



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE RESPECT DES REGLES DE CORPORATE GOVERNANCE EXERCICE 2011

STRUCTURE DE LA S.C.A. W.E.B.

La S.C.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM est une société en commandites par action détenue majoritairement par la Stichting Administratie Kantoor Valaur appartenant au groupe familial WAGNER.

La S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM est gérée par sa gérante statutaire, à savoir la S.A WAREHOUSES ESTATES BEGIUM.

ACTIONNARIAT

Tout autre actionnaire ou groupe d'actionnaires qui détiendrait directement ou non plus de 5 % de capital est dans l'obligation de procéder à une déclaration de transparence.

Au niveau de W.E.B. SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner (à savoir M. Robert Jean WAGNER, M. Robert Laurent WAGNER, Mme Valérie WAGNER, Mme Claire FONTAINE et Mme Jarmila SCHREILOVA), tant directement qu'au travers de la Stichting Administratie Kantoor Valaur. L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote, en vue de mener une politique commune durable, ainsi que sur l'acquisition et la cession de titres conférant le droit de vote. Au total, cette action de concert concerne 1.650.260 titres, représentant 52,12 % du total des droits de vote.

Sur la base des informations reçues par WEB SA au 30 septembre 2011, la structure de l'actionariat de WEB SCA s'établit comme suit :

<i>Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2011</i>	3.166.337	100%
Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert ⁽¹⁾:	1.650.260	52,12 %
Réparti comme suit :		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur ⁽²⁾	1.516.361	47,89 %
2. Warehouses Estates Belgium SA	838	0,03 %
3. Robert Jean Wagner	687	0,02 %
4. Robert Laurent Wagner	28.999	0,92 %
5. Valérie Wagner	34.528	1,09 %
6. VLIM SA	68.847	2,17 %
Free float	1.516.077	47,88 %



29 avenue Jean Mermoz • B-6041 Gosselies • Tel : +32 (0)71 259 294 • Fax : +32 (0)71 35 21 27 •
www.w-e-b.be • info@w-e-b.be

¹ L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote.

² La S.A.K. est contrôlée par MM. Robert Jean Wagner (détenant 1.100.001 actions), Valérie Wagner (détenant 27.840 actions), Robert Laurent Wagner (détenant 27.840 actions), Claire Fontaine (détenant 305.000 actions) et Jarmila Schreilova (détenant 55.680 actions).

GERANT STATUTAIRE, LA S.A W.E.B.

La gérance de la Sicafi est confiée statutairement à la S.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM dont le capital est souscrit entièrement directement ou pas par le groupe familial WAGNER.

La S.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM est rémunérée de sa gestion par la Sicafi conformément aux modifications statutaires de l'A.G.E. du 30/06/2011.

Les émoluments du gérant statutaire ont, conformément à l'article 26 des statuts, été modifiés le 30 juin 2011 par l'Assemblée Générale Ordinaire. Pour l'exercice 2011, les honoraires du gérant statutaire facturés à WEB SCA s'élèvent à 334.859 € contre 326.479 € au 30 septembre 2010.

GESTION JOURNALIERE

Le Conseil d'Administration a désigné pour la gestion de la S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM deux dirigeants effectifs, Messieurs Robert et Laurent WAGNER. Il a également délégué la gestion journalière de la société à Monsieur Robert WAGNER.

Les dirigeants effectifs reçoivent une rémunération annuelle déterminée par l'Assemblée Générale de la gérante W.E.B. sa. Ce poste est pris en charge directement par la gérante et s'élève à 75.000 € répartis comme suit :

- M. WAGNER Robert : 50.000 €
- M. WAGNER Laurent : 25.000 €

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA S.A W.E.B.

Le conseil d'administration est l'organe de direction de la société gérante. Le choix des administrateurs est déterminé sur base de la diversité et complémentarité nécessaires en matière de compétence, d'expérience et de connaissances en conformité avec la loi du 20/07/2004 concernant des formes déterminées de gestion collective de portefeuilles d'investissements et aux exigences de l'Arrêté Royal du 7/12/2010.

Dix (10) Conseils d'Administration ont eu lieu au cours de l'exercice social sous revue soit les 29/10/2010-16/11/2010-03/12/2010-11/02/2011-06/04/2011-06/05/2011-30/06/2011 dont trois (3) ont eu lieu électroniquement les 08/11/2010- 12/08/2011 26/05/2011.

Suite à l'entrée en vigueur de l'article 526 ter, le mandat de M. Jean-Pierre GERARD a pris fin le 30 juin 2011. Deux nouveaux administrateurs indépendants répondant aux critères de l'article 526ter ont été nommés au cours de l'exercice. Il s'agit de M. Claude BOLETTE et M. Daniel WEEKERS.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la présidence du Conseil d'Administration de WEB SA a été confiée à un administrateur indépendant non exécutif, M. Christian JACQMIN.

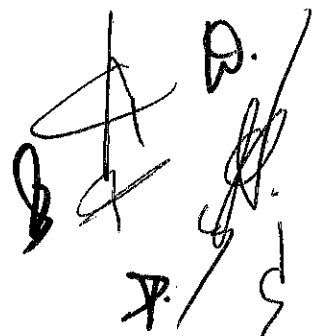
A la clôture de l'exercice, le Conseil d'Administration est actuellement composé de 8 administrateurs :

Les Administrateurs exécutifs sont :

- WAGNER Robert, Jean
- WAGNER Robert, Laurent
- WAGNER Valérie
- WAGNER Caroline

Les Administrateurs non exécutifs indépendants sont

- DUCHATEAUX Jean-Claude
- JACQMIN Christian
- BOLETTE Claude
- WEEKERS Daniel

Handwritten signatures of the administrators, including Jean-Pierre Gerard, Robert Wagner, Laurent Wagner, Valérie Wagner, Caroline Wagner, Jean-Claude Duchateaux, Christian Jacqmin, Claude Bolette, and Daniel Weekers.

Les réunions du conseil sont assistées par différents conseillers :

- Monsieur Pierre HIGUET, directeur financier
- Maître Louis KRACK, conseiller juridique
- Monsieur Jean Pierre GERARD, conseiller (jusqu'à l'Assemblée du 10/01/2012)

L'ensemble des administrateurs reçoivent une rémunération déterminée par l'Assemblée Générale de la gérante W.E.B. sa. Cette rémunération est identique pour l'ensemble des administrateurs.

Leur rémunération est fixée à la somme de 1.250,00 € par réunion, répartie comme suit :

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

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2010 a décidé d'octroyer une rémunération de 500 € brute par réunion aux invités et conseillers présents avec effet au 01/10/2010.

Pour l'exercice 2011, ce poste représente un montant global de 68.750 € et est pris en charge par la Sicafi.

Pour assurer la présidence, le président du Conseil d'Administration perçoit une rémunération annuelle brute de 35.000 € en sus de celle d'Administrateur.

Il n'existe aucune rémunération des administrateurs liée aux résultats ou aux performances de la S.C.A. W.E.B. La SICAFI supporte au surplus tous les frais d'administration de la société gérante étant donné que la SICAFI ne dispose pas de personnel.

Lors de l'exercice 2011, il n'y a pas eu d'opérations générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523, 524 du Code des sociétés ou des articles 17 & 18 de l'Arrêté Royal du 7/12/2010 relatif aux Sicaf immobilières.

Tous les Conseils d'Administration ont fait l'objet de convocations régulières auxquelles étaient joints les documents nécessaires aux discussions sous réserve d'une documentation complémentaire remise en début de conseil. Les procès verbaux reprennent les discussions intervenues ainsi que tous les documents remis en séance en annexes. Pour l'année 2011/2012, une réunion est déjà intervenue depuis le début de l'exercice et cinq autres sont déjà planifiées avant le 30/09/12.

COMITES D'AUDIT

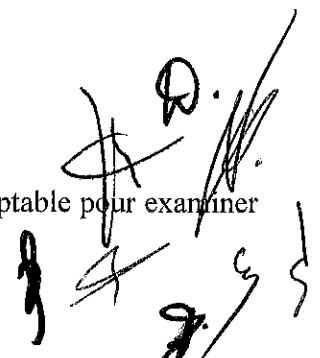
WEB SCA remplit les conditions visées par l'article 526bis du Code des sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA a néanmoins décidé de procéder à la création d'un tel Comité d'Audit, entré en fonction au début de l'exercice 2010.

