



***RAPPORT
ANNUEL
1999***

SOMMAIRE

- I. Le mot du président du conseil d'administration du Gérant**
- II. Reporting sur le corporate Governance**
- III. Rapport d'évaluation de l'expert immobilier et analyse du marché**
- IV. Graphique sur la répartition géographique du patrimoine immobilier**
- V. Rapport de gestion du conseil d'administration**
- VI. Rapport du réviseur d'entreprises**
- VII. Tableau récapitulatif du compte de résultats au 30/09/99 et des prévisions**
- VIII. Bilan et compte de résultats détaillés au 30/09/99**
- IX. Comptes annuels sous la forme BNB**

I. Lettre aux actionnaires



Mesdames, Messieurs,

Le premier exercice de la sicafi WEB SCA s'est clôturé le 30 septembre 1999 et a couvert exceptionnellement une période de 13 mois .

Abstraction faite des plus-values , le compte de résultats est conforme aux prévisions . L'amélioration du résultat financier devrait permettre, si l'assemblée générale des actionnaires le confirme , de distribuer un dividende légèrement supérieur aux prévisions .

La fiabilité des tableaux prévisionnels confirme la bonne connaissance du patrimoine immobilier de la société.

Plusieurs projets sont à l'étude et nous permettent d'envisager l'avenir avec confiance .
Ceux-ci porteront le patrimoine immobilier de la société au delà des 3 milliards d'ici 2001.

Ce rapport annuel contient les informations qui doivent permettre à chacun d'analyser les comptes de la société et son patrimoine. D'éventuelles informations complémentaires peuvent être obtenues sur simple demande au siège de la société.

Wagner Robert
Président du conseil d'administration de WEB s.a.



II. Reporting sur le Corporate Governance

1. Composition du conseil d'administration.

Administrateurs ayant des intérêts dans WEB SCA

- Wagner Robert, Jean Administrateur Délégué
- Wagner Robert, Laurent Administrateur

Administrateurs indépendants

- Gérard Jean-Pierre Administrateur surveillant (Ex Adm.délégué de la Fabrique de fer)
- Mestdagh Henri Administrateur (Adm.délégué du groupe Mestdagh)
- Krack Louis Administrateur (Bâtonnier au barreau de Charleroi)
- Faverly Emile Administrateur (Private Banking Officer à la Générale de Banque)

2. Fonctionnement du conseil d'administration .

Le conseil d'administration se réunit environ 6 fois par an . Un compte rendu des activités exercées de même qu'une situation comptable sommaire y sont présentées chaque fois .

L'administrateur délégué , chargé de la gestion journalière , fait état des projets en cours et demande l'approbation du conseil pour tout investissement important ou toute opération sortant du cadre de la gestion quotidienne .

Les résolutions sont prises à la majorité , chaque administrateur ayant droit à une voix .

3. Gestion journalière .

La gestion journalière est assurée par Messieurs Wagner Robert, Jean et Wagner Robert, Laurent . La partie comptable et financière est assurée par Monsieur Deflandre Jean-Marc , conseiller financier indépendant et la partie juridique par Maître Louis Krack .

4. Politique d'affectation du résultat .

Le conseil d'administration décide , à la majorité des voix , de l'affectation des résultats et de la politique de dividende à proposer à l'assemblée générale .

Cette politique vise à correspondre le mieux possible aux perspectives établies dans le prospectus d'émission .

III. Evaluation du patrimoine au 30 septembre 1999



1. Conclusions de l'expert immobilier.

« Nous avons l'honneur de vous faire rapport sur la valeur d'investissement et du patrimoine de la s.c.a. W.E.B. au 30 septembre 1999.

La valeur d'investissement est la valeur vénale, frais d'acquisition inclus, de l'ensemble des biens immobiliers appartenant à la s.c.a. W.E.B. à la date d'évaluation.

Nos évaluations ont été établies sur base des renseignements que vous nous avez communiqués et que nous supposons exacts.

Les valeurs ont été établies en prenant en compte l'ensemble des paramètres de marché disponibles à la date d'évaluation.

Nous avons relevé les points suivants lors de notre analyse du portefeuille :

- 1) le patrimoine est constitué de 51,86 % de halls industriels, de 43,05 % d'immeubles commerciaux, de 3,72 % d'immeubles de bureaux, de 1,06 % de biens résidentiels et de 0,31 % de terrain.
- 2) le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,69 % passant de 98,26 % à 98,94 %.

Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est inférieur de 6,98 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Nous avons déterminé pour l'ensemble des immeubles de la s.c.a. W.E.B. une valeur d'investissement (acte en mains), au 30 septembre 1999, de :

2.476.200.000 BEF

(deux milliards quatre cent septante six millions deux cent mille francs belges)

Valeur indicative en Euro : 61.383.394,60 EUR



Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer net en cours ressort à 9,05 % (contre 8,86% au 30/06/1999) et le rendement locatif global sur loyer en cours net , plus valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 9,15 % (contre 9,02 % au 30/06/1999). »

Bruxelles, le 21 octobre 1999
WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

2. Définition de la valeur acte en mains

La valeur acte en mains ou valeur d'investissement est la valeur vénale majorée des frais d'acquisition (droits d'enregistrement ou TVA pour les immeubles neufs).

C'est le prix qu'un acquéreur est susceptible de payer, sachant :

- (a) que l'immeuble est librement mis en vente avec une publicité adéquate ;
- (b) que la transaction se réalise à la date de l'expertise;
- (c) qu'il n'est tenu compte d'aucune valeur de convenance.

La valeur vénale, ou valeur de vente des actifs, peut être obtenue par déduction des frais de mutation (droits d'enregistrement ou T.V.A.) de la valeur acte en mains établie ci-après.



3. Réserves et considérations générales.

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

- (i) Nous supposons que les immeubles ont un permis de bâtir, un permis d'exploitation et un permis socio-économique pour l'usage auquel ils sont affectés.
- (ii) Nous supposons que les conditions d'occupation communiquées sont complètes et correctes et que l'ensemble des biens est détenu en pleine propriété sans conditions onéreuses ou restrictives.
- (iii) Notre mission ne comportait pas d'expertise technique et/ou de structure. Sauf stipulé autrement dans notre rapport, nous n'avons pas constaté l'existence de matériaux dangereux pouvant être présents ou non dans les immeubles.
La présente estimation est établie dans l'hypothèse qu'aucun matériau dangereux ou interdit n'est présent et donc ne diminue la valeur du bien.

Nous analysons en permanence les transactions de vente, d'acquisitions, de locations, ce qui nous permet de dégager les tendances sur base des niveaux de prix réalisés et d'établir des statistiques de marché (base de données sur les loyers, les prix et les taux de rendement) en fonction des paramètres suivants :

- la localisation ;
- l'âge et le type de bâtiment ;
- l'état d'entretien et son confort ;
- l'aspect architectural ;
- le ratio des surfaces nettes/brutes ;
- le ratio du nombre de parkings (1 parking par x m²).

Sur base de nos connaissances préalables, nous évaluons chaque immeuble suivant deux méthodes d'évaluation:

1ère méthode : actualisation des revenus locatifs

La valeur d'investissement est la résultante du taux de capitalisation appliqué à la valeur locative estimée (VLE), plus ou moins la valeur nette actualisée (NPV) de la différence entre les loyers en cours et la valeur locative estimée jusqu'à la plus prochaine échéance des baux.

Pour les immeubles partiellement ou entièrement inoccupés, l'évaluation se fait en fonction de la valeur locative estimée après déduction de la valeur actualisée du chômage locatif éventuel et des frais de relocation pour les locaux inoccupés.

Pour les immeubles à rénover, en cours de rénovation ou en projet, la valeur est établie en partant de la valeur après rénovation ou en fin de chantier, diminuée du montant des travaux restant à réaliser, des honoraires, des intérêts intercalaires, d'une estimation du chômage locatif probable et d'une prime de risque.

2ème méthode

Dans ce cas, la valeur d'investissement est établie sur la base des prix unitaires par m² de bureaux, de locaux commerciaux, d'archives, du nombre de parkings, et estimée en fonction des points de comparaison et en tenant compte des qualités de situation, du standing de construction, de l'âge, etc.

Pour certains immeubles industriels, cette valeur est estimée en précisant la ventilation des valeurs terrain nu, bâtiments et abords.

Dans tous les cas, il a été tenu compte de corrections relatives aux plus ou moins values résultant des baux en cours par rapport aux valeurs locatives estimées.

Valeur retenue

La valeur d'investissement finalement retenue est la résultante de l'application des deux méthodes.

	m ²	LOYER NET	LOYER NET + VLE	VLE	VALEUR (Acte en mains)	RENDEMENT (sur loyer net + VLE) au 30/09/1999
Belgique						
(I) ENSEMBLES DE HALLS INDUSTRIELS						
Courcelles, rue de la Glacerie n° 122 (008)	31.966	26.061.445	26.108.945	27.832.250	227.000.000	11,50%
Demagnet, rue de Namur n° 138 (010)	29.642	19.875.798	19.875.798	22.251.100	176.000.000	11,29%
TOTAL	61.608	45.937.243	45.984.743	50.083.350	403.000.000	11,41%
(II) HALLS INDUSTRIELS						
Jumet, rue de l'Industrie n° 12 (MEA) - (001)	12.656	8.918.976	9.586.476	10.192.000	97.000.000	9,88%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 (EX. UR.) - (021)	3.392	2.451.844	2.451.844	2.785.500	30.000.000	8,17%
Gosselies, chaussée de Fleurus, (SONACA) - (005)	12.170	11.167.943	11.167.943	13.279.500	122.000.000	9,15%
Eupen, rue de l'Industrie n° 23 (3) - (006)	8.342	6.481.974	7.431.974	8.544.200	88.300.000	8,42%
Jumet, rue Ledoux n° 138 (Vidange Inter) - (007)	960	1.290.120	1.290.120	1.162.000	11.700.000	11,03%
Gosselies, rue des Emailleries (COCA-COLA) - (012)	8.132	11.003.172	11.003.172	11.431.600	131.000.000	8,40%
Gosselies, rue des Emailleries (DEPOT MIROX) - (011)	10.490	5.767.272	5.767.272	6.516.450	50.000.000	11,53%
Gosselies, Aéroport (2) - (017)	15.440	16.352.140	16.352.140	20.961.600	200.200.000	8,17%
Perennes-lez-Binche, avenue Léopold III - (014)	8.334	5.200.000	5.200.000	6.371.400	62.000.000	8,39%
Fer-o-zinc + véranda confort - (027)	3.329	2.082.192	2.082.192	2.251.025	17.600.000	11,83%
Avenue des Etats-Unis - (003)	18554	2.016.182	2.466.182	2.160.000	32.000.000	7,71%
TOTAL	101.799	72.731.815	74.799.315	85.655.275	841.800.000	8,89%
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX (1)						
Gosselies, RN 5 - (023)	4.635	10.776.912	10.776.912	10.621.000	124.600.000	8,65%
Gosselies - City Nord - (013)	35.072	82.255.768	82.255.768	83.854.000	941.500.000	8,74%
TOTAL	39.707	93.032.680	93.032.680	94.475.000	1.066.100.000	8,73%
(IV) IMMEUBLES BUREAUX						
Jumet, rue Frison n° 56 - (019)	1.091	2.405.172	2.405.172	2.312.000	25.000.000	9,62%
Charleroi, bd Joseph II n°s 38-40, (Université)-(018)	2.062	4.756.860	4.756.860	4.740.000	67.000.000	7,10%
TOTAL	3.153	7.162.032	7.162.032	7.052.000	92.000.000	7,78%
(V) RESIDENTIELS						
Jumet, rue J. Wauters n° 76 - (020)	535	485.931	485.931	738.000	12.700.000	3,83%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 - (022)	87	113.197	113.197	120.000	1.600.000	7,07%
Jumet, rue de l'Industrie n° 3 - (099)	280	406.407	406.407	732.000	12.000.000	3,39%
TOTAL	902	1.005.535	1.005.535	1.590.000	26.300.000	3,82%
France						
(VI) FRANCE						
Chalons-sur-Marne la Veuve - (015)	5.039	3.704.208	3.994.008	3.944.175	34.000.000	11,75%
Rives-Sur-Fure (009)	734	499.032	499.032	673.800	5.400.000	9,24%
Roquebrune sur Argens (terrain) - (026)	12.295	0	0	0	7.600.000	0,00%
TOTAL (6)	18.068	4.203.240	4.493.040	4.617.975	47.000.000	9,56%
TOTAL GENERAL	225.237	224.072.545	226.477.345	243.473.600	2.476.200.000	9,15%

- (1) Pour détails : voir immeubles commerciaux.
- (2) Gosselies, Aéroport reprend : Michelin, Iglo, Barlow, Transart et De Pauw. Le bâtiment de Blamaco a été vendu le 15/12/1998 pour 59.000.000 BEF + frais.
- (3) Station service pas encore opérationnelle.

Remarque : pas de note de calcul pour le bien sis à Roquebrune sur Argens (terrain), France

Historique – Comparaison des 5 derniers trimestres

	30/09/98	31/12/1998 (4)	31/03/1999 (4)	30/06/1999 (4)	30/09/1999 (4)
Valeur Portefeuille	2.503.700.000	2.446.200.000	2.464.400.000	2.469.200.000	2.476.200.000
Loyers net en cours	227.740.752	217.286.947	219.650.749	218.836.003	224.072.545
Loyers net en cours + VLE	229.647.044	223.624.925	224.606.499	222.704.253	226.477.345
VLE	248.200.735	242.571.050	242.969.450	243.247.700	243.473.600
Taux d'occupation (1)	99,17%	97,17%	97,79%	98,26%	98,94%
Rendement sur loyer net + VLE (2)	9,17%	9,14%	9,11%	9,02%	9,15%
Rendement sur loyer net (3)	9,10%	8,88%	8,91%	8,86%	9,05%

- (1) Loyer net en cours / (Loyer net en cours + VLE)
(2) (Loyer net en cours + VLE) / Valeur Portefeuille
(3) Loyer net en cours / Valeur Portefeuille
(4) L'immeuble occupé par BLAMACO a été vendu au 15/12/98 et n'est plus repris dans le portefeuille

	M2	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE espace libre	VLE	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/99	Rendement actuel
<u>Gosselies, RN5</u>						
1. Lapeyre	1.728	3.833.232	3.833.232	3.776.000	43.000.000	8,91%
2. Wacker	292	476.412	476.412	584.000	6.600.000	7,22%
3. PA (ancien Eurovanadium)	1.005	2.160.000	2.160.000	2.211.000	25.000.000	8,64%
4. MP Centre Auto Pneu	610	1.837.236	1.837.236	1.650.000	21.000.000	8,75%
5. ICDI & STA	1.000	2.470.032	2.470.032	2.400.000	29.000.000	8,52%
Total RN5	4.635	10.776.912	10.776.912	10.621.000	124.600.000	8,65%
<u>City Nord</u>						
6. Mondial Textil & Rack Store	2.000	4.540.000	4.540.000	4.380.000	50.000.000	9,08%
7. Rack Store (avant Tora Meubles)	1.060	1.620.000	1.620.000	1.723.000	18.400.000	8,80%
8. Servhydro	824	1.098.900	1.098.900	1.648.000	16.400.000	6,70%
9. Galerie (cfr.détails galerie)	3.497	7.637.448	7.637.448	8.371.050	88.000.000	8,68%
10. Eléphant Bleu	1.211	433.836	433.836	252.000	5.600.000	7,75%
11. Tonton Tapis	984	2.780.700	2.780.700	2.952.000	34.000.000	8,18%
12. Marca	984	2.738.244	2.738.244	2.952.000	33.000.000	8,30%
13. Prémaman	984	2.733.108	2.733.108	2.755.200	32.000.000	8,54%
14. Bent Chauss.et Tom & Co	740	2.115.012	2.115.012	2.072.000	24.000.000	8,81%
15. Ava Papier	998	2.770.788	2.770.788	2.794.400	32.000.000	8,66%
16. Big Blue & Quadra Light	311	1.247.772	1.247.772	1.197.350	13.300.000	9,38%
17. Aldi	989	2.211.456	2.211.456	2.571.400	25.000.000	8,85%
18. Crusoe	1.127	2.702.916	2.702.916	2.817.500	30.000.000	9,01%
19. Cash Converters	617	1.695.648	1.695.648	1.665.900	19.000.000	8,92%
20. So Watt	982	2.395.968	2.395.968	2.405.900	27.000.000	8,87%
21. Krefel	993	2.675.328	2.675.328	2.830.050	31.000.000	8,63%
22. Cuir n°1	979	2.723.316	2.723.316	2.741.200	31.000.000	8,78%
23. Paradis du Sommeil & Point Vert	982	2.896.692	2.896.692	2.651.400	31.000.000	9,34%
24. La Maison du Salon	1.041	2.736.240	2.736.240	2.550.450	29.000.000	9,44%
25. JBC	982	2.160.000	2.160.000	2.405.900	26.000.000	8,31%
26. Maxi Toys	1.457	3.600.000	3.600.000	3.496.800	40.000.000	9,00%
27. Meubles Ecureuil	1.489	2.840.280	2.840.280	2.877.400	32.000.000	8,88%
28. Friterie Dagobert	84	516.840	516.840	420.000	5.300.000	9,75%
29. Bruynzeel	288	1.047.852	1.047.852	1.008.000	11.800.000	8,88%
30. Brantano	975	3.086.868	3.086.868	2.925.000	36.000.000	8,57%
31. Center Literie	979	2.906.460	2.906.460	2.937.000	34.000.000	8,55%
32. Casa & Wurth	1.482	3.630.276	3.630.276	3.383.400	39.000.000	9,31%
33. EDA	980	2.139.024	2.139.024	2.450.000	24.000.000	8,91%
34. Super Shoe	758	2.040.060	2.040.060	2.008.700	23.000.000	8,87%
35. Excedence-3 Suisses	892	2.646.888	2.646.888	2.363.800	28.000.000	9,45%
36. Parker	614	1.814.796	1.814.796	1.677.200	21.000.000	8,64%
37. VDP Wallonie	508	1.116.816	1.116.816	1.270.000	14.100.000	7,92%
38. De Boeck Foods	2.080	2.119.164	2.119.164	2.496.000	28.000.000	7,57%
39. Compagnie des Indes	201	837.072	837.072	804.000	9.600.000	8,72%
Total City Nord	35.072	82.255.768	82.255.768	83.854.000	941.500.000	8,74%
Total RN5 & City Nord	39.707	93.032.680	93.032.680	94.475.000	1.066.100.000	8,73%

	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/98	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/12/98	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/03/99	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/06/98	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/99	Changement par rapport à la date du 30/09/98	Changement par rapport à la date du 30/06/99
Gosselies, RN5							
1. Lapeyre	43.000.000	43.000.000	43.000.000	44.000.000	43.000.000	0,00%	-2,27%
2. Wacker	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.500.000	6.600.000	1,54%	1,54%
3. Eurovanadium	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	0,00%	0,00%
4. MP Centre Auto Pneu	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	0,00%	0,00%
5. ICDI & STA	28.000.000	28.000.000	28.000.000	29.000.000	29.000.000	3,57%	0,00%
Total RN5	123.500.000	123.500.000	123.500.000	125.500.000	124.600.000	0,89%	-0,72%
City Nord							
6. Mondial Textil & Rack Store	48.000.000	48.000.000	49.000.000	50.000.000	50.000.000	4,17%	0,00%
7. Rack Store (avant Tora Meubles)	15.900.000	16.000.000	18.300.000	18.400.000	18.400.000	15,72%	0,00%
8. Servhydro	15.700.000	15.900.000	16.100.000	16.200.000	16.400.000	4,46%	1,23%
9. Galerie	87.000.000	87.000.000	88.000.000	88.000.000	88.000.000	1,15%	0,00%
10. Eléphant Bleu	5.800.000	5.900.000	5.900.000	5.900.000	5.600.000	-3,45%	-5,08%
11. Tonton Tapis	33.000.000	34.000.000	34.000.000	34.000.000	34.000.000	3,03%	0,00%
12. Marca	32.000.000	33.000.000	33.000.000	33.000.000	33.000.000	3,13%	0,00%
13. Prémaman	31.000.000	31.000.000	32.000.000	32.000.000	32.000.000	3,23%	0,00%
14. Bent Chauss.et Tom & Co	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	0,00%	0,00%
15. Ava Papier	31.000.000	32.000.000	32.000.000	32.000.000	32.000.000	3,23%	0,00%
16. Big Blue & Quadra Light	13.000.000	13.300.000	13.400.000	13.300.000	13.300.000	2,31%	0,00%
17. Aldi	24.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	4,17%	0,00%
18. Crusoe	29.000.000	29.000.000	29.000.000	30.000.000	30.000.000	3,45%	0,00%
19. Cash Converters	19.000.000	19.000.000	19.000.000	19.000.000	19.000.000	0,00%	0,00%
20. So Watt	26.000.000	26.000.000	26.000.000	26.000.000	27.000.000	3,85%	3,85%
21. Krefel	30.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	3,33%	0,00%
22. Cuir n°1	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	31.000.000	0,00%	0,00%
23. Paradis du Sommeil & Point Vert	30.000.000	30.000.000	30.000.000	31.000.000	31.000.000	3,33%	0,00%
24. La Maison du Salon (*)	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000	29.000.000	0,00%	0,00%
25. JBC	25.000.000	26.000.000	26.000.000	26.000.000	26.000.000	4,00%	0,00%
26. Maxi Toys	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	0,00%	0,00%
27. Meubles Ecureuil	32.000.000	32.000.000	32.000.000	32.000.000	32.000.000	0,00%	0,00%
28. Friterie Dagobert	5.300.000	5.400.000	5.400.000	5.400.000	5.300.000	0,00%	-1,85%
29. Bruynzeel	11.700.000	11.800.000	11.800.000	11.800.000	11.800.000	0,85%	0,00%
30. Brantano	35.000.000	35.000.000	36.000.000	36.000.000	36.000.000	2,86%	0,00%
31. Center Literie	33.000.000	33.000.000	33.000.000	34.000.000	34.000.000	3,03%	0,00%
32. Casa & Wurth	37.000.000	37.000.000	37.000.000	39.000.000	39.000.000	5,41%	0,00%
33. EDA	23.000.000	23.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000	4,35%	0,00%
34. Super Shoe	23.000.000	23.000.000	23.000.000	23.000.000	23.000.000	0,00%	0,00%
35. Excedence-3 Suisses	24.000.000	24.000.000	24.000.000	28.000.000	28.000.000	16,67%	0,00%
36. Parker	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	21.000.000	0,00%	0,00%
37. VDP Wallonie	13.800.000	14.000.000	14.000.000	14.100.000	14.100.000	2,17%	0,00%
38. De Boeck Foods	29.000.000	29.000.000	28.000.000	28.000.000	28.000.000	-3,45%	0,00%
39. Compagnie des Indes	9.500.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	9.600.000	1,05%	0,00%
Total City Nord	916.700.000	923.900.000	930.500.000	940.700.000	941.500.000	2,71%	0,09%
Total RN5 & City Nord	1.040.200.000	1.047.400.000	1.054.000.000	1.066.200.000	1.066.100.000	2,49%	-0,01%

(*) ancien Cocooning Sofa

4. Le marché immobilier à Charleroi.

Autour d'une ville essentiellement sidérurgique et de charbonnages, la région s'est récemment modernisée et ceci notamment dans la zone de l'Aéropole autour de Gosselies. De nombreuses infrastructures construites au cours des deux dernières décennies (autoroute vers Bruxelles, ring de Charleroi, autoroute de Wallonie, et Aéropole de Gosselies) ont permis de conférer à la région toute entière une image beaucoup plus positive. D'autre part, l'aide de l'Union Européenne a permis le développement accéléré de nombreuses industries modernes dans le zoning de Charleroi Nord.

4.1. Le marché de l'immobilier commercial en Belgique.

Le marché immobilier commercial est fortement dépendant de la consommation privée, qui s'est dégradée depuis 1990. Depuis 1997, cette situation s'est modifiée avec un taux de croissance de la consommation privée de 2,1% en 1997 et de 3,4 en 1998. Les prévisions du taux de croissance pour 1999 ont été revues à la baisse notamment du fait de la crise de la dioxine, elles se situent aujourd'hui autour de 1,8%.

Un autre indicateur intéressant est le chiffre d'affaire du commerce de détail qui confirme la même tendance avec une croissance de 4% en 1997, de 7% en 1998 et des prévisions plus pessimistes pour 1999.

Le marché se caractérise par une segmentation entre :

- 1) les artères principales des grandes villes (Rue Neuve, Meir, Veldstraat) où se sont aujourd'hui regroupées les grandes chaînes internationales. Les emplacements A1 étant en effet devenus trop chers pour les petits commerçants, on assiste à une uniformisation de ces artères par le regroupement des groupes commerciaux européens essentiels dans ces rues (C&A, Marks & Spencer, Hennes & Mauritz, Zara, ...).

Les loyers et les rendements y sont actuellement de :

<u>LOCALISATION</u>	<u>LOYERS</u>	<u>RENDEMENTS</u>
Bruxelles - Rue Neuve	41.000 – 48.000 BEF/m ² /an	6,50 %
Anvers - Meir	41.000 – 48.000 BEF/m ² /an	6,50 %
Gand - Veldstraat	33.000 – 38.000 BEF/m ² /an	7,00 %
Principales rues des villes de plus de 50.000 habitants	20.000 – 30.000 BEF/m ² /an	7,25 – 8,00 %

On assiste depuis 1995 à une stabilisation des loyers et des rendements offerts. Aujourd'hui, beaucoup de locataires négocient encore leurs loyers, essayant par exemple de lier ceux-ci à l'évolution de leurs chiffres d'affaires. Ces artères ont souffert de la mauvaise conjoncture, ce qui s'est traduit par des baisses de valeur de fond de commerce, les loyers n'ayant été revus à la baisse que de façon très marginale.

Le premier semestre 1999 a connu une grande demande des investisseurs du fait de la baisse du coût de l'argent, ce qui a poussé les rendements vers le bas. Cependant, la baisse des rendements devrait se ralentir suite aux prévisions à la hausse des taux d'intérêts.



Les magasins du centre ville vont très probablement de plus en plus souffrir des commerces en périphérie et des centres commerciaux. En effet, les clients sont de moins en moins attirés par le stress que représentent l'accès au centre ville, les problèmes et les coûts de parking ainsi que le monde et les nombreuses attentes que cela engendre. Cependant, il existe toujours une attraction élevée pour une certaine catégorie de clients attirés par les prix avantageux que proposent certaines grandes chaînes de magasins.

- 2) les artères secondaires où se sont installés les petits commerces. Les facteurs déterminants au niveau de l'immobilier commercial en ville étant les facilités de parking et le nombre de passants, c'est l'emplacement de la rue et la situation dans celle-ci qui joueront un rôle prépondérant. Ce sont ces rues (dites A2) qui ont le plus souffert du manque de confiance des consommateurs et de la faible conjoncture. Les loyers y ont régressé depuis 1990. Aujourd'hui, les loyers stagnent entre 10.000 et 20.000 BEF/m²/an et les rendements autour de 7,25 – 8%. Comme les artères principales et même probablement plus, ces emplacements risquent à l'avenir de souffrir de l'intérêt croissant des consommateurs pour les centres commerciaux et les commerces en périphérie.
- 3) les centres commerciaux (shopping center) offrant plus de 10.000 m² de surfaces commerciales. Ces centres commerciaux ont connu un succès croissant au cours des vingt dernières années. Offrant d'une part des facilités de parking importantes et se distinguant d'autre part des principales rues commerçantes par la diversité et le caractère de plus en plus convivial des commerces y existants, ces centres commerciaux semblent avoir aujourd'hui atteint leur maturité. Cependant, par rapport à des pays comme la France ou la Grande Bretagne, les shopping center ne sont pas très développés en Belgique.

Les six principaux shopping centers (+ de 25.000m²) sont :

City II (Bruxelles)	51.000 m ²
Woluwe Shopping Center (Bruxelles)	43.000 m ²
Westland Shopping Center (Bruxelles)	37.000 m ²
Wijnegem Shopping Center (Anvers)	56.000 m ²
Belle-Ile (Liège)	31.000 m ²
Ring Shopping Center (Kuurne)	35.000 m ²

soit 253.000 m² représentant plus de 780 commerces.

En ce qui concerne les centres commerciaux d'une surface comprise entre 10.000 et 25.000 m², ils sont au nombre de 15 et représentent également de l'ordre de 800 magasins.

Les loyers dans les centres commerciaux varient entre 4.200 et 6.200 BEF/m²/an pour les grandes surfaces, et entre 12.000 à 32.000 BEF/m²/an pour les boutiques.

Les rendements se situent eux entre 7,25% et 8,25%. Ce taux relativement élevé s'explique par l'importance des coûts de gérance à amortir au niveau de ces centres commerciaux.

Les critères qui détermineront le succès de ces shoppings seront, d'une part la taille des centres commerciaux et, d'autre part, la population recensée dans les zones d'influence correspondants à ces centres. Une nouvelle tendance, qui se développe de plus en plus mais qui est déjà fort exploitée dans d'autres pays comme l'Angleterre ou les Etats-Unis, est l'aspect loisir des centres commerciaux. En effet, la clientèle reste de plus en plus longtemps dans ces complexes car ils offrent une série d'activités pour toute la famille. Il peut s'agir de salles de cinéma, de restaurants divers, de salles de jeux pour les enfants...

4) les implantations commerciales en périphérie (Retail Warehouse).

Le marché belge du Retail Warehouse comprend environ 1.800 implantations, pour environ 2 millions de m², et se distingue, comme ailleurs en Europe, par l'existence de trois sous marchés bien précis, à savoir :

- a) les regroupements de commerces individuels autour d'une grande surface.
- b) les Retail Warehouse Parks (agglomérats de minimum 15 commerces sans grande surface et partageant un même parking),
- c) les implantations commerciales individuelles, représentant environ 50 % des surfaces totales, soit environ 900 implantations réparties dans tout le pays.

Les surfaces en périphérie se louent aujourd'hui entre 2.200 et 4.000 BEF/m²/an. Les autorités n'octroyant aujourd'hui que peu de permis socio-économiques, les emplacements existants vont acquérir petit à petit une valeur supérieure, grâce à leur rareté relative. L'intérêt des consommateurs pour le Retail Warehousing devrait engendrer une hausse des loyers pour ces emplacements existants. Ces loyers devraient se situer entre 2.400 à 4.700 BEF/m²/an en 1999. Les rendements se situent aujourd'hui entre 8,25 % et 9,50 %. On prévoit une baisse de ces rendements à des niveaux situés entre 8 % et 9 % en 1999, suite aux bonnes perspectives de croissance de ce segment particulier. Cette baisse de rendement couplée à la hausse des loyers attendue devrait apporter des plus-values aux propriétaires de pareilles surfaces.



Il faut noter que l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier commercial en général s'est fort accru depuis quelques années. Différents facteurs ont ici joué leur rôle :

- 1) les rendements nets (après déduction des charges) en immobilier commercial sont supérieurs depuis quelques années aux rendements de bureaux.
- 2) les grands groupes commerciaux européens ont, à l'instar de l'Union Européenne pour le marché de bureaux à Bruxelles, procuré au marché commercial une certaine demande minimum d'espaces nouveaux. Cette demande a permis de soutenir le marché et de quelque peu atténuer la chute des petits commerces consécutive à la crise économique.
- 3) les investisseurs n'avaient, jusqu'il y a peu, pas assez diversifié leurs portefeuilles immobiliers. En augmentant la part de l'immobilier commercial dans leurs investissements totaux, ils ont stimulé le marché.



4.2. Le marché de l'immobilier commercial dans la région de Charleroi.

(1) Centre ville.

Rue de la Montagne.

Complètement réaménagée au début des années 80, elle rassemble actuellement les grandes chaînes nationales et internationales. Le secteur textile en général et les magasins de vêtements en particulier y sont majoritairement présents. La disponibilité y est assez faible et les loyers les plus élevés se situent autour de 18.000 BEF/m²/an au maximum. Il existe une différence de valeur locative importante entre les différentes parties de la rue, avant et après le carrefour avec le boulevard Audent.

Boulevard Tirou.

Les commerces y sont ici plus diversifiés, et les loyers légèrement inférieurs, puisque proches de 12.000 BEF/m²/an.

(2) Ville II

Créé en 1990, ce centre commercial compte 92 magasins, pour une surface totale de 16.591 m². On y note la présence de grandes enseignes, telles que C&A, Champion, Blokker et Casa.

Les loyers y sont d'environ 15.000 BEF/m²/an aux meilleurs emplacements et 11.000 BEF/m² en moyenne. Le succès croissant du shopping centre (+/- 5 millions de visiteurs par an) pourrait augmenter le niveau de ces loyers dans les prochaines années.

(3) City Nord (Gosselies)

Le regroupement depuis quelques années de commerces au nord de la ville a permis la création d'un « Retail Warehousing Park » majeur à l'échelle belge. City Nord compte plus de 30 magasins différents, et seuls trois autres Parks peuvent revendiquer pareille importance en Belgique :

- la Boomsesteenweg à Anvers ;
- Gouden Kruispunt à Tielt ;
- le site du Cora à Rocourt ;

Les loyers en vigueur sont actuellement de 2.000 à 3.300 BEF/m²/an à Gosselies.



4.3. Le marché de l'immobilier semi-industriel.

La région de Charleroi a connu un développement important au niveau des surfaces semi-industrielles construites, et ceci principalement à proximité de l'Aéropole de Gosselies et le long de l'autoroute Charleroi-Bruxelles et de l'autoroute de Wallonie.

Au niveau national, les entrepôts et les centres de distribution ont connu une forte croissance dans les 20 dernières années, et ceci surtout à la périphérie de Bruxelles et d'Anvers, ainsi qu'entre Anvers et Gand et Anvers et Hasselt. Au niveau des ensembles bureaux-entrepôts, la proportion de bureaux était en 1970 de 20% (pour 80% d'entrepôts). Le marché de ce type de surfaces a ensuite évolué pour faire apparaître trois types de biens :

- 1) Les immeubles high-tech (bureaux + locaux polyvalents). La raison expliquant l'apparition de pareils immeubles est l'accroissement des loyers des bureaux à Bruxelles entre 1985 et 1990. En effet, ceux-ci dépassant alors de loin les loyers des entrepôts, certains promoteurs ont privilégiés les constructions d'ensembles offrant une proportion accrue de bureaux par rapport aux entrepôts. Ces immeubles comprennent plus de 60% de bureaux.
- 2) Les surfaces mixtes comprenant bureaux et entrepôts. Ces surfaces sont modulables afin notamment de permettre une extension de la surface occupée par les bureaux. Ce genre de complexe comprend généralement une proportion de 30 à 60% de bureaux.
- 3) Les surfaces dites semi-industrielles : la proportion est ici passée de 80% d'entrepôts pour 20% de bureaux à environ 90% d'entrepôts pour 10% de bureaux. Ces surfaces se situent plus hors de la région bruxelloise, suite au déplacement observé des activités industrielles vers Malines, Louvain Wavre ou Nivelles.

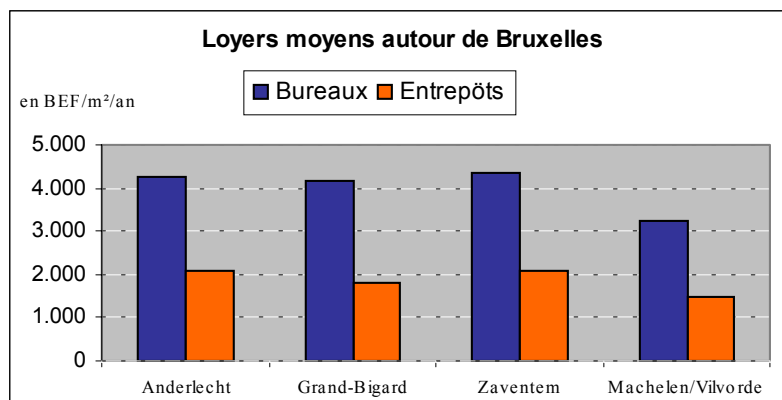
Le stock global des immeubles high-tech en périphérie bruxelloise peut être estimé pour 1999 à environ 1.700.000 m². Ce stock s'est constitué principalement dans la région de Zaventem, Grand-Bigard, Wemmel, Anderlecht et Waterloo.

Le stock de surfaces mixtes et semi-industrielles est quant à lui deux fois supérieur. A Anvers, le stock global de locaux industriels est nettement plus important, de l'ordre de 4.500.000 m², en comprenant la zone du port.

Les loyers se situent aujourd'hui aux niveaux suivants:

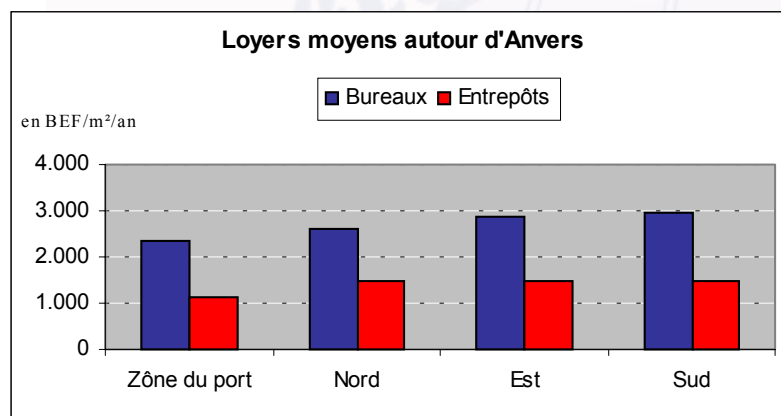
autour de Bruxelles:

Anderlecht	Bureaux	entre 4000 et 4500 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1800 et 2400 BEF/m ² /an
Grand-Bigard/Wemmel	Bureaux	entre 3800 et 4500 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1600 et 2000 BEF/m ² /an
Zaventem	Bureaux	entre 4000 et 4700 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1800 et 2400 BEF/m ² /an
Machelen/Vilvorde	Bureaux	entre 3000 et 3500 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1200 et 1800 BEF/m ² /an



autour d'Anvers:

Zone du port	Bureaux	entre 2000 et 2700 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1000 et 1300 BEF/m ² /an
Nord	Bureaux	entre 2400 et 2850 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1200 et 1800 BEF/m ² /an
Est	Bureaux	entre 2500 et 3200 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1200 et 1800 BEF/m ² /an
Sud	Bureaux	entre 2500 et 3400 BEF/m ² /an
	Entrepôts	entre 1200 et 1800 BEF/m ² /an



nord de Charleroi:

Bureaux	entre 1500 et 2500 BEF/m ² /an
Entrepôts	entre 1000 et 1200 BEF/m ² /an



La demande d'immeubles semi-industriels de qualité est assez importante. En effet, les entreprises sont à la recherche de bâtiments adaptés à leurs besoins. De ce fait, les loyers d'immeubles semi-industriels de qualité devraient légèrement augmenter à l'avenir.

Les immeubles moins polyvalents, de moins bonne qualité technique, et disposant d'une moindre accessibilité sont eux nettement moins recherchés, tant à la vente qu'à la location. Le nombre d'immeubles disponibles de ce type est dès lors en forte augmentation actuellement.

Les rendements varient entre 8,00 et 9,5 % à Bruxelles, et entre 8,75 et 10 % à Anvers et à Charleroi Aéroport. Ces niveaux de rendements sont assez élevés et s'expliquent d'une part par le fait que les loyers des immeubles semi-industriels n'ont pas progressé depuis fort longtemps, et d'autre part par le risque de délocalisation souvent important en immobilier semi-industriel. Aujourd'hui, les perspectives de croissance des loyers étant meilleures, particulièrement en ce qui concerne les bâtiments modernes, les rendements pourraient baisser progressivement pour ce type de surfaces. En ce qui concerne les bâtiments non-adaptés aux besoins actuels des utilisateurs, les rendements resteront fort élevés, tant dans la région de Bruxelles que d'Anvers.

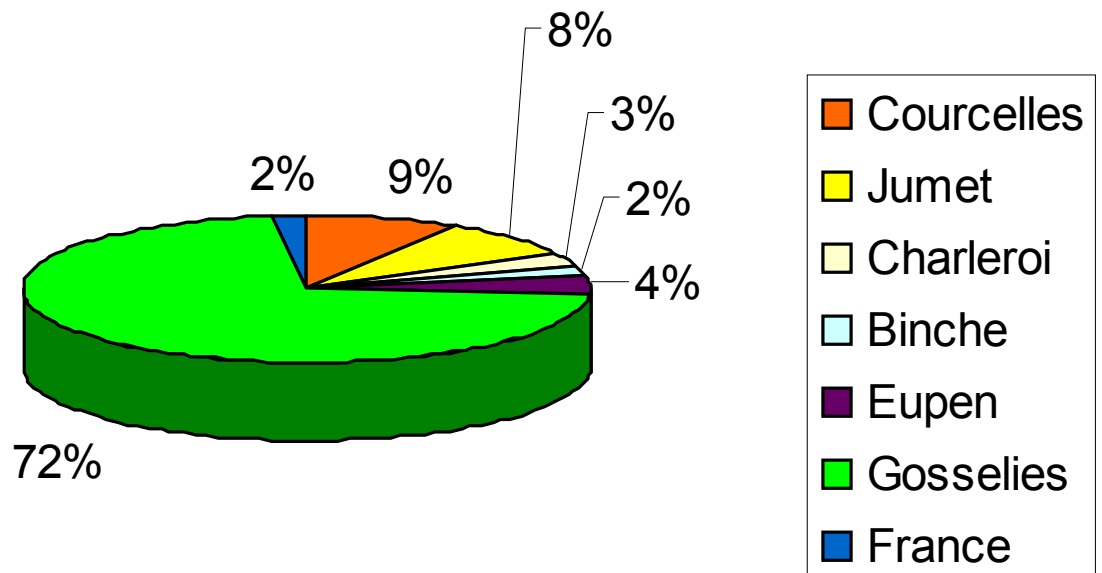
Enfin, notons que le niveau peu élevé des taux d'intérêt incite aujourd'hui beaucoup d'utilisateurs de surfaces semi-industrielles à acheter plutôt qu'à louer leurs biens. Ce phénomène est cependant limité par la capacité financière restreinte de beaucoup d'utilisateurs de pareilles surfaces ainsi que par l'incertitude que beaucoup ressentent quant à l'évolution de leurs activités et aux besoins qui y seront liés.

IV. Répartition géographique de WEB

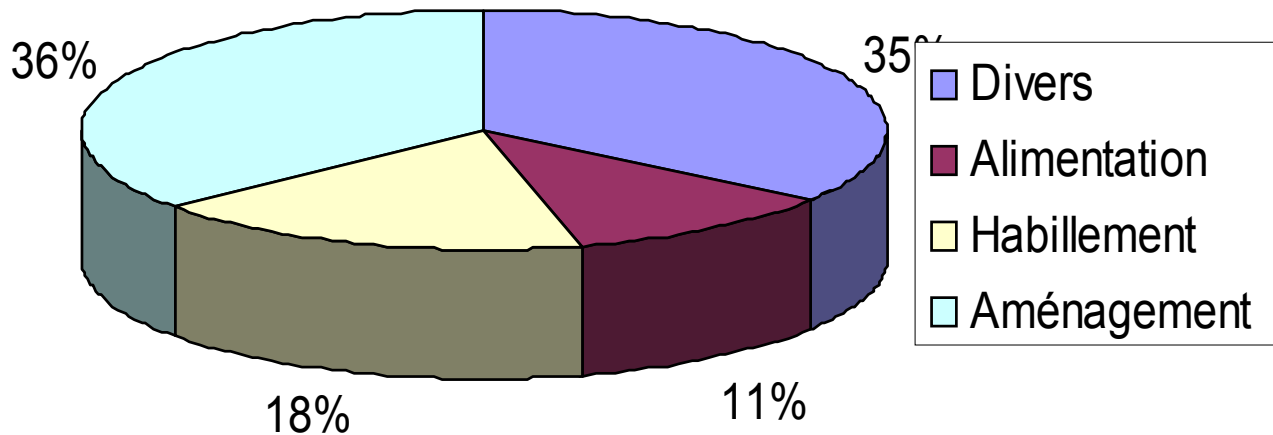
Graphiques



Répartition géographique de la Sicafi



Répartition sectorielle des immeubles commerciaux





V. Rapport de gestion du Conseil d'administration de la s.a. Warehouses Estates Belgium, gérant statutaire de la sicafi WEB s.c.a présente à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14/12/1999.

Mesdames ,
Mesdemoiselles ,
Messieurs ,

Nous avons l'honneur de vous soumettre le rapport de gestion du conseil d'administration de WEB SA pour la gestion exercée durant le premier exercice de la Sicafi qui couvre la période du 01/09/98 au 30/09/99 soit 13 mois

Durant cet exercice , nous avons été amenés à vendre un bâtiment en dégageant une plus-value comptable de 15.494.846 bef .

Une autre opération d'achat suivie d'une revente a également permis de dégager une plus-value de 7.397.000 bef .

Le conseil d'administration a décidé de réinvestir le produit de la vente dans l'acquisition de plusieurs immeubles commerciaux . Cette opération sera réalisée durant le premier trimestre de l'année 2000 .

La fusion entre IMMOWA SA et la Sicafi WEB SCA a été réalisée durant le mois de février 99 en conformité avec les éléments repris dans le prospectus d'émission .

Abstraction faite des plus-values , le compte de résultat est conforme aux prévisions reprises dans le business plan et l'amélioration du résultat financier trouve son origine dans la détention plus longue que prévue du montant de l'exit tax (paiement en quatre fois) et dans le taux des charges financières fixé à 4,5% lors de l'élaboration des prévisions .

Suivant le dernier rapport de l'expert immobilier daté du 30/09/99 , la valeur d'expertise du patrimoine est fixée à 2.476.200.000 bef . Le taux d'occupation est passé de 99,2% au 30/09/98 à 98,94% au 30/09/99 . Le rendement locatif global sur loyer net en cours ressort au 30/09/99 à 9,05% contre 9,10% au 30/09/98 .

La stabilité qui ressort de ce qui précède confirme la fiabilité du business plan et l'expérience dans la gestion de notre patrimoine immobilier .

Sur base des résultats qui vont vous être présentés , nous proposons de fixer le dividende à 86 bef par action ce qui sur base annualisée , donne un rendement brut de 7,25 % contre 7,22% suivant les prévisions du prospectus .

Suite au changement radical au niveau des statuts et du mode de fonctionnement de la société (ex : plus de comptabilisation d'amortissements etc...) , le conseil d'administration a décidé de ne pas reprendre dans les comptes annuels les données de l'exercice précédent devenues non significatives et non comparables .

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de nous donner décharge pour notre gestion exercée au cours de l'exercice clos le 30 /09/1999 .

**Le conseil d'administration de WEB. SA
Gérant statutaire de la Sicafi WEB SCA**

VI. Rapport du Commissaire-réviseur sur l'exercice clôturé le 30 septembre 1999 présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.

Aux Actionnaires,

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du Gérant de la société, pour l'exercice de 13 mois se clôturant le 30 septembre 1999, dont le total du bilan s'élève à 2.785.219.646 BEF et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 215.612.030 BEF. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par la loi.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels clôturés au 30 septembre 1999 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

Attestations et informations complémentaires

Nous complétons notre rapport par les attestations et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

- Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi sur les sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

- La décision du Conseil d'Administration de ne pas reprendre de chiffres comparatifs est motivée dans le rapport de gestion

Bruxelles, le 30 novembre 1999

Le Commissaire-reviseur,

DELOITTE & TOUCHE

Reviseurs d'Entreprises

Représenté par James FULTON



VII. Compte de résultats et données financières (en Francs belges)

RUBRIQUE COMPTABLE	PREVISIONS 09/98-09/99	REALISE 13 mois	PREVISIONS 10/99-09/2000 12 mois
Loyers	248.985.932	246.390.208	234.429.831
Refacturation de frais	21.630.852	35.928.977	20.696.280
Divers	216.667	22.891.846	204.000
Frais généraux	40.010.203	43.146.467	36.397.076
Réductions de valeurs	0	1.716.597	0
Autres charges d'exploitation	29.323.714	36.105.654	28.117.938
RESULTAT D'EXPLOITATION	201.499.534	224.242.313	190.815.097
Produits financiers	5.367.793	11.536.459	3.209.513
Charges financières	17.062.500	13.447.615	15.750.000
Impôts et charges exceptionnelles	0	6.719.127	0
Résultat avant distribution	189.804.827	215.612.030	178.274.610
DONNEES FINANCIERES			
Distribution	173.671.417	174.493.656	163.121.269
Pay out ratio (Svt ART 62)	91,50%	89,74%	91,50%
Rendement brut annualisé	7,22%	7,25%	7,34%
Rendement net annualisé	6,13%	6,16%	6,24%
Valeur d'inventaire d'une action	1.019	1.030	1.051
Plus-values à réinvestir dans les 4 ans	0	22.891.846	0



VIII. Warehouses Estates Belgium s.c.a.

Bilan et Compte de Résultats

Periode du 01/09/98 au 30/09/99

BILAN W.E.B. S.C.A.

Période du 01/09/98 au 30/09/99

ACTIF

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

2.476.200.000

Autres immobilisations corporelles

2.476.200.000

COURCELLES Glacerie 122	227.000.000
DEMANET Route de Namur 138	176.000.000
JUMET Mea Rue de l'industrie 12	97.000.000
JUMET ex UR Rue de l'industrie 13	30.000.000
GOSELIES SONACA	122.000.000
EUPEN rue de l'industrie 23	88.300.000
JUMET Vidange Inter	11.700.000
GOSELIES Coca Cola	131.000.000
GOSELIES Mirox	50.000.000
GOSELIES Aéroport	200.200.000
PERRONES LEZ BINCHE	62.000.000
Fer o Zinc + Véranda Confort	17.600.000
GOSELIES Avenue des Etats Unis	32.000.000
GOSELIES RN5	124.600.000
GOSELIES City Nord	941.500.000
JUMET Rue Frison 56	25.000.000
CHARLEROI BD JOSII 38/40	67.000.000
JUMET Rue J. Wauters 76	12.700.000
JUMET Rue de l'industrie 13	1.600.000
JUMET Rue de l'industrie 3	12.000.000
CHALONS/CHAMP. La Veuve	34.000.000
RIVES/S/FURE	5.400.000
ROQUEBRUNE/S/ARGENS	7.600.000

CREANCES A MOINS D'UN AN

49.681.931

Créances commerciales	48.739.282
Créances douteuses	1.716.597
Créances commerciales Groupe Wagner	734.463
Notes de crédit à établir	-321.014
Réduction de valeurs actées	-1.716.597
Créances diverses	529.200

PLACEMENTS DE TRESORERIE

233.000.000

Dépôts à terme	233.000.000
----------------	-------------

BILAN W.E.B. S.C.A.

Période du 01/09/98 au 30/09/99

ACTIF

VALEURS DISPONIBLES

12.599.017

Générale de banque BEF	286.724
Banque Bruxelles Lambert BEF	327.115
Artésia BEF	85.183.729
Artésia FRF	501.225
Crédit Communal	1.675
Chèques émis	-74.786.201
Remises Paribas	990.000
Caisse FB	94.750

COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF

13.738.698

Produits à recevoir	13.501.338
Charges à reporter	237.360

TOTAL DE L' ACTIF

2.785.219.646

BILAN W.E.B. S.C.A.

Période du 01/09/98 au 30/09/99

PASSIF

CAPITAUX PROPRES		2.089.928.253
Capital	200.621.135	
Plus-values de réévaluation	1.815.438.194	
Réserve Plus-Value 1999	22.891.846	
Résultat reporté au 01/09/98	32.750.550	
Résultat reporté du 01/09/98 au 30/09/99	18.226.528	
PROVISIONS	70.224.391	70.224.391
DETTES A PLUS D'UN AN		375.000.000
Dettes bancaires		
Crédit Paribas	375.000.000	
Autres dettes	0	
DETTES A MOINS D'UN AN		187.474.128
Dettes commerciales	11.959.023	
Dettes commerciales	9.187.883	
Dettes commerciales Groupe Wagner	1.149.710	
Factures à recevoir	1.621.430	
Dettes fiscales	27.149.178	
Compte courant TVA Française	468.213	
Compte courant TVA Belge	506.917	
Précomptes mobiliers retenus à payer	26.174.048	
Autres dettes	148.365.927	
Coupons nets à payer	148.319.608	
Acomptes reçus	46.319	

BILAN W.E.B. S.C.A.

Période du 01/09/98 au 30/09/99

PASSIF

COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

62.592.874

Charges à imputer
Revenus à reporter

15.547.581
47.045.293

TOTAL DU PASSIF

2.785.219.646

BILAN W.E.B. S.C.A.

Période du 01/09/98 au 30/09/99

COMPTES DE RESULTATS

PRODUITS D'EXPLOITATION		305.211.031
Ventes et prestations	246.390.208	
Locations	246.390.208	
Autres produits d'exploitation	58.820.823	
Plus-value sur vente Blamaco	15.494.846	
Plus-value sur achat-vente terrain	7.397.000	
Eau-électricité	5.880.337	
Précompte immobilier	18.016.330	
Gardiennage et entretien	6.425.324	
Récupération droits enregistrement	1.151.250	
Indemnités perçues des assureurs	317.337	
Autres produits divers	4.138.399	
COUT DES VENTES ET PRESTATIONS		80.968.718
Frais généraux	43.146.467	
Achats de matériaux divers	193.757	
Loyer siège social	650.000	
Location diverses matériel et autres	232.914	
Entretien des bâtiments	18.096.669	
Eau	130.346	
Gaz	43.075	
Electricité	3.360.939	
Téléphone	34.277	
Assurances incendie	3.527.545	
Frais introduction en bourse	420.363	
Honoraires divers	5.492.603	
Frais de gestion immobilière WEB SA	4.693.260	
Frais de contentieux	118.373	
Frais de gardiennage	3.098.944	
Prestations de services	72.760	
Ports SNCB	8.500	
Formalités légales	79.050	
Documentations et Frais d'études	13.375	
Publicités et insertions	563.859	

BILAN W.E.B. S.C.A.

Période du 01/09/98 au 30/09/99

COMPTES DE RESULTATS

Redevances CBF	902.235	
Redevance bourse de bxl	361.723	
Cotisations diverses	51.500	
Timbres fiscaux	400	
Service financier	1.000.000	
Réductions de valeurs s/créances douteuses		1.716.597
Autres charges d'exploitation		36.105.654
Précompte immobilier	23.721.350	
Taxes foncières France	608.146	
Taxe sur organisme placements collectifs	1.351.299	
Droit d'enregistrement	1.947.750	
TVA non déductible	7.318.633	
Taxes diverses	1.158.476	
RESULTAT D'EXPLOITATION		224.242.313
Produits financiers		11.536.459
Produits placements de trésorerie	10.952.999	
Intérêts créditeurs	119.367	
Escomptes obtenus	366.539	
Différence de change	3.412	
Autres produits	94.142	
Charges financières		13.447.615
Intérêts débiteurs	1.140	
Crédit Paribas	13.408.641	
Frais de banque	31.512	
Différence de change	6.322	
Charges exceptionnelles		25.352
Amendes et majorations diverses	25.352	

BILAN W.E.B. S.C.A.

Période du 01/09/98 au 30/09/99

COMPTES DE RESULTATS

RESULTAT AVANT IMPOTS

222.305.805

Impôts

6.693.775

Précomptes mobiliers	1.660.820
Impôt société France	1.459.796
Rappels d'impôts sur exercices antérieurs	3.962.452
Reprise de provision fiscale	-388.863
Dégrèvements obtenus	-430

RESULTAT COMPTABLE FINAL

215.612.030

AFFECTATION DU RESULTAT

Bénéfice total de l'exercice	215.612.030	Comptes comptables
Réserve Plus-Values 'Blamaco' + 'Terrain Chotard'	22.891.846	(6921-1330)
Dividendes nets à payer 73,10 Bef * 2.028.996 titres	148.319.608	(6940-4880)
Précomptes mobiliers à retenir sur dividendes	26.174.048	(6940-4530)
Résultat reporté	18.226.528	(6930-1400)
	215.612.030	

Résultat net suivant l'article 62 de l'arrêