



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

RAPPORT FINANCIER ANNUEL
2024

IDENTIFICATION

Nom	Warehouses Estates Belgium (en abrégé WEB)
Forme juridique	Société Anonyme (en abrégé SA)
Statut	Société Immobilière Réglementée Publique (en abrégé SIRP ou SIR)
Adresse (siège social)	29 avenue Jean Mermoz, B-6041 Gosselies (Belgique)
Téléphone	+32 71 259 259
E-mail	info@w-e-b.be
Site internet	www.w-e-b.be
N° d'entreprise	BE0426.715.074
LEI	549300JTAJHL7MXIM284
Date de constitution ¹	04 janvier 1985 sous la dénomination « Temec »
Date d'admission sur Euronext	01 octobre 1998
Date d'agrément SIR	13 janvier 2015
Durée	Illimitée
Capital social	11.062.885,50 €
Nombre d'actions	3.502.882
Code ISIN	BE0003734481
Cotation	Euronext Brussels
Dirigeants effectifs	Monsieur Laurent WAGNER, CEO Madame Caroline WAGNER, CAO Monsieur Antoine TAGLIAVINI, CFO Monsieur Laurent VENSENSIUS, CTO
Administrateur unique	W.E.B. Property Services SA (en abrégé WEPS SA)
Date de clôture	31 décembre
Expert immobilier	CBRE représenté par Monsieur Pieter PAEPEN ²
Commissaire	PwC, représenté par Monsieur Dider MATRICHE ³
Types d'immeubles	Immeubles commerciaux, de bureaux et logistiques
Juste valeur du portefeuille	336.471.457 € 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:

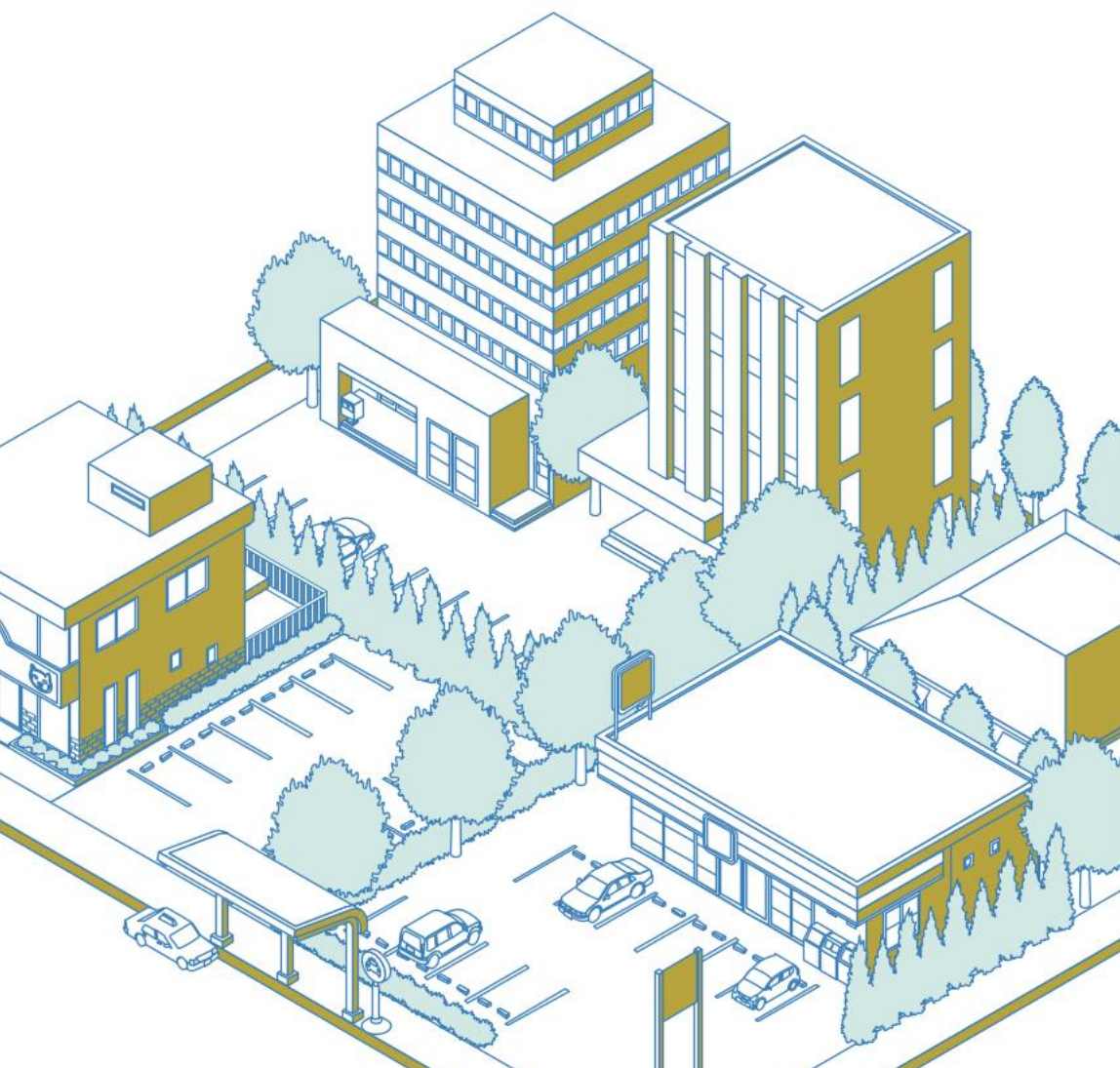
- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la Société ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la Société.

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 a été renouvelé pour une période de 3 ans.
³ Le mandat du Commissaire a été renouvelé lors de l'Assemblée Générale de 2023 pour une période de 3 ans.
⁴ actifs détenus en vue de la vente inclus, selon la valorisation de l'expert immobilier



SOMMAIRE

Profil	4
Lettre aux actionnaires	6
Chiffres clés 2024	8
Calendrier financier	11
Historique	12
Rapport de gestion	14
Facteurs de risques	48
Rapport immobilier	66
EPRA	106
Rapport financier	118

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 - 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 111 immeubles (hors projets en cours de développement) représentant une superficie totale bâtie de 331.938 m² (hors terrains). La juste valeur de ce portefeuille immobilier s'élève à 336.471.457 € au 31 décembre 2024.

Depuis son entrée en bourse, il y a 26 ans, WEB SA offre à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit de contextes socio-économiques quelquefois difficiles. Elle entend poursuivre son développement en privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme et générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en tenant compte des risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Au 31 décembre 2024, la capitalisation boursière de la Société s'élevait à 131.007.787 €.



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

06

Chers Actionnaires,

WEB SA a le plaisir de clôturer son exercice 2024 en délivrant des résultats opérationnels en nette progression et un résultat global en évolution de 22,74% par rapport à 2023, s'affichant à 10.640 k€

Malgré le contexte macroéconomique empli d'incertitudes ainsi qu'une année marquée par une inflation en forte augmentation, WEB SA a pu démontrer la résilience de son portefeuille avec un taux d'occupation en légère augmentation à 97,63% et une juste valeur qui a progressé de 6,06% sur 1 an s'affichant à 336.471 k€. Ce progrès découle d'une gestion dynamique, attentive et proactive du portefeuille et de la proximité qu'elle entretient avec ses locataires.

Le résultat EPRA s'élève quant à lui à 12.527 k€ en hausse de 3,99% par rapport à l'année précédente. Compte tenu d'un nombre moyen pondéré d'actions en circulation de 3.398.057 contre 3.166.337 en 2023, le résultat EPRA par action s'élève à 3,69 €.

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

Le secteur du Retail, le plus représenté au sein de notre portefeuille doit faire face à une pression croissante sur ses marges bénéficiaires et à un pouvoir d'achat des consommateurs en compression. Toutefois, WEB SA profite largement de sa diversité locative surtout dans son segment majeur, à savoir le Retail de périphérie des grandes villes. WEB SA souligne qu'en like for like en 2024, les revenus du segment Retail ont progressé de 5,7%, ceux du segment Bureaux de 4,1% et ceux de la logistique de 1,7%.

En ce qui concerne la gestion de son financement dans un tel contexte, WEB SA conclut son exercice 2024 avec un risque de taux d'intérêts couvert à 88,18% et avait anticipé un taux élevé de l'Euribor 3 mois en 2024. Le coût moyen de la dette, couvertures de taux comprises, est de 3,60%.

Le cours moyen de l'action sur l'exercice 2024 s'élève à 37,85€ en progression de 3,87% par rapport à l'exercice précédent (36,44€).

L'année 2024 marque une étape importante dans la structuration de sa politique ESG, avec une approche encore plus rigoureuse en matière de mesures, d'analyses et d'actions avec la création d'une équipe ESG interne. WEB SA s'est dotée d'un partenariat solide, en vue de répondre tant à ses obligations qu'à ses ambitions, en s'adjoignant les services extérieurs de Deloitte et de CO2Logic.

WEB SA avait postulé un EPRA Earnings 2024 à 12,7 M€ à périmètre constant considération faite de l'impact des politiques monétaires, et postule, sur base du budget, un EPRA Earnings 2025 proche de 13,9 M€, toute chose égale par ailleurs.

Compte tenu du repli de son taux d'endettement de 1,41% au 31 décembre 2024 et malgré un nombre d'actions représentatives du capital en progression de 10,63% par rapport à l'exercice précédent, Le Conseil d'Administration proposera lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2025 de distribuer un dividende identique à celui distribué en 2023 soit un dividende brut de 3,35€ par action. Le dividende proposé pour l'exercice 2024 correspondant à un rendement brut par rapport au cours moyen de l'action de 8,85%, pour un pay-out ratio de 93,65% 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 portefeuille tout en conservant dans leur choix une rentabilité suffisante pour générer un bénéfice annuel leur permettant d'offrir aux Actionnaires un dividende sur action appréciable.

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

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

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

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

Daniel WEEKERS
Président du Conseil d'administration

Laurent WAGNER
CEO

CHIFFRES CLÉS 2024

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE (% DE LA VALEUR D'INVESTISSEMENT)	31-12-2024	31-12-2023	DIFFÉRENCE Y/Y
Commerces	68,97%	70,75%	-1,78%
Logistiques	20,77%	18,12%	+2,65%
Bureaux	9,44%	10,27%	-0,83%
Terrains	0,81%	0,85%	-0,04%

RÉSULTAT STATUTAIRE	31-12-2024	31-12-2023	VARIATION Y/Y
Revenus locatifs	24.926 k€	22.574 k€	+10,42%
Résultat locatif net	24.923 k€	22.919 k€	+8,74%
Résultat immobilier	24.654 k€	22.427 k€	+9,93%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	18.045 k€	16.522 k€	+9,21%
Résultat d'exploitation	17.409 k€	16.221 k€	+7,33%
Résultat financier	-6.769 k€	-7.552 k€	-10,36%
Résultat net	10.639 k€	8.668 k€	+22,74%

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE	31-12-2024	31-12-2023	Y/Y
Juste valeur du portefeuille immobilier	336.471 k€	317.234 k€	+6,06%
Fonds propres	181.325 k€	167.508 k€	+8,25%
Valeur intrinsèque d'une action	51,76 €	52,90 €	-2,15%
Taux d'occupation	97,63%	96,54%	+1,09%
Ratio d'endettement	46,11%	47,52%	-1,41%

RÉPARTITION SECTORIELLE¹



IMMEUBLES COMMERCIAUX

68,97%

IMMEUBLES LOGISTIQUES

20,77%

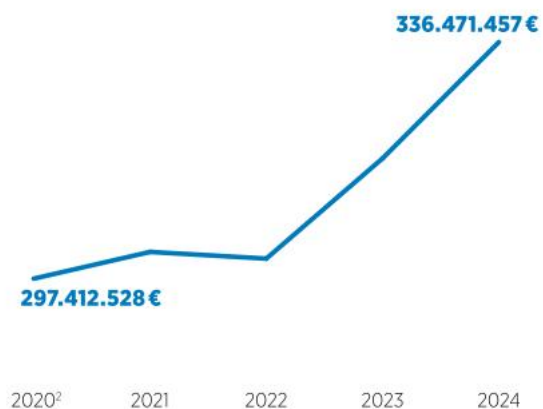
IMMEUBLES DE BUREAUX

9,44%

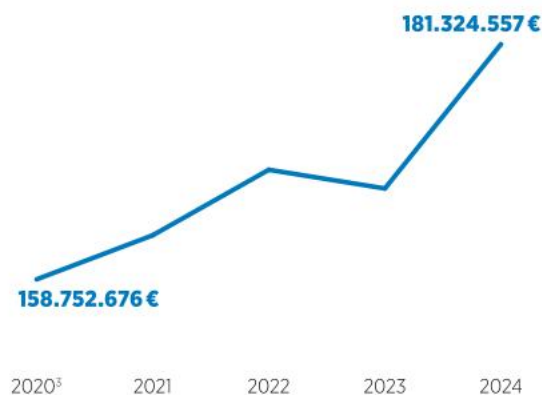
TERRAINS

0,81%

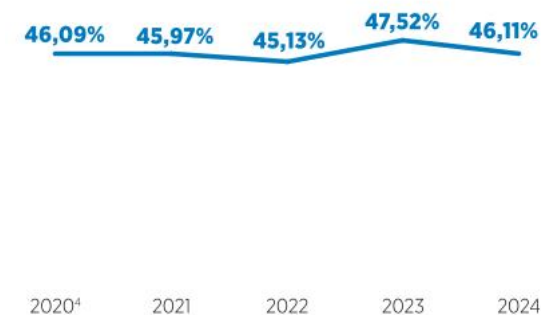
¹ immeubles détenus en vue de la vente inclus, sauf mention contraire

ÉVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR¹

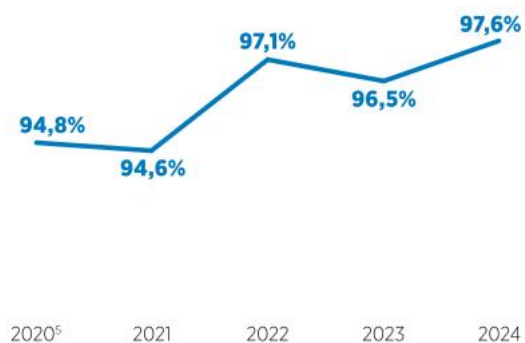
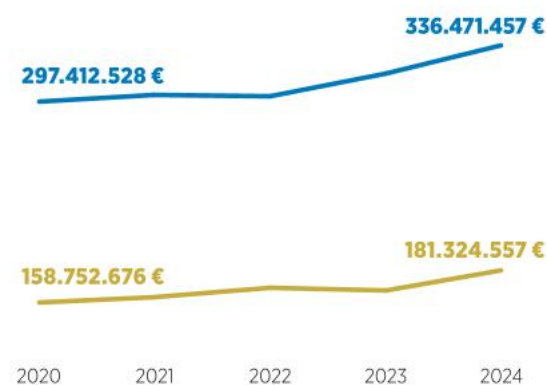
ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES



ÉVOLUTION DU TAUX D'ENDETTEMENT

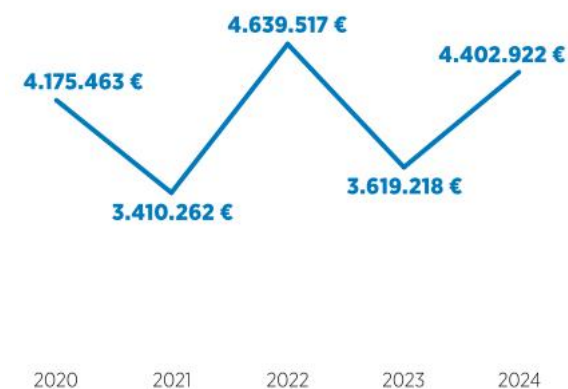


ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

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

→ Fonds propres → Juste valeur des immeubles

DÉPENSES CAPITALISÉES (EN €)



09

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

POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

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

Compte-tenu des résultats de WEB SA sur l'exercice 2024 le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2025 de distribuer un dividende de 3,35 € brut par action, payable le 05 mai 2025 Le pourcentage distribué par rapport aux résultats corrigés s'établissant à 93,65% contre 88,76% 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.

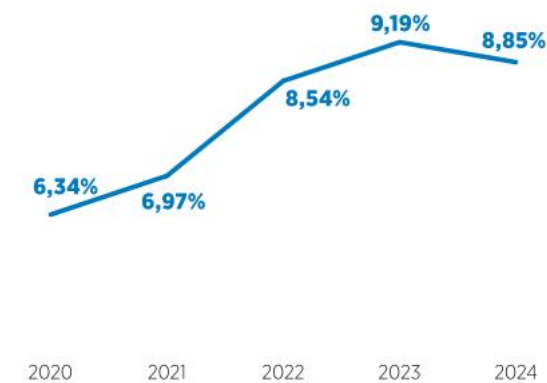
ÉVOLUTION DU DIVIDENDE DISTRIBUÉ

	2024	2023	2022	2021
Valeur unitaire intrinsèque d'une action	51,76 €	52,90 €	53,46 €	51,46 €
Cours de bourse à la date de clôture	37,40 €	36,40 €	36,70 €	42,00 €
Cours de bourse annuel moyen ¹	37,85 €	36,44 €	38,55 €	40,75 €
Montant du dividende brut par action	3,35 €	3,35 €	3,29 €	2,84 €
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ²	8,85%	9,19%	8,54%	6,97%
Pourcentage distribué par rapport aux résultats	93,65%	88,76%	90,56%	90,06%

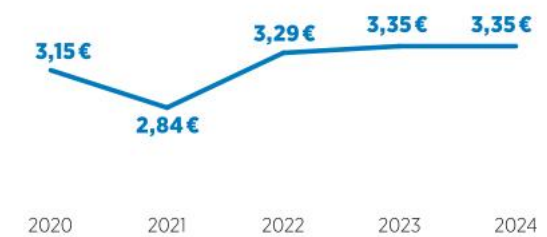
PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT³ (en €)

RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	10.639.323
Transfert aux/des réserves (-/+)	1.095.332
Réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	236.739
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	299.326
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 (-)	1.252.649
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-693.382
Rémunération du capital prévue à l'Art. 13, § 1 ^{er} , al. 1 ^{er} (solde)	-11.734.655

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE



DIVIDENDE BRUT



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

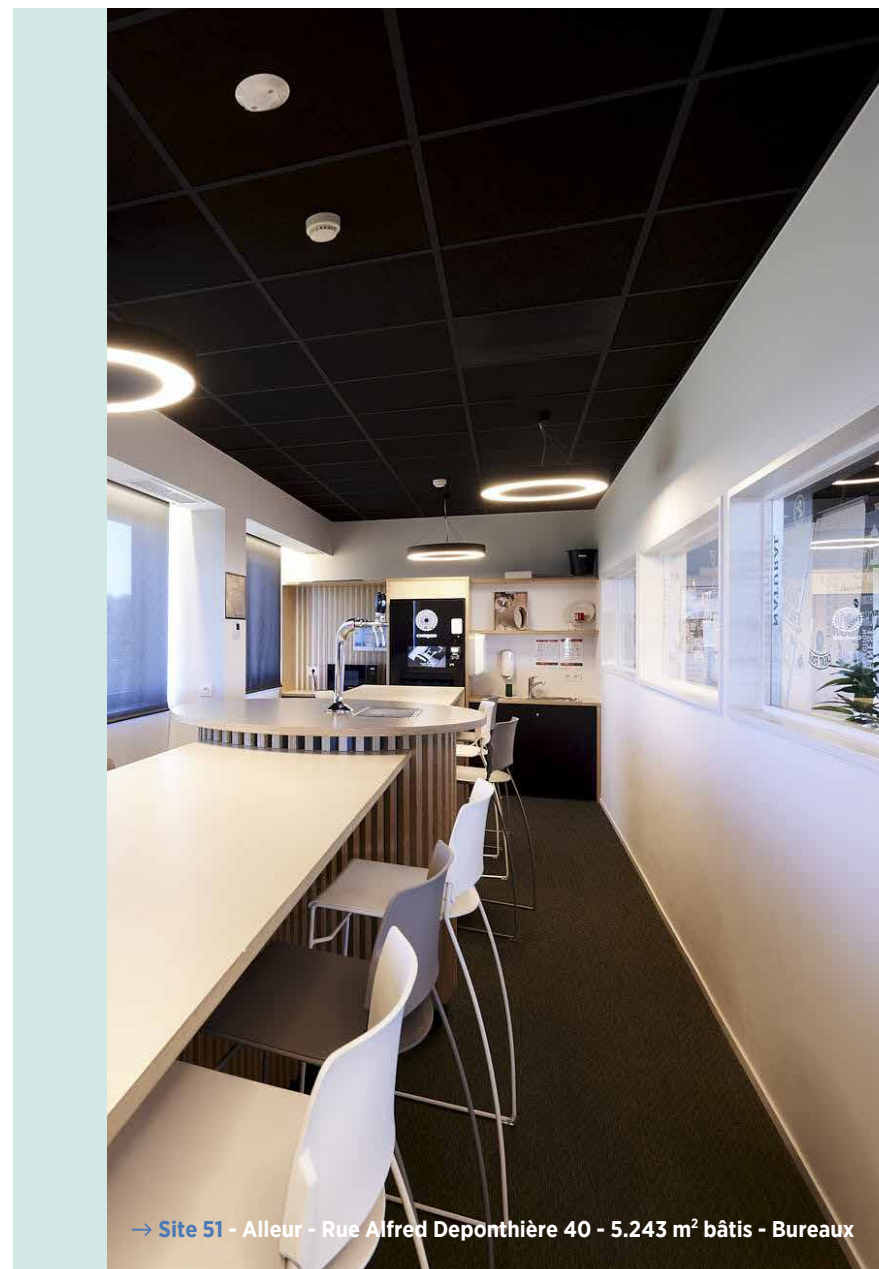
2 Le rendement brut de l'action se calcule en divisant le montant brut du dividende par le cours moyen de l'action de la période.

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

CALENDRIER FINANCIER^{1,2}

Clôture du 1 ^{er} semestre de l'Exercice 2025	30-06-2025
Publication des résultats semestriels de l'Exercice 2025	26-09-2025
Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel de l'Exercice 2025	30-09-2025
Clôture de l'Exercice 2025	31-12-2025
Publication des résultats financiers annuels de l'Exercice 2025	13-03-2026
Mise en ligne du Rapport Financier Annuel de l'Exercice 2025	20-03-2026
Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires (AGO)	28-04-2026
Dividende de l'Exercice 2025	
• Publication du dividende de l'exercice 2025 ³	29-04-2026
• Ex-date (détachement)	05-05-2026
• Record date (enregistrement)	06-05-2026
• Payment date (paiement)	08-05-2026

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



2004



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

1999



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

2000

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

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

1998

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



2010



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

2011



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



2015

Agrément en tant que **SIR**

2024



Émission de **69.359 actions** suite à la fusion par absorption de la SA LE BEAU BIEN portant le capital de 10.000.000 € à **10.219.050,99 €**

Emission de **267.186 actions** suite à la fusion par absorption de la SA GRAFIMMO portant le capital de 10.219.050,99 € à **11.062.885,50 €**

Au 31 décembre 2024, le capital social de WEB SA s'élève à **11.062.885,50 €**. Il est représenté par **3.502.882 actions** sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt deuxième (1/3.502.882e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.



13

14

RAPPORT DE GESTION

→ Site 15 - Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo, 198-200 - 7.518 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 33% d'opérateurs internationaux, environ 42% 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 SA lui permet de porter une attention et une écoute constante à ses locataires. De cette relation ressort un suivi rapproché, anticipant les éventuels problèmes et permettant d'y apporter des solutions adéquates et rapides. L'aspect permanent du contact client permet aussi de rester ouvert à leurs souhaits, à leurs recommandations et ainsi d'identifier les améliorations les plus pertinentes.

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

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

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

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

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

¹ sur base des revenus locatifs pour la période sous revue

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

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

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

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

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 2024, ces immeubles sont ventilés comme suit :

	TOTAL	Immeubles logistiques	Immeubles commerciaux	Immeubles de bureaux	Terrains
Valeur d'investissement ¹	346.727.689 €	72.010.648 €	239.152.445 €	32.744.62 €	2.819.975 €
Juste valeur ¹	336.471.457 €	69.689.867 €	232.445.656 €	31.829.290 €	2.506.644 €
Répartition du patrimoine ²	100%	20,77%	68,97%	9,44%	0,81%
Valeur locative estimée	24.067.530 €	6.100.480 €	15.635.676 €	2.161.965 €	169.409 €
Rendement potentiel ³	7,71%	9,39 %	7,15 %	8,22 %	6,71 %
Surface totale bâtie	331.938 m²	154.356 m²	161.093 m²	16.489 m²	- m²
Valeur d'acquisition/rénovation	254.175.973 €	52.006.217 €	164.039.122 €	36.715.108 €	1.415.525 €
Valeur assurée ⁴⁻⁵⁻⁶	361.062.102 €	124.179.601 €	182.365.216 €	54.517.285 €	- €

1 actifs détenus en vue de la vente inclus
2 sur base de la valeur d'investissement
3 Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement. [(LP sur surfaces louées) + (VLE sur surfaces vides)] / (Valeur d'Investissement).
4 La valeur assurée des immeubles a été déterminée en fonction de la qualité des immeubles, du coût de construction, des aménagements, des équipements etc. et ne prend pas en considération la valeur locative de l'immeuble, ce qui est le cas de la juste valeur du portefeuille telle que déterminée par l'Expert. Par ailleurs, pour certains sites multi-locataires (Rhode-St-Genèse), la valeur assurée comprend également les aménagements et le contenu des locataires, la prime étant ensuite répartie en fonction des millièmes, comme c'est l'usage dans les copropriétés. Il n'y a donc pas de corrélation pure entre ces 2 valeurs.
5 sur base des valeurs assurées reprises, WEB SA a comptabilisé des primes d'assurance pour un montant total de 246.321 € pour la période sous revue
6 hors capitaux assurés pour les biens en copropriété et certains biens assurés par le locataire (emphytéose)

Description des services complémentaires

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

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

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

Autres services

WEB SA offre également à ses clients :

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

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.



Proposition d'affectation du résultat¹ (en €)

A. RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE	10.639.323
B. TRANSFERT AUX/DES RÉSERVES (-/+)	1.095.332
Réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	236.739
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	299.326
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 (-)	1.252.649
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-693.382
C. RÉMUNÉRATION DU CAPITAL PRÉVUE À L'ART. 13, § 1 ^{ER} , AL. 1 ^{ER}	-11.734.655

Évènements marquants de l'exercice 2024

18

L'exercice 2024 reste marqué par les conflits géopolitiques entre la Russie et l'Ukraine et Israélo-Palestinien, avec les conséquences sur le plan macro-économique au niveau de l'inflation, des incertitudes sur les taux de financement et une certaine fébrilité des marchés financiers.

En date du 23 avril 2024, l'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé les projets de fusion par absorption de la SA Le Beau Bien et de la SA Grafimmo.

Dans le cadre de ces fusions, WEB SA a émis 336.545 actions nouvelles. Cette opération est détaillée ci-après.

WEB SA clôture son exercice 2024 avec des résultats opérationnels en nette augmentation malgré ce contexte géopolitique et économique délétère. Ces résultats résultent de la progression des revenus locatifs grâce notamment aux fusions précitées malgré leur effet économique restreint de 8 mois sur l'exercice 2024, et à l'acquisition du centre commercial Espace 98 en août 2023, ceci ayant permis l'amélioration des revenus locatifs à 24.926k€ contre 22.574k€ en 2023. La maîtrise des coûts et la bonne gestion de son financement y participent également. En effet, avec un risque de taux d'intérêts couvert à 88,18%, WEB SA a anticipé un taux élevé de l'Euribor 3 mois en 2024 (en augmentation de 0,26% en moyenne annuelle par rapport à 2023).

Le coût moyen de la dette, couvertures de taux comprises, est de 3,60%. WEB SA dispose de 23,8 M€ de disponibilités sur ses lignes de crédits confirmées.

Le taux d'occupation s'affiche à 97,63% en progression contre 96,54% par rapport au 31 décembre 2023. Le maintien du taux d'occupation à un niveau élevé reflète la politique de gestion proactive et de proximité de WEB SA. En effet, au cours de l'exercice, WEB SA a enregistré une activité locative particulièrement soutenue avec la signature de 50 contrats (nouveaux baux, avenants, renouvellements...) au sein du portefeuille. Ceux-ci se sont conclus à des conditions locatives en ligne ou supérieures avec celles pratiquées avant la pandémie, ce qui témoigne également de la bonne appréciation de notre offre commerciale.

Le résultat immobilier s'élève à 24.654 k€ contre 22.427 k€ pour 2023, en augmentation de 9,93% grâce principalement à la conjonction de l'indexation des loyers, à la fusion des sites des sociétés Le Beau Bien SA et Grafimmo SA intervenues en avril 2024 et au maintien d'un taux d'occupation élevé.

Le résultat d'exploitation des immeubles est en augmentation de 10,95% s'affichant à 19.791 k€ contre 17.837 k€ pour 2023 grâce à une bonne maîtrise des charges immobilières et ce, malgré une augmentation de la rémunération des organes de gouvernance et un taux d'inflation de 4,3% contre 2,3% en 2023.

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

Gouvernance

Bien que WEB SA 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 SA.

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.

WEB SA souligne la résilience de son portefeuille immobilier. En effet, la juste valeur du patrimoine immobilier est passée de 317.234 k€ à 321.019 k€ à périmètre constant et à 336.471 k€ en tenant compte des fusions, soit en progression de 6,06% sur un an. La valeur

Celui-ci est composé de 3 membres dont Monsieur Daniel WEEKERS, Président, et de Messieurs Jacques PETERS et 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.

d'investissement se chiffre à 346.727.689€, ce qui démontre d'une faible exposition à l'augmentation des taux de capitalisation. Cette augmentation est aussi due aux travaux d'amélioration effectués dans certains immeubles et de l'évolution des taux de capitalisation sur le secteur immobilier. Le rendement potentiel en cours s'établit à 7,71%.

Le résultat locatif net s'élève à 24.923 k€ contre 22.919 k€ pour l'exercice précédent, soit en augmentation de 8,74%.

ACQUISITIONS

Le Beau Bien SA

L'Assemblée Générale Extraordinaire de WEB SA qui s'est tenue le 23 avril 2024 a approuvé la fusion par absorption par la Société de la SA Le Beau Bien, propriétaire de deux immeubles situés dans le Complexe City Nord à Gosselies d'une surface bâtie totale de $\pm 2.500 \text{ m}^2$, chacun occupé par un locataire en vertu de baux commerciaux.

La Juste valeur telle que déterminée par l'Expert est de 3.844.678 € au 31 décembre 2024.

CESSION

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

Notamment, en date du 19 février 2024, WEB SA avait signé un compromis de vente soumis à diverses conditions suspensives pour la vente d'une partie de son complexe commercial

Grafimmo SA

L'Assemblée Générale Extraordinaire de WEB SA qui s'est tenue le 23 avril 2024 a approuvé la fusion par absorption par la Société de la SA Grafimmo, propriétaire d'un immeuble d'une surface bâtie de 16.371 m^2 situé dans le zoning industriel de Fleurus, à proximité immédiate de l'aéroport, occupé par sept locataires en vertu de baux de bureaux, d'entrepôt et/ou de stockage.

La Juste Valeur telle que déterminée par l'Expert est de 11.607.335 € au 31 décembre 2024.

sis rue neuve chaussée à Péruwelz. Les conditions suspensives n'ont pas été levées à la date de clôture de telle sorte que le compromis est devenu caduque. L'immeuble dont question a donc été reclassé en immeubles destinés à la location.

INVESTISSEMENTS ET ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

Durant la période sous revue, WEB SA a poursuivi la croissance de son portefeuille immobilier. Cette stratégie de croissance est accompagnée d'une politique d'entretien du parc immobilier existant pour en conserver toute la valeur locative potentielle et exprimée. Dans sa volonté d'améliorer son empreinte écologique et d'améliorer la qualité locative de ses immeubles, la Société a, entre autres, réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation pour un montant de 4.403 k€.

En effet, lors de la rénovation de ses sites, WEB intègre désormais une politique où les considérations environnementales sont vues comme étant une priorité. Ainsi, elle a pu travailler sur différents projets de rénovation ayant un impact significatif sur l'efficacité énergétique :

À titre d'exemple, en collaboration avec Pharma Belgium (5.918 m²), WEB SA a entrepris une rénovation profonde de l'immeuble sis à Houdeng afin de le rendre énergétiquement

DURABILITÉ

Consciente de son rôle dans la transition environnementale et sociale du secteur immobilier, WEB s'engage à améliorer en continu ses pratiques et à intégrer des critères ESG dans sa gestion et ses décisions stratégiques.

L'année 2024 marque une étape importante dans la structuration de sa politique ESG, avec une approche toujours plus rigoureuse en matière de mesure, d'analyse et d'action avec la mise en place d'une équipe ESG interne. Avec le support de Deloitte, WEB SA se prépare à ses obligations de reporting en identifiant les critères pertinents et en collectant les données requises.

En 2024, WEB SA a poursuivi son engagement en faveur des énergies renouvelables et de l'optimisation énergétique en permettant et contribuant à l'installation de panneaux solaires par certains de ses locataires ainsi qu'en développant des partenariats pour l'installation de bornes de recharge sur plusieurs sites stratégiques afin de répondre aux attentes des consommateurs.

WEB SA a pris des engagements SBTi (Science-Based Targets initiative) pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre conformément aux recommandations scientifiques visant à limiter le réchauffement climatique comme suit :

- réduire ses émissions GES de scope 1 et 2 de 42% d'ici 2030 par rapport à une année de référence de 2022 ;
- de procéder à la mesure et à la réduction de ses émissions de scope 3.

plus performant; ce qui implique une rénovation des systèmes de chauffage et de ventilation du hall de stockage et des bureaux, amélioration de l'isolation de la toiture. Cette rénovation a permis une réduction de la consommation de gaz avoisinant les 100% ainsi que d'une réduction de la consommation électrique à 80.000 kWh/an par rapport à 360.000 kWh/an auparavant. De son côté, le locataire procédera au placement de 900 panneaux solaires en toiture.

Dans le cadre des lourds travaux de rénovation de la surface louée à Europcar, WEB SA a été attentive à l'optimisation des performances énergétiques au niveau des toitures et bardages mais aussi par l'installation d'un système de récupération des eaux du carwash en autonomie et à la mise en place d'un mur acoustique pour préserver l'environnement social et limiter les nuisances sonores.

Dans le cadre de sa collaboration avec CO2 Logic, WEB SA a reçu les premiers résultats comparatifs :

- concernant les émissions scope 1 et scope 2 de son siège social qui montrent une diminution de 23,5% de ses émissions par équivalent temps plein entre 2022 et 2023 ;
- concernant les émissions du portefeuille opérationnel scope 3, WEB a évalué pour la première fois ces dernières sur un total de 297 actifs (sur base des consommations de 2023). Cette étude, réalisée avec un taux d'extrapolation raisonnable de 45%, aligne WEB SA avec ses engagements SBTi, qui visent la mesure et la réduction de ces émissions d'ici 2030.

WEB SA entend continuer ses efforts pour l'exercice en cours notamment grâce à sa stratégie d'électrification de sa flotte de véhicules.

Enfin, et dans une volonté d'améliorer la collaboration avec ses locataires, WEB a intégré des clauses green dans tous les baux conclus depuis septembre 2024. Cette initiative vise à aligner davantage les obligations contractuelles sur les engagements ESG de WEB SA et de ses partenaires.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

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

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

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

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

- compte-tenu de la taille réduite de la Société, aucun secrétaire n'a été désigné au sens de l'Article 3.19 du Code 2020 ;
- les Administrateurs sont nommés en principe pour six ans, alors que la durée maximale préconisée par l'article 5.6 du Code 2020 est de quatre ans. Cette recommandation se justifie par le fait que les actionnaires sont amenés à se prononcer avec une fréquence suffisante sur la nomination des Administrateurs. Cette considération est théorique pour une société qui, comme WEB SA ayant la forme d'une société anonyme, est gérée par un Administrateur unique ;
- les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.6 du Code 2020, ce qui est en ligne avec l'article 7:92 du CSA qui en principe exclut la rémunération variable pour les non exécutifs et en particulier les indépendants. En outre, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas rémunérer partiellement les Administrateurs non exécutifs sous la forme d'actions de la Société et déroge donc à la disposition 7.6 du Code 2020. Ce choix s'explique par le fait que la Société ne possède pas d'actions propres et n'est donc pas en mesure d'en accorder aux Administrateurs non exécutifs. Par ailleurs, le Conseil d'administration estime qu'une telle forme de rémunération risque de limiter l'indépendance des Administrateurs non exécutifs ;
- les Managers exécutifs ne perçoivent pas de rémunération variable au sens de l'article 7.7. du Code 2020, ceci s'explique par la volonté d'encourager la gestion dans une perspective de durabilité et d'éviter le court « termisme » ;

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

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

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

La structure de gouvernance d'entreprise comprend :

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

Composition & Fonctionnement des organes d'administration

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

À l'exception des Dirigeants effectifs, le personnel est employé par l'Administrateur unique de la SIR, WEPS SA, et peut être considéré comme personnel de la SIR aux fins de l'Article 4 de la Loi SIR. Au 31 décembre 2024, celui-ci était réparti en 3 catégories :

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

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

Conseil d'Administration

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

Missions

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

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

- stratégie immobilière ;
- décisions d'acquisition et d'aliénation de droits réels sur des biens immobiliers, en ce compris la détermination de la valeur immobilière du bien, de la structure de l'opération et des garanties qui sont exigées pour répondre aux éventuelles remarques des conseillers de la Société dans le cadre du processus de due diligence ;
- politique en matière d'assurances ;
- politique en matière de rénovation ;
- désignation de l'expert immobilier agréé et suivi de ses rapports ;

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

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.

- définition d'un système de comptes rendus semestriels relatifs au taux d'occupation des immeubles, aux baux importants, aux recouvrements et différends significatifs ;
- stratégie financière :
 - politique en matière de couverture des risques d'intérêts ;
- politique du personnel :
 - détermination du budget pour le personnel et de la politique de rémunération (répartition entre salaire fixe et variable, rémunération en nature) ;
 - détermination de l'organigramme ;
- informations financières et autres :
 - évaluation et approbation de toutes les informations financières et autres, ainsi que des rapports exigés sur le plan légal, que ce soit du chef de la législation ou de la réglementation sur les sociétés ou de la législation relative aux SIR.

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

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

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

- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre des articles 7:198 et suivants du Code des sociétés et des associations (« CSA ») ;
- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'augmenter le capital dans le cadre de l'article 7:202 du CSA ;

Composition

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

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

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

Au 31 décembre 2024, le Conseil d'administration est constitué de sept (7) Administrateurs dont quatre (4) Administrateurs non exécutifs (dont 3 indépendants) et trois (3) Administrateurs exécutifs :

- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'acquérir des actions propres sans décision préalable de l'Assemblée Générale, lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent ;
- l'autorisation accordée à l'Administrateur unique d'acquérir et de prendre en gage des actions propres.

- Monsieur Daniel WEEKERS, Président du Conseil d'administration, Administrateur non exécutif ;
- Madame Valérie WAGNER, Vice-Présidente du Conseil d'administration, Administrateur exécutif (HMS) ;
- Monsieur 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.

Composition du CA au 31-12-2024	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

Responsabilités

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

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

Comités spécialisés du Conseil

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

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

Comité d'Audit

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

Rôle

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

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

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

Composition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fonctionnement

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

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

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

Rapport

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

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

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

Comité de Nomination et Rémunération

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

Rôle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- évaluer périodiquement la taille et la composition optimale du Conseil d'administration et de ses comités et soumettre des avis au Conseil d'administration en vue de modifications éventuelles, dans le respect des règles légales et statutaires en cette matière ;
- mener, sous la direction de son Président, le processus de recherche de candidats, le cas échéant, avec l'aide de consultants, et examiner les candidatures présentées par les Actionnaires, les Administrateurs, ou par toutes autres personnes, ainsi que les candidatures spontanées ;
- dans ce cadre,
- définir les profils de qualités et de compétences, à la lumière de la dernière évaluation du fonctionnement du Conseil d'administration et de ses comités ;
- évaluer, identifier et recommander au Conseil d'administration les candidats aux fonctions vacantes à pourvoir ;
- gérer le processus de renouvellement des mandats et proposer au Conseil d'administration des solutions de succession en cas de vacances prévisibles afin d'assurer la continuité des travaux du Conseil d'administration et de ses comités et de maintenir l'équilibre des compétences et des expériences ;
- s'assurer de l'information et de la formation des nouveaux administrateurs, afin de leur permettre de rapidement prendre connaissance des caractéristiques de la Société, de ses activités et de son environnement économique, afin qu'ils puissent d'emblée exercer leur mandat dans les meilleures conditions ;

En ce qui concerne les nominations des employés de la Société en cas de conflits d'intérêts avec l'un des membres et/ou de l'actionnaire de référence, le comité est compétent en toute matière rémunératoire, assurant une gestion éthique et transparente des compensations au sein de l'organisation. Afin de prévenir tout conflit d'intérêt, seuls les membres agissant en tant qu'administrateurs indépendants sont habilités à statuer pour ces fonctions afin de garantir une prise de décision objective, alignée sur les intérêts de l'entreprise et de ses actionnaires minoritaires, renforçant ainsi la confiance dans le processus d'évaluation et de fixation des rémunérations.

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

- faire des propositions au Conseil d'administration sur la politique de rémunération des Administrateurs, du CEO, des dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management ;
- faire des propositions au Conseil d'administration sur la rémunération individuelle des Administrateurs, du CEO, des Dirigeants effectifs et, le cas échéant, des membres du management, et des employés présentant un conflit d'intérêts en ce compris, la rémunération variable et les primes de prestation à long terme – liées ou non à des actions – octroyées sous forme d'options sur actions ou autres instruments financiers et les indemnités de départ ;
- faire des propositions au Conseil d'administration sur la détermination et l'évaluation des objectifs de performance liés à la rémunération individuelle des Administrateurs, du CEO, des Dirigeants effectifs et, le cas échéant, des autres fonctions ;
- préparer le rapport de rémunération, conformément à l'article 3:6 § 3 du Code des Sociétés et Associations en vue de son insertion dans la déclaration de gouvernement d'entreprise du rapport annuel ;
- commenter le rapport de rémunération lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de la Société ;
- soumettre au Conseil d'administration des propositions quant aux modalités et aux conditions relatives aux contrats des Administrateurs, du CEO, des Dirigeants effectifs et, le cas échéant, des employés de la Société en cas de conflits d'intérêts avec l'un des membres et/ou de l'actionnaire de référence.

En ce qui concerne l'évaluation du Conseil d'administration et de ses comités, le Comité assiste le Conseil d'administration dans les fonctions et responsabilités suivantes :

- évaluer le fonctionnement, les performances et l'efficacité du Conseil d'administration et de ses comités et leurs interactions avec le Conseil d'administration ;
- assurer la périodicité de ces évaluations, à réaliser au moins tous les trois ans ;
- mettre en place un processus d'évaluation fluide et des questionnaires adéquats ;
- soumettre au Conseil d'administration les conclusions de ces évaluations et les mesures amélioratrices proposées.
- réexaminer les règlements d'ordre intérieur et recommander, le cas échéant, au Conseil d'administration les ajustements nécessaires.

Composition

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

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

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

La présidence du Comité est assurée par le Président du Conseil d'administration ou par un autre administrateur désigné par le Conseil d'administration. Il dirige les travaux du Comité et

Fonctionnement

Réunions

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

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

Le Président du Comité, ou toute personne qu'il désigne à cet effet, convoque les réunions et fixe leur ordre du jour. Chaque membre du Comité peut demander au Président qu'une

Quorum et majorité

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

Procès-verbaux

Les procès-verbaux résument les discussions et précisent les avis et recommandations. Ils sont signés par les membres du Comité et sont à la disposition de tous les membres du

Rapport

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

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

prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Comité en contribuant à des discussions ouvertes et à l'expression constructive des divergences de vues.

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

Au 31 décembre 2024, le Comité de Nomination et Rémunération est donc composé des personnes suivantes :

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

réunion du Comité soit convoquée. Le CEO et les Dirigeants effectifs peuvent demander au Président de mettre un point à l'ordre du jour.

Sauf en cas d'urgence (soumise à l'appréciation du Président du Comité), la convocation (en ce compris l'ordre du jour de la réunion et les documents qui s'y rapportent) est envoyée au moins 5 jours avant la réunion à tous les membres du Comité.

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

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

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

Conseil d'administration au siège de la Société. Le secrétaire du Comité se charge d'en communiquer une copie aux membres du Comité.

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

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

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

Comités opérationnels

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

Dirigeants effectifs

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

Missions

Les Dirigeants effectifs de WEB SA, au minimum :

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

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

- présentation des dossiers d'investissement et de désinvestissement au Conseil d'administration ainsi que la négociation et la finalisation des contrats y afférents ;
- location, modification et renouvellement des contrats de location des immeubles, en ce compris la détermination de la valeur locative et des autres dispositions utiles aux contrats de location ;
- gestion des litiges ;
- suivi de la politique d'entretien et de rénovation des immeubles ;
- suivi et coordination des projets de développement pour compte propre (demandes de permis, travaux, procédures administratives...) ;
- gèrent le financement de la Société, conduisent les négociations avec les institutions financières en matière de demandes de crédit, de refinancement et de souscription d'instruments de couverture de taux, et assurent la gestion de la trésorerie ;
- gèrent le personnel ;
- recrutement et licenciement des membres du personnel qui ne sont pas des cadres, gestion de leurs contrats ;
- préparation des budgets et suivi de l'organigramme ;
- fournissent en temps utile au Conseil d'administration toutes les informations nécessaires à l'exécution de ses obligations ;
- ont les contacts avec les autorités (FSMA, Euronext, administrations sociale et fiscale) ;
- gèrent les litiges.

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

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

Composition

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

Au 31 décembre 2024, les Dirigeants effectifs sont :

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

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs

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

Répartition des tâches entre les Dirigeants Effectifs et les Administrateurs

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

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

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

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

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

Ils rendent régulièrement compte au Conseil d'administration.

Actionnariat de WEB SA

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

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

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

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

Identité des Actionnaires de référence

Sur base des déclarations reçues à la date de clôture, la structure de l'actionnariat au 31 décembre 2024 est la suivante :

NOMBRE TOTAL DES ACTIONS ÉMISES PAR WEB SA AU 31-12-2024	3.502.882	100%
NOMBRE D' ACTIONS DÉTENUES PAR LES ACTIONNAIRES DE CONCERT	1.913.487	54,63%
Réparti comme suit:		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur	1.274.361	36,38%
2. SPP SA	336.545	9,61%
3. VLIM SA	214.659	6,13%
4. WEPS SA	6.725	0,19%
5. Robert Jean WAGNER	5.500	0,16%
6. Robert Laurent WAGNER	21.197	0,61%
7. Valérie WAGNER	54.500	1,56%
FREE FLOAT	1.589.395	45,37%
dont :		
- KBC Asset Management	103.055	2,94%
- Ageas SA	154.752	4,42%

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

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

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

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

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

Rapport de rémunération

La Politique de rémunération de la Société est établie, pour la première fois le 27 avril 2021, par le Conseil d'administration de WEPS SA en qualité d'Administrateur unique, sur proposition du Conseil d'administration conformément au Code des sociétés et des associations, à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés Immobilières réglementées («Loi SIR») et au Code belge de Gouvernance d'Entreprise («Code 2020»), sous réserve des dérogations indiquées dans la déclaration de Gouvernance d'entreprise. En 2021, WEB SA n'était pas dotée d'un Comité de nomination ou de rémunération. Elle remplissait en effet deux des trois critères d'exclusion repris par la loi. Les fonctions du Comité de nomination et de rémunération étaient, conformément à la loi, exercées par le Conseil d'administration. Bien qu'elle remplisse encore deux des trois critères d'exclusion repris par la loi, WEB SA a décidé, pour des raisons de bonne gouvernance, de se doter d'un Comité de nomination et de rémunération à partir du 1^{er} janvier 2024. Toute modification de la rémunération de l'Administrateur unique, des Administrateurs de l'Administrateur unique, du CEO et des autres membres de la Direction effective. Compte tenu de ce qui précède et en raison de modifications apportées à la Politique de rémunération adoptée le 27 avril 2021, sur proposition du Comité de nomination et de rémunération, le Conseil d'administration a modifié la Politique de rémunération, laquelle a été approuvée par l'Assemblée Générale annuelle des Actionnaires du 23 avril 2024, avec effet au 1^{er} janvier 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administrateur délégué de WEPS SA (CEO)

Politique de rémunération

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

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

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

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

	Rémunération fixe	Variable	Contribution au régime de pension	Autres avantages	Rémunération totale
CEO	362.990 €	/	85.000 €	53.904 €	501.894 €

Autres Dirigeants Effectifs

Politique de rémunération

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Montant des rémunérations pour l'exercice sous revue

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

	Rémunération fixe	Variable	Contribution au régime de pension	Autres avantages	Rémunération totale
Autres membres de la Direction effective	826.051 €	/	99.360 €	26.123 €	951.534 €

Administrateur unique

Politique de rémunération

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

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

Montant des rémunérations pour l'exercice 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 23 avril 2024 de WEB SA a décidé d'accorder une rémunération fixe, annuelle de 475.000€ à l'Administrateur unique pour l'Exercice 2024 (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024).

Conseil d'administration

Politique de rémunération

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Conseil d'administration	Rémunération brute
WEEKERS Daniel ¹	7/8	35.500 €
CLOQUET Jean-Jacques	8/8	18.000 €
PETERS Jacques	8/8	18.000 €
MASTROSTEFANO Cléonice	8/8	18.000 €
WAGNER Laurent	7/8	16.500 €
WAGNER Caroline	8/8	18.000 €
WAGNER Valérie	7/8	18.000 €

Comité de nomination et de rémunération

Politique de rémunération

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

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

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

Les frais que les membres du Comité de nomination et de rémunération auraient exposés dans le cadre de l'exercice de leur fonction leur sont remboursés.

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

	Comité de Nomination et Rémunération	Rémunération brute
WEEKERS Daniel	2/2	18.000 €
CLOQUET Jean-Jacques	2/2	3.000 €
PETERS Jacques	2/2	3.000 €

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

Comité d'audit

Politique de rémunération

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

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

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

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

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

Montant des rémunérations pour la période sous revue

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

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

Contrôle interne

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

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

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

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.

36

Fonction d'audit interne

La personne responsable de l'Audit interne au sein de la Société est Monsieur Jean-Jacques CLOQUET pour une durée indéterminée. Celui-ci a consenti des délégations de pouvoirs à Monsieur Nicolas RENARD (« BDO »), pour une durée d'un an renouvelable.

Définition et objet

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

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

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

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.

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

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

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

Responsabilités

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

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

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

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

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

Fonction de Compliance

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

Définition et Objet

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

La fonction de Compliance a notamment pour objet de :

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

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

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

Reporting et contrôle

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

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

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

Fonction de Gestionnaire des risques

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

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

Définition et Objet

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

- caractériser avec les Dirigeants effectifs le profil de risque de la Société ;

- définir la politique et la stratégie pour la gestion des risques ;
- concevoir et de déployer les processus de gestion des risques ;

- identifier, selon les processus définis avec les Dirigeants effectifs, les risques auxquels la Société est exposée ;
- évaluer l'impact des risques identifiés en termes financier, opérationnel, de conformité et de réputation ;
- évaluer le degré de maîtrise de la Société par rapport aux risques identifiés ;
- proposer aux Dirigeants effectifs une réponse adéquate et conforme au profil de risque.
- mettre ou faire mettre en œuvre des réponses adaptées aux risques identifiés au travers de politiques, de procédures et/ou de plans d'actions (y compris des plans d'urgence et de continuité des activités) dont l'implémentation incombe aux Dirigeants effectifs ;

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.

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

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.

- assurer le suivi et veiller au caractère adéquat et opérationnel desdites politiques et procédures ;
- être « Promoteur » principal de la gestion des risques au niveau stratégique et opérationnel ;
- déployer une culture de risque au sein de l'organisation, avec des actions de formation appropriées ;
- fournir un Reporting régulier sur les risques identifiés, les plans d'actions correspondant ainsi que leur mise en œuvre, à l'attention des Dirigeants effectifs, du Comité d'audit et du Conseil d'administration.

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

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

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 ».

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.

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

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.

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

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

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

- les Dirigeants effectifs (à la majorité, compte non tenu des Dirigeants effectifs dans le chef desquels existerait un conflit d'intérêts) font une proposition écrite au Conseil d'administration dans laquelle ils indiquent :
 - la description du bien,
 - la description de l'opération,
 - la description du conflit d'intérêts,
 - l'intérêt de l'opération pour la Société,

3. Conflits de fonctions

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

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

4. Opérations avec un cadre

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

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.

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

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

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

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

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

5. « Corporate opportunities »

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

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

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

Une fois le risque identifié, l'Administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration ou le CEO examinent ensemble si les procédures de « chinese walls » adoptées au sein de l'entité dont fait partie l'Administrateur concerné permettent de considérer qu'il peut, sans conteste, et sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du

Conseil d'administration. Au cas où de telles procédures n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'Administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'Administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus de délibération et de décision : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire de la réunion du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

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

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

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

40

Mentions obligatoires

Au cours de l'exercice sous revue, plusieurs opérations 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.

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 WEB SA.

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 avait donc nommé trois Administrateurs indépendants chargés 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 SA et Grafimmo SA 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 la 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 et 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 SA et Grafimmo SA.

Bonus exceptionnel

L'octroi d'un bonus exceptionnel de 10.000 € à deux Dirigeants effectifs, Madame Caroline Wagner, CAO, et Monsieur Antoine Tagliavini, CFO, pour leur rôle joué dans la fusion par absorption par WEB SA de deux sociétés, la SA Le Beau Bien et la SA Grafimmo a fait l'objet d'une procédure en matière de conflits d'intérêts prévue par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations.

Le Comité de nomination et de rémunération réuni le 11 mars 2024 a souligné l'implication et l'expertise du CFO et du CAO tout au long du processus des opérations de fusions par absorption qui ont été soumises à l'Assemblée Générale Extraordinaire (AGE) du 23 avril 2024 et leur capacité à travailler en étroite collaboration avec les équipes concernées. En reconnaissance de leurs efforts, et de l'impact positif de leur contribution personnelle à la réussite de cette opération stratégique, le Comité a proposé de leur octroyer une prime exceptionnelle d'un montant de 10.000 € brut.

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

L'Assemblée Générale Extraordinaire de WEB SA qui s'est tenue le 23 avril 2024 a approuvé les deux projets de fusion :

- la fusion par absorption par la Société de la SA Le Beau Bien, propriétaire de trois immeubles situés dans le Complexe City Nord à Gosselies, chacun occupé par un locataire en vertu de baux commerciaux ;
- la fusion par absorption par la Société de la SA Grafimmo, propriétaire d'un immeuble situé dans le zoning industriel de Fleurus, à proximité immédiate de l'aéroport, occupé par sept locataires en vertu de baux de bureaux, d'entrepôt et/ou de stockage.

Ces fusions, ayant déjà été approuvées par les Assemblées Générales de la SA Le Beau Bien et de la SA Grafimmo, sortent leurs effets avec effet immédiat.

Dans le cadre de ces fusions, WEB SA a émis 336.545 actions nouvelles (soit 69.359 actions nouvelles dans le cadre de la fusion par absorption de la SA Le Beau Bien et 267.186 actions nouvelles dans le cadre de la fusion par absorption de la SA Grafimmo) et a augmenté ses fonds propres à concurrence de 13.960.413,05 € dont 1.062.885,50 € ont été affectés au capital et 12.897.527,55 € au poste primes d'émission. Le rapport d'échange proposé était de 22.159 actions WEB SA pour 1 action de la SA Le Beau Bien et 159,992 actions WEB SA pour 1 action de la SA Grafimmo.

Les droits assortis aux actions nouvelles créées sont identiques à ceux des actions WEB SA existantes. Les actions nouvelles participeront aux résultats complets de l'exercice 2024.

Le Comité a ainsi indiqué : la nature de la décision à prendre (octroi d'un bonus), les conséquences patrimoniales pour la Société (paiement d'un montant de 10.000 € brut à Madame Caroline Wagner, outre le paiement du même montant à Monsieur Antoine Tagliavini, et la justification de la décision à prendre (implication, expertise, contribution à la réussite des fusions).

Le Conseil d'administration du 11 mars 2024 a examiné ce point et a approuvé la proposition du Comité de nomination et de rémunération et s'est rangé à la justification donnée par le Comité, en s'appropriant cette justification.

Madame Caroline Wagner, Administrateur, a un intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la Société puisqu'elle serait l'un des bénéficiaires du bonus de 10.000 € brut. Madame Caroline Wagner n'a pris part ni aux délibérations ni au vote et n'a pas signé le procès-verbal.

Le Commissaire a été informé.

Rémunérations individuelles

Lors de sa réunion du 13 mai 2024, le Conseil d'administration a examiné différents points relatifs aux rémunérations individuelles donnant lieu a une procédure en matière de conflits d'intérêts prévue par l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations.

En effet, lors de sa réunion du 11 mars 2024, le Comité de nomination et de rémunération a relevé des différences notables entre la rémunération des Dirigeants effectifs de la Société et celle des Dirigeants effectifs des autres SIR, et a examiné différentes possibilités d'accroître ces rémunérations en proposant :

- la souscription d'une assurance pension individuelle en faveur de certains membres de la Direction effective au 1^{er} janvier 2024. Il a été en effet constaté lors du Benchmark que pour des fonctions comparables dans une société de taille comparable, des plans de pension étaient une pratique générale d'application dans le marché. Le Comité a proposé un montant global de 165.000 € par an pour les fonctions du CEO, CFO et CAO (85.000 € pour le CEO, 40.000 € pour le CAO et 40.000 € pour le CFO) ;
- un montant complémentaire de 15.000 € brut par an pour le CTO ;
- l'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 ;
- la souscription d'une assurance pension individuelle en faveur du HMS qui prendrait cours au 1^{er} janvier 2024. Il a été en effet constaté lors du Benchmark que pour des fonctions comparables dans une société de taille comparable, des plans de pension étaient une pratique générale d'application dans le marché. Le Comité a proposé un montant annuel de 22.000 € ;
- le Comité a enfin proposé de revoir la rémunération du Responsable de l'Audit interne à 15.000 € brut par an.

L'Assemblée générale de la Société a approuvé la Politique de rémunération, sur proposition du Conseil d'administration, proposition qui elle-même avait été faite sur proposition du Comité de nomination et de rémunération. Les propositions précitées du Comité de nomination et de rémunération sont conformes à cette Politique :

- concernant la rémunération des Dirigeants effectifs, elle prévoit notamment que cette rémunération 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 (points 3.5 et 3.6) ;
- concernant la rémunération du CEO, la Politique précise notamment que cette rémunération fait l'objet d'une indexation au mois de janvier (point 3.5) ;
- sur base d'un Benchmark réalisé, le Comité propose de revoir la rémunération du Responsable de l'Audit interne à 15.000 € brut par an.

Pour chacune des propositions donnant lieu à un conflit d'intérêts dans le chef de certains administrateurs (plan de pension et indexation), le Comité a ainsi indiqué :

- la nature de la décision à prendre (octroi d'un plan de pension, indexation de la rémunération),

- les conséquences patrimoniales pour la Société (paiement d'un montant de respectivement 85.000 € pour Monsieur Laurent Wagner, CEO, 40.000 € pour Madame Caroline Wagner, CAO et 22.000 € pour Madame Valérie Wagner, HMS ; référence à l'indexation pour la rémunération due au CEO en cette qualité) et,
- la justification de la décision à prendre (benchmarking pour les plans de pension et inflation pour l'indexation de la rémunération de Monsieur Laurent Wagner, CEO).

Monsieur Laurent Wagner, Madame Valérie Wagner et Madame Caroline Wagner ayant un intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la Société étant les bénéficiaires des plans de pension envisagés, la bonne gouvernance impose qu'ils s'abstiennent de participer aux délibérations et au vote, non seulement sur la souscription de l'assurance individuelle qui les concerne personnellement, comme la loi l'impose, mais également sur la souscription de l'assurance individuelle qui concerne leurs collègues.

En outre, Monsieur Laurent Wagner a un intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la Société en ce qui concerne l'indexation de sa rémunération puisqu'il en serait le bénéficiaire, de sorte qu'il doit s'abstenir.

Souscription d'une assurance pension individuelle en faveur du CEO, du CAO et du CFO

Le Conseil d'administration a approuvé la proposition du Comité de nomination et de rémunération. Il se range à la justification donnée par le Comité, et s'approprie cette justification. Monsieur Laurent Wagner, Madame Valérie Wagner et Madame Caroline Wagner n'ont pas pris part aux délibérations ou au vote.

Indexation de la rémunération du CEO

Le Conseil d'administration a approuvé la proposition du Comité de nomination et de rémunération. Il se range à la justification donnée par le Comité, et s'approprie cette justification. Monsieur Laurent Wagner n'a pas pris part aux délibérations ou au vote.

Souscription d'une assurance pension individuelle en faveur du HMS

Le Conseil d'administration approuve la proposition du Comité de nomination et de rémunération. Il se range à la justification donnée par le Comité, et s'approprie cette justification. Monsieur Laurent Wagner, Madame Valérie Wagner et Madame Caroline Wagner n'ont pas pris part aux délibérations ou au vote.

Rémunération du Responsable de l'Audit interne

Le Conseil d'administration approuve la proposition du Comité de nomination et de rémunération. Il se range à la justification donnée par le Comité, et s'approprie cette justification. Monsieur Jean-Jacques Cloquet n'a pas pris part aux délibérations ou au vote.

Le Commissaire a été informé.

Conclusion d'un contrat d'entreprise pour l'entretien des abords des immeubles de la SIR

Le contrat d'entreprise conclu par la Société pour la maintenance et l'entretien des espaces communs des immeubles de son portefeuille venant à échéance le 31 décembre 2024, WEB SA a réalisé un appel d'offres afin de conclure un nouveau contrat d'entreprise ayant le même objet.

Le Conseil d'administration de la SA WEPS, Administrateur unique de la Société, a obtenu d'autres offres et, après avoir effectué une comparaison des conditions des différentes offres, a estimé que celle de W. TEAM SA était la plus favorable pour la Société sur le plan économique et opérationnel.

W. TEAM SA est une société liée à plusieurs Actionnaires majoritaires. En effet :

- W. TEAM est détenue majoritairement par la SA SPP (245 actions) et par Monsieur Robert Jean WAGNER (5 actions). L'Administrateur délégué est la SA SPP ;
- la SA SPP est quant à elle détenue majoritairement par la Stichting Administratie Kantoort Valaur (73.000 actions, soit 99,97%) et par des membres de la famille WAGNER (20 actions, soit 0,03% détaillé comme suit : Robert Jean WAGNER : 10 actions, Robert Laurent WAGNER : 5 actions et Madame Valérie WAGNER : 5 actions) ;
- la Stichting Administratie Kantoort Valaur est contrôlée conjointement par Monsieur Robert Jean WAGNER, Madame Valérie WAGNER, Monsieur Robert Laurent WAGNER et Madame Claire FONTAINE.

Le Conseil d'administration de la Société, réuni le 18 décembre 2024 a acté « Dès lors, les principes en matière de conflits d'intérêts tels que prescrits par le Code des sociétés et des associations (le « CSA »), la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « loi SIR ») et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'« arrêté royal SIR ») doivent être scrupuleusement respectés.

Compte tenu de ce qui précède et du fait que Madame Valérie WAGNER et Monsieur Robert Laurent WAGNER, Actionnaires majoritaires de WEB SA ont directement ou indirectement une participation dans la SA W. TEAM et/ou sont Administrateurs de la Société qui la contrôle, les règles prévues par l'article 7:96 CSA (conflit d'intérêts dans le chef d'administrateurs), l'article 7:97 du CSA (opération avec une partie liée, sous réserve des exceptions) et à l'article 37 de la loi SIR s'appliquent relativement à l'offre de W. TEAM.

Conformément à l'article 7:96 CSA, Madame Valérie WAGNER et Monsieur Robert Laurent WAGNER, ayant un intérêt patrimonial indirect à l'opération envisagée, doivent s'abstenir de participer à la délibération et au vote. Ils quittent la réunion.

Compte tenu de l'expertise de la SA W. TEAM et de sa connaissance des sites, les Administrateurs indépendants reconnaissent l'expertise de la SA W. TEAM dans l'entretien du portefeuille et confirment la qualité des prestations effectuées au cours des dernières années. Les Administrateurs indépendants proposent de souscrire avec cette dernière un contrat pour l'entretien des abords à un prix forfaitaire annuel de 569.250 € HTVA et un contrat distinct pour les dépenses contrôlées relatives aux prestations exceptionnelles non visées dans le contrat initial sur base d'un taux horaire étant entendu que le total annuel facturé devra être inférieur à 7,5% du montant annuel des prestations relatives au contrat principal afin de s'assurer du respect de l'article 7:97 du CSA, ce qui semble cohérent au vu de la moyenne des 3 dernières années. Néanmoins, ce taux pourra être revu le cas échéant, moyennant accord préalable des Administrateurs non conflictés. Ces contrats seront d'une durée de 2 ans, indexés à la date anniversaire.

Il est nécessaire d'assurer la maintenance et l'entretien des espaces communs des immeubles du portefeuille de la Société. En recourant pour ces tâches à un contrat d'entreprise, la Société réalise une économie financière par rapport à la solution qui consisterait à engager davantage de personnel pour les exécuter ainsi que l'acquisition de matériel pour en assurer la gestion. L'opération envisagée présente un intérêt pour la Société et se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise. En effet, il s'agit de tâches indispensables pour l'entretien et la préservation de son portefeuille immobilier.

L'opération envisagée a été réalisée à des conditions de marché normales. Le Conseil d'administration de la SA WEPS, Administrateur unique de la Société, après avoir effectué une comparaison des conditions des différentes offres reçues, a estimé que celle de W. TEAM SA était la plus favorable pour la Société.

Le prix dû par la Société s'élèverait à 569.250 EUR HTVA par an, payable par tranches mensuelles et représentera $\pm$ 0,170% de la Juste Valeur du Portefeuille au 30 septembre 2024. Le montant total maximal du prix dû par la Société étant inférieur à 1% de l'actif net, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article 7:97 CSA.

Le commissaire et la FSMA ont été informés.

Règles préventives des abus de marchés

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

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

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

44

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.

Le Code de conduite prévoit également les règles suivantes :

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

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

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

Liste d'initiés

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

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

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

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

Périodes fermées et d'interdiction

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Recherches et développement

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

Évènements post clôture

En date du 22 janvier 2025, WEB a signé un compromis pour l'achat d'un immeuble semi industriel situé sur l'Aéropole à Gosselies. Cette acquisition à un prix de 2.325.000 € hors frais de mutation, s'est réalisée à des conditions normales de marché. En effet, conformément aux dispositions légales, l'immeuble visé par l'opération a fait l'objet d'une évaluation par l'Expert de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 2.570.000 € (frais de transfert de 2,5% exclus), ce qui conduit à une valeur d'investissement de 2.634.000 €.

Il s'agit d'un ensemble immobilier de qualité de construction récente (2002)de $\pm 2.500 \text{ m}^2$ d'entrepôts et de $\pm 550 \text{ m}^2$ de bureaux sur un terrain de 1 hectare 63 ares. Le site comprend un terrain vierge de ± 77 ares permettant une construction complémentaire de ± 3.000 - 3.500 m^2 et mitoyen d'un actif de WEB. Le site est loué à 2 locataires et génère un revenus locatif annuel de l'ordre de 187.000 €. L'acte authentique se tiendra fin mars 2025.

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 2024.

Filiale

Au 31 décembre 2024, la Société ne détient aucune filiale.

46

Augmentation de capital par apport en nature

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

Diversification des placements en valeurs mobilières

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



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

FACTEURS DE RISQUES

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

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

Méthodologie

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

Identification et évaluation des risques inhérents

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

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

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

Identification de l'environnement de contrôle

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

Évaluation des risques résiduels

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

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

Échelle de fréquence

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

Échelle d'impact

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

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

Univers des risques

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

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

Descriptions des risques

FACTEURS EXTERNES

EF1 - RISQUE DE NON-CROISSANCE ÉCONOMIQUE

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Elevé

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

Description

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

Causes

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Elevé

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

- La volatilité des taux d'intérêt peut être accentuée par l'évaluation des banques du ratio « Loss given default » selon les normes de Bâle II, surtout en l'absence de garanties sur les emprunts.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA adapte sa politique de couverture à raison de la transformation de sa politique de financement, de l'évolution sur les marchés financiers des taux d'intérêts et de la maturité respective de son endettement en regard de celle des instruments de couverture de taux d'intérêts flottants.
- Maintien en 2024 de la proportion d'emprunts souscrits à taux fixes, diminution de la proportion d'emprunts à taux variables non couverts.
- Politique dynamique de suivi de l'évolution des taux avec les salles des marchés ayant conduit à la souscription progressive d'outils de couverture des taux variables Euribor afin d'atteindre un taux de couverture des crédits à taux variables compris entre 90 et 95% au 31 décembre 2024. 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 2024 et seront effectives en 2025, maintenant, à montant de crédits comparable, le taux de couverture dans la fourchette actuelle.

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

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

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

- La diversification accrue du parc locatif 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 13,63% 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 supérieur à 97,63% au 31 décembre 2024 :
 - screening préventif du parc locatif et anticipation de l'information sur le locataire (contacts personnels),
 - recherche de locataires pour remplir les bâtiments ou examen du potentiel lié à la cession,
 - analyse financière des candidats-locataires,
 - étalement des paiements pour les locataires en difficulté,
 - gratuité locative,
 - révision du loyer,
 - recherche par des agents chargés de la location,
 - prix concurrentiel du m²,
 - de nombreux locataires sont des enseignes importantes ce qui représente une certaine sûreté financière.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000€ de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

EF4 - RISQUE POLITIQUE

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

RISQUES OPÉRATIONNELS

OC1 - RISQUE LOYER / VIDE LOCATIVE

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

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

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

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

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

Causes

Erreur humaine.

Niveau de risque inhérent

Limité

OC4 - RISQUE DES PARTIES TIERCES**Description**

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Faible

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

OC5 - RISQUE CRÉDIT CLIENT

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

RISQUES FINANCIERS

S1 - RISQUE DE FINANCEMENT EXTERNE

Description

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

Causes

- L'accès aux financements en fonds propres et dettes bancaires est limité dû au fait que WEB SA approche les seuils de crédit que les banques belges pourraient être disposées à accorder au secteur immobilier Retail. Au 31 décembre 2024, le taux d'endettement est de 46,11%.
- La capacité d'attirer des financements et de négocier leurs coûts dépendra davantage de la performance de WEB SA en termes ESG, mesurée selon des cadres internationaux et exigences régionales.
- L'augmentation des taux d'intérêt et le contexte géopolitique mondial, lié à la guerre en Ukraine, rendent le financement plus incertain et incitent les banques à restreindre leurs crédits.

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

200.000 à 400.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 1 à 2%

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- Recherche d'autres sources de financement potentiellement à plus long terme via des augmentations de capital.
- Prise en compte des réglementations ESG et des relations avec les parties prenantes dans un cadre normatif de transition.
- Suivi opérationnel du budget annuel et des prévisions trimestrielles de trésorerie pour piloter le besoin de financement à court terme.
- Durée moyenne des crédits de 4,1 années et réserve de crédits bancaires disponibles de 24,8 M€ au 31 décembre 2024.

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

S2 - RISQUE DE LIQUIDITÉ RÉDUITE

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Elevé

RISQUES RÉGULATOIRES

S10 - RISQUE DE NON-CONFORMITÉ DU REPORTING RÉGLEMENTAIRE

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

S7 - RISQUE DE CONCENTRATION > 20%

Description

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

Causes

- Une opération d'acquisition ou vente sans anticipation de l'impact sur le ratio de concentration du portefeuille de la SIR.
- Au 31 décembre 2024, les actifs de la SIR incluent une propriété (City Nord à Gosselies) représentant 17,47% de son portefeuille total, ce qui reste sous le seuil légal de 20%. Cependant, un changement de valeur de ce bien pourrait rapprocher la SIR du seuil de concentration, augmentant le risque réglementaire.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

- WEB SA a signé un nouveau contrat de liquidité avec KBC, et s'est assuré des services d'un nouvel analyste ciblant le marché Retail afin de promouvoir sa notoriété auprès de cette nouvelle cible d'actionnaires potentiels.

Niveau de risque résiduel

Elevé

Échelle d'impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

S8 - RISQUE DE NON-CONFORMITÉ ESG/CSRD

Description

- Risque que WEB SA puisse ne pas être en mesure de répondre en temps opportun aux exigences CSRD (opinion de l'auditeur financier, inspection de la FSMA) ou à d'autres exigences de reporting liées à l'ESG, exposant l'organisation à d'éventuelles amendes réglementaires/impact sur sa réputation.

Causes

- La transition vers un modèle économique à émissions nettes nulles et à l'atteinte des objectifs de développement durable est influencée par un renforcement des réglementations, des avancées techniques et des attentes croissantes des parties prenantes.
- Incapacité à pouvoir collecter les données du portefeuille immobilier.

Niveau de risque inhérent

Limité

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 ;

S9 - RISQUE DE NON-CONFORMITÉ À LA RÈGLEMENTATION SIR

Description

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

Causes

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

- en juin 2023, CO2Logic a présenté à WEB SA 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 SA 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 SA à la Science Based Target Initiative et le calcul des émissions opérationnelles de CO2 des bâtiments du portefeuille de WEB SA (scope 3). Ce projet a débuté en octobre 2023 et devrait se terminer en Q2 2024 ;
- en septembre 2023, l'audit interne de WEB SA a délégué à la Société BDO a audité le processus en cours pour conclure que la Société était dans les délais ;
- en septembre 2024, WEB SA a contracté avec Deloitte pour tous les autres aspects non couverts par CO2 Logic ;
- en septembre 2024, recrutement d'un responsable CSRD, accompagné de trois membres dans l'équipe ;
- en janvier 2025, réalisation d'un audit interne pour évaluer les travaux, avec la participation de Deloitte pour l'exercice de reporting.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

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

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

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

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

Causes

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

Échelle d'impact

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

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

INSTALLATIONS ET ÉQUIPEMENTS

S3 - RISQUE D'ASSURANCE INADÉQUATE

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

60

S4 - RISQUE DE MAINTENANCE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

TECHNOLOGIE DE L'INFORMATION

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

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Elevé

STRATÉGIQUE

SS1 - RISQUE DE VALORISATION DU PORTEFEUILLE

Description

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

Causes

- Les fluctuations de la valeur des biens, qu'elles soient à la hausse ou à la baisse, sont influencées par le contexte inflationniste et les politiques monétaires des banques centrales, qui ont entraîné une hausse significative des taux d'intérêt. Ces facteurs peuvent affecter de manière variable les taux de capitalisation appliqués par les experts immobiliers à différents segments du marché immobilier.
- Une remise en question du taux de 2,5% de droit de mutation à la hausse pour des transactions > 2,5M€ aurait pour conséquence de diminuer la fair value des immeubles et de diminuer les fonds propres de la Société, augmentant son taux d'endettement artificiellement, limitant ainsi son accès au financement par emprunt au moment même où la directive CSRD va demander de mobiliser plus de moyens financiers sur la décarbonation.
- Une communication incomplète des informations immobilières vers l'expert immobilier empêche une valorisation en connaissance de cause.

Mesures et facteurs d'atténuation

- Externalisation dans le data center de Proximus de l'ensemble des données numériques de la Société avec sauvegarde permanente.
- Validation du système et des données par l'auditeur interne.
- Système de back-up externalisé et quotidien permettant un redémarrage rapide.
- Un audit interne «Cybersecurity» a été réalisé en 2024 à la demande du Conseil d'administration.

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

- Faible/trop faible investissement dans les éléments ayant un impact sur les émissions carbone des biens en portefeuille.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

L'image de WEB SA peut être affectée pour une courte période. Cela donnera lieu à un contrôle interne transversal des données.

SS2 - RISQUE DE DÉFINITION ET IMPLÉMENTATION DE LA STRATÉGIE

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Elevé

Mesures et facteurs d'atténuation

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

SS3 - RISQUE DE TRANSITION ESG

Description

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Elevé

Mesures et facteurs d'atténuation

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

GESTION DU PORTEFEUILLE D'INVESTISSEMENTS

SS4 - RISQUE ENVIRONNEMENTAL

Description

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

Causes

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

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

Niveau de risque résiduel

Elevé

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

- Réalisation d'un premier inventaire partiel du Scope 3, basé sur la consommation au m², sans lien direct avec la performance énergétique.
- Programme complet de réfection des immeubles au niveau toiture/isolation/etc. en cours depuis 5 ans.
- Une réflexion portant sur la vente des immeubles trop énergivores a également été réalisée.
- Des contrôles sont en cours de mise en place et devrait réduire l'impact et la probabilité du risque dans le futur.

Niveau de risque résiduel

Elevé

Échelle d'impact

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

SS5 - RISQUE D'ACQUISITIONS**Description**

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

Causes

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

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

SS6 - RISQUE DE DÉVELOPPEMENT**Description**

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

Causes

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

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Limité

Échelle d'impact

400.000 à 800.000 € de perte, soit une perte au niveau du distribuable de 2% à 3%.

GOUVERNANCE ET ÉTHIQUE

SS7 - RISQUE DE FRAUDE (INTERNE/EXTERNE)

Description

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

Causes

- Inadéquation du contrôle interne prévenant ou limitant ce risque.

Niveau de risque inhérent

Limité

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

64

SS8 - RISQUE DE CONFLIT D'INTÉRÊT

Description

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

Causes

- La direction effective et le Conseil d'administration sont constitués de plusieurs membres de l'investisseur de référence.

Niveau de risque inhérent

Elevé

Mesures et facteurs d'atténuation

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

Niveau de risque résiduel

Faible

Échelle d'impact

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

 GRUBER LOGISTICS

→ Site 03 - Gosselies - Avenue des États-Unis 90 - 623 m² bâtis - Logistique

66

RAPPORT IMMOBILIER

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

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

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

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

Pour sa mission, la rémunération annuelle de l'expert est de 69.349 € HTVA.

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



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



Site 32 - Gosselies - Centre Commercial Espace Nord -
Route Nationale V - 9.256 m² bâtis - Commerces



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

¹ Le rendement potentiel est calculé en divisant la somme du loyer passant (LP) sur les surfaces louées et la valeur locative estimée (VLE) sur surfaces vacantes par la Valeur d'Investissement.
² hors capitaux assurés pour les biens en copropriété



Bruxelles, le 31 janvier 2025

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.

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

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 2024 s'élève à :

346.727.689 €

(Trois cent quarante-six millions sept cent vingt-sept mille six cent quatre-vingt-neuf 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 :

336.471.457 €

(Trois cent trente-six millions quatre cent septante et un mille quatre cent cinquante-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.

Pieter Paepen MRICS
Director
Valuation Services
Pour CBRE Valuation Services



Valorisation générale au 31-12-2024

70

Site	Propriétés	Année de construction / rénovation	Surface Bâtie	Valeur investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ²	Loyer Net	VLE ³	Rendement Potentiel ⁴
	IMMEUBLES LOGISTIQUES									
03	Gosselies - Av. des Etats-Unis 90	1999-2007	623 m²	1.349.917 €	1.199.926 €	100,00%	0,39%	134.022 €	114.890 €	9,93%
05	Gosselies - Chée de Fleurus 157	1974-1975-1996-2008-2013	19.023 m²	10.830.590 €	10.566.429 €	100,00%	3,12%	864.382 €	804.799 €	7,98%
08	Courcelles - Rue de la Glacerie 12	1920-1980-1990-2005-2013	33.378 m²	8.929.028 €	8.711.247 €	100,00%	2,58%	1.124.340 €	938.608 €	12,59%
11	Gosselies - Rue de l'Escasse	1960	4.850 m²	880.964 €	783.079 €	43,44%	0,25%	44.872 €	92.150 €	11,73%
12	Fleurus - Av. de l'Espérance 1	1992	3.822 m²	1.521.279 €	1.352.248 €	100,00%	0,44%	140.504 €	126.126 €	9,24%
17	Gosselies - Aéroport	1995-2001	27.405 m²	7.009.705 €	6.599.703 €	100,00%	2,02%	659.922 €	586.748 €	9,41%
24	Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	1988-2000-2002-2006-2012	8.809 m²	5.897.123 €	5.753.291 €	100,00%	1,70%	518.040 €	468.388 €	8,78%
30	Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	1950-2010	13.568 m²	4.309.508 €	4.204.398 €	89,75%	1,24%	441.483 €	470.154 €	11,41%
33	Gosselies - Av. Jean Mermoz 29	1992-1995-2006-2007-2013	20.589 m²	14.247.676 €	13.900.172 €	100,00%	4,11%	1.305.068 €	1.134.533 €	9,75%
52	Houdeng - Rue de la Reconversion	2003	5.918 m²	5.137.340 €	5.012.039 €	100,00%	1,48%	420.000 €	391.798 €	8,18%
54	Fleurus - Av. Alexandre Fleming 3	1970-2016	16.371 m²	11.897.518 €	11.607.335 €	100,00%	3,43%	920.215 €	972.287 €	7,73%
	TOTAL		154.356 m²	72.010.648 €	69.689.867 €	98,69%	20,77%	6.572.846 €	6.100.480 €	9,39%
	IMMEUBLES DE BUREAUX									
15	Rhode-St-Genèse - Chée de Waterloo 198	1992	7.518 m²	13.158.040 €	12.837.112 €	89,94%	3,79%	935.664 €	994.690 €	7,91%
18	Charleroi - Bd Joseph II 38-40-42	996-2007	2.498 m²	2.981.982 €	2.909.251 €	100,00%	0,86%	291.159 €	224.820 €	9,76%
22	Gosselies - Rue de Namur 138	1920-2011-2012-2013	1.230 m²	1.345.490 €	1.195.991 €	100,00%	0,39%	104.794 €	104.550 €	7,79%
51	Alleur - Rue Alfred Deponthière 40	2019	5.243 m²	15.259.109 €	14.886.936 €	100,00%	4,40%	1.255.376 €	837.905 €	8,23%
	TOTAL		16.489 m²	32.744.621 €	31.829.290 €	95,96%	9,44%	2.586.993 €	2.161.965 €	8,22%
	TERRAINS									
28	Loverval - Chée de Philippeville		Projet	326.228 €	289.980 €	100,00%	0,09%	0 €	0 €	0,00%
29	Gerpennes - Chée de Philippeville 212		Projet	1.388.816 €	1.234.503 €	100,00%	0,40%	77.409 €	77.409 €	5,57%
33	Gosselies - Av. Jean Mermoz 29		Parking	1.104.931 €	982.161 €	100,00%	0,32%	111.765 €	92.000 €	10,12%
	TOTAL		- m²	2.819.975 €	2.506.644 €	100,00%	0,81%	189.173 €	169.409 €	6,71%

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

Site	Propriétés	Année de construction / rénovation	Surface Bâtie	Valeur investissement	Juste Valeur	Taux occupation ¹	% portfolio ²	Loyer Net	VLE ³	Rendement Potentiel ⁴
	IMMEUBLES COMMERCIAUX									
02	Couillet - Route de Philippeville 196-206	2006	3.075 m ²	3.542.521 €	3.456.117 €	93,04%	1,02%	252.583 €	256.500 €	7,66%
04	Nalennes - rue d'Acoz	1998-1999-2003-2016	1.862 m ²	4.433.785 €	4.325.644 €	81,92%	1,28%	300.769 €	341.845 €	8,28%
09	Gosselies - Rue du Chemin de fer	2008-2011	13.098 m ²	21.570.549 €	21.044.437 €	98,02%	6,22%	1.485.807 €	1.295.970 €	7,03%
10	Gosselies - Demanet	1920-2011-2013 + 2005	17.009 m ²	25.727.907 €	25.100.396 €	100,00%	7,42%	1.651.094 €	1.623.755 €	6,42%
13	Gosselies - City Nord	de 1980 à 2017	33.329 m ²	51.857.966 €	50.593.139 €	100,00%	14,96%	3.814.304 €	3.454.665 €	7,36%
20	Courcelles - Av. Général de Gaulle 16-20	1950-2004	2.537 m ²	2.425.613 €	2.156.101 €	89,69%	0,70%	167.034 €	198.835 €	7,68%
21	Gerpinnes - Chée de Philippeville 193	1920-2001	581 m ²	1.029.930 €	915.494 €	100,00%	0,30%	69.769 €	76.270 €	6,77%
23	Gosselies - RN 5	1980-2002-2012	5.025 m ²	9.148.291 €	8.925.162 €	100,00%	2,64%	725.118 €	621.125 €	7,93%
26	Lodelinsart - Chée de Bruxelles 296	1987	4.444 m ²	3.044.777 €	2.970.513 €	100,00%	0,88%	233.757 €	201.011 €	7,68%
32	Gosselies - Chotard	2000-2001-2002-2007	9.256 m ²	15.281.378 €	14.908.661 €	100,00%	4,41%	1.220.377 €	1.030.578 €	7,99%
34	Gosselies - Rue des Bancroix	2002	3.187 m ²	8.719.206 €	8.506.542 €	100,00%	2,51%	626.768 €	577.200 €	7,19%
35	Jumet - RN 5	1993-1997-2008-2011	1.895 m ²	2.706.171 €	2.640.167 €	100,00%	0,78%	178.648 €	191.890 €	6,60%
36	Leuze-en-Hainaut - Rue Condé 62	1930-1968-1988-1996	1.530 m ²	1.314.511 €	1.168.454 €	100,00%	0,38%	120.556 €	164.475 €	9,17%
37	Gerpinnes - Rue du Bultia 85-87	2013	6.082 m ²	15.058.565 €	14.691.286 €	100,00%	4,34%	960.855 €	836.265 €	6,38%
38	Courcelles - Rue Monnoyer 70	2005-2011-2012	5.719 m ²	7.677.797 €	7.490.534 €	100,00%	2,21%	612.172 €	547.265 €	7,97%
39	Dampremy - Chée de Bruxelles 100	2019	6.380 m ²	5.197.446 €	5.070.679 €	100,00%	1,50%	213.884 €	213.884 €	4,12%
42	Péronnes-lez-Binche - Av. Léopold III 5	2000	3.360 m ²	1.213.784 €	1.078.920 €	7,69%	0,35%	8.400 €	106.425 €	9,00%
43	Naninne - Chée de Marche 878-880	inconnu - 2013	3.119 m ²	3.210.203 €	3.131.905 €	100,00%	0,93%	272.629 €	231.960 €	8,49%
44	Wierde - Chée de Marche 651-657	1990-1991-2013	2.225 m ²	2.869.479 €	2.799.492 €	100,00%	0,83%	252.406 €	210.375 €	8,80%
45	Marcinelle - Av. de Philippeville 141-143	2009	2.322 m ²	3.903.259 €	3.808.057 €	84,68%	1,13%	212.730 €	246.100 €	6,44%
46	Jette - Rue H. Werrie 76	2015	1.150 m ²	1.736.586 €	1.543.632 €	100,00%	0,50%	145.412 €	115.000 €	8,37%
47	Ieper - Paterstraat 5	1704-1922-2015	1.483 m ²	1.675.498 €	1.495.980 €	100,00%	0,48%	125.712 €	103.810 €	7,50%
48	Tournai - Rue des Chapeliers 20	1935-1998-2007	875 m ²	756.785 €	672.698 €	100,00%	0,22%	45.000 €	65.625 €	5,95%
49	Péruwelz - Rue Neuve Chée 86	2010	7.480 m ²	9.704.674 €	9.467.974 €	77,87%	2,80%	597.872 €	690.610 €	7,91%
50	St-Georges-s/Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	2010-2014	13.303 m ²	19.906.571 €	19.421.044 €	98,21%	5,74%	1.344.694 €	1.268.009 €	6,89%
53	Sambreville - Espace 98	2002-2007-2012-2016-2018	10.767 m ²	15.439.193 €	15.062.628 €	100,00%	4,45%	989.376 €	966.228 €	6,41%
	TOTAL		161.093 M²	239.152.445 €	232.445.656 €	97,51%	68,97%	16.627.728 €	15.635.676 €	7,15%
	TOTAL GÉNÉRAL		331.938 m²	346.727.689 €	336.471.457 €	97,63%	100,00%	25.976.740 €	24.067.530 €	7,71%

1 sur loyer réel

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

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

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

Analyse du portefeuille au 31-12-2024¹

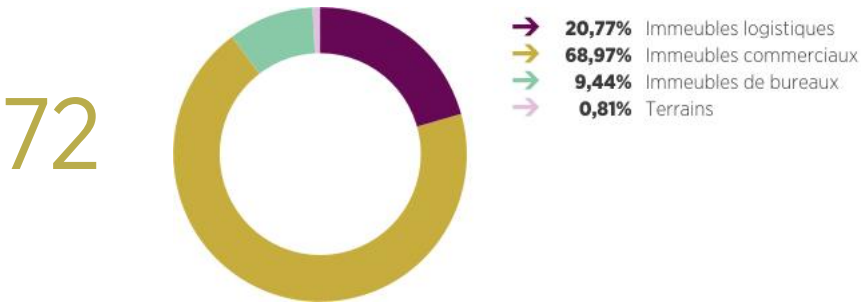
Les aménagements entrepris au cours de la période sous revue ont eu pour objectif d'accroître la maîtrise du risque lié aux aspects de diversification du portefeuille tant en termes de bâtiments, que d'exploitants.

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

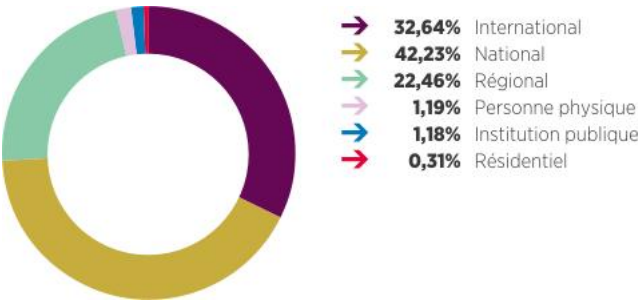
Au 31 décembre 2024, le portefeuille se compose de :



Répartition liée à l'échelle de marché des locataires

L'offre immobilière de WEB SA rencontre un fort succès notamment auprès d'entreprises internationales (32,64%). 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 (± 290) permettent de fragmenter de façon sensible le risque débiteur et donc améliore la stabilité des revenus.



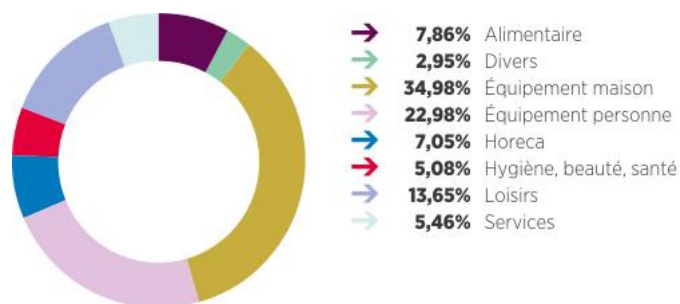
¹ sur base des revenus locatifs de la période pour tous les types de biens sauf mention contraire
² en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totems)
³ sur base de la valeur d'investissement déterminée par l'Expert immobilier

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



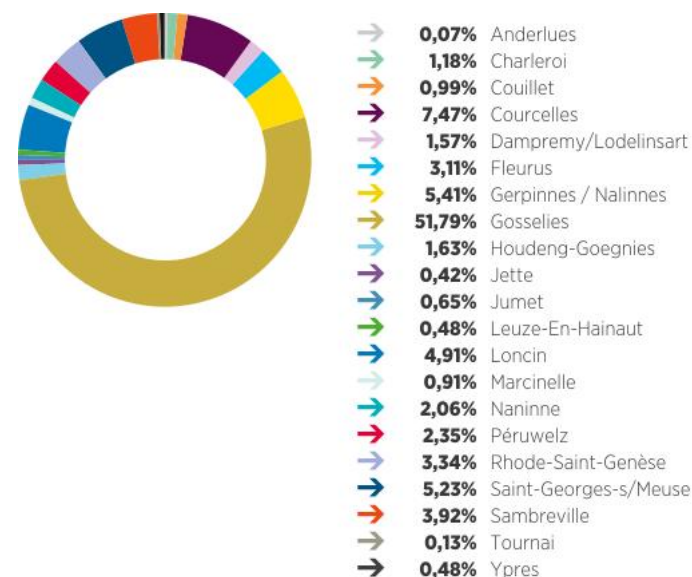
Répartition sectorielle des immeubles commerciaux¹

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 2024, la présence de la SIR en Région flamande s'élève à 3,82% contre 0,42% en Région bruxelloise et 95,77% en Région wallonne. À la même date, les immeubles de placement étaient situés à raison de 51,79% 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.

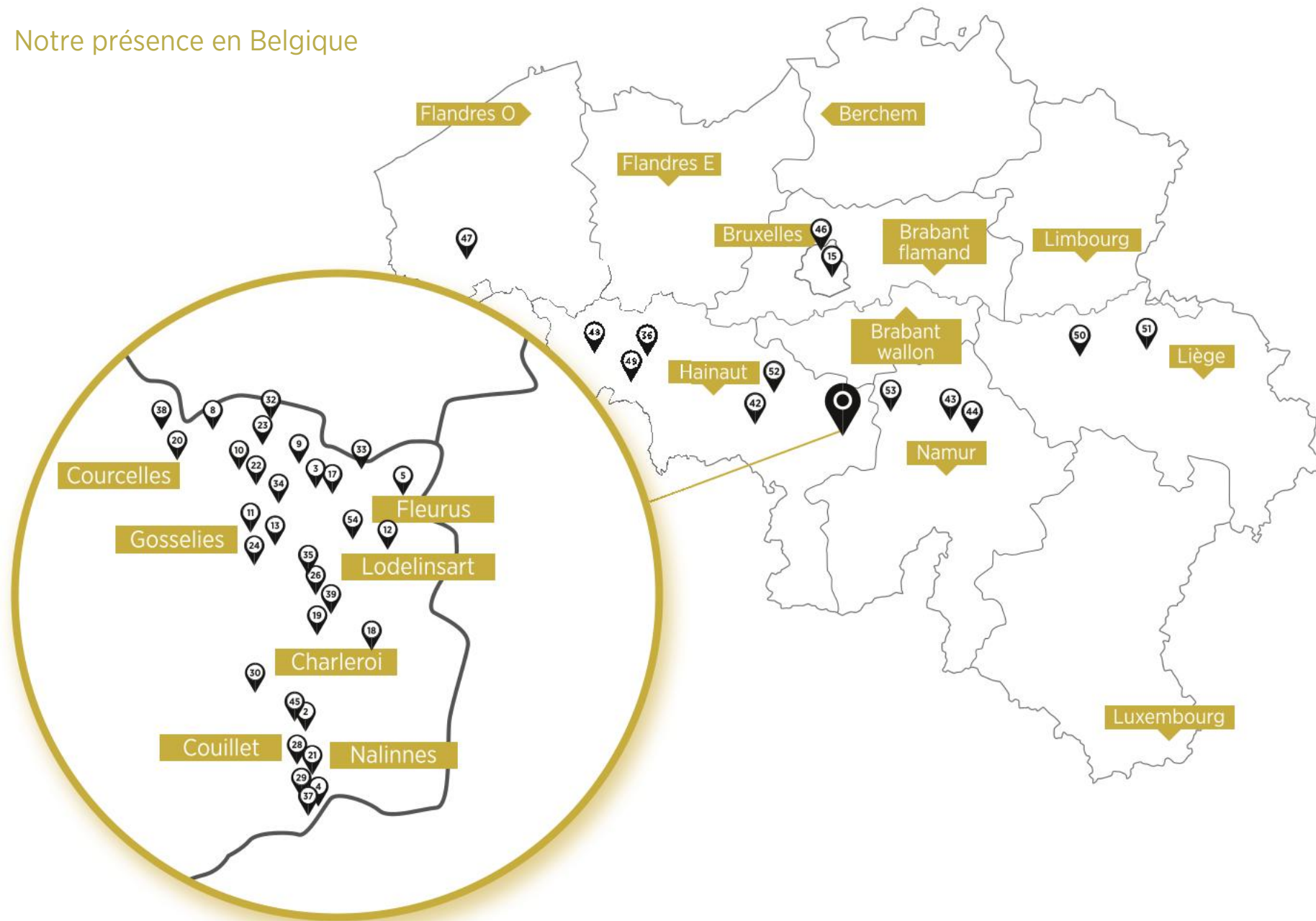


73

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

Notre présence en Belgique

74



Durée résiduelle des baux¹

Les dates d'échéances sont bien réparties sur les prochaines années : 50,46% des contrats ont une date d'échéance supérieure à 5 ans. La durée résiduelle des baux est estimée en moyenne à 6,59 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

49,54%



→ Entre 5 et 10 ans

38,39%



→ > 10 ans

12,07%

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

Parmi les contrats arrivant à échéance entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2025, un peu plus d'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 un tiers, à la date de publication, une douzaine de surfaces font l'objet d'un nouveau contrat ou d'une (discussion de) prolongation.

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

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

¹ sur base de l'échéance finale des contrats de location en cours au 31-12-2024, en ne tenant compte que des contrats relatifs aux surfaces locatives (bâtiments et terrains à l'exclusion des totem)



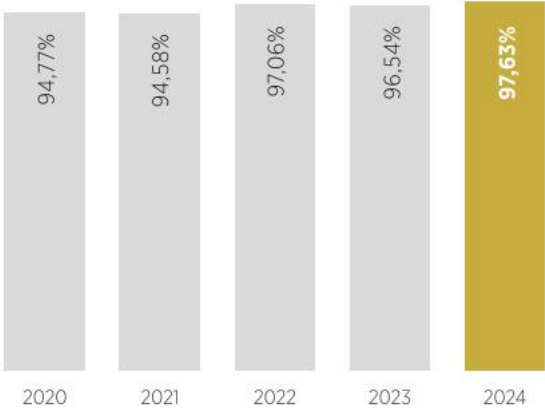
→ Site 15 - Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 -
7.518 m² bâtis - Bureaux et Commerces



Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille s'affiche à 97,63% au 31 décembre 2024.

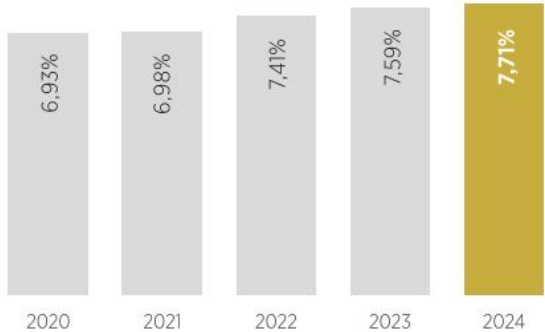
Sur une période de 5 ans, s'étalant du 31 décembre 2020 au 31 décembre 2024, le taux moyen est de 96,12% avec des valeurs allant de 94,58% (taux minimum au 31-12-2021 à 97,63% (taux maximum au 31-12-2024).¹



Rendement locatif potentiel²

Le rendement locatif potentiel du portefeuille reste élevé avec un taux de 7,32% au 31 décembre 2024.

Sur une période de 5 ans, s'étalant du 31 décembre 2020 au 31 décembre 2024, le rendement locatif moyen est de 7,32% avec un minimum de 6,93% au 31 décembre 2020 et un maximum de 7,71% au 31 décembre 2024.¹



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

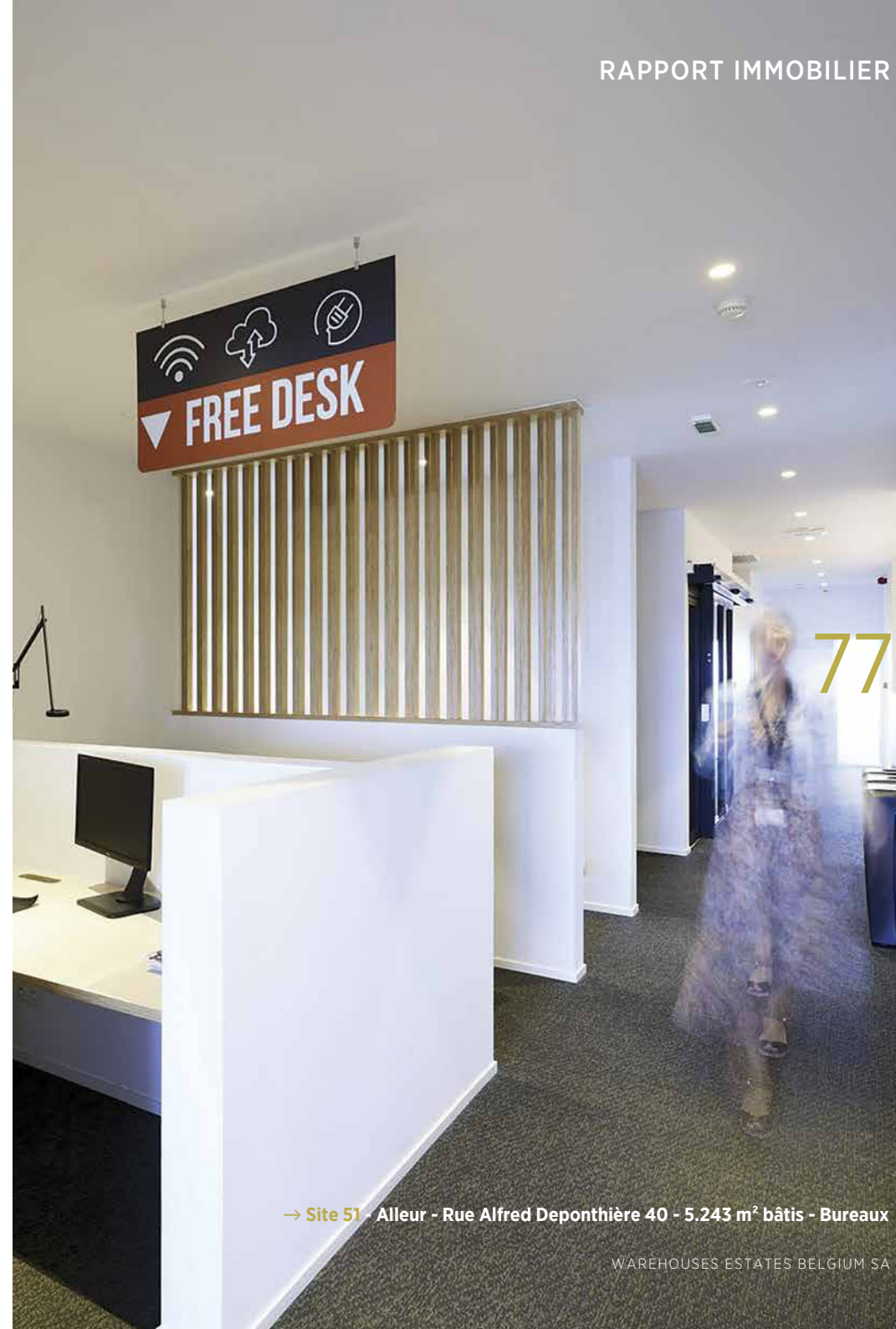
Classement des 10 principaux locataires

En fonction des revenus locatifs		
1.	Ikanbi	4,91%
2.	Pro Bail	2,32%
3.	Verdon	2,29%
4.	Media Markt	2,26%
5.	Forever Products	1,86%
6.	Basic Fit Belgium	1,69%
7.	Synlab	1,66%
8.	Pharma Belgium	1,63%
9.	Jacops Sud	1,63%
10.	Michelin Belux	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.	Synlab	7.012 m ²
5.	Jacops Sud	7.000 m ²
6.	Pro Bail	6.990 m ²
7.	Ansimmo (Decathlon)	6.380 m ²
8.	Media Markt	6.236 m ²
9.	Pharma Belgium	5.918 m ²
10.	Facq	5.340 m ²

En fonction de la durée résiduelle des baux ^{1,2}		
1.	Allmat (Bodymat Patrimonial)	45,0 ans
2.	Ansimmo (Decathlon)	44,2 ans
3.	Plaisir d'offrir	36,0 ans
4.	Maxi Zoo Belgium	35,2 ans
5.	Italo Gourmet	34,7 ans
6.	Cemepro (Château d'Ax)	32,7 ans
7.	Bevet Service	33,2 ans
8.	Protection Unit	31,9 ans
9.	Evresco (Life Style Fitness)	31,8 ans
10.	Shops Belgium 2 (Burger King)	31,3 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.



77

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

Immeubles représentant plus de 5%

Au 31 décembre 2024, la Société possède 4 sites représentant plus de 5% de ses actifs.

	Valeur Investissement	Juste valeur	% du portefeuille ¹
Gosselies - City Nord & rue des Bancroix	60.577.172 €	59.099.681 €	17,47%
Gosselies - Demanet	25.727.907 €	25.100.396 €	7,42%
Gosselies - Rue du Chemin de fer	21.570.549 €	21.044.437 €	6,22%
Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Campagne du Moulin 17-57	19.906.571 €	19.421.044 €	5,74%

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

78

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail ²	Durée résiduelle ³
April Beauty	9	5,25
Armand Thiery	9	8,67
Ava	9	8,50
Babylon Love Shop	9	9
Bicyclic Bike Shop	9	6,66
Binôme	9	7,67
Camber	9	7,00
Carlo Sport & Fashion	9	4,91
Casa International	9	5,16
Cavavin	9	0,67
Cerese Security	9	1,33
Chaussea	27	18,66
Chaussures Maniet	9	5,00
Di	9	2,83
DSM Cuisines	9	3,33
Emocion Restaurant	9	8,50

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail ²	Durée résiduelle ³
Fnac Vanden Borre	9	9
Fondation Papillon	9	4,45
Hair City 209	9	4,25
Hair Pro	9	3,50
Icash	9	1,08
IHPO	9	3,38
Kimita	9	9,00
King Jouet Belgique	9	1,25
Kréfel	18	2,41
Kvik	9	2,95
La Pause	9	7,33
L'Adriatic	9	6,25
Le Break	9	2,00
Le Paradis du Sommeil	9	1,45
Leenbakker	9	3,75
Leonardo Supermercato	9	6,75

Gosselies – City Nord & rue des Bancroix	Durée totale du bail ²	Durée résiduelle ³
Lidl	27	13,83
Literie Prestige	9	5,33
Midas	9	8,53
NB Sat	9	9
Okaidi	9	2,08
Passion sucrée	9	5,49
Planet Pneus	9	4,00
Proxioms	9	9,00
Rackstore	18	8,33
RAS Security	9	7,92
Sportdirect.Com	10	0,41
Tape à l'Œil	9	6,49
Tedi	9	8,41

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

Gosselies – Demanet	Durée totale du bail ¹	Durée résiduelle ²
Action	27	15,83
Cassis-Paprika	27	26,79
Damart	9	9
Kid'S City	9	6,91
Maxi Zoo	9	7,02
Media Markt	18	18
Medi-Market	9	7,75
Mondial Tissus	9	5,58
Padel Toro	9	8,19
Rév'Intérieur	27	14,75
Schmidt Cuisines	9	2,16
Sentiers du monde	1	0,41
Van Marcke	9	6,49

Gosselies – Chemin de Fer	Durée totale du bail ¹	Durée résiduelle ²
Bella Tavola	9	8,50
Centrakor Stores	18	12,33
AD Delhaize	27	13,08
Exterioo	27	21,16
Foody's corner	9	3,25
Heytens	9	2,25
Intersports	9	3,45
Qteam	9	6,83
Soccer City	9	3,12

St-Georges-sur-Meuse	Durée totale du bail ¹	Durée résiduelle ²
Amusement Park	9	4,17
April Beauty	36	27,29
Cabinet vétérinaire BeVet	36	33,25
Cash Piscines	18	13,75
Château d'Ax	36	33,70
CHR de la Citadelle	9	7,75
Club	9	1,08
Di	36	28,16
Figura'Tif	9	9
Italo Gourmet	36	34,70
JBC	18	4,12
JYSK	9	8,25
Le Délice du Pain	9	4,75
Life Style Fitness	36	31,83
Marques à suivre	18	4,25
Maxi Zoo	36	35,21
Ø Bar	9	4,17
Plaisir D'Offrir	36	36,00
Protection Unit	36	31,87
Protection Unit	36	31,87
Securitas Direct Verisure	9	3,86
The Hunter	9	3,17
Trafic	18	7,04
Voyages Copine	36	23,00

Immeubles représentant plus de 20%

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

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

Descriptif du portefeuille

Site 2 – Couillet

Route de Philippeville 196-206, 6010 Couillet

Superficie: 1.875 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s): Win châssis, Wok Imperial

Route de Philippeville 351, 6010 Couillet

Superficie: 1.200 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s): Basic Fit



Site 3 – Gosselies

Avenue des États-Unis 90, 6041 Gosselies

Superficie: 623 m² + 15.000 m² parking

Catégorie: Logistique

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

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



Site 4 – Nalinnes – Bultia I

Rue d'Acoz 5, 6280 Gerpinnes

Superficie: 1.542 m²

Catégorie: Commerce

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

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

Route de Philippeville 6, 6120 Nalinnes

Superficie: 320 m²

Catégorie: Commerce

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

Locataire(s): T'Artistes



Site 5 – Gosselies

Chaussée de Fleurus 157, 6041 Gosselies

Superficie : 11.820 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

±1975 - 2008 - 2016

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

Rue du Cerisier, 6041 Gosselies

Superficie : 7.203 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1974 - 1996 - 2013

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

**Site 8 – Gosselies**

Rue de la Glacière 122, 6180 Courcelles

Superficie : 33.378 m² + 9.500 m² terrain

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

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

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

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

Avenue des États-Unis 38-40,
6041 Gosselies

Superficie : 2.520 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : AD Delhaize, 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) : QTeam



Site 9 – Gosselies Rue Du Chemin De Fer

Rue du Chemin de Fer 9-15, 6041 Gosselies

Superficie : 6.853 m² + 3.000 m² parking

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2019

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



Site 10 – Gosselies Demanet

Rue de Namur 136-138, 6041 Gosselies

Superficie : 10.773 m²

Catégorie : Commerce

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

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



Rue de Namur 140, 6041 Gosselies

Superficie : 6.236 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :
2005

Locataire(s) : Media Markt



Site 11 – Gosselies

Rue des Émailleries 4-12, 6041 Gosselies

Superficie : 4.850 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : Planet Pneus, 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, Armand Thiery, Ava Papier, Babylon, Bicyclic Bike shop, Brasserie La Pause, Carlo & Fils, Casa, Cavavin, Cerese Security, Chaussea, Di, DSM Cuisines, Emoción Restaurant, Fondation Papillon, Hairco, Hema, IHPO, King Jouets, Krêfel, Krinkels, Kvik, L'Eveil des Arômes, Le Paradis du Sommeil, Leenbakker, Leonardo Supermercato, Lidl, Literie Prestige, Luxus Maniet, Midas, NB Sat, Okaïdi, Passion sucrée, Pizza Adriatic, Planet Pneus, Rack Store, Tedi, Vanden Borre



Site 15 – Rhode-Saint-Genèse

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

Superficie : 7.547 m²

Catégorie : Bureaux

Année(s) de construction/rénovation :
1992

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



Site 17 – Gosselies Aéroport

Avenue Jean Mermoz 33, 6041 Gosselies

Superficie : 2.800 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) : TSRD Garde-meubles

Rue Louis Blériot 34, 6041 Gosselies

Superficie : 10.413 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Rue Adrienne Boland 9, 6041 Gosselies

Superficie : 300 m²

Catégorie : Logistique

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

Locataire(s) : Balteau IE

Rue Adrienne Boland 15-19, 6041 Gosselies

Superficie : 2.259 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation : 1995

Locataire(s) : Urban Warehouse



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, Eggo Kitchen House, Inside Concept, Pro-Duo, QTeam, X²O

Site 21 – Gerpinnes, Chaussée de Philippeville

Route de Philippeville 193, 6280 Gerpinnes

Superficie : 581 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2003

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





Site 24 – Gosselies

Rue des Émailleries 4, 6041 Gosselies

Superficie : 8.809 m² bâtis + 8.856 m² parking

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :

1998 - 2000 - 2002 - 2006 - 2012

Locataire(s) : Eco Multi Product, Gritec, La Foir'Fouille, 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, K42 Organisation

Site 28 – Loverval

Chaussée de Philippeville, 6280 Loverval

Superficie : 3.222 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation : NA

Site 29 – Gerpinnes

Chaussée de Philippeville, 6280 Gerpinnes

Superficie : 10.201 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation :

NA

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, Districool, Icontech, Jacops Sud, Palette Export, Proximus, Safe Conduite, SNCB



Site 32 – Gosselies Chotard

Centre Commercial Espace Nord,

Route Nationale 5, 6041 Gosselies

Superficie : 8.817 m² + 11.000 m² terrain

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

de 2000 à 2017

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





Site 33 – Gosselies

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 1.660 m²

Catégorie : Logistique

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

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



Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 5.969 m²

Catégorie : Logistique

Année(s) de construction/rénovation :
1992

Locataire(s) : B&B Technical, Gateway Communications, Le Temps D'un Délice, Lo'Qualité, Préparation technique, Van Oirschot Verwarmingsgroothandel, Voyages Lenoir



Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 13.000 m² + 2.630 m² terrain

Catégorie : Logistique

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

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

Avenue Jean Mermoz 29, 6041 Gosselies

Superficie : 14.250 m² terrain

Catégorie : Terrain

Année(s) de construction/rénovation :
NA

Locataire(s) : Aéroport, Europcar, Jacops Sud

Site 34 – Gosselies

Rue des Bancroix, 6041 Gosselies

Superficie : 3.187 m²

Catégorie : Commerce

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

Locataire(s) : 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 - 2024

Locataire(s) : Espace coiffure, Europcar, On 600 Bien, RMC Optique, 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) : 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 : Commerce

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

Locataire(s) : Decathlon



Site 42 – Péronnes-lez-Binche

Avenue Léopold III 5, 7134 Péronnes-lez-Binche

Superficie : 3.360 m² + 1.125 m² terrains

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation : 2000



Site 43 – Naninne

Chaussée de Marche 878, 5100 Naninne

Superficie : 3.119 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

Inconnu - 2017

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

Site 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) : BKB Dental, Hookking Lounge Bar,
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 Werrie 78, 1090 Jette

Superficie : 1.150 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2015

Locataire(s) : Basic Fit



Site 47 – Ypres

Paterstraat 5, 8900 Ypres

Superficie : 1.483 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1704 - 1922 - 2015

Locataire(s) : Basic Fit



Site 48 – Tournai

Rue des Chapeliers 20, 7000 Tournai

Superficie : 875 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

1935 - 1998 - 2007

Locataire(s) : Happy Day Kids



Site 49 – Péruwelz

Rue Neuve Chaussée 86, 7600 Péruwelz

Superficie : 7.480 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2011

Locataire(s) : Chaussea, Intermarché, 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, Cabinet vétérinaire BeVet, Cash Piscines, Château d'Ax, CHR de la Citadelle, Club, Di, Figura'tif, Italo Gourmet, JBC, Jysk, Le délice du pain, Life Style Fitness, Marques à suivre, Maxi Zoo, Mister Foot, 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



Site 53 - Espace 98

Rue de l'Essor 1, 5060 Auvelais

Superficie : 10.767 m²

Catégorie : Commerce

Année(s) de construction/rénovation :

2002-2007-2012-2016-2018

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



Site 54 – Heppignies – Grafimmo

Avenue Alexandre Flemming 1, 6220 Fleurus

Superficie: 16.371 m²

Catégorie: Logistique

Année(s) de construction/rénovation:

1970 – 2016

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

92



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

Rapport sur le marché de Charleroi - Q4 2024¹

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

Vue d'ensemble & Économie

Introduction

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

Population

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

Accessibilité

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

Brussels South Charleroi Airport est un aéroport en pleine croissance qui transporte environ 8 millions de passagers par an (+109% sur 10 ans), et ce, malgré l'année 2020. Elle propose des vols vers plus de 190 destinations dans 53 pays et est responsable de plus de 3.000 emplois.

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

APERÇU DES STATISTIQUES CLÉS POUR LA BELGIQUE ET LES VILLES BELGES²

Location	Population (Jan 2024)	Population growth (2015-2024)	Incoming daily commuters (2019)	Outgoing daily commuters (2019)
Belgium	11,763,650	4.9%	-	-
Brussels Region	1,249,597	6.3%	375,000	87,400
Antwerp	544,759	6.1%	146,408	71,238
Ghent	269,597	6.4%	110,046	40,739
Charleroi	204,322	0.9%	49,479	28,358
Liège	195,778	-0.1%	69,039	28,063
Bruges	119,867	1.7%	37,626	17,770
Leuven	104,009	5.7%	55,812	20,244
Namur	114,142	3.2%	41,115	16,870
Mechelen	89,313	6.4%	39,295	21,476

CARTE DE LA NOUVELLE LIGNE DE MÉTRO LÉGER M5³



¹ Source CBRE Research
² Statbel, Steunpuntwerk
³ Reconnexions à Londres

Économie

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

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

Master plan

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

LES RIVES DE CHARLEROI MASTER PLAN¹



¹ Charleroi Bouwmeester



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

Marché des bureaux

Demande

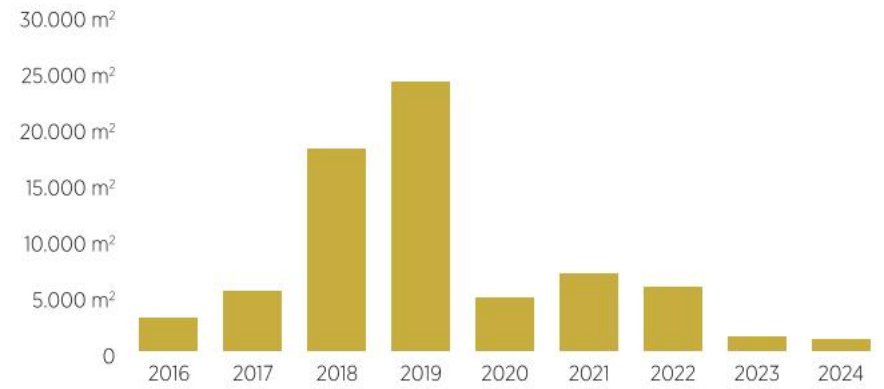
Charleroi est la plus grande ville de Wallonie, mais n'en est pas la capitale. Par conséquent, la demande de bureaux en termes de nombre de transactions provient du secteur des entreprises, tandis que les transactions plus importantes en termes de volume proviennent souvent du secteur public.

La demande annuelle moyenne sur la période 2019-2024 s'élève à 7.500 m², soutenue par les bonnes performances de 2018 et 2019. En raison de l'espace disponible historiquement limité, ces années ont été stimulées par des projets de construction sur mesure dont l'acquisition du projet Le Renaissance par la Ville de Charleroi (13.000 m²) et l'acquisition par l'ASBL de Tirou 100 (12.085 m²).

L'activité sur le marché des bureaux de Charleroi a été modérée en 2022 à 6.788 m² mais s'est située dans une fourchette comparable à celle des dernières années. Les opérations les plus importantes en 2022 ont été Catalent avec Piccard 40 (1.415 m²), Cofitax avec Piccard 12 (689 m²) et De Longhi Benelux avec Wallonie 60 (686 m²). L'année 2023 a été calme, avec seulement 1.295 m² de demande placée et aucune transaction de bureaux concrète n'a été enregistrée en 2024 jusqu'à présent.



OCCUPATION DES BUREAUX À CHARLEROI



CHARLEROI TRANSACTIONS (2022 - Q4 2024)

YEAR	TENANT	SURFACE	BUILDING
2022	Banque Delen SA	900 m²	Lemaître 58
2022	Cofitax	689 m²	Piccard 12
2023	Acerta	635 m²	Esplanade René Magritte
2023	Tour Biarent	660 m²	Europabank
2024	HLB	200 m²	Office Center Aéroport
2024	Wilink	232 m²	Office Center Aéroport
2024	Moore	427 m²	Office Center Aéroport

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

Vacance

Quality available office space is presently very limited in the central Charleroi market. Les logements vacants qui existent se trouvent dans des bâtiments plus anciens et obsolètes. Compte tenu du manque d'espace de qualité, il est probable que ce dernier sera absorbé

Location

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

Développement

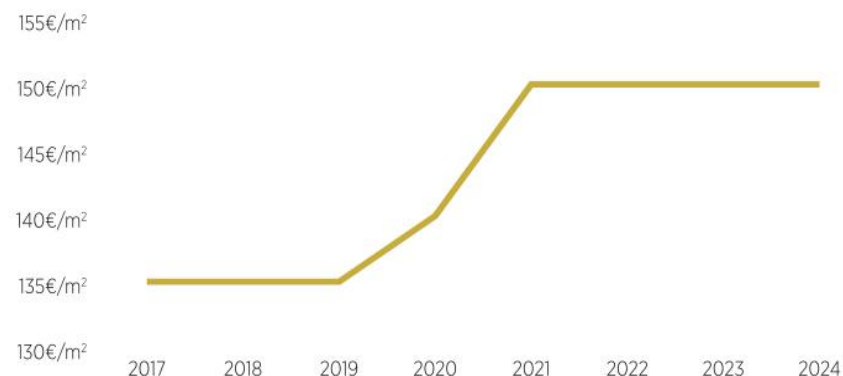
Charleroi connaît une rénovation en profondeur des quartiers centraux. Non seulement des bureaux, mais un large éventail de développements est en cours, notamment des secteurs résidentiel, commercial, hôtelier et de loisirs, culturel et infrastructurel.

Le projet le plus discuté est peut-être le Left Side Business Park. Situé le long de la Sambre, ce projet mixte concerne quelque 50.000 m² de bureaux, 17.000 m² de logements, 3.200 m² de commerces, un hôtel Van der Valk de 150 chambres et un port. Promiris et Eiffage envisagent de construire une tour de bureaux Ohrlizon de 23 000 m² et 22 étages (lot 5).

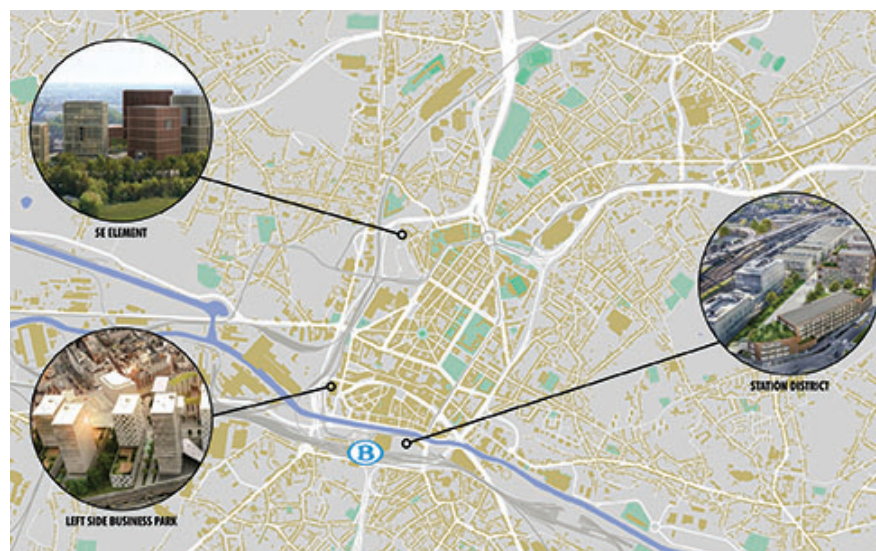
Le long de la rue de Grand Central, la FGTB vient d'achever un bureau de 5.600 m², avec ses anciens bureaux en rénovation (3.500 m²). Par ailleurs, IRET développera les 17.000 m² de bureaux de Rivage après avoir reçu le permis en 2020. Juste de l'autre côté de la rue, IRET construira également l'immeuble à usage mixte Tirou 1 de 21.000 m².

par le marché si l'on dispose d'un temps de commercialisation suffisant avec la réaffectation des bureaux vacants.

LOCATION DE BUREAUX DE PREMIER ORDRE À CHARLEROI



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



DÉVELOPPEMENTS DE BUREAUX À CHARLEROI

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

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

Des projets sont également prévus en dehors du centre-ville. Le BioPark de Gosselies s'étendra sur 24.000 m² de nouveau des laboratoires et des bureaux d'ici 2025, avec un potentiel de 16.000 m² supplémentaires dans la phase suivante.

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



Master plan Les Rives de Charleroi (partiel)



Left Side Business Park



GQ FGTB



Ohrlzon



BioPark Gosselies



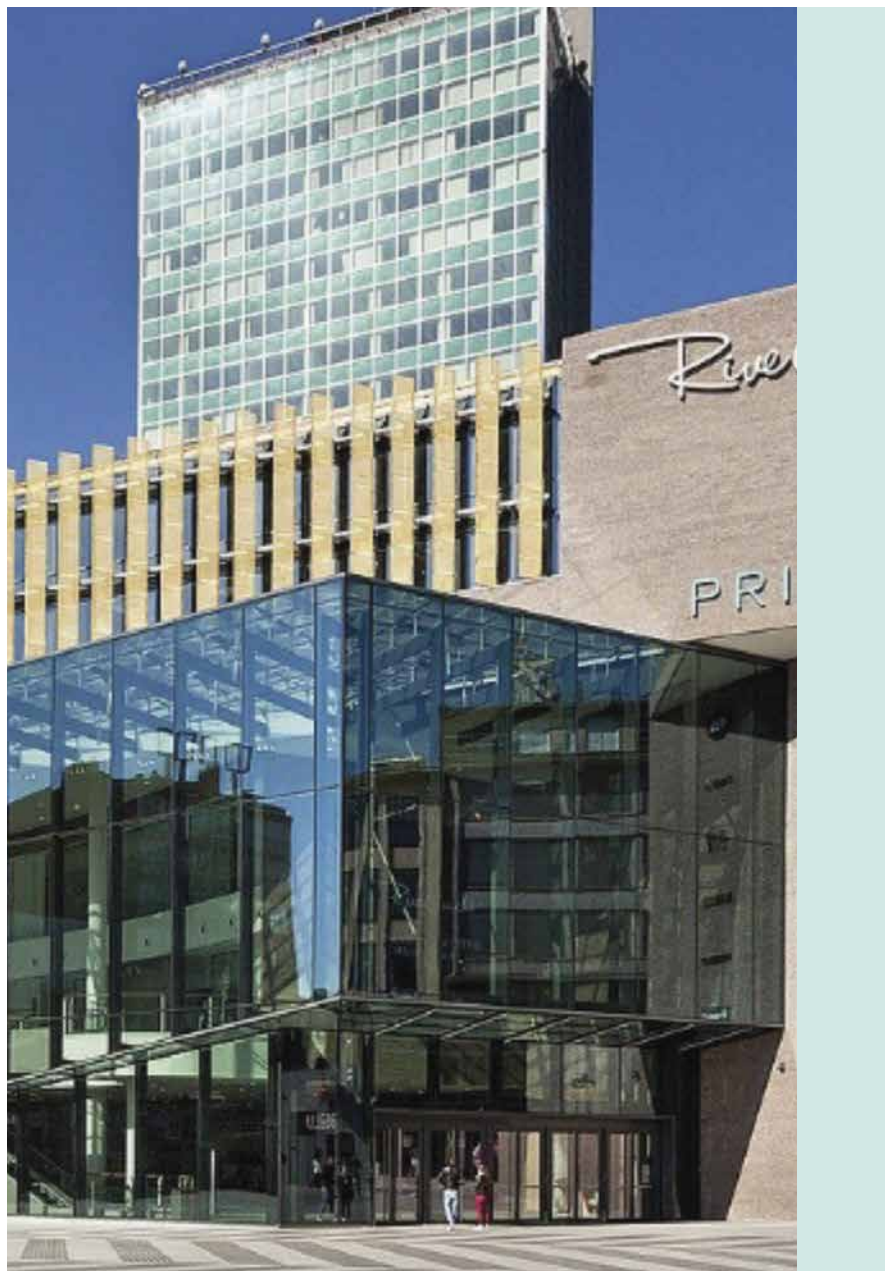
Rivage



5e Element



Tirou 1



Investissement

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

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

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

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

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

- Le premier étant le Technopôle Vilette - QG de la Police Fédérale acquis par Léoville. Vendu par Ethias et la direction de Monument Immo, cet immeuble de bureaux fait l'objet d'une rénovation de BTS de 12.000 m² pour la Police Fédérale achevée en 2005. Juste à côté de la future méga-usine de satellites AEROSPACELAB. À seulement 950 mètres de la gare principale de la ville, cet établissement coche toutes les cases de la stratégie d'investissement de Léoville.
- La seconde était l'Esplanade René Magritte 1 et 5-6. Il s'agit donc de deux propriétés achetées de manière opportuniste : 1 de 939 m² et l'autre de 959 m² occupés par 4 locataires mais montrant un taux de 12%. Le but est de rénover. Acerta, Gom, Roquet et ACM Insurance sont les occupants actuels.

La plus importante transaction d'investissement à Charleroi remonte à 2018, lorsque CBRE IM a racheté 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.

Marché de détail

Aperçu au niveau national

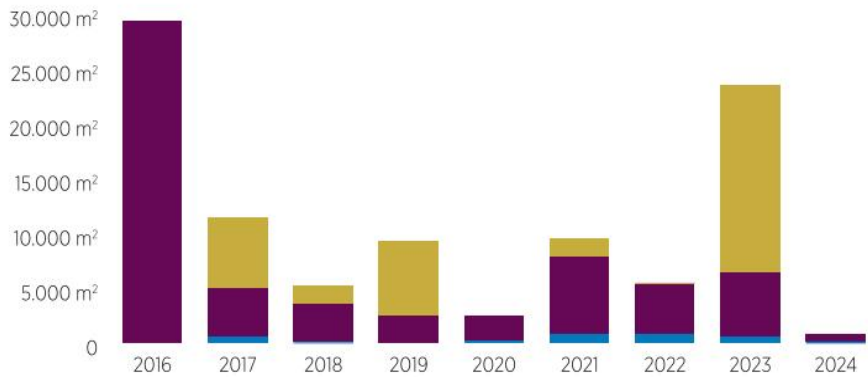
La demande au niveau du commerce de détail a légèrement diminué en 2024, pour s'établir à 425.499 m² de transactions. Une augmentation des offres liées à l'extérieur de la ville ainsi qu'une diminution de la fréquentation des rues commerçantes et des centres commerciaux par rapport à l'année précédente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

Commerce de détail à Charleroi

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

TAKEUP DU COMMERCE DE CHARLEROI¹

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



CHARLEROI TRANSACTIONS (2022 - Q4 2024)

YEAR	BUILDING	SURFACE	TENANT
2023	Frun Park Châtelineau	2.472 m²	Delhaize
2023	Frun Park Châtelineau	2.971 m²	Intersport
2023	Rive Gauche	419 m²	Medi-Market
2023	Rive Gauche	1.512 m²	NewYorker
2024	Rive Gauche	314 m²	Press Shop & More
2024	Rive Gauche	133 m²	Lunettes pour Tous
2024	Ville2	200 m²	Poppix

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

Offre de vente au détail

Rive Gauche

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

Place Verte

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

Rue de la Montagne

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

Rue de Damprémy

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

Ville 2

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

Belle Fleur

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

Cora Chatelineau

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

City Nord

City Nord est l'un des grands pôles de commerces en dehors de la ville de Wallonie (construit en 1990 et rénové en 2013) situé à 10km au nord du centre-ville. Le parc offre 45.600 m² de surface commerciale composée de 67 boutiques. Les locataires principaux sont Rack Store (7.000 m²) et Leenbakker (2.000 m²).

Espace Nord

Espace Nord est aussi un important pôle de commerces de proximité, situé à côté de City Nord et qui accueille une quarantaine d'unités et 6 restaurants. Les principaux locataires sont Media Markt (6.000 m²) et Intersport (3.000 m²).

Parenthèse

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

Frunpark Chatelineau

Le Frunpark Chatelineau est un parc commercial de 18.000 m² qui a démarré ses activités début 2024, offrant une gamme diversifiée d'expériences de vente au détail aux clients. Il abrite 11 enseignes de vente au détail, ainsi que 9 petites et moyennes entreprises (PME) situées à l'arrière du site. De plus, un restaurant Burger King a récemment ouvert ses portes devant le parc.

Le Sous-Marché Logistique Charleroi-Mons

Introduction

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

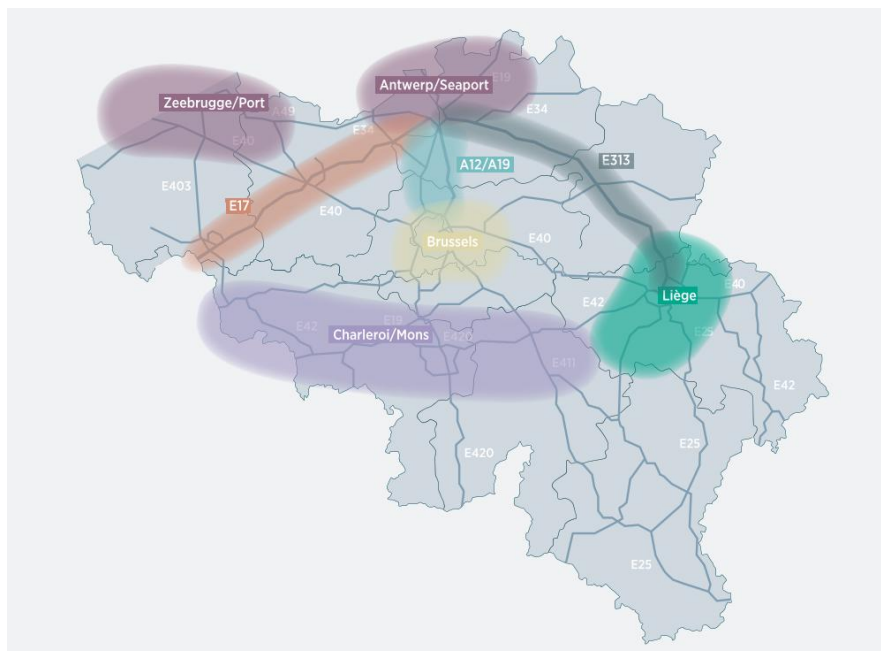
Tendance des occupants

La demande pour l'industrie et la logistique reste forte, le secteur évoluant rapidement vers des entrepôts plus grands et plus avancés sur le plan technologique. La multimodalité est très recherchée, et le commerce électronique, la consolidation et les économies d'échelle sont des moteurs importants de l'activité du marché de la logistique, car 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 de nouvelles installations plus grandes, développées sur la base de la conception et de la construction, bien équipées de l'infrastructure de gestion des stocks la plus récente et la plus innovante. La demande est de plus en plus axée sur la multimodalité, les terrains et les entrepôts assurant la connectivité ferroviaire et canalaire et la manutention de conteneurs s'avérant extrêmement populaires parmi les acteurs 3PL.

102

CARTE DE LA BELGIQUE AVEC LES CLUSTERS LOGISTIQUES



→ Site 13 - Gosselies City Nord - 33.329 m² bâtis - Commerces

Le Marché Logistique de Charleroi-Mons

Stock

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

FRÉQUENTATION NOTABLE DANS LA RÉGION DE CHARLEROI/MONS



Green Estate - Nimy - 1.440 m² - Q1 2023



Groupe Steveny - Fleurus - 11.518 m² - Q3 2024



Delfood - Fleurus - 30.000 m² - Q4 2024



Oregon Tools Europe - Courcelles - 8.873 m² - Q4 2024

Demande

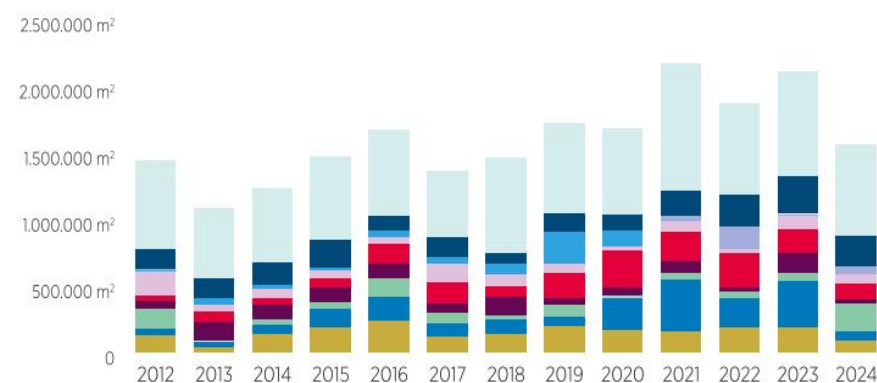
La demande placée dans le secteur de la logistique en Belgique en 2022 s'est élevée à 1.869.000 m² et à 2.113.000 m² en 2023. À Charleroi, la demande s'élève historiquement en moyenne à 60.000 m², ce qui prouve qu'il s'agit d'un sous-marché plus petit mais en pleine croissance.

La demande a été forte en 2022, totalisant respectivement 170.000 m². L'année 2023 a été relativement plus faible, avec 48.000 m² de transactions enregistrées. La plus grande transaction a eu lieu au cours du 2ème trimestre 2023 avec Audi à Nivelles logistics pour une occupation de 30.000 m². Parmi les autres transactions notables de ce domaine par le passé, citons l'acquisition de 1.440 m² par Green estate à Nimy, la location de 10.000 m² par le Groupe Lavergne à Châtelet, l'acquisition de 15.000 m² par Brain E-log à Houdeng-Goegnies et la location de 36.000 m² par Aciers Grosjean à Châtelet.

En 2024, le marché de Charleroi a de nouveau connu une demande supérieure à la moyenne. Plus précisément, 67.000 m² d'espace logistique ont été sécurisés. Le marché de la logistique des PME a également été très actif cette année, avec 47.603 m² de demande, dépassant ainsi le total de 2023 de l'année dernière (24.913 m²).

103

LOGISTIQUE TAKEUP CHARLEROI/MONS



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

Vacance

Le secteur de la logistique connaît actuellement une augmentation des taux de vacance des entrepôts, ce qui s'écarte des niveaux précédemment bas. Le taux de vacance actuel en Belgique est passé de 1,48% ou 222.729 m² à la fin de l'année 2022 à 4,12% ou 677.847 m². Cette augmentation rapide est principalement attribuée à la robustesse du pipeline de développement et aux locataires qui remplacent les anciens entrepôts par des zones logistiques nouvellement développées.

La même dynamique est notable pour le marché de la logistique de Charleroi-Mons, qui a connu une augmentation du taux de vacance à 10,66%.

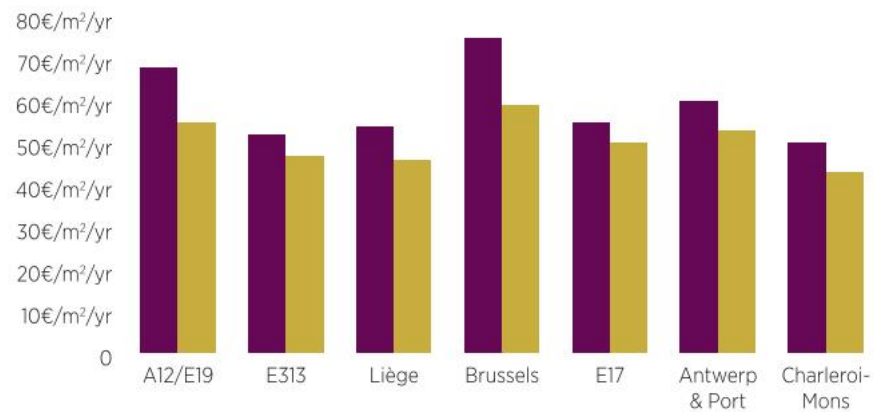
Location

Les loyers prime pour les bâtiments logistiques standards à Bruxelles sont désormais de 75 €/m². Toutes les autres régions logistiques ont également connu une augmentation des loyers, la région de Charleroi-Mons étant la région la moins chère pour l'expansion logistique à 50 €/m². Cependant, c'est une région qui a connu une croissance locative considérable au cours des dernières années. Les surfaces vacantes notables ont tous un loyer variant autour de 50 €/m².



Nivelles Logistics - Audi - 30,000 m² - Q2 2023

LOYERS LOGISTIQUES MOYENS VS PRIM DANS LES SOUS-MARCHÉS BELGES



Développement

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

- Trois halls de stockage totalisant 68.000 m² sont actuellement en construction par Weerts à Garocentre. La construction a commencé à la fin de l'été 2022 et le premier bâtiment est déjà opérationnel depuis le début de cette année. Le reste du projet devrait être livré en 2025.
- Toujours à Garocentre, Heylen Warehouses prévoit de construire 30.000 m² d'ici 2026 dans le cadre de sa stratégie d'expansion sur ce sous-marché.
- Le plus grand projet de développement de Heylens, le campus Wapi Logistics 21, se trouve à Tournai. Ce plan de développement porte sur 110.000 m² d'entrepôt à construire d'ici 2026.

Investissement

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

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

- Sedis Logistics a été rachetée par WDP et relouée. Composée de 7 bâtiments logistiques d'une valeur de 120 millions d'euros, WDP a doublé sa présence en Région wallonne.
- Tristan Capital Partners a racheté Nivelles Logistics en coentreprise avec le gestionnaire d'actifs Whitewood. Cet entrepôt de 80.000 m² situé le long de la rue de L'industrie 21 a été vendu par l'investisseur américain BentallGreenOak.

Selon les estimations, les rendements prime ont augmenté de 125 points de base au cours des 2,5 dernières années, passant de 3,50% à 5,00%. Pour Charleroi-Mons, ce chiffre est généralement un peu plus élevé, le taux préférentiel se situant autour de 5,50%.

CHARLEROI-MONS : DÉVELOPPEMENTS LOGISTIQUES NOTABLES



Weerts Group - WLP XII - Garocentre - 68.000 m² - Q4 2023



Heylen Warehouses - Garocentre - 30.000 m² - Q1 2026



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

105

CHARLEROI-MONS : INVESTISSEMENTS LOGISTIQUES NOTABLES



Tristan Capital Partners - Rue de L'industrie 21 - 80.000 m² - 42 mio



WDP - Sedis Logistics - 100.000 m² - 120 mio

EPRA

106

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

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

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

1. EPRA - INDICATEURS DE PERFORMANCE

INDICATEUR	DÉFINITION		31-12-2024	31-12-2023
EPRA Earnings	Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	€	12.527.221 €	12.046.692 €
		€ / action ¹	3,69 €	3,80 €
EPRA Like-for-Like	L'EPRA Like-for-Like vise à présenter la croissance des revenus locatifs à périmètre constant.	€	23.030.335 €	22.040.084 €
INDICATEUR	DÉFINITION		31-12-2024	31-12-2023
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NRV part de l'hypothèse que la Société ne vendra jamais ses actifs, et fournit une estimation du montant requis pour reconstituer la Société.	€	191.918.713 €	176.551.935 €
		€ / action ²	54,79 €	55,76 €
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NTA part de l'hypothèse que la Société acquiert et cède des actifs, ce qui ferait se matérialiser certains impôts différés qui ne peuvent être évités.	€	181.662.480 €	166.592.850 €
		€ / action ²	51,86 €	52,61 €
EPRA Net Disposal Value (NDV)	Actif net réévalué conformément aux Best Practice Recommendations (BPR) Guidelines publiées par l'EPRA. L'EPRA NDV vise à représenter la valeur revenant aux actionnaires de la Société dans un scénario de cession de ses actifs, entraînant le règlement des impôts différés, la liquidation des instruments financiers et la prise en compte d'autres passifs pour leur montant maximum, le tout net d'impôts.	€	181.778.012 €	168.284.640 €
		€ / action ²	51,89 €	53,15 €
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.	%	6,69%	6,51%
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.	%	6,73%	6,55%
EPRA Vacancy Rate	Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total.	%	3,19%	2,79%
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (comprenant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	%	27,61%	26,81%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS (excluant les coûts directs liés aux vides locatifs), le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier.	%	26,35%	25,76%
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.	%	46,11%	47,31%
EPRA Loan-to-value (incl. RETTs)	L'EPRA LTV vise à représenter l'endettement de la Société par rapport aux valeurs de marché de ses actifs, en réintégrant les taxes de mutation immobilière dans la valeur des immeubles.	%	44,75%	45,88%

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

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

2. EPRA EARNINGS (EN €)

	EPRA EARNINGS	31-12-2024	31-12-2023
	Résultat net selon les états financiers IFRS	10.639.323	8.668.129
	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	-623.097	-300.963
(ii)	Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-520
(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	-12.152	-
(vi)	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IFRS 9) et effets de débouclages	-1.252.649	-3.077.080
(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	12.527.221	12.046.692
	Nombre d'actions	3.398.057	3.166.337
	EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS)	3,69	3,80

3. EPRA NET ASSET VALUE (NAV) (EN €)

31-12-2024			
EPRA NET ASSET VALUE METRICS	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Capitaux propres attribuables aux actionnaires en IFRS	181.324.557	181.324.557	181.324.557
À inclure/exclure :			
(i) Instruments hybrides	-	-	-
VALEUR DE L'ACTIF NET DILUÉE	181.324.557	181.324.557	181.324.557
À inclure :			
(ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)			
(ii.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)			
(ii.c) Réévaluation des autres actifs non courants			
(iii) Réévaluation des créances de location-financement			
(iv) Réévaluation des actifs destinés à la vente			
VALEUR DE L'ACTIF NET DILUÉE À LA JUSTE VALEUR	181.324.557	181.324.557	181.324.557
À exclure :			
(v) Impôts différés relatifs aux réévaluations des immeubles de placement à la juste valeur			
(vi) Juste valeur des instruments financiers	-337.923	-337.923	
(vii) Partie du goodwill résultant des impôts différés			
(viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS			
(viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS			
À inclure :			
(ix) Juste valeur de la dette à taux fixe			453.455
(x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur			
(xi) Droits de mutation	10.256.233	-	
VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE	191.918.713	181.662.480	181.778.012
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	3.502.882	3.502.882	3.502.882
VALEUR DE L'ACTIF NET AJUSTÉE	54,79	51,86	51,89

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

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

EPRA NIY AND 'TOPPED-UP' NIY		31-12-2024	31-12-2023
Immeubles de placement – pleine propriété		336.471.456	317.233.729
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		336.471.456	317.233.729
Abattement des frais de transaction estimés		10.256.233	9.959.085
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	B	346.727.689	327.192.814
Revenus locatifs bruts annualisés		25.839.345	24.114.819
Charges immobilières ¹		2.640.191	2.806.054
Revenus locatifs nets Annualisés	A	23.199.153	21.308.765
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer		137.395	112.488
REVENUS LOCATIFS NETS ANNUALISÉS AJUSTÉS	C	23.336.548	21.421.253
EPRA NIY	A/B	6,69%	6,51%
EPRA « TOPPED-UP » NIY	C/B	6,73%	6,55%

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		31-12-2024	31-12-2023
Valeur locative estimée (VLE) des surfaces vides	A	768.562	620.345
Valeur locative estimée (VLE) du portefeuille total	B	24.067.530	22.256.717
EPRA VACANCY RATE	A/B	3,19%	2,79%

Le taux de vacance EPRA augmente légèrement de 2,79% au 31 décembre 2023 à 3,19% au 31 décembre 2024.

→ Site 15 - Rhode-St-Genèse - Chaussée de Waterloo 198-200 - 7.518 m² bâtis - Bureaux



6. EPRA COST RATIOS

EPRA COST RATIOS		31-12-2024	31-12-2023
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS		6.881.699	6.052.193
Charges relatives à la location (III)		-3.315	344.631
Récupération de charges immobilières (IV)		46.409	23.381
Charges locatives et taxes non récupérées auprès des locataires sur immeubles loués (V à VII)		-315.317	-500.887
Autres recettes et dépenses relatives à la location (VIII)		249	-14.634
Frais techniques (IX)		-2.033.818	-2.016.921
Frais commerciaux (X)		-58.894	-74.946
Charges et taxes sur immeubles non loués (XI)			
Frais de gestion immobilière (XII)		-2.770.815	-2.498.093
Autres charges immobilières (XIII)			
Frais généraux de la Société (XIV)		-1.399.225	-1.288.403
Autres revenus et charges d'exploitation (XV)		-346.973	-26.321
EPRA Costs (including direct vacancy costs)	A	6.881.699	6.052.193
Coût direct de la vacance		313.156	236.528
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)	B	6.568.543	5.815.664
REVENUS LOCATIFS BRUTS	C	24.926.220	22.574.351
EPRA COST RATIO (INCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	A/C	27,61%	26,81%
EPRA COST RATIO (EXCLUDING DIRECT VACANCY COSTS)	B/C	26,35%	25,76%

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

L'EPRA Cost Ratio (coûts de vacance inclus) augmente de 26,81% au 31 décembre 2023 à 27,61% au 31 décembre 2024. Cette augmentation s'explique principalement par l'augmentation des charges relatives à la location et plus particulièrement des réductions de

valeur sur créances commerciales ainsi que des frais de gestion immobilière suite à l'augmentation des frais de gouvernance.

La Société a capitalisé durant l'exercice des frais internes (généraux ou d'exploitation) pour un montant total de 183 k€. Il s'agit principalement d'une partie de la rémunération de membres du département techniques qui ont effectué des suivis de chantier sur des immeubles, les coûts des chantiers ayant été capitalisés.

7. EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)

EPRA LOAN-TO-VALUE (LTV)		31-12-2024	31-12-2023
À inclure :			
Emprunts auprès d'institutions bancaires		154.290.400	150.752.553
Papier commercial			
Instruments hybrides			
Emprunts obligataires			
Dérivés en devises étrangères			
Dettes nettes		1.326.736	
Dette sur immeuble occupé en son nom propre			
Passifs courants			
À exclure :			
Trésorerie		470.237	321.198
DETTE NETTE	(A)	155.146.899	150.431.355
À inclure :			
Immeuble occupé en son nom propre			
Immeuble de placement à la Fair Value		335.392.536	307.087.308
Actifs détenus en vue de la vente		1.078.920	10.146.421
Projets de développement			
Immobilisations incorporelles			
Créances nettes			705.203
Actifs financiers			
TOTAL ACTIFS DE PLACEMENT	(B)	336.471.456	317.938.932
Optionnel :			
Droits de mutation		10.256.2533	9.959.085
TOTAL ACTIFS DE PLACEMENT (Y COMPRIS LES DROITS DE MUTATION)	(C)	346.727.689	327.898.017
LTV	(a/b)	46,11%	47,31%
LTV (INCL. DROIT DE MUTATION) - OPTIONNEL	(A/C)	44,75%	45,88%

La diminution du LTV, droit de mutation inclus, de 45,88% au 31 décembre 2023 à 44,75% au 31 décembre 2024 est principalement expliquée par l'augmentation de capital qui a eu lieu durant l'année 2024 suite à la fusion par absorption de Beau Bien et Grafimmo.

8. EPRA LIKE-FOR-LIKE

REVENUS LOCATIFS EN « LIKE-FOR-LIKE »	31-12-2024	31-12-2023	Différence	%
Revenus locatifs (A)	24.926.220	22.574.351	2.351.869	10,4%
Revenus locatifs liés aux changements de périmètre (B)	-1.850.017	-430.458	-1.419.558	329,8%
Revenus locatifs sur immeubles non disponibles à la location (C)	-45.868	-103.809	57.941	-55,8%
Élément non récurrent à extraire du « Like-for-Like » (D)				
Revenus locatifs en « Like-for-Like » (A-B-C-D)	23.030.335	22.040.084	990.251	4,5%
JUSTE VALEUR DU PORTEFEUILLE SUR LEQUEL LE LIKE-FOR-LIKE EST BASÉ	304.832.046	292.158.408	12.673.638	4,3%

La Société a exclu, tant des revenus locatifs que de la juste valeur des immeubles, l'ensemble des immeubles qui sont entrés ou sortis du périmètre durant l'année ou l'année précédente ainsi que les immeubles qui sont disponibles à la vente au 31 décembre 2024.

Les revenus locatifs en « Like-for-Like » s'élèvent à 23.030 k€ en 2024 contre 22.040 k€ en 2023, soit une augmentation de 990 k€ (+ 4,5%). 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. L'augmentation des revenus locatifs en « Like-for-Like » est en ligne avec l'augmentation de la juste valeur du portefeuille sur lequel le like-for-like est basé.

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

LIKE-FOR-LIKE PAR SEGMENT	31-12-2024	31-12-2023	Différence	%
Autres	661.401	646.621	14.779,94	2,3%
Bureaux	2.520.144	2.421.401	98.742,46	4,1%
Commercial	14.610.883	13.822.060	788.822,85	5,7%
Logistique	5.237.907	5.150.002	87.905,81	1,7%
REVENUS LOCATIFS EN « LIKE-FOR-LIKE »	23.030.335	22.040.084	990.251	4,5%

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	31-12-2024	31-12-2023
Acquisitions	15.457.901	14.830.040
Développement		
Immeubles en exploitation	4.402.923	3.350.734
Surface locative incrémentale	90.904	726.108
Surface locative non incrémentale	1.089.067	1.311.737
Incitants accordés aux locataires	3.074.020	1.312.889
Autre	148.932	
Intérêts intercalaires		
TOTAL CAPEX	19.860.824	18.180.774

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 2024, la Société a acquis deux immeubles par voie de fusion pour un montant total de 15.458 k€ et réalisé des dépenses pour des immeubles en exploitation pour un montant total de 4.403 k€ (voir Notes 05 et 06).

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

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

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

RAPPORT FINANCIER



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

État de la situation financière (en €)

État du résultat global (en €)

Tableau des flux de trésorerie (en €)

État des variations des capitaux propres (en €)

2. Notes aux états financiers

Note 01 – Principales méthodes comptables

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

Note 03 – Variation des passifs résultant d'activités de financement (in €)

Note 04 – Informations sectorielles (en €)

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

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

Note 07 – Actifs financiers courants (en €)

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

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

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

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

Note 12 – Capital social

Note 13 – Réserves (en €)

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

Note 15 – Passifs non courants (en €)

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

Note 17 – Dettes financières courantes et non courantes (en €)

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

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

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

Note 21 – Revenus locatifs (en €)

120**125****125**

125

128

130

131

132

132

137

138

141

144

148

150

150

153

153

154

154

155

156

157

158

159

163

165

165

166

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

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

Note 24 – Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)

Note 25 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

Note 26 – Frais techniques (en €)

Note 27 – Frais commerciaux (en €)

Note 28 – Frais de gestion immobilière (en €)

Note 29 – Frais généraux de la société (en €)

Note 30 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

Note 31 – Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

Note 32 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

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

Note 34 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

Note 35 – Avantages du personnel (en €)

Note 36 – Résultat net (en k€)

Note 37 – Résultat par action

Note 38 – Transactions avec des parties liées (en €),

Note 39 – Événements marquants survenus après la clôture

Note 40 – Service financier

Note 41 – Détail des actifs et passifs acquis par voie de fusion (en €)

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

Glossaire des « Alternative Performance Measures »

Tableau(x) de réconciliation

Glossaire

167

167

168

168

169

169

170

171

171

172

172

173

173

174

175

176

177

178

178

179

180**181****182****183**

183

183

184

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 72.450 € 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 2024

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 huit exercices consécutifs.

120 Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant l’état statuaire de la situation financière au 31 décembre 2024 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 statuaire de la situation financière qui s’élève à EUR’000’ 340.836 et d’un résultat net de l’exercice qui se solde par un bénéfice de EUR’000’ 10.639.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, 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

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

Valorisation des immeubles de placement

Point clé de l'audit

La Société a, à son actif, des immeubles de placement pour un montant agrégé de EUR'000' 336.471 au 31 décembre 2024. Les normes internationales d'information financière prescrivent que les immeubles de placement soient valorisés à leur juste valeur. La détermination de cette juste valeur dépend fortement d'estimations dont les plus significatives sont la valeur locative de l'immeuble, son taux d'occupation, les frais d'entretien et de réparation estimés et le taux d'actualisation utilisé.

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

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

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

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

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

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

- en ce qui concerne l'évaluation externe, nous avons réconcilié le rapport de l'évaluateur externe désigné avec les états financiers au 31 décembre 2024 ;
- 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 2023 ;
- nous nous sommes enfin assurés du caractère raisonnable des informations fournies dans les notes aux états financiers et de leur conformité avec les normes internationales d'information financière.

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

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

L'administrateur unique est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément aux 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.

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.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. 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.

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

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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'administrateur unique

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

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.

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

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.

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

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

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

- Profil
- Lettre aux actionnaires
- Chiffres clés 2024
- Historique
- Facteurs de risques
- Rapport immobilier
- EPRA

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

- 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 « Etats financiers numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format 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 2024 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

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 les 21 février 2024, 11 mars 2024, 13 mai 2024 et 18 novembre 2024 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 19 mars 2025

Le commissaire

PwC Reviseurs d'Entreprises SRL

Représenté par

Didier Matriche

Reviseur d'Entreprises

ÉTATS FINANCIERS

1. Comptes statutaires

État de la situation financière (en €)

	Notes	IFRS 31-12-2024	IFRS 31-12-2023
ACTIF			
I. Actifs non courants		335.392.536	307.087.308
C. Immeubles de placement	5	335.392.536	307.087.308
- Immeubles disponibles à la location		335.392.536	307.087.308
II. Actifs courants		5.443.040	15.357.585
A. Actifs détenus en vue de la vente	5/6	1.078.920	10.146.421
- Immeubles de placement		1.078.920	10.146.421
B. Actifs financiers courants	7	942.602	2.310.045
- Instruments de couverture autorisés		942.602	2.310.045
D. Créances commerciales	8	1.161.053	1.269.644
E. Créances fiscales et autres actifs courants	9	840.581	423.269
- Impôts		500.218	93.150
- Autres		340.363	330.119
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	470.237	321.198
G. Comptes de régularisation	11	949.648	887.008
- Charges immobilières payées d'avance		549.735	481.009
- Autres		399.913	405.998
TOTAL DE L'ACTIF		340.835.576	322.444.893

125

	Notes	IFRS 31-12-2024	IFRS 31-12-2023
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		181.324.557	167.507.577
A. Capital	12	9.291.297	8.403.938
- Capital souscrit		11.062.886	10.000.000
- Frais d'augmentation de capital		-1.771.589	-1.596.062
B. Primes d'émission		39.821.638	26.924.110
C. Réserves	13	121.572.300	123.511.400
- a. Réserve Légale		40.376	40.376
- b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		92.788.453	92.696.048
- c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-9.956.906	-9.403.355
- 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		914.726	3.991.806
- n. Résultats reportés des exercices antérieurs		37.785.650	36.186.524
D. Résultat net de l'exercice		10.639.323	8.668.129
- Résultat de l'exercice		10.639.323	8.668.129

	Notes	IFRS 31-12-2024	IFRS 31-12-2023
PASSIF			
I. Passifs non courants	15	151.332.453	124.474.474
A. Provisions		248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	17	151.084.403	124.226.424
a) Etablissements de crédit		150.836.695	124.040.400
c) Autres		247.708	186.024
- Garanties locatives reçues		247.708	186.024
II. Passifs courants		8.178.566	30.462.842
B. Dettes financières courantes	16/17	3.453.705	26.712.153
a) Etablissements de crédit		3.453.705	26.712.153
C. Autres passifs financiers courants	16/18	1.280.525	1.395.318
- Instruments de couverture autorisés		1.280.525	1.395.318
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	19	2.152.087	1.168.839
a) Exit Tax		309.401	-
b) Autres		1.842.686	1.168.839
- Fournisseurs		1.116.789	851.695
- Impôts, rémunérations et charges sociales		725.897	317.145
E. Autres passifs courants		24.859	24.859
- Autres		24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	20	1.267.390	1.161.672
- Revenus immobiliers perçus d'avance		1.084.109	1.013.847
- Intérêts et autres charges courus non échus		183.281	147.825
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		340.835.576	322.444.893

État du résultat global (en €)

	Notes	IFRS 31-12-2024	IFRS 31-12-2023
I. Revenus locatifs	21	24.926.220	22.574.351
A. Loyers		25.063.615	22.686.839
C. Gratuits locatives		-137.395	-112.488
III. Charges relatives à la location	22	-3.315	344.631
B. Réductions de valeur sur créances commerciales		-493.213	-193.158
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales		489.898	537.789
RÉSULTAT LOCATIF NET		24.922.905	22.918.982
IV. Récupération de charges immobilières		46.409	23.381
A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs		46.409	23.381
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23	3.949.945	3.510.229
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire		1.503.334	1.365.463
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués		2.446.611	2.144.767
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	24	-2.161	-264.359
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	23 / 25	-4.263.101	-3.746.757
A. Charges locatives exposées par le propriétaire		-1.548.787	-1.433.062
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués		-2.714.314	-2.313.695
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		249	-14.634
RÉSULTAT IMMOBILIER		24.654.246	22.426.842
IX. Frais techniques	26	-2.033.818	-2.016.921
A. Récurrents		-246.321	-228.032
- Primes d'assurance		-246.321	-228.032
B. Non récurrents		-1.787.497	-1.788.889
- Grosses réparations		-1.714.243	-1.768.323
- Sinistres		-73.255	-20.566
X. Frais commerciaux	27	-58.894	-74.946
A. Commissions d'agence		-39.885	-60.946
B. Publicité		-19.009	-14.000
XII. Frais de gestion immobilière	28	-2.770.815	-2.498.093
A. Honoraires versés aux gérants (externes)		-2.228.857	-1.989.835
- Honoraires de la gérance		-475.000	-475.000
- Rémunération des organes de gouvernance		-1.676.651	-1.451.932
- Honoraires de l'expert immobilier		-77.206	-62.902
B. Charges de gestion d'immeubles		-541.958	-508.258
- Avocats		-27.799	-34.925
- Taxes et redevances		-177.044	-176.387
- Charges (interne) de gestion d'immeubles		-337.115	-296.945
CHARGES IMMOBILIÈRES		-4.863.527	-4.589.960

	Notes	IFRS 31-12-2024	IFRS 31-12-2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES		19.790.719	17.836.882
XIV. Frais généraux de la société	29	-1.399.225	-1.288.403
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	30	-346.973	-26.321
B. Autres		-346.973	-26.321
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		18.044.520	16.522.159
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	31	-	-520
A. Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)		-	1.424.480
B. Valeur comptable des immeubles vendus		-	-1.425.000
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32	-623.097	-300.963
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		3.924.087	4.540.697
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement		-4.547.183	-4.841.660
XIX. Autre résultat sur portefeuille	32	-12.152	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		17.409.272	16.220.675
XX. Revenus financiers		51	19
A. Intérêts et dividendes perçus		51	19
XXI. Charges d'intérêts nettes	33	-5.492.366	-4.456.893
A. Intérêts nominaux sur emprunt		-7.445.886	-5.885.168
C. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		-	-25.363
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		1.953.520	1.453.638
XXII. Autres charges financières		-24.282	-17.596
A. Frais bancaires et autres commissions		-24.282	-17.596
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	34	-1.252.649	-3.077.080
A. Instruments de couverture autorisés		-1.252.649	-3.077.080
- Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-1.252.649	-3.077.080
RÉSULTAT FINANCIER		-6.769.246	-7.551.550
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		10.640.025	8.669.125
XXV. Impôt des sociétés		-702	-996
- Impôt		-702	-996
RÉSULTAT NET¹		10.639.323	8.668.129
RÉSULTAT GLOBAL		10.639.323	8.668.129
RÉSULTAT DE BASE ET DILUÉ PAR ACTION ²		3,13	2,74

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 Nombre moyen pondéré d'actions en circulation, voir Note 37

Tableau des flux de trésorerie (en €)

	Notes	IFRS 31-12-2024	IFRS 31-12-2023
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE¹		321.198	468.163
Résultat de l'exercice		10.639.323	8.668.129
+/- Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)		5.516.597	4.474.470
+ Charge d'impôt (- produit d'impôt)		702	996
Eléments sans effet de trésorerie		1.879.061	3.281.982
+/- Variations de la juste valeur des instruments financiers	34	1.252.649	3.077.080
- Diminution / (augmentation) de la juste valeur des immeubles de placement	32	623.097	300.963
- Augmentation / (diminution) des provisions	15	-	248.050
- Plus-values (+ moins-values) de réalisation sur immeubles de placement	31	-	520
+ Pertes de valeur (- reprises de perte de valeur) sur créances commerciales	22	3.315	-344.631
Variations du besoin en fonds de roulement		-125.985	-396.824
Mouvements des éléments de l'actif		-87.311	-276.210
- Créances commerciales	8	382.696	200.176
- Autres Créances	9	-417.312	-418.365
- Charges à reporter et produits à recevoir	11	-52.695	-58.021
Mouvements des éléments du passif		-38.674	-120.614
- Dettes commerciales	19	166.045	-141.834
- Variations des dettes fiscales et sociales		-86.384	-4.141
- Autres Dettes		44.184	-21.493
- Charges à imputer et revenus à reporter	20	-162.520	46.854
- Impôts payés (+ impôts encaissés)		-702	-996
Autres		3.966	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES (A)	3	17.912.961	16.027.758
- Acquisitions immeubles de placement	5	-	-14.830.040
- Frais relatifs à l'acquisition d'immeubles de placement (suite aux fusions)	5	-232.901	-
- Projets de développement et travaux d'aménagement	5	-4.402.923	-3.619.218
+ Récupération de TVA		-	268.484
+ Cessions actifs détenus en vue de la vente	6/31	-	1.424.480
+ Trésorerie et équivalents de trésorerie provenant de fusions	41	275.088	-
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT (B)	3	-4.360.736	-16.756.294

1 cf. Etat des variations des capitaux propres

	Notes	IFRS 31-12-2024	IFRS 31-12-2023
+ Augmentation des dettes financières	15/16	42.500.000	46.500.000
- Diminution des dettes financières	15/16	-39.603.835	-31.026.709
- Augmentation de capital (y compris les frais)		-175.526	-
- Intérêts payés	33	-5.516.648	-4.474.490
- Intérêts reçus		51	19
- Dividendes payés ¹		-10.607.229	-10.417.249
FLUX DE TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT (C)	3	-13.403.187	581.572
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE		470.237	321.198

État des variations des capitaux propres (en €)

	Capital	Primes d'émission	Réserves					Résultat non distribué	Capitaux propres
			RL ²	RJV ³	RIC ⁴	RF ⁵	OR ⁶		
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
Affectation du résultat 2023 aux réserves				92.405	-3.077.080	-553.551		3.538.226	-
Fusion Grafimmo SA	843.835	10.239.465							11.083.300
Fusion Le Beau Bien SA	219.051	2.658.063							2.877.114
Frais liés aux augmentations de capital	-175.526								-175.526
Dividende payé								-10.607.229	-10.607.229
Résultat de l'exercice 2024								10.639.323	10.639.323
AU 31-12-2024	9.291.297	39.821.638	40.376	92.788.453	914.726	-9.956.906	-	48.424.974	181.324.557

Les fonds propres de la Société ont augmenté de 13.817 k€ par rapport au 31 décembre 2023, en raison des fusions par absorption de la SA Beau Bien et de la SA Grafimmo, du résultat de l'exercice 2024 pour 10.639 k€ et du paiement du dividende relatif à l'exercice 2023 de 3,35 € brut par action décidé par l'Assemblée Générale du 23 avril 2024.

¹ cf. État des variations des capitaux propres

² Réserve légale

³ Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers

⁴ 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

⁵ Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

⁶ Autres réserves

2. Notes aux états financiers

INFORMATIONS GÉNÉRALES SUR LA SOCIÉTÉ

Warehouses Estates Belgium SA (ci-après dénommée « WEB SA » ou la « Société ») est une société Immobilière Réglementée (SIR) de droit belge. La date de clôture des exercices comptables de la Société est établie le 31 décembre de l'année. Son siège social est établi à 6041 Gosselies, Avenue Jean Mermoz 29 (Belgique). Elle est cotée sur Euronext Brussels (Code ISIN BE0003734481).

La Société présente des états financiers en date du 31 décembre 2024. Le Conseil d'administration de WEB SA a arrêté les états financiers en date du 13 mars 2025 et en a autorisé la publication.

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

Note 01 – Principales méthodes comptables

1.1 BASE DE PRÉPARATION

Les États financiers au 31 décembre 2024 ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union européenne. Ils sont présentés en Euros et arrondis à l'Euro le plus proche, sauf mention contraire. Les méthodes comptables ont été appliquées de façon cohérente pour les exercices présentés.

STATUT D'ADOPTION DES NOUVELLES NORMES EN DATE DU 31 DÉCEMBRE 2024 (EFRAG 23 DÉCEMBRE 2024)

Les amendements aux normes suivantes sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1^{er} janvier 2024 et ont été 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 aligner 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 a été pris en compte dans les états financiers de la Société. Notons que certaines lignes de crédit dont le refinancement a été conclu avant la date de clôture ont été présentées en non-courant alors même que leur échéance initiale était dans les 12 mois (voir Note 15).

- Amendements à la norme IAS 7 'Tableau des flux de trésorerie' et IFRS 7 'Instruments financiers : Disclosures' : Accords de financement avec les fournisseurs. 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 n'a pas d'impact sur les états financiers de la Société dans la mesure où elle n'a pas d'accords de financement spécifiques significatifs avec ses fournisseurs.

- 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 leaseback) 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 « 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'a 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.

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2024 et ont été adoptés par l'Union européenne :

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

Cet amendement n'aura pas d'impact significatif sur les états financiers de la Société dans la mesure où elle n'effectue aucune opération en devises étrangères.

Les amendements aux normes suivantes ont été publiés mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1^{er} janvier 2024 et ne sont pas encore adoptés par l'Union européenne :

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 IMMEUBLES DE PLACEMENTS

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

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

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

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

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

L'expert indépendant de la Société détermine la valeur d'investissement du portefeuille immobilier. 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^{re} évaluation.

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

1.3 COMMISSIONS PAYÉES AUX AGENTS IMMOBILIERS ET AUTRES FRAIS DE TRANSACTION

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

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

1.4 TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Travaux d'amélioration

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

Travaux de rénovation importants

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

1.5 IMMEUBLES DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

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

1.6 CAPITAL

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

1.7 INSTRUMENTS FINANCIERS

Créances et dettes commerciales

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

Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

Dettes financières

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

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

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

Travaux d'entretien et de réparation

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

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

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

Instruments dérivés

La Société utilise des instruments financiers dérivés uniquement pour couvrir les risques de variation des taux d'intérêt (swap de taux d'intérêt). 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

1.10 IMPÔTS

Impôts sur le résultat

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

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

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

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

Récupération de charges immobilières

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

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

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

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

2.1 JUGEMENTS SIGNIFICATIFS CONCERNANT LES MÉTHODES COMPTABLES

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

La Société ne dispose d'aucun contrat de leasing significatif.

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

2.2 SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les estimations principales identifiées dans les comptes sont les suivantes :

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

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

Estimation de la juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement, qui constituent la quasi-totalité de l'actif de WEB SA sont estimés à leur juste valeur par un expert indépendant, agréé par la FSMA, et en application des principes développés dans les méthodes comptables (voir Note 05).

Pour son évaluation du 31 décembre 2024, 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.

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 2024, 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	Frais d'augmentation de capital
Roll over BNP Paribas Fortis	7.500.000				
Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000				
Roll over CBC	7.000.000				
Roll over CBC	6.000.000				
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000				
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000				
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000				
Roll over BNP Paribas Fortis		-5.000.000			
Roll over BNP Paribas Fortis		-6.500.000			
Roll over BNP Paribas Fortis		-4.000.000			
Roll over BNP Paribas Fortis		-72.000			
Roll over BNP Paribas Fortis		-3.800.000			
Roll-over BNP Paribas Fortis		-700.000			
Straight loan BNP Paribas Fortis		-2.850.000			
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis		-19.681			
Roll-over Belfius		-6.080.000			
Crédit d'investissement amortissable Belfius		-282.153			
Crédit d'investissement bullet Belfius		-9.000.000			
Straight loan Belfius		-1.300.000			
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE	42.500.000	-39.603.835	-5.516.597	-10.607.229	-175.526
					-13.403.187

IAS 7.44	ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS				
	Acquisitions immeubles	Cessions immeubles	Fusion filiales	Récupération de TVA	Coûts capitalisés
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over CBC					
Roll over CBC					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll-over BNP Paribas Fortis					
Straight loan BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis					
Roll-over Belfius					
Crédit d'investissement amortissable Belfius					
Crédit d'investissement bullet Belfius					
Straight loan Belfius					
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE	-232.901	-	275.088	-	-4.402.923
					-4.360.736

IAS 7.44	ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES				
	Résultat de l'exercice	Intérêts sur dettes bancaires	Éléments du résultat sans effet de trésorerie	Variation du besoin en fonds de roulement	Autres
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over CBC					
Roll over CBC					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll over BNP Paribas Fortis					
Roll-over BNP Paribas Fortis					
Straight loan BNP Paribas Fortis					
Crédit d'investissement amortissable BNP Paribas Fortis					
Roll-over Belfius					
Crédit d'investissement amortissable Belfius					
Crédit d'investissement bullet Belfius					
Straight loan Belfius					
FLUX DES ACTIVITÉS DE TRÉSORERIE	10.639.323	5.516.597	1.879.061	-125.985	3.966
					17.912.961

Note 04 – Informations sectorielles (en €)

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

Le segment « Autres » reprend les terrains et les locations résidentielles. La description du portefeuille de la Société est développée dans le chapitre « Rapport Immobilier ».

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)	BUREAUX		LOGISTIQUE		COMMERCES	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
ACTIF						
I. Actifs non courants						
C. Immeubles de placement	31.829.290	32.666.009	69.689.867	53.541.310	231.366.735	218.400.406
II. Actifs courants						
A. Actifs détenus en vue de la vente				3.755.331	1.078.920	6.391.090
B. Actifs financiers courants						
D. Créances commerciales	56.837	26.027	355.074	425.411	720.512	779.429
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	108.134	108.716	340.404	367.081	462.797	356.686
TOTAL DE L'ACTIF	31.994.258	32.800.749	70.385.376	58.089.165	233.696.567	225.995.214
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES						
A. Capital						
B. Primes d'émissions						
C. Réserves						
D. Résultat net de l'exercice	146.223	-173.343	976.909	-425.798	10.385.190	10.168.186
PASSIF						
I. Passifs non courants						
A. Provisions			248.050	248.050		
B. Dettes financières non courantes						
II. Passifs courants						
B. Dettes financières courantes						
C. Autres passifs financiers courants						
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	112.065	96.967	232.154	146.511	761.222	598.935
E. Autres passifs courants						
F. Comptes de régularisation	70.634	175.260	432.559	366.736	772.259	635.773
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	328.923	98.885	1.889.673	335.498	11.918.671	11.402.895

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN €)	AUTRES		NON ALLOUÉS		TOTAL	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
ACTIF						
I. Actifs non courants					335.392.536	307.087.308
C. Immeubles de placement	2.506.644	2.479.583			335.392.536	307.087.308
II. Actifs courants					5.443.040	15.357.585
A. Actifs détenus en vue de la vente					1.078.920	10.146.421
B. Actifs financiers courants			942.602	2.310.045	942.602	2.310.045
D. Créances commerciales	48.326	58.473	-19.695	-19.695	1.161.053	1.269.644
E. Créances fiscales et autres actifs courants	195	195	772.755	355.443	840.581	423.269
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie			470.237	321.198	470.237	321.198
G. Comptes de régularisation	11.177	27.226	27.136	27.298	949.648	887.008
TOTAL DE L'ACTIF	2.566.341	2.565.476	2.193.035	2.994.289	340.835.576	322.444.893
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES					181.324.557	167.507.577
A. Capital			9.291.297	8.403.938	9.291.297	8.403.938
B. Primes d'émissions			39.821.638	26.924.110	39.821.638	26.924.110
C. Réserves			121.572.300	123.511.400	121.572.300	123.511.400
D. Résultat net de l'exercice	-869.000	-900.916			10.639.323	8.668.129
PASSIF						
I. Passifs non courants					151.332.453	124.474.474
A. Provisions					248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes			151.084.403	124.226.424	151.084.403	124.226.424
II. Passifs courants					8.178.566	30.462.842
B. Dettes financières courantes			3.453.705	26.712.153	3.453.705	26.712.153
C. Autres passifs financiers courants			1.280.525	1.395.318	1.280.525	1.395.318
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	11.464	9.397	1.035.182	317.029	2.152.087	1.168.839
E. Autres passifs courants			24.859	24.859	24.859	24.859
F. Comptes de régularisation	106.894	98.860	-114.957	-114.957	1.267.390	1.161.672
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	-750.642	-792.660	327.448.952	311.400.274	340.835.576	322.444.893

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)	BUREAUX		LOGISTIQUE		COMMERCES	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
RÉSULTAT LOCATIF NET	2.641.334	2.412.689	5.688.360	5.233.754	15.937.985	14.512.365
RÉSULTAT IMMOBILIER	2.505.790	2.245.896	5.538.140	4.814.282	16.059.881	14.710.833
IX. Frais techniques	-344.438	-385.694	-958.515	-985.312	-639.119	-489.976
X. Frais commerciaux	-2.147	-2.135	-25.514	-33.751	-29.929	-37.996
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-	-	-	-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-131.772	-122.735	-983.266	-881.871	-1.327.453	-1.182.775
XIV. Frais généraux de la société	-73.855	-67.683	-495.111	-455.221	-662.391	-608.447
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-12.805	3.669	-61.440	-15.519	-271.816	93.769
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-	-	-	-	-520
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ¹	-1.451.870	-1.475.586	427.078	-196.055	418.415	1.238.428
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-2.342	-	-15.517	-	6.798	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	486.561	195.731	3.425.856	2.246.553	13.554.385	13.723.316
RÉSULTAT FINANCIER	-340.302	-369.025	-2.448.691	-2.671.998	-3.168.867	-3.554.662
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	146.259	-173.294	977.165	-425.445	10.385.518	10.168.654
IMPÔT	-35	-49	-255	-353	-328	-468
RÉSULTAT NET	146.223	-173.343	976.909	-425.798	10.385.190	10.168.186

COMPTE DE RÉSULTATS (EN €)	AUTRES		NON ALLOUÉS		TOTAL	
	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
RÉSULTAT LOCATIF NET	655.226	760.174			24.922.905	22.918.982
RÉSULTAT IMMOBILIER	550.435	655.832			24.654.246	22.426.842
IX. Frais techniques	-91.746	-155.938			-2.033.818	-2.016.921
X. Frais commerciaux	-1.304	-1.065			-58.894	-74.946
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-	-			-	-
XII. Frais de gestion immobilière	-328.324	-310.712			-2.770.815	-2.498.093
XIV. Frais généraux de la société	-167.868	-157.052			-1.399.225	-1.288.403
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-913	-108.240			-346.973	-26.321
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-			-	-520
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement ⁴	-16.720	132.251			-623.097	-300.963
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-1.091	-			-12.152	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-57.530	55.075		-	17.409.272	16.220.675
RÉSULTAT FINANCIER	-811.385	-955.865			-6.769.246	-7.551.550
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	-868.916	-900.790		-	10.640.025	8.669.125
IMPÔT	-84	-126			-702	-996
RÉSULTAT NET	-869.000	-900.916		-	10.639.323	8.668.129

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 2024, est établie à la juste valeur.

Au 31 décembre 2024, 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-bâtis ou en cours de développement et pour lesquels un permis a été obtenu, l'Expert applique la méthode dite de « la valeur résiduelle ». Cette méthode consiste à reprendre la valeur de réalisation du bien après développement et d'en déduire les coûts de construction et la marge bénéficiaire du développeur. La valeur ainsi obtenue est la valeur à laquelle le bien pourrait être vendu dans son état actuel à un développeur. Les données non-observables qui sont utilisées sont : la valeur locative estimée et le taux de capitalisation (afin de déterminer la valeur de réalisation du bien après redéveloppement), la marge de promotion (calculée sur base des coûts de construction et qui reflète les différents risques associés à la promotion tels que le risque permis, le risque de construction, le risque de commercialisation au terme et le risque des taux), les frais liés aux imprévus (calculés sur base des coûts de construction).

Enfin, dans le cas de terrains non-bâtis et pour lesquels aucun permis n'a été déposé ni aucun programme n'a été élaboré, l'Expert applique la méthode dite des « Comparables », permettant de déterminer un prix au m² de la surface terrain existante. La base pour déterminer ce prix au m² est donc formée par des transactions similaires, complétée de connaissances spécifiques relatives au marché et aux immeubles.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES DISPONIBLES À LA LOCATION (EN €)

	31-12-2024	31-12-2023
SOLDE A LA CLOTURE N-1	307.087.308	290.934.610
Acquisitions	15.457.901	14.830.040
<i>Espace 98</i>	-	14.830.040
<i>Le Beau Bien (via fusion)</i>	3.844.236	-
<i>Grafimmo (via fusion)</i>	11.613.665	-
Dépenses capitalisées	3.792.894	3.603.709
Récupération de TVA	-	-268.484
Transfert des immeubles détenus en vue de la vente	9.596.334	-1.425.000
<i>Marchienne-Au-Pont</i>	4.365.359	-
<i>Tournai</i>	772.147	-
<i>Péruwelz (partie)</i>	4.458.828	-
<i>Anderlues</i>	-	-1.425.000
Augmentation/(diminution) de juste valeur	-541.902	-587.567
SOLDE A LA CLOTURE N	335.392.536	307.087.308

Acquisition

Durant l'année 2024, la Société a acquis, par voie de fusion, deux immeubles pour un montant total (frais d'acquisition compris) de 15.458 k€.

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice, la Société a effectué des dépenses capitalisées relatives aux immeubles disponibles à la location pour un montant de 3.793 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) : 105 k€ - Travaux de séparation des compteurs pour les différents halls ;
- Site 09 (Gosselies - rue du Chemin de fer) : 469 k€ - Réfection de toiture pour une meilleure isolation et remplacement des exutoires de fumées ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) : 190 k€ - Relooking d'une cellule commerciale ;

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : 110 k€ - Travaux d'aménagement pour améliorer le confort ;
- Site 32 (Gosselies - Chotard) : 244 k€ - Réfection de toiture pour une meilleure isolation et remplacement des exutoires de fumées ;
- Site 34 (Gosselies - rue des Bancroix) : 181 k€ - Réfection de toiture pour une meilleure isolation et remplacement des exutoires de fumées ;
- Site 35 (Jumet) : 1.722 k€ - Travaux de transformation d'un bâtiment existant ;
- Site 50 (Saint-Georges-sur-Meuse) : 141 k€ - Travaux de transformation, ouverture de baies et placement de portes sectionnelles ;
- Site 52 (Houdeng) : 314 k€ - Installation de climatisation, de ventilation et de chauffage.

Transferts

Durant l'exercice 2024, aucun immeuble n'a été transféré vers les immeubles détenus en vue de la vente. Trois immeubles ont été transférés depuis les immeubles détenus en vue de la vente vers les immeubles disponibles à la location (voir Note 06).

Augmentation / (diminution) de juste valeur

Durant l'exercice 2024, la juste valeur a diminué de 542 k€ (montant net). Les principales variations de l'exercice sont les suivantes :

Augmentation de juste valeur

- Site 10 (Gosselies - Demanet) : + 242 k€ - Augmentation des loyers passants et de la valeur locative estimée ;
- Site 13 (Gosselies – City Nord) : + 246 k€ - Travaux réalisés ;
- Site 32 (Gosselies - Chotard) : + 209 k€ - Augmentation des loyers passants et de la valeur locative estimée et diminution du taux de capitalisation suite à des travaux effectués ;
- Site 38 (Courcelles – rue Monnoyer) : + 406 k€ - Augmentation des loyers passants et de la valeur locative estimée.

Diminution de juste valeur

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : - 178 k€ – Augmentation du taux de capitalisation ;
- Site 17 (Gosselies – Aéroport) : - 291 k€ – Départ d'un locataire ;
- Site 35 (Jumet) : - 896 k€ – Coût des travaux supérieur au budget initial ;
- Site 51 (Ailleur) : - 767 k€ – Augmentation du taux de capitalisation et diminution de la prime de sur-location ;
- Site 52 (Houdeng) : - 150 k€ – Diminution des loyers passants.

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

Au 31 décembre 2024, les informations se détaillent comme suit :

Catégorie d'actifs	Technique de valorisation	Données non observables	Catégorie d'actifs - Minimum		Catégorie d'actifs - Maximum		Catégorie d'actifs - Moyenne pondérée	
			31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
Immeubles logistiques	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	10,00 €/m²	10,00 €/m²	64,79 €/m²	45,00 €/m²	33,25 €/m²	26,31 €/m²
		Taux de capitalisation	6,60%	6,70%	10,15%	10,15%	8,12%	8,12%
Immeubles commerciaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	10,60 €/m²	23,73 €/m²	183,59 €/m²	164,06 €/m²	91,59 €/m²	87,03 €/m²
		Taux de capitalisation	5,73%	5,73%	8,06%	8,06%	6,55%	6,00%
Immeubles de bureaux	Capitalisation de la valeur locative estimée	Valeur Locative Estimée (VLE)	85,00 €/m²	55,00 €/m²	145,00 €/m²	145,00 €/m²	131,50 €/m²	130,32 €/m²
		Taux de capitalisation	5,90%	5,65%	7,55%	8,87%	6,58%	6,48%
Terrains sans permis	Comparables	Prix unitaires	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²	101,25 €/m²
Terrains loués	Discounted Cash-Flow (DCF)	Taux d'actualisation	6,65%	6,40%	7,20%	7,20%	5,56%	6,26%
		Inflation	1,70%	1,70%	2,00%	1,75%	1,94%	1,74%
		Durée résiduelle (bail)	44,16 an(s)	45,16 an(s)	45,00 an(s)	46,00 an(s)	36,42 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	1.248.479	1.151.372	1.236.877	1.165.125	1.202.214	1.197.637
Gosselies - Chaussée de Fleurus 157	11.001.153	10.129.787	10.944.935	10.213.185	10.585.119	10.547.740
Courcelles - Rue de la Glacière 12	9.095.846	8.326.443	8.932.530	8.500.669	8.722.249	8.700.245
Gosselies - Rue de l'Escasse	822.776	743.383	804.976	762.284	782.971	783.188
Fleurus - Avenue de l'Espérance 1	1.402.054	1.302.442	1.392.994	1.313.864	1.355.809	1.348.686
Gosselies - Aéroport	6.921.257	6.346.829	6.862.454	6.419.688	6.642.941	6.625.146
Gosselies - Rue des Emailleries 1-3	5.982.176	5.518.274	5.943.295	5.575.092	5.764.948	5.741.633
Marchienne-Au-Pont - Rue T. Bonehill 30	4.352.990	4.049.777	4.314.436	4.099.713	4.216.724	4.192.072
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	14.502.314	13.290.358	14.367.522	13.461.982	13.924.905	13.871.448
Houdeng - Rue de la Reconversion	5.203.590	4.820.488	5.236.531	4.803.870	5.031.814	4.992.264
Fleurus - Avenue Alexandre Fleming 3	12.034.240	11.170.142	11.992.886	11.245.674	11.638.027	11.576.642
TOTAL APRES VARIATION	72.566.875	66.849.295	72.029.436	67.561.146	69.867.721	69.576.701
TOTAL AVANT VARIATION	69.689.867	69.689.867	69.689.867	69.689.867	69.689.867	69.689.867
Variation	2.877.008	-2.840.572	2.339.569	-2.128.721	177.854	-113.166
	4,1%	-4,1%	3,4%	-3,1%	0,3%	-0,2%
IMMEUBLES COMMERCIAUX						
TOTAL APRES VARIATION	241.845.552	222.744.148	242.164.272	223.668.500	232.812.349	232.044.294
TOTAL AVANT VARIATION	232.445.656	232.445.656	232.445.656	232.445.656	232.445.656	232.445.656
Variation	9.399.896	-9.701.508	9.718.616	-8.777.156	366.693	-401.362
	4,0%	-4,2%	4,2%	-3,8%	0,2%	-0,2%
IMMEUBLES DE BUREAUX						
Rhode-Saint-Genèse - Chaussée de Waterloo 198	13.330.246	12.223.945	13.272.999	12.320.357	12.796.633	12.762.747
Charleroi - Boulevard Joseph II 38-40-42	3.041.056	2.777.445	3.006.828	2.817.922	2.911.981	2.906.519
Gosselies - Rue de Namur 138	1.227.348	1.161.540	1.237.547	1.157.130	1.201.680	1.190.302
Alleu - Rue Alfred Deponthière 40	15.434.520	14.339.350	15.494.800	14.327.979	14.926.288	14.847.582
TOTAL APRES VARIATION	33.033.170	30.502.280	33.012.174	30.623.388	31.836.582	31.707.150
TOTAL AVANT VARIATION	31.829.290	31.829.290	31.829.290	31.829.290	31.829.290	31.829.290
Variation	1.203.880	-1.327.010	1.182.884	-1.205.902	7.292	-122.140
	3,8%	-4,2%	3,7%	-3,8%	0,0%	-0,4%

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	1.234.504	1.234.504	1.287.985	1.184.695	1.234.504	1.234.504
Gosselies - Avenue Jean Mermoz 29	1.021.252	943.069	1.010.852	955.102	984.164	980.157
TOTAL APRES VARIATION	2.545.736	2.467.553	2.588.817	2.429.777	2.508.648	2.504.641
TOTAL AVANT VARIATION	2.506.644	2.506.644	2.506.644	2.506.644	2.506.644	2.506.644
Variation	39.092	-39.091	82.173	-76.867	2.004	-2.003
	1,6%	-1,6%	3,3%	-3,1%	0,1%	-0,1%
TOTAL GENERAL (APRES VARIATION)	349.991.333	322.563.276	349.794.699	324.282.811	337.025.300	335.832.786
TOTAL GENERAL (AVANT VARIATION)	336.471.457	336.471.457	336.471.457	336.471.457	336.471.457	336.471.457
	13.519.876	-13.908.181	13.323.242	-12.188.646	553.843	-638.671
	4,0%	-4,1%	4,0%	-3,6%	0,2%	-0,2%

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

DONNÉES NON OBSERVABLES	EFFET SUR LA JUSTE VALEUR	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non observable
VLE/m²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (bail)	négatif	positif

Utilisation des immeubles

La Direction effective considère que l'utilisation actuelle des immeubles de placement 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	31-12-2024	31-12-2023
A. Actifs détenus en vue de la vente	1.078.920	10.146.421
- Immeubles de placement	1.078.920	10.146.421

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.

	31-12-2024	31-12-2023
SOLDE A LA CLOTURE N-1	10.146.421	9.844.308
Transfert des immeubles disponibles à la location	-9.596.334	-
<i>Tournai</i>	-772.147	-
<i>Marchienne-Au-Pont</i>	-4.365.359	-
<i>Peruwelz (partie)</i>	-4.458.828	-
Dépenses capitalisées	610.028	15.509
Cessions	-	-
Augmentation/(diminution) de juste valeur	-81.195	286.604
SOLDE A LA CLOTURE N	1.078.920	10.146.421

Au 31 décembre 2024, les actifs détenus en vue de la vente sont uniquement composés de l'immeuble de Péronnes-Lez-Binche (site 42).

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

finaliser le dit plan. De plus, l'actif doit être activement commercialisé en vue de la vente à un prix qui soit raisonnable par rapport à sa juste valeur actuelle.

La Société confirme, 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	Valeur locative estimée	Juste Valeur
Site 42 - Péronnes-lez-Binche	Commerce	106.425	1.078.920

Dépenses capitalisées

Au cours de l'exercice, la Société a effectué des dépenses capitalisées relatives aux immeubles disponibles à la vente pour un montant de 610 k€. Ces dépenses sont relatives au Site 30 (Marchienne-au-Point) qui a été, en fin d'année, retransféré en immeuble disponible à la location. Ces dépenses concernent des travaux de réfection de toiture avec isolation et d'installation d'un pont roulant.

Transferts

Durant l'exercice 2024, aucun immeuble n'a été transféré vers les immeubles détenus en vue de la vente. Trois immeubles ont été transférés depuis les immeubles détenus en vue de la vente vers les immeubles disponibles à la location.

Cessions

Aucune vente d'immeubles n'a été réalisée en 2024.

Augmentation / (diminution) de juste valeur

La juste valeur des immeubles destinés à la vente a varié négativement de 81 k€ durant l'exercice.

Note 07 – Actifs financiers courants (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
B. Actifs financiers courants	942.602	2.310.045
- Prêts et créances	-	-
- Instruments de couverture autorisés	942.602	2.310.045

Durant l'exercice 2024, la Société a souscrit plusieurs nouveaux contrats dérivés (vente et achat de Floor et Collar) afin de se protéger contre l'augmentation des taux d'intérêts (voir Notes 16 et 18).

Au 31 décembre 2024, la juste valeur nette (actifs – passifs) des instruments de couverture autorisés est négative et s'élève à (338) k€ (942 k€ de juste valeur « active » et 1.281 k€ de juste valeur « passive ») contre 915 k€ au 31 décembre 2023. La diminution de juste valeur s'explique, en grande partie par la diminution du taux Euribor qui s'élevait à 3,9% au 31 décembre 2023 contre 2,7% au 31 décembre 2024.

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»		31-12-2024	31-12-2023
D. Créances commerciales		1.161.053	1.269.644
Clients	I.	672.765	402.550
Clients créditeurs		-1.295	-106
Factures à établir		183.139	193.374
Factures à établir - COVID-19	II.	2.964	79.297
Notes de crédit à recevoir		-	22.673
Fournisseurs débiteurs		-	58.074
Créances clients douteux	III.	1.391.520	1.598.508
Réductions de valeur actées sur créances commerciales	IV.	-1.088.040	-1.084.725

Le solde des créances commerciales diminue de 109 k€ passant de 1.270 k€ au 31 décembre 2023 à 1.161 k€ au 31 décembre 2024.

La diminution de la rubrique s'explique par :

- une augmentation des créances clients (créances commerciales classiques) de 270 k€ suite à quelques retards de paiement. Plusieurs créances importantes ayant été payées postérieurement à la date de clôture ;

- une diminution des factures à établir COVID-19 de 76 k€ principalement à la suite de la prise en charge des notes de crédit définitivement acquises durant l'exercice 2024 ;
- une diminution des clients douteux de 207 k€ principalement expliquée par l'adjonction de nouvelles créances douteuses et la moins-value réalisée sur certains clients (voir Tableau III. Clients douteux).

Considération faite de ce qui précède, la Société constate une légère dégradation de l'ageing des créances par rapport à l'exercice précédent, conformément au détail présenté dans les tableaux ci-dessous. Cette dégradation conduit à une légère augmentation de la réduction de valeur forfaitaire (point IV ci-dessous).

I. CLIENTS

SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR STRUCTURE D'ÂGE	31-12-2024	31-12-2023
Clients	672.765	402.550
Echu < 30 jours	228.708	130.108
Echu 30 - 59 jours	142.956	108.158
Echu 60 - 89 jours	154.423	45.818
Echu > 90 jours	146.677	118.466

SEGMENTATION DU POSTE « CLIENTS » PAR TYPE DE LOCATAIRES	31-12-2024	31-12-2023
Clients	672.765	402.550
Institutions publiques	1.572	-
Sociétés	659.658	357.130
Personnes physiques	11.535	45.420

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	31-12-2024	31-12-2023
Solde au début de l'exercice	1.598.508	1.657.932
Montant des créances reclassées en créances sur clients douteux	233.093	206.778
Montant des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	-367.399	-204.295
Augmentation / (diminution) des créances relatives à des clients douteux (hors points précédents)	-72.683	-61.906
Solde à la fin de l'exercice	1.391.520	1.598.508

Au 31 décembre 2024, le poste « Créances douteuses » est en diminution de 207 k€ avec un solde cumulé de 1.392 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	31-12-2024	31-12-2023
RDV sur clients - taux de perte attendu	25.223	20.037
RDV sur factures à émettre - COVID-19	2.964	79.297
RDV sur clients douteux	1.059.851	985.391
TOTAL	1.088.040	1.084.725

Au 31 décembre 2024, les réductions de valeurs actées sur les créances commerciales s’élèvent à 1.088 k€, en ligne avec l’année précédent.

Elles se divisent en trois catégories :

- 25 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 ;
- 3 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 ;
- 1.060 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	31-12-2024	31-12-2023
Solde au début de l’exercice	-1.084.725	-1.429.357
Montant des nouvelles réductions de valeur actées	-493.212	-193.158
Montant des réductions de valeur extournées suite à la récupération des créances douteuses	6.862	204.312
Montant des réductions de valeur extournées relatives à des créances définitivement perdues pour lesquelles une moins-value a été réalisée	399.001	182.674
Montant des autres réductions de valeur extournées	84.034	150.804
Solde à la fin de l’exercice	-1.088.040	-1.084.725

V. ROTATIONS CRÉANCES

ROTATION		31-12-2024	31-12-2023
Créances commerciales (Actif II.D.)	a	1.161.053	1.269.644 €
Loyers (Résultat global I.A.)	b	25.063.615 €	22.686.839 €
Durée exercice en jours	c	365	365
Rotation en jours	d = (a : b) x c	16,9	20,4

En moyenne, les créances sont payées par nos débiteurs avec un délai de 17 jours calendrier.

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

	31-12-2024	31-12-2023
E. Créances fiscales et autres actifs courants	840.581	423.269
Impôts	500.218	93.150
Autres	340.363	330.119

Au 31 décembre 2024, les créances fiscales et autres actifs courants se composent d'impôt à récupérer de 500 k€ et d'un montant précompte professionnel à récupérer de 340 k€.

Impôts

La créance d'impôts est composée de TVA à récupérer sur les travaux du site 52 (59 k€) et du site 35 (155 k€) ainsi que de versements anticipés effectués en juillet 2024 par la Société pour 285 k€ afin de faire face à la dette d'exit tax suite à la fusion avec Le Beau Bien SA et qui n'ont pas pu être imputés sur la dette. La Société a demandé, et obtenu, début 2025 le remboursement de cette créance.

Autres

Il s'agit de de précompte professionnel enrôlé par l'administration fiscale et/ou déclaré par la Société en 2023 et 2024 (précomptes relatifs aux années 2020 à 2023) pour un montant de 615 k€, déduction faite des montants déjà récupérés pour 275 k€.

La société 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 €)

	31-12-2024	31-12-2023
F. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	470.237	321.198

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 2024 un solde de 470 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 178.090 k€ (hors lignes destinées à refinancer des crédits existants) dont elle n'a fait usage qu'à concurrence de 154.290 k€ au 31 décembre 2024. Cela représente donc une capacité résiduelle et complémentaire de crédit de 23.800 k€, immédiatement mobilisable sous forme d'avance à terme fixe.

La trésorerie additionnée à la capacité résiduelle d'emprunt de la Société s'élève par conséquent à 24.270 k€.

Détail de la trésorerie et équivalents de trésorerie par contrepartie

	31-12-2024	31-12-2023
BNP Paribas Fortis	317.999	173.150
CBC	28.682	37.321
Belfius	111.139	78.468
CPH	12.418	32.260

Crédit rating

Les crédit ratings (long terme) suivants sont attribués aux différents établissements :

	MOODY'S	FITCH
BNP Paribas Fortis	A1	A+
CBC	Aa3	A+
Belfius	Aa3	A-
CPH	Pas de rating	Pas de rating

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

	31-12-2024	31-12-2023
G. Comptes de régularisation	949.648	887.008
Charges immobilières payées d'avance	549.735	481.009
Autres	399.913	405.998

Les comptes de régularisation de l’actif augmentent de 63 k€ par rapport au 31 décembre 2023 pour s’établir à 950 k€.

Charges immobilières payées d’avance

Au 31 décembre 2024, les charges immobilières payées d’avance se composent principalement de :

- gratuités locatives pour un montant de 332 k€ ;
- commissions d’agents immobiliers à étaler sur la durée des contrats pour 95 k€ ;
- charges à reporter pour 122 k€.

L’augmentation des charges immobilières payées d’avances par rapport au 31 décembre 2023 (69 k€) est principalement expliquée par une augmentation des gratuités locatives accordées durant l’année et par la fusion avec Grafimmo.

Autres

Au 31 décembre 2024, les autres comptes de régularisation se composent principalement de :

- dégrèvements de précomptes immobiliers portant sur les années 2021 à 2024 pour 198 k€ (dégrèvements pour vides locatifs) ;
- indemnités d’assurance à recevoir pour 119 k€ ;
- intérêts à recevoir sur instruments de couverture pour 83 k€.

Les autres comptes de régularisation restent stables par rapport au 31 décembre 2023.

Note 12 – Capital social

Capital

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

Dans cet esprit, les objectifs de l’entreprise comprennent la maximalisation de son rendement à périmètre constant ainsi qu’une politique d’acquisition stricte ce qui lui permet de piloter son taux d’endettement. Ces dimensions opérationnelles sont asservies à la stratégie de l’entreprise.

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

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

Structure de l’actionnariat et déclaration de participations importantes au cours de l’exercice sous revue.

Pour l’application des règles légales relatives à la publicité des participations importantes dans les émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, outre les seuils légaux, l’Article 15 §2 des Statuts de WEB SA prévoit également un seuil fixé à 3% dont le franchissement donne lieu à une obligation de notification.

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

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

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

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

Au niveau de WEB SA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille WAGNER (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie

WAGNER et Mme Claire FONTAINE, tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur (S.A.K.). L'accord de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert représente 54,63% du total des droits de vote.

Évolution du capital social de la SIR

Au 31 décembre 2024, le capital social de WEB SA s'élève à 11.062.885,50 €. Il est représenté par 3.502.882 actions sans désignation de valeur nominale, toutes entièrement libérées, représentant chacune un/trois millions cinq cent deux mille huit cent quatre-vingt-deuxième (1/3.502.882^e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages.

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

Note 13 – Réserves (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
C. RÉSERVES	121.572.300	123.511.400
a. Réserve Légale	40.376	40.376
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	92.788.453	92.696.048
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.956.906	-9.403.355
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	914.726	3.991.806
n. Résultats reportés des exercices antérieurs	37.785.650	36.186.524

Les réserves sont présentées avant affectation du résultat de l'exercice qui sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 avril 2025.

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

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

	31-12-2024		31-12-2023		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	942.602	942.602	2.310.045	2.310.045	Niveau 2
Prêts et créances					
Dépôts versés					Niveau 2
Créances commerciales	1.161.053	1.161.053	1.269.644	1.269.644	Niveau 2
Autres créances	840.581	840.581	423.269	423.269	Niveau 2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	470.237	470.237	321.198	321.198	Niveau 2
PASSIFS FINANCIERS					
Juste valeur par le biais du compte de résultats					
Instruments de couverture autorisés	1.280.525	1.280.525	1.395.318	1.395.318	Niveau 2
Coût amorti					
Dettes financières court terme	3.453.705	3.437.644	26.712.153	26.582.427	Niveau 2
Dettes financières long terme	151.084.403	150.647.010	124.226.424	123.579.087	Niveau 2
Dettes commerciales	1.116.789	1.116.789	851.695	851.695	Niveau 2
Autres dettes	24.859	24.859	24.859	24.859	Niveau 2

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

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

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

- La juste valeur des instruments financiers a été déterminée selon les méthodes suivantes :
- pour les instruments financiers à court terme, tels que les créances et dettes commerciales, la juste valeur est considérée comme n’étant pas significativement différente de la valeur comptable en fonction du coût amorti ;
- pour les emprunts à taux variable, 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 €)

	31-12-2024	31-12-2023
I. Passifs non courants	151.332.453	124.474.474
A. Provisions	248.050	248.050
B. Dettes financières non courantes	151.084.403	124.226.424
• Etablissements de crédit	150.836.695	124.040.400
- Roll over Belfius	2.000.000	2.280.000
- 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	2.785.000	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	1.650.000
- Roll over Belfius	1.650.000	1.650.000
- Roll over Belfius	1.650.000	1.650.000
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000

	31-12-2024	31-12-2023
- Roll over Belfius	6.000.000	6.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	5.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	6.500.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	-	4.000.000
- Roll over BNP Paribas Fortis	7.500.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	432.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	22.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis	5.000.000	-
- Roll over CBC	5.000.000	5.000.000
- Roll over CBC	10.000.000	10.000.000
- Roll over CBC	7.000.000	-
- Roll over CBC	6.000.000	-
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	-
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	6.000.000	-
- Crédit d'investissement bullet BNP Paribas Fortis	5.000.000	-
- Crédit d'investissement amortissable Belfius	617.695	905.400
• Garanties locatives reçues	247.708	186.024

157

Provisions

Une provision de 248 k€ a été constituée durant l'exercice précédent 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).

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 auprès des établissements de crédit ont augmenté de

26.796k€ par rapport à l'exercice précédent. Cette augmentation est principalement expliquée par :

- trois nouveaux crédit d'investissement « bullet » dont deux de 6.000 k€ et un de 5.000 k€ conclus auprès de BNP. Ces crédits à taux fixe (3,29%, 3,36% et 3,91%) arriveront à échéance le 31 décembre 2028, 31 décembre 2029 et 30 avril 2031 ;
- deux nouveaux crédit roll-over de 7.500 k€ et 5.000 k€ conclus auprès de BNP. Ces crédits à taux variable arriveront à échéance le 31 décembre 2030 et le 30 avril 2031 ;
- deux nouveaux crédit roll-over de 7.000 k€ et 6.000 k€ conclus auprès de CBC. Ces crédits à taux variables arriveront respectivement à échéance le 28 juin 2030 et le 30 juin 2031 ;

- l'acquisition au travers de la fusion par absorption de la SA Le Beau Bien d'un crédit roll-over de 432 k€ conclu auprès de BNP. Ce crédit à taux variable arrivera à échéance le 30 novembre 2026 ;
- l'acquisition au travers de la fusion par absorption de la SA Le Beau Bien d'un crédit roll-over « amortissable » de 1.150 k€ conclu auprès de BNP et dont un montant de 190 k€ restait à rembourser. Ce crédit à taux variable arrivera à échéance le 31 mars 2026 ;
- le transfert en dettes financières courantes d'un crédit amortissable pour un montant de 288 k€ ;
- le transfert en dettes financières courantes d'une partie d'un crédit roll-over pour un montant de 168 k€.

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.

Durant l'année 2024, la Société a signé un accord avec Belfius afin de refinancer, en 2025, plusieurs lignes de crédits à échéance 2025 et 2026 (montant total de 30.000 k€). La Société disposant, à la date de clôture, d'un droit contractuel inconditionnel de différer le remboursement de l'ensemble de ces lignes de crédit à plus de 12 mois, elles sont toutes présentées en non courant, peu importe la maturité initiale.

Le taux d'endettement de la Société est passé à 46,11% contre 47,52% au 31 décembre 2023.

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

	31-12-2024	31-12-2023
B. Dettes financières courantes	3.453.705	26.712.153
- Etablissements de crédit		
- Straight loan Belfius	1.350.000	2.650.000
- Straight loan BNP Paribas Fortis	1.350.000	4.200.000
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	-	6.080.000
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	280.000	-
- Roll-over Belfius (échéant dans les 12 mois)	90.000	-
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	-	3.800.000
- Roll-over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	-	700.000
- Roll over BNP Paribas Fortis (échéant dans les 12 mois)	96.000	-
- Crédit d'investissement bullet Belfius (échéant dans les 12 mois)	-	9.000.000
- Crédit d'investissement amortissable Belfius (échéant dans les 12 mois)	287.705	282.153
C. Autres passifs financiers courants	1.280.525	1.395.318
- Juste valeur des instruments dérivés	1.280.525	1.395.318

La diminution des dettes financières courantes de 23.258 k€ est principalement expliquée par :

- le remboursement d'un crédit d'investissement et trois roll-over pour un total de 19.580 k€,
- la diminution des montants tirés sur les deux « straight loans » (BNP Paribas Fortis et Belfius) de 4.150 k€,
- le transfert en dettes financières courantes d'une partie de plusieurs crédits roll-over pour un total de 466 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 décembre 2024 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 31-12-2024	Intérêts bruts contractuels jusqu'à l'échéance
Tous	BNP Paribas Fortis	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	1.350.000 €	- €	- €	1.350.000 €	47.270 €
Tous	Belfius	CT	Variable	Illimitée	Euribor + marge fixe	1.350.000 €	- €	- €	1.350.000 €	45.921 €
Tous	Belfius	LT	Variable	12-05-25	Euribor + marge fixe	- €	- €	13.000.000 €	13.000.000 €	168.148 €
Péruwelz	Belfius	LT	Variable	30-06-25	Euribor + marge fixe	280.000 €	- €	2.000.000 €	2.280.000 €	30.272 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	30-06-25	Euribor + marge fixe	90.000 €	- €	2.785.000 €	2.875.000 €	27.718 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-26	Euribor + marge fixe	- €	- €	6.600.000 €	6.600.000 €	61.190 €
City Nord	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31-03-26	Euribor + marge fixe	96.000 €	22.000 €	- €	118.000 €	6.274 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-05-26	Euribor + marge fixe	- €	- €	3.000.000 €	3.000.000 €	28.332 €
St-Georges	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-06-26	4,9%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	439.792 €
Houdeng	Belfius	LT	Variable	30-06-26	Euribor + marge fixe	- €	- €	2.615.000 €	2.615.000 €	25.727 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-09-26	1,55%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	135.466 €
City Nord	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30-11-26	Euribor + marge fixe	- €	432.000 €	- €	432.000 €	28.373 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe	- €	2.640.000 €	- €	2.640.000 €	210.991 €
Alleur	Belfius	LT	Variable	20-01-27	Euribor + marge fixe	- €	3.960.000 €	- €	3.960.000 €	316.485 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-05-27	Euribor + marge fixe	- €	4.175.000 €	- €	4.175.000 €	358.730 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-07-27	Euribor + marge fixe	- €	3.420.000 €	- €	3.420.000 €	309.461 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-07-27	Euribor + marge fixe	- €	1.650.000 €	- €	1.650.000 €	149.301 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-11-27	4,64%	- €	4.000.000 €	- €	4.000.000 €	525.779 €
Houdeng	Belfius	LT	Fixe	31-12-27	1,95%	287.705 €	617.695 €	- €	905.400 €	52.965 €
Tous	CBC	LT	Variable	30-06-28	Euribor + marge fixe	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	648.964 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-07-28	Euribor + marge fixe	- €	3.420.000 €	- €	3.420.000 €	439.060 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-07-28	Euribor + marge fixe	- €	1.650.000 €	- €	1.650.000 €	211.827 €
GosseliesCh. de Fer	Belfius	LT	Variable	31-08-28	Euribor + marge fixe	- €	6.700.000 €	- €	6.700.000 €	911.524 €
Tous	Belfius	LT	Variable	30-09-28	Euribor + marge fixe	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	835.043 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	31-12-28	3,29%	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	789.063 €
Tous	CBC	LT	Variable	29-06-29	Euribor + marge fixe	- €	10.000.000 €	- €	10.000.000 €	1.726.591 €
Tous	Belfius	LT	Variable	31-07-29	Euribor + marge fixe	- €	1.650.000 €	- €	1.650.000 €	277.853 €
Tous	Belfius	LT	Variable	30-09-29	Euribor + marge fixe	- €	6.000.000 €	- €	6.000.000 €	1.075.327 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	31-12-29	3,36%	- €	5.000.000 €	- €	5.000.000 €	840.461 €
Tous	CBC	LT	Variable	28-06-30	Euribor + marge fixe	- €	- €	7.000.000 €	7.000.000 €	1.253.031 €

Immeuble	Organismes	Type	Taux	Date fin d'emprunt	Taux	< ou = 1 anNominal	> 1 an et < 5 ans Nominal	> 5 ans Nominal	Nominal - total 31-12-2024	Intérêts bruts contractuels jusqu'à l'échéance
Tous	Belfius	LT	Variable	30-09-30	Euribor + marge fixe	- €	- €	6.000.000 €	6.000.000 €	1.323.481 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	31-12-30	Euribor + marge fixe	- €	- €	5.000.000 €	5.000.000 €	1.078.890 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Variable	30-04-31	Euribor + marge fixe	- €	- €	7.500.000 €	7.500.000 €	1.687.187 €
Tous	BNP Paribas Fortis	LT	Fixe	30-04-31	3,91%	- €	- €	6.000.000 €	6.000.000 €	1.505.296 €
Tous	CBC	LT	Variable	30-06-31	Euribor + marge fixe	- €	- €	6.000.000 €	6.000.000 €	1.363.944 €
						3.453.705 €	83.336.695 €	67.500.000 €	154.290.400 €	18.935.737 €

Roll Over

- Le 4 décembre 2013, Le Beau Bien SA, société absorbée par WEB SA en avril 2024, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 1,15 M€. Cette ligne de crédit qui est remboursée à concurrence de 8 k€ chaque mois prend fin le 31 mars 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 2% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,29% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 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. Cette ligne de crédit a d'ores et déjà fait l'objet d'un refinancement qui se matérialisera le 12 mai 2025 (voir ci-dessous).
- 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 calculé sur le montant non-utilisé du crédit. Cette ligne de crédit a d'ores et déjà fait l'objet d'un refinancement qui s'est matérialisé le 31 janvier 2025 (voir ci-dessous).
- 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. Cette ligne de crédit a d'ores et déjà fait l'objet d'un refinancement qui s'est matérialisé le 31 janvier 2025 (voir ci-dessous).
- 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. Cette ligne de crédit a d'ores et déjà fait l'objet d'un refinancement qui s'est matérialisé le 31 janvier 2025 (voir ci-dessous).
- 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. Cette ligne de crédit a d'ores et déjà fait l'objet d'un refinancement qui s'est matérialisé le 31 janvier 2025 (voir ci-dessous).

- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 4,18 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 01 juin 2021 prend fin le 31 mai 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,45% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 13,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 12 août 2021 prend fin le 12 mai 2025. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,13% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit. Cette ligne de crédit a d'ores et déjà fait l'objet d'un refinancement qui se matérialisera le 12 mai 2025 (voir ci-dessous).
- Le 31 mai 2021, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6,7 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 01 octobre 2021 prend fin le 31 août 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,53% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 4 octobre 2021, Le Beau Bien SA, société absorbée par WEB SA en avril 2024, a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 0,4 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 novembre 2026. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,35% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,13% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,4 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 29 juillet 2022 prend fin le 31 juillet 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 3,4 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 29 juillet 2022 prend fin le 31 juillet 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,23% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 1,6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 juillet 2027. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 1,6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 juillet 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,23% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 13 juillet 2022, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 1,6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 juillet 2029. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,31% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 14 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 5 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 juin 2028. Le

taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,44% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,45% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;

- Le 14 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 10 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 29 juin 2029. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,54% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,45% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 26 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 septembre 2028. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,20% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 26 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 septembre 2029. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,27% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 26 juin 2023, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 septembre 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,33% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 24 avril 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 7,5 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 avril 2031. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,4% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.
- Le 28 juin 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 7 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 28 juin 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,09% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 28 juin 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque CBC pour un montant de 6 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 30 juin 2031. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,14% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% par an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 10 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5 M€. Cette ligne de crédit prend fin le 31 décembre 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,25% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,313% par trimestre est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;
- Le 13 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 15 M€. Cette ligne de crédit, qui a pour but de refinancer plusieurs emprunts, sera mise à disposition le 12 mai 2025 et prendra fin le 30 juin 2030. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,13% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit ;

- Le 13 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit à taux variable avec la banque Belfius pour un montant de 15 M€. Cette ligne de crédit, qui a pour but de refinancer plusieurs emprunts, a été mise à disposition le 31 janvier 2025 et prendra fin le

Crédits d'investissement

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

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) ;

Au 31 décembre 2024, 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 4,3 contre 4,8 au 31 décembre 2023. Le DSCR se détaille comme suit :

		31-12-2024	31-12-2023
Loyers		25.063.615	22.686.839
Numérateur	[A]	25.063.615	22.686.839
Charges d'intérêts nettes		5.492.366	4.456.893
Remboursement en capital des crédits d'investissement		287.705	282.153
Dénominateur	[B]	5.780.071	4.739.046
DSCR	[A] / [B]	4,3	4,8

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.

31 janvier 2031. Le taux d'intérêt est fixé sur base de l'Euribor 3 mois majoré de 1,15% l'an. Une commission de non-utilisation de 0,35% l'an est calculée sur le montant non-utilisé du crédit.

- Le 24 avril 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 30 avril 2024 prend fin le 30 avril 2031. Le taux d'intérêt est fixe de 3,91% l'an.
- Le 10 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 6,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 17 décembre 2024 prend fin le 31 décembre 2028. Le taux d'intérêt est fixe de 3,29% l'an.
- Le 10 décembre 2024, WEB SA a conclu un contrat d'ouverture de crédit d'investissement à taux fixe avec la banque BNP Paribas Fortis pour un montant de 5,0 M€. Cette ligne de crédit qui a été mise à disposition le 17 décembre 2024 prend fin le 31 décembre 2029. Le taux d'intérêt est fixe de 3,36% l'an.
- 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.

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 2024, le nominal de l'ensemble de ces couvertures de taux effectives (IRS et Collar) est de 107,0 M€ à comparer aux 121,4 M€ de crédits bancaires à taux variable, ce qui donne un taux de couverture de 88,2% efficace au 31 décembre 2024 (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	1.350.000		1.350.000			1.350.000	1.350
Tous	Belfius	1.350.000		1.350.000			1.350.000	1.350
Tous	Belfius	13.000.000		13.000.000	13.000.000		-	13.000
Péruwelz	Belfius	2.280.000		2.280.000	2.280.000		-	2.280
Alleur	Belfius	2.875.000		2.875.000	2.875.000		-	2.875
Alleur	Belfius	6.600.000		6.600.000	6.600.000		-	6.600
City Nord	BNP Paribas Fortis	118.000		118.000	118.000		-	118
Tous	Belfius	3.000.000		3.000.000	3.000.000		-	3.000
St-Georges	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000	-			-	-
Houdeng	Belfius	2.615.000		2.615.000	2.615.000		-	2.615
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000	-			-	-
City Nord	BNP Paribas Fortis	432.000		432.000	432.000		-	432
Alleur	Belfius	2.640.000		2.640.000	2.640.000		-	2.640
Alleur	Belfius	3.960.000		3.960.000	3.960.000		-	3.960
Tous	Belfius	4.175.000		4.175.000	4.175.000		-	4.175
Tous	Belfius	3.420.000		3.420.000	3.420.000		-	3.420
Tous	Belfius	1.650.000		1.650.000	1.650.000		-	1.650
Tous	BNP Paribas Fortis	4.000.000	4.000.000	-			-	-
Houdeng	Belfius	905.400	905.400	-			-	-
Tous	CBC	5.000.000		5.000.000	5.000.000		-	5.000
Tous	Belfius	3.420.000		3.420.000		3.420.000	-	3.420
Tous	Belfius	1.650.000		1.650.000		1.650.000	-	1.650
Gosselies - Ch. de Fer	Belfius	6.700.000		6.700.000	6.700.000		-	6.700
Tous	Belfius	6.000.000		6.000.000		6.000.000	-	6.000
Tous	BNP Paribas Fortis	6.000.000	6.000.000	-			-	-
Tous	CBC	10.000.000		10.000.000		10.000.000	-	10.000
Tous	Belfius	1.650.000		1.650.000	1.650.000		-	1.650
Tous	Belfius	6.000.000		6.000.000	925.000	5.075.000	-	6.000
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000	5.000.000	-			-	-
Tous	CBC	7.000.000		7.000.000		7.000.000	-	7.000
Tous	Belfius	6.000.000		6.000.000		6.000.000	-	6.000
Tous	BNP Paribas Fortis	5.000.000		5.000.000		5.000.000	-	5.000
Tous	BNP Paribas Fortis	7.500.000		7.500.000		1.855.000	5.645.000	7.500

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	6.000.000	6.000.000	-			-	-
Tous	CBC	6.000.000		6.000.000			6.000.000	6.000
	TOTAL	154.290.400	32.905.400	121.385.000	61.040.000	46.000.000	14.345.000	121.385
	% relatifs	100,00%	21,33%	78,67%				
	% relatifs			100,00%	50,29%	37,90%	11,82%	

Le tableau ci-après renseigne les engagements futurs de la Société jusqu'à l'échéance de ces différents contrats de couverture de taux conformément à l'IFRS 7.39(b). Les montants des intérêts calculés correspondent aux flux de trésorerie contractuels non actualisés conformément à l'IFRS (7.B11D).

Organismes	Date début	Date fin	Nominal	Taux fixe	CAP	Floor	Knock in	Strike floor / cap	Knock out	Juste valeur	Charge nette d'intérêts à payer < ou = 1 an	Charge nette d'intérêts payer > 1 an et < 5 ans	Charge nette d'intérêts à payer > 5 ans
BNP Paribas Fortis	12-08-21	01-01-25	5.000.000	0,50%						36.496			
Belfius	31-12-22	12-05-25	13.000.000	0,53%						144.236	-149.976		
Belfius	29-06-18	30-06-25	2.280.000	0,75%						19.321	-20.579		
Belfius (*)	01-01-23	31-12-25	5.000.000	1,71%						24.998	-33.316		
Belfius	31-12-22	20-01-26	6.600.000	0,56%						113.483	-120.930	-5.709	
Belfius (*)	30-09-16	30-09-26	8.500.000	1,48%						89.725	-76.458	-42.794	
Belfius	01-01-24	20-01-27	3.960.000	0,52%						125.467	-74.165	-69.849	
Belfius	31-12-22	31-08-28	6.700.000	0,49%		-1,53%				388.876	-127.517	-321.652	
Belfius (*)	29-12-23	31-12-30	5.000.000	2,96%						-222.806	30.054	129.961	24.131
Belfius (*)	16-03-23	16-03-33	5.000.000	3,17%						-353.172	40.699	172.572	51.029
IRS actifs			61.040.000							366.624	-532.188	-137.471	75.160
CBC (Fki) (*)	02-01-24	01-01-26	5.000.000				2,15%	3,75%		-43.700	-25.248	-281	
BNP Paribas Fortis (*)	02-01-24	02-01-26	5.000.000		3,80%	2,00%				-35.201			
CBC (kiko) (*)	01-11-23	01-11-26	5.000.000				1,00%	3,60%	4,70%	-21.921			
CBC (kiko) (*)	13-12-23	13-12-26	5.000.000				1,55%	2,75%	4,20%	-30.695			
Belfius (*)	01-07-23	30-06-27	5.000.000		3,40%	2,93%				-108.269	28.533	54.979	
CBC (kiko) (*)	01-07-24	01-07-27	6.000.000				1,10%	3,20%	5,10%	-42.237			
Belfius / CBC (*)	28-10-22	30-10-27	10.000.000	3,04%	2,50%	1,85%				-243.500	82.632	221.916	
Belfius (*)	01-07-23	30-06-28	5.000.000		3,40%	2,80%				-131.042	21.943	68.854	
Collar actifs			46.000.000							-656.565	107.860	345.468	-
BNP Paribas Fortis (*)	02-01-25	31-12-30	5.000.000		2,75%	0,85%				-24.492			
BNP Paribas Fortis (*)	02-01-26	31-12-30	5.000.000		2,75%	0,85%				-23.490			
Collar forward			10.000.000							-47.982	-	-	-

* couvre plusieurs lignes de crédit

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

	31-12-2024	31-12-2023
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.152.087	1.168.839
a. Exit tax	309.401	-
b. Autres	1.842.686	1.168.839
Fournisseurs	1.116.789	851.695
Impôts, rémunérations et charges sociales	725.897	317.145

Exit tax

Le rapport financier de la Société établi au 31 décembre 2024 reflète les fusions par absorption de la SA Le Beau Bien et de la SA Grafimmo intervenues conformément à la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 avril 2024. La base imposable soumise à l'exit tax correspond à la différence entre (i) la valeur de marché nette (déduction faite des droits d'enregistrement ou de la TVA) des biens immobiliers fusionnés et (ii) la valeur fiscale de ces derniers, augmentée des réserves immunisées des sociétés absorbées.

Au 31 décembre 2024, la dette estimée d'exit tax s'élève à 309 k€.

Fournisseurs

L'augmentation des dettes fournisseurs de 265 k€ par rapport au 31 décembre 2023 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 245 k€, une taxe sur les emplacements de parking à payer de 114 k€, une provision d'impôt des sociétés pour Le Beau Bien SA absorbée en avril 2024 pour 46 k€, une provision pécule de vacances pour 43 k€ et de la TVA à payer relative au mois de décembre 2024 pour 265 k€.

L'augmentation par rapport au 31 décembre 2023 provient essentiellement de l'augmentation de la dette TVA.

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

	31-12-2024	31-12-2023
F. Comptes de régularisation	1.267.390	1.161.672
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.084.109	1.013.847
Intérêts et autres charges courus non échus	183.281	147.825

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.

Intérêts et autres charges courus non échus

Le poste « Intérêts et autres charges courus non échus » reprend les intérêts financiers proratisés au 31 décembre 2024 et non encore décaissés.

Note 21 – Revenus locatifs (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
I. Revenus locatifs	24.926.220	22.574.351
A. Loyers	25.063.615	22.686.839
C. Gratuités locatives	-137.395	-112.488

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.

Aucun contrat actuel de location ne contient de clause d'achat du bâtiment.

Au 31 décembre 2024, les revenus locatifs de la Société s'élèvent à 24.926 k€ contre 22.574 k€ l'exercice précédent. L'augmentation de 2.351 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 ;
- L'acquisition au mois d'août 2023 d'Espace 98 (+ 621 k€) avec 4,5 mois de revenus en 2023 contre 12 mois en 2024 ;
- L'acquisition de Beau Bien (+ 220 k€) et Grafimmo (+ 645 k€) par voie de fusion en avril 2024 avec effet économique à la date desdites fusions ;
- L'augmentation des revenus locatifs sur le site 26 (+ 161 k€).

A périmètre constant, l'augmentation des loyers s'élève à 4,5% (EPRA like-for-like).

La Société souligne que le taux d'occupation économique a légèrement augmenté passant de 96,54% au 31 décembre 2023 à 97,63% au 31 décembre 2024 ; 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.

Loyers futurs non indexés (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
A moins d'un an	23.735.461	22.582.721
A plus d'un an mais à moins de cinq ans	32.052.822	28.867.130
A plus de cinq ans	1.479.113	503.557
TOTAL	57.267.395	51.953.408

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

	31-12-2024	31-12-2023
III. Charges relatives à la location	-3.315	344.631
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	-	-
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-493.213	-193.158
C. Reprise de réductions de valeur sur créances commerciales	489.898	537.789

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 €)

	31-12-2024	31-12-2023
V. Récupération de charges locatives et de taxes	3.949.945	3.510.229
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire à charge du locataire	1.503.334	1.365.463
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	2.446.611	2.144.767

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 :

	31-12-2024	31-12-2023
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	97,1%	95,3%
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	90,1%	92,7%

Taux de récupération des charges locatives exposées par le propriétaire

Le taux de refacturation des charges locatives exposées par le propriétaire augmente de 95,3% à 97,1% à la suite de l'augmentation du taux d'occupation et du transfert de certains compteurs, préalablement non refacturés, vers des locataires.

Taux de récupération des précomptes et taxes sur immeubles loués

Le taux de refacturation des précomptes immobiliers et taxes sur immeubles diminue légèrement de 92,7% à 90,1% suite à la prise en charge de certaines créances de précompte immobilier dont les demandes de dégrèvement n'aboutiront pas, cette charge ne pouvant pas être refacturée.

Note 24 – Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remise en état au terme du bail	-2.161	-264.359

Au 31 décembre 2023, la Société avait constitué une provision de 248 k€ visant à faire face aux frais d'enlèvement de déchets d'une surface locative laissée vacante par un locataire sur le Site 30 (Marchienne-au-Pont). Cette provision reste inchangée au 31 décembre 2024.

Note 25 – Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
VII. Charges locatives et taxes	-4.263.101	-3.746.757
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.548.787	-1.433.062
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-2.714.314	-2.313.695

Charges locatives exposées par le propriétaire

Nous notons une augmentation des charges locatives exposées par le propriétaire. Cette augmentation s'explique principalement par les acquisitions effectuées en 2023 et 2024.

Précomptes et taxes sur immeubles loués

L'augmentation des précomptes et taxes sur immeubles loués provient de l'augmentation annuelle des précomptes immobiliers, de la charge de précompte immobilier sur l'immeuble acquis en 2023 (Espace 98) et 2024 (Beau Bien et Grafimmo) ainsi que de la prise en résultat de certaines créances de précompte immobilier dont les demandes de dégrèvement n'ont pas abouti.

Note 26 – Frais techniques (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
IX. Frais techniques	-2.033.818	-2.016.921
A. Récurrents	-246.321	-228.032
Primes d'assurance	-246.321	-228.032
B. Non récurrents	-1.787.497	-1.788.889
Grosses réparations	-1.714.243	-1.768.323
Sinistres	-73.255	-20.566

Primes d'assurance

L'augmentation des primes d'assurance provient essentiellement de l'augmentation annuelle des primes d'assurance mais également de la charge relative aux immeubles acquis.

Grosses réparations

Les dépenses de grosses réparations et de maintenance des immeubles directement prises en charges durant la période s'élèvent à 1.714 k€. Elles ont légèrement diminué par rapport à l'exercice précédent.

Les principales réparations se sont concentrées sur les sites suivants :

- Site 08 (Courcelles - Glacerie) : 467 k€ - Réparation de la dalle de sol, remplacement de porte sectionnelle et de châssis et réfection de joints et des murs de soutènement ;
- Site 11 (Gosselies - Emailleries) : 97 k€ - Relevé topographique, études de sol et évacuation de déchets ;
- Site 13 (Gosselies - City Nord) : 100 k€ - Réparation de la toiture et d'un moteur « Aérotherme » et réparation de vitrages ;

- Site 15 (Rhode-Saint-Genèse) : 57 k€ - Remise en conformité électrique, réparation de fuites, remplacement de portes sectionnelles et divers travaux de réparation ;
- Site 30 (Marchienne-au-pont) : 81 k€ - Mise en conformité du système de gaz, dépannage de la cabine à haute-tension, remplacement d'une porte et réparation de la toiture ;
- Site 33 (Gosselies - Mermoz) : 200 k€ - Remplacement de la chaudière et de la barrière, travaux de séparation des compteurs, réparation de la toiture et divers travaux d'entretien ;
- Site 50 (Saint-Georges-s/Meuse) : 112 k€ - Réparation de la toiture et de la VMC et diverses remises en état ;
- Site 51 (Aleur) : 113 k€ - Remise en conformité système d'aération du parking, réparation de fuites en toiture et du surpresseur, placement d'un adoucisseur d'eau.

169

Sinistres

Au 31 décembre 2024, les sinistres non indemnisés s'élèvent à 73 k€.

Note 27 – Frais commerciaux (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
X. Frais commerciaux	-58.894	-74.946
Commissions d'agence	-39.885	-60.946
Publicité	-19.009	-14.000

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 €)

	31-12-2024	31-12-2023
XII. Frais de gestion immobilière	-2.770.815	-2.498.093
A. Honoraires versés aux gérants (externes)	-2.228.857	-1.989.835
Honoraires de la gérance	-475.000	-475.000
Rémunérations des organes de gouvernance	-1.676.651	-1.451.932
Honoraires de l'Expert immobilier	-77.206	-62.902
B. Charges de gestion d'immeubles	-541.958	-508.258
Avocats	-27.799	-34.925
Taxes et redevances	-177.044	-176.387
Charges (interne) de gestion d'immeubles	-337.115	-296.945

Honoraires de gérance

Les honoraires de la gérance sont en ligne avec l'année précédente. Ils ont été approuvés par l'assemblée générale d'avril 2024.

Rémunération des organes de gouvernance

La rémunération des organes de gouvernances se détaille comme suit :

RÉMUNÉRATIONS DES ORGANES DE GOUVERNANCE (EN €)	31-12-2024	31-12-2023
Dirigeants effectifs	1.453.428	1.244.210
dont CEO	501.894	416.324
Administrateurs	170.723	180.723
Comité d'audit	28.500	27.000
Comité de nomination et rémunération	24.000	-
TOTAL	1.676.651	1.451.932

L'augmentation de la rémunération des Organes de gouvernance s'explique principalement par l'indexation des rémunérations, la mise en place d'un Comité de Nomination et de Rémunération au 1^{er} janvier 2024 et la mise en place d'un plan de pension complémentaire pour les Dirigeants de la Société.

Il est renvoyé à la Note 35 pour plus de détails sur les avantages au personnel.

Honoraires de l'expert immobilier

L'augmentation des honoraires versés à l'expert immobilier ont augmenté par rapport l'exercice précédent suite aux acquisitions effectuées en 2023 et 2024 (augmentation du nombre d'immeubles à évaluer de façon trimestrielle).

Charges (internes) de gestion d'immeubles

L'augmentation des charges internes de gestion d'immeubles est principalement expliquée par les indexations et les augmentations salariales des équipes de Facility et Property management.

Note 29 – Frais généraux de la société (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
XIV. Frais généraux de la société	-1.399.225	-1.288.403
Frais financiers et comptables	-300.225	-320.541
Frais commissaires	-102.906	-60.287
Frais audit interne	-64.849	-40.557
Frais développement durable	-14.211	-
Frais experts externes et juristes	-217.833	-191.261
Frais véhicules et matériel d'exploitation	-49.049	-53.295
Frais fournitures de bureau	-38.885	-50.380
Frais impression rapport	-21.074	-13.513
Frais de secrétariat et marketing	-314.222	-284.611
Prestations et fournitures informatiques	-116.892	-100.182
Participations séminaires, formations, foires, réceptions, sponsoring	-67.932	-37.277
Formalités légales et cotisations	-67.439	-108.161
Autres frais généraux	-23.709	-28.338

Au 31 décembre 2024, les frais généraux s'élèvent à 1.399 k€ et sont en augmentation de 111 k€ par rapport à l'exercice précédent.

Cette augmentation s'explique principalement par :

- l'augmentation des frais d'experts externes et juristes de 27 k€ suite à la mise en place d'un contrat de liquidité avec KBC et la gestion déléguée à un cabinet fiscal externe du litige relatif au précompte professionnel (voir Note 09) ;

- l'augmentation des frais de secrétariat et marketing de 30 k€ en partie suite à la mise en place d'un plan de pension complémentaire ;
- l'augmentation des honoraires du Commissaire qui étaient sous-estimés l'exercice précédent (+ 43 k€) ;
- l'augmentation des frais de participation à des foires de 31 k€ suite à la participation à deux salons immobiliers, le MAPIC et le MIPIM.

Honoraires du Commissaire et des personnes liées en 2024 (Art. 3:65 CSA)

	Audit	Autres missions d'assurance	Non-audit
Commissaire	72.450	33.500	-
Personnes liées	-	-	46.000
TOTAL	72.450	33.500	46.000

Note 30 – Autres revenus et charges d'exploitation (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-346.973	-26.321
Moins-values sur créances commerciales	-367.399	-204.295
Indemnités payées	-60.658	-820
Autres produits et charges divers	81.083	178.794

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 les créances prises en charge étaient, en grande partie, couvertes par des réductions de valeur. La charge de l'exercice comprend principalement les pertes actées suivantes : CB Invest (138 k€), The room (66 k€),

Alphamed (59 k€), Wolfs Group (33 k€), Nyimec (24 k€), Domotherm (15 k€), Orchestra (15 k€) et Panorama (6 k€).

Le tableau ci-dessous présente le pourcentage des moins-values réalisées sur créances commerciales par rapport aux revenus locatifs.

	2024	2023	2022
Revenus locatifs	24.926.220	22.574.351	20.453.546
Moins-values sur créances commerciales	367.399	204.295	230.518
RATIO	1,5%	0,9%	1,1%

La Société présente un taux de perte moyen de 1,18%¹ sur les trois derniers exercices.

Le poste « Indemnités payées » comprend principalement des intérêts de retard de précompte professionnel (voir Note 09) et une majoration pour absence de versements anticipés relative à l'exit tax à payer suite à la fusion par absorption de la société Le Beau Bien SA.

Le poste « Autres produits et charges divers » se compose principalement de la vente d'une canalisation d'eau et de matériel ainsi que diverses indemnités facturées (droit de réservation...).

Note 31 – Résultat sur vente d'immeubles de placement (en €)

172

	31-12-2024	31-12-2023
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	-	-520
Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	-	1.424.480
Valeur comptable des immeubles vendus	-	-1.425.000

Durant l'année 2024, la Société n'a pas vendu d'immeuble.

Note 32 – Variations de la juste valeur des immeubles de placement (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
XVIII. Variations de la juste valeur	-623.097	-300.963
A. Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	3.924.087	4.540.697
B. Variation négative de la juste valeur des immeubles de placement	-4.547.183	-4.841.660

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 €)

	31-12-2024	31-12-2023
XXI. Charges d'intérêts nettes	-5.492.366	-4.456.893
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-7.445.886	-5.885.168
B. Charges résultant d'instruments de couverture autorisés	-	-25.363
D. Produits résultant d'instruments de couverture autorisés	1.953.520	1.453.638

Les charges d'intérêts nettes augmentent de 1.035 k€ par rapport à l'année précédente.

L'augmentation des intérêts bruts (+ 1.561 k€) est principalement expliquée par :

- la majoration du taux Euribor 3M passant de 3,35% en 2023 à 3,61% en 2024, soit +416 k€ ;
- l'emprunt lié à l'acquisition d'Espace 98 en août 2023 dont l'annualisation en 2024 a coûté 486 k€ ;
- la majoration des intérêts bruts sur l'endettement moyen de la Société, hors Espace 98, soit + 659 k€.

Les intérêts nets s'élèvent à 5.493 k€ (+ 1.035 k€) se composent des intérêts bruts diminués des produits d'instruments de couverture.

Les postes « Charges résultant d'instruments financiers de couverture autorisés » et « Produits résultant d'instruments de couverture autorisés » représentent les flux d'intérêts payés et reçus par la Société conséquemment à la souscription des dérivés détaillés dans la Note 18.

En ce qui concerne le détail des risques liés aux instruments financiers, celui-ci est repris dans le présent rapport dans la section « Facteurs de risques : 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 e couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée.

Note 34 – Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (en €)

	31-12-2024	31-12-2023
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.252.649	-3.077.080
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.252.649	-3.077.080

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 1.253 k€ en 2024 est justifié par la diminution des taux à long terme à la fin de l'année 2024 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 18 du présent rapport.

Voir également le risque EF2 - Risque de l'augmentation des taux d'intérêt dans la partie précédente (Risques) du présent document.

Note 35 – Avantages du personnel (en €)

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

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

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

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

Durant l'année 2024, le montant total des primes payées pour des engagements individuels de pension s'élève à € 125.055.

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

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

Durant l'année 2024, la Société a versé des primes pour un montant de 59.305€.

La Société a réalisé une analyse actuarielle des engagements conformément à la norme IAS 19 qui démontre qu'elle n'a pas d'engagement significatif. En conséquent, aucune provision n'a été comptabilisée au 31 décembre 2024.

	31-12-2024
Obligation au titre des prestations définies	357.213
Juste valeur des actifs du régime	321.662
Situation de financement	35.551
Effet du plafonnement de l'actif/du passif non amorti	-
Passif net (actif)	35.551

Les hypothèses utilisées sont les suivantes :

	31-12-2024
Hypothèses moyennes pondérées pour déterminer les obligations en matière de prestations	
Taux d'actualisation	3,15%
Taux d'inflation	2,00%
Taux d'augmentation des salaires	3,00%
Hypothèses moyennes pondérées pour déterminer le coût des prestations définies	
Taux d'actualisation	3,15%
Taux d'inflation des prix	2,00%
Taux d'augmentation des salaires	3,00%

Note 36 – Résultat net (en k€)

La variation entre le résultat net 2024 et le résultat net 2023 se décompose comme dans le tableau ci-dessous reprenant un renvoi aux Notes du présent rapport.

Examen des variations entre les deux derniers exercices	Notes	k€
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT		8.668
I. Revenus locatifs	21	2.352
III. Charges relatives à la location	22	-348
IV - VIII Récupération de charges locatives	23 à 25	223
IX - XII Charges immobilières	26 à 28	-274
XIV. Frais généraux de la société	29	-111
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	30	-321
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	31	1
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	32	-322
XIX. Autre résultat sur portefeuille		-12
XX. Revenus financiers		0
XXI. Charges d'intérêts nettes	33	-1.035
XXII. Autres charges financières		-7
XXV. Impôt des sociétés		0
XXVI. Exit tax		0
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		10.639
VARIATION DU RÉSULTAT NET PAR RAPPORT À L'EXERCICE PRÉCÉDENT		1.971

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 37 – 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)

	31-12-2024	31-12-2023
Résultat net de l'exercice (numérateur)	10.639.323 €	8.668.129 €
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation (dénominateur)	3.398.057	3.166.337
Résultat de base par action	3,13 €	2,74 €
Résultat dilué par action	3,13 €	2,74 €
	31-12-2024	31-12-2023
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5,31 €	5,22 €
Résultat sur portefeuille	-0,19 €	-0,10 €
Résultat d'exploitation	5,12 €	5,12 €
Résultat financier	-1,99 €	-2,38 €
Résultat financier hors variations de juste valeur	-1,62 €	-1,41 €
Résultat avant impôt	3,13 €	2,74 €
Impôt	- €	- €
Résultat de l'exercice de base et dilué par action	3,13 €	2,74 €

Autres informations par action

	31-12-2024	31-12-2023
Actif Net	181.324.557 €	167.507.577 €
Nombre d'actions à la date de clôture	3.502.882	3.166.337
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	51,76 €	52,90 €
Cours de bourse à la date de clôture	37,40 €	36,40 €

Note 38 – Transactions avec des parties liées (en €)^{1,2}

Le 23 avril 2024, la Société a absorbé la SA Le Beau Bien et la SA Grafimmo, deux sociétés liées à plusieurs membres de la Famille majoritaire. Cette transaction, avec une partie liée, est détaillée à la Note 41.

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

La Société souligne que ces parties liées n'ont pas d'autres avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) que ceux décrits à la Note 35.

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

SOCIETES LIEES	TYPE DE PRESTATIONS	31-12-2024	31-12-2023
WEPS SA - BE0463.639.412	Administrateur unique :		
	- Honoraires de l'administrateur unique	475.000	475.000
	- Frais financiers et comptables	297.265	320.541
	- Frais de gestion du parc immobilier	205.622	191.014
	- Frais de gestion du service commercial	71.073	66.339
	- Frais de secrétariat et marketing	308.477	284.611
	- Frais développement durable	14.211	-
	- Frais de véhicules	128.836	64.484
	- Rémunération Administrateurs, Comité d'audit et frais	211.972	194.000
	- Prestations et fournitures informatiques	108.893	97.816
	- Frais divers	78.496	103.176
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Société de services, entretiens et petites réparations sur les immeubles de placements	582.971	527.643
	Société de services, grosses réparations sur les immeubles de placements	2.370	21.513
	Divers	291	1.087
Bel Is Immo SA - BE0475.873.882	Refacturation de charges (revenu)	-	-857
	Charges diverses	361	-
SPP SA - BE0864.622.465	Locataire de bureaux (revenu)	-46.336	-45.749
	Refacturation de charges (revenu)	-12.771	-12.327
	Charges diverses	89.360	-

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

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

1 Les transactions visées par cette Note sont également visées par l'Art. 37 de l'AR du 13-07-2014 relatif aux SIR. Au cours des deux années comptables, aucune de ces opérations n'a été conclue dans des conditions sortant du cadre normal des affaires de la SIR.
2 Les montants positifs correspondent à des créances ou des charges de la SIR alors que les montants négatifs correspondent à des dettes ou des produits.

Soldes

		31-12-2024	31-12-2023
WEPS SA - BE0463.639.412	Fournisseurs	-323.775	-365.233
W.TEAM SA - BE0478.981.050	Fournisseurs	-	-805
SPP SA - BE0864.622.465	Clients	3.886	-
Membre de la direction effective	Autres actifs courants	120.000	-

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

À la date de clôture, l'un des dirigeants a reçu un remboursement de 120 k€ de l'administration fiscale mais n'a pas encore remboursé la Société. Cette dernière détient donc une créance de 120 k€ comptabilisée dans les autres actifs courants et qui porte intérêt à un taux de 3,6%.

Note 39 – Événements 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 2024 tels que présentés ne sont à notre connaissance pas susceptibles d'ajustements (IAS 10).

En date du 22 janvier 2025, la Société a signé un compromis pour l'acquisition d'un immeuble situé rue Louis Bleriot à Gosselies. Le prix d'achat (hors frais) s'élève à 2.235 k€.

178 Note 40 – 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 41 – Détail des actifs et passifs acquis par voie de fusion (en €)

Le 23 avril 2024, l'Assemblée Générale de la Société a voté les fusions par absorption de la SA Beau Bien et de la SA Grafimmo. Conformément aux projets de fusion déposés et à l'acte de fusion, le patrimoine actif et passif des sociétés absorbées a été intégralement transféré à la Société. En rémunération de leurs apports, les Actionnaires de la SA Beau Bien et de la SA Grafimmo ont reçus respectivement 69.359 et 267.186 nouvelles actions de la Société.

Puisque les fusions impliquent principalement l'acquisition de biens immobiliers à des fins de location et que les entités acquises ne remplissent pas la définition d'un business selon la norme IFRS 3, les transactions sont comptabilisées comme l'acquisition de groupes d'actifs. Conformément à IAS 40, les immeubles acquis sont classés en immeubles de placement et initialement comptabilisés à leur coût d'acquisition, incluant les coûts de transaction. Le coût total des acquisitions est alloué aux actifs et passifs acquis en fonction de leur juste valeur relative, sans reconnaissance d'un goodwill.

Le tableau ci-après met en lien les actifs et passifs acquis par la Société suite à la fusion et la rémunération reçue en contrepartie (capital et prime d'émission) :

	BEAU BIEN	GRAFIMMO	TOTAL
ACTIFS			
I. Actifs non courants			
C. Immeubles de placement	3.785.000	11.440.000	15.225.000
II. Actifs courants			
D. Créances commerciales	49.639	227.781	277.419
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	78.837	196.251	275.088
G. Comptes de régularisation	1.795	8.151	9.945
PASSIFS			
I. Passifs non courants			
B. Dettes financières non courantes	432.000	15.000	447.000
II. Passifs courants			
B. Dettes financières courantes	209.681	-	209.681
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	351.657	551.928	903.586
E. Autres passifs courants	2.500	-	2.500
F. Comptes de régularisation	45.651	222.587	268.238
ACTIF NET FUSIONNÉ	2.873.780	11.082.668	13.956.447
RÉMUNÉRATION DE L'APPORT	2.877.114	11.083.300	13.960.413

FONDS PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 7:212 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS (EN €)

Le tableau ci-dessous est présenté après affectation du résultat aux réserves.

Après la rémunération du capital de 11.734.655 € (soit 3,35 €/action) proposée pour l'exercice 2024, et donc sous réserve de l'approbation de l'AGO du 22 avril 2025, le montant total de l'actif net de la SIR s'élèvera à 169.589.903 € tandis que le montant encore distribuable selon la règle définie par l'Article 7:212 du Code des Sociétés et des Associations atteindra 38.479.033 €.

(en €)	Avant affectation 2024	Affectation 2024	Après affectation 2024
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	9.291.297		9.291.297
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	39.821.638		39.821.638
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	92.788.453	-236.739	92.551.715
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-9.956.906	-299.326	-10.256.232
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 (+/-)	914.726	-1.252.649	-337.923
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	132.899.584	-1.788.714	131.110.870
Actif net (Total actif - provisions - dettes - frais de constitution non amorti)			181.324.557
Distribution de dividendes et plan de participation			-11.734.655
ACTIF NET APRÈS DISTRIBUTION			169.589.903
MONTANT MAXIMUM DISTRIBUABLE			38.479.033

OBLIGATION DE DISTRIBUTION SELON L'ARRÊTÉ ROYAL DU 13-07-2014 RELATIF AUX SIRS

SCHÉMA DE CALCUL D'OBLIGATION DE DISTRIBUTION (Art 13 §1er - AR 13-07-2014) ¹	31-12-2024	31-12-2023
Résultat net de l'exercice	10.639.323	8.668.129
+ Amortissements	-	-
+ Réductions de valeur	493.213	193.158
- Reprises de réductions de valeur	-489.898	-537.789
- Reprises de loyers cédés et escomptés	-	-
+/- Autres éléments non monétaires	1.264.801	3.325.130
+/- Résultat sur vente de biens immobiliers	-	520
+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers	623.097	300.963
= Résultat corrigé (A)	12.530.536	11.950.111
+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice	-	72.631
- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans	-	-72.631
+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans	-	-
= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)	-	-
(A) + (B)	12.530.536	11.950.111
80% de (A) + (B)	10.024.429	9.560.089
Diminution de l'endettement	-	-
Obligation de distribution¹	10.024.429	9.560.089

181

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}

	31-12-2024	31-12-2023
A. Résultat net	10.639.323	8.668.129
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	1.095.332	1.939.100
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)	236.739	-92.405
- exercice comptable	236.739	-123.847
- exercices antérieurs ⁽³⁾		
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	-	31.442
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l’aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	299.326	553.551
- exercice comptable	299.326	707.250
- exercices antérieurs		
- réalisation de biens immobiliers (ventes)	-	-153.699
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 (-)	-	-
- exercice comptable		-
- exercices antérieurs		-
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 (+)		
- exercice comptable		
- exercices antérieurs		
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 (-)	1.252.649	3.077.080
- exercice comptable	1.252.649	3.077.080
- exercices antérieurs		
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+) (+ values de réalisations > 5ans)		
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	-693.382	-1.599.126
C. Rémunération du capital prévue à l’Art. 13, § 1^{er}, al. 1^{er} (solde)	-11.734.655	-10.607.229
Acompte sur le dividende versé en décembre	-	-
D. Rémunération du capital - autre que C	-	-

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.
RÉSULTAT IMMOBILIER NET	
Définition	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille auquel est ajoutée la rubrique XVI « Résultat sur vente d'immeubles de placement ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat d'exploitation avant les variations de la juste valeur des immeubles de placement.
RÉSULTAT FINANCIER (HORS VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS)	
Définition	« Résultat financier » duquel est soustraite la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet la comparabilité du résultat financier hors variations de juste valeur.
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENTS ET DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	
Définition	« Résultat net » duquel sont soustraits la rubrique XVIII « Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».
Utilité	Permet d'identifier le résultat net avant variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers.
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	
Définition	Intérêts payés, y inclus la marge de crédit, le coût des instruments de couverture et le coût de liquidité divisés par la dette financière nominale moyenne de la période, c'est-à-dire (dette financière nominale à l'ouverture + dette financière nominale à la clôture).
Utilité	Permet de mesurer le coût moyen de la dette financière de la Société.

Tableau(x) de réconciliation

Taux d'emprunt moyen (en €)

		31-12-2024	31-12-2023
Charges d'intérêts nettes	(A)	5.492.366	4.456.893
Dettes financières nominales moyennes	(B)	152.521.477	143.015.908
COÛT MOYEN DE FINANCEMENT	(A) / (B)	3,60%	3,12%

¹ non revu par PwC

Glossaire¹

ARRÊTÉ ROYAL DU 14 NOVEMBRE 2007

Arrêté Royal relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

ARRÊTÉ ROYAL DU 13 JUILLET 2014

Arrêté Royal relatif aux Sociétés Immobilières Réglementées.

BEAMA

Belgian Asset Managers Association (Association Belge des Asset Managers).

BE-REIT ASSOCIATION

Association professionnelle créée par l'ensemble des Sociétés Immobilières Réglementées (SIR) belges.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse de clôture multiplié par le nombre total d'actions représentatives du capital.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EX-DATE

Date de détachement du coupon.

FLOTTANT

Pourcentage des actions détenues par le public. Il s'agit des actions pour lesquelles WEB n'a pas reçu une déclaration de transparence d'un tiers ou qui ne sont pas détenues par WEB.

FSMA (FINANCIAL SERVICES AND MARKETS AUTHORITY/AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS)

Autorité de régulation autonome des marchés financiers et des assurances en Belgique.

CAPITALISATION BOURSIÈRE

Cours de bourse à la clôture multiplié par le nombre d'actions en circulation à cette date.

IAS (INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS)

Normes comptables internationales élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IFRS (INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS)

Normes internationales d'information financière élaborées par l'International Accounting Standards Board.

IRS (INTEREST RATE SWAP)

Contrat d'échange de taux d'intérêt (le plus couramment fixe contre variable ou inversement) constituant un engagement conclu entre deux parties pour s'échanger des flux financiers calculés sur un notionnel, une fréquence et une durée déterminée.

IRS « PAYEUR »

Un IRS « payeur » (sous-entendu « payeur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux fixe est payé à la contrepartie en échange d'un taux variable.

IRS « RECEVEUR »

Un IRS « receveur » (sous-entendu « receveur de taux fixe ») est un IRS pour lequel un taux variable est payé à la contrepartie en échange d'un taux fixe.

JUSTE VALEUR

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.

¹ non revu par PwC

NAV (NET ASSET VALUE)

Valeur intrinsèque des fonds propres.

PAY-OUT RATIO (POURCENTAGE DE DISTRIBUTION)

Pourcentage calculé en divisant le dividende par le résultat distribuable.

PRÉCOMPTE MOBILIER

Les dividendes constituent des revenus mobiliers imposables en Belgique.
Le précompte mobilier normalement retenu à la source sur ces revenus constitue, dans la plupart des situations, l'impôt définitif sur ces revenus.

PROPERTY MANAGEMENT

Consiste en la supervision des activités de maintenance, la comptabilisation des loyers et la comptabilisation des charges liées aux immeubles, à répercuter aux locataires.

RATIO DE COUVERTURE

(dettes nominales à taux fixes + notionnels des IRS)/dette totale.

RATIO D'ENDETTEMENT

Ratio calculé conformément à l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014. (passifs - provisions - autres passifs financiers (instruments de couverture autorisés comptabilisés au passif du bilan) - passifs d'impôts différés - comptes de régularisation)/ total du bilan)

RECORD DATE

Date arrêtée à laquelle un actionnaire doit être détenteur de titres afin d'avoir droit au paiement du dividende à concurrence des titres qu'il détient à cette date.

REIT (REAL-ESTATE INVESTMENT TRUST)

Société d'investissement à capital fixe (USA).

RENDEMENT BRUT SUR LA MOYENNE ANNUELLE DU COURS DE BOURSE

Rendement égal au dividende brut divisé par la moyenne annuelle du cours de bourse de l'exercice.

RÉSULTAT NET

Résultat établi conformément aux normes comptables IFRS. Il représente le bénéfice ou la perte de l'exercice.

RPM

Registre des Personnes Morales.

SIR (SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE RÉGLEMENTÉE)

Le régime de SIR a été créé en 2014 et poursuit les mêmes objectifs que les structures de Real-Estate Investment Trusts (REIT) mises en place dans certains pays REIT (USA), SIIC (France) et FBI (Pays-Bas). En outre, le législateur a voulu que la SIR garantisse une grande transparence et permette de distribuer une part importante de son cash-flow tout en bénéficiant de certains avantages. Elle est contrôlée par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et soumise à une réglementation spécifique.

TAUX D'OCCUPATION

Loyers en cours / (loyers en cours + valeur locative estimée pour les surfaces inoccupées).

VALEUR D'INVESTISSEMENT

Valeur définie par l'expert immobilier comme étant la valeur la plus probable pouvant être obtenue dans des conditions normales de vente entre des parties parfaitement informées et consentantes à la date de l'expertise, avant déduction des droits de mutation.

VALEUR LOCATIVE ESTIMÉE (VLE)

Valeur locative estimée du portefeuille telle que revue par l'expert immobilier indépendant.

VÉLOCITÉ

Indicateur de la vitesse de circulation des actions sur le marché réglementé et calculée en divisant le nombre total d'actions traitées en cours de l'exercice par le nombre moyen d'actions en circulation durant cette période.

186

→ Site 50 - St-Georges-sur-Meuse - Rue Campagne du Moulin 17-57 - 13.303 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 | Email: info@w-e-b.be

www.w-e-b.be