Jusqu'au 30 juin 2011, la présidence de ce comité était assurée par M. Jean-Pierre GERARD, Administrateur indépendant. Son mandat ayant pris fin, la présidence est désormais assurée par M. Jean-Claude DUCHATEAUX, lequel dispose des compétences et de l'indépendance nécessaires en matière de comptabilité et d'audit conformément à l'article 96 du Code des sociétés. M. Claude BOLETTE fait également partie de ce comité.

Au 30 septembre 2011, les membres du comité sont :

- M. DUCHATEAUX Jean-Claude,
- M. BOLETTE Claude,
- Mme WAGNER Caroline.

Ce Comité d'Audit se réunit en principe au moins quatre (4) fois par exercice comptable pour examiner notamment les chiffres semestriels, annuels et les reportings financiers trimestriels.



Au 30 septembre 2011, quatre (4) réunions ont eu lieu au cours de l'exercice social sous revue soit les 28/10/2010-07/02/2011-02/05/2011-08/08/2011

Le comité a entendu personnellement au moins un membre de l'organe chargé du contrôle de ses comptes afin de lui faire rapport deux fois par an sur la réalisation de sa mission. Ainsi, avant d'approuver les comptes semestriels et annuels de l'exercice 2011, Monsieur Rik NECKEBROECK et Madame Sonia LASCHET, représentants le bureau du commissaire DELOITTE, ont fait un compte rendu de leur méthode de travail et répondu aux questions des membres lors des comités des 02/05/2011 et du 18/11/2011.

L'ensemble des membres perçoit une rémunération fixe et identique pour l'exercice de leur mandat, déterminée par le Conseil d'Administration du gérant statutaire et attribuée sur base du nombre de réunions. La rémunération de chaque membre a été fixée à la somme de 750 € par réunion, répartie comme suit:

- 250 € par réunion,
- 500 € en cas de présence effective à la réunion.

Pour assurer la présidence, le président du Comité d'Audit ne perçoit pas de rémunération différente de celles des autres membres.

Le Conseil d'Administration du 16 novembre 2010 a décidé que si d'autres administrateurs ou des conseillers sont invités à participer aux réunions du Comité d'Audit, une rémunération brute fixée à 500 €, à charge de WEB SCA leur serait octroyée.

Ces rémunérations sont effectives depuis l'exercice 2010.

AUTRES COMITES

Vu le nombre restreint d'administrateurs et l'activité spécifique de la société, le conseil n'a pas jugé utile de créer un comité de direction. Par contre, dans le cadre de la gestion journalière, un comité de gestion se réunit périodiquement. Ce comité de gestion est composé de:

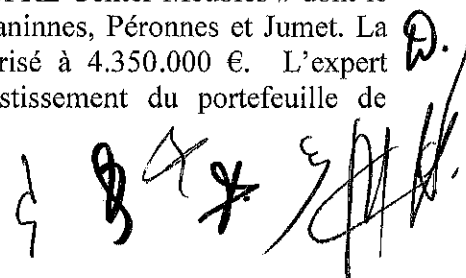
- Monsieur Robert WAGNER, administrateur-délégué
- Monsieur Laurent WAGNER, administrateur
- Monsieur Valérie WAGNER, administrateur
- Madame Caroline WAGNER, administrateur
- Monsieur Rino CARESTIA, conseiller technique
- Monsieur Joel PIRMEZ, conseiller technique
- Monsieur Pierre HIGUET, conseiller financier

Lors de l'exercice 2011, ce comité s'est réuni à 11 reprises.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Lors d'investissements, le Conseil d'Administration se réfère aux dispositions définies dans les statuts de la SICAFI SCA WEB. Plusieurs investissements supérieurs à 2.500.000 € au cours de l'exercice ont nécessité une décision spéciale du Conseil d'Administration :

- La première transaction s'est déroulée en date du 22 décembre 2010 avec la société immobilière « SA Bromley », propriétaire d'un bâtiment de 11.118 m² (+ 106 parkings souterrains) situé à Anvers (Berchem). La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 12.050.000 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 13.977.000 €.
- Début février 2011, la Sicafi a acquis les parts sociales de la « SPRL Center Meubles » dont le portefeuille (7.890 m²) est composé de 3 immeubles situés à Naninnes, Péronnes et Jumet. La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 4.350.000 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 4.371.000 €.



- Enfin, le 22 février 2011, la Sicafi a acquis les parts sociales de la société « Immo Cigna SA », dont le portefeuille (3.609 m²) comporte 3 immeubles commerciaux à Courcelles et Fleurus. La transaction a été réalisée sur base de l'actif immobilisé valorisé à 3.400.000 €. L'expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d'investissement du portefeuille de 3.429.000 €.

ENDETTEMENT

La politique du Conseil d'Administration est d'investir prioritairement avec des fonds propres.

W.E.B. bénéficie d'une dérogation conformément à l'article 40, §3, de l'arrêté royal sicafi, en contrepartie de laquelle son taux d'endettement ne peut à aucun moment dépasser 33%. La politique d'investissements poursuivie cet exercice a amené le conseil à réduire le taux d'endettement de 7,73 %. Celui-ci est de 22,19 % au 30 septembre 2011 soit largement en dessous de la moyenne sectorielle.

Pour assurer le respect de son obligation de limiter son endettement à un maximum 33% de ses actifs consolidés, notre société a mis en place la procédure suivante :

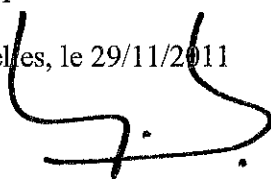
- Le directeur financier évalue périodiquement la situation d'endettement de la sicafi ; il fait rapport périodiquement au conseil d'administration de notre gérante sur ce point ;
- Si, à l'occasion de la réévaluation périodique du taux d'endettement ou à l'occasion de l'examen d'une opération particulière susceptible d'impacter ce taux d'endettement, il devait être constaté que celui-ci a augmenté ou augmentera sensiblement (+ 5%) ou a atteint ou atteindra 30%, il en sera immédiatement référé aux membres du conseil d'administration, qui examineront la situation lors de leur réunion la plus proche et décideront des éventuelles mesures à prendre pour diminuer le taux d'endettement ou, selon le cas, limiter l'augmentation constatée.

Pour se couvrir des risques financiers liés aux ouvertures de crédits bancaires, le Conseil a souscrit diverses couvertures appropriées auprès d'organismes financiers.

DIVIDENDES

La politique suivie par le Conseil est d'attribuer un dividende en respectant les obligations légales en la matière tout en veillant au maintien des fonds propres et en assurant un intéressement aux actionnaires en rapport avec leurs attentes et le rendement sectoriel.

Gosselès, le 29/11/2011



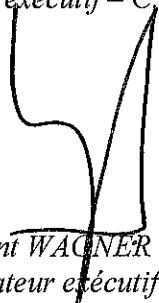
*Mr Robert Jean WAGNER
Administrateur exécutif – C.E.O.*



*Mr Chyistian JACQMIN
Administrateur indépendant
Président du C.A.*



*Mr Jean-Claude
DUCHATEAUX
Administrateur indépendant*



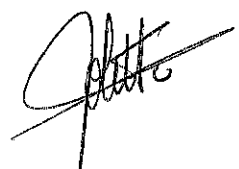
*Mr Laurent WAGNER
Administrateur exécutif*



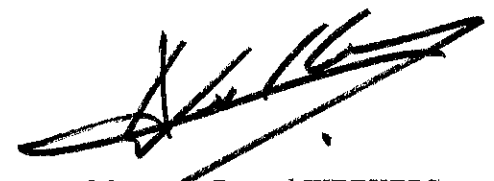
*Mme Valérie WAGNER
Administrateur exécutif*



*Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif*



*Mr Claude BOLETTE
Administrateur indépendant*



*Monsieur Daniel WEEKERS
Administrateur indépendant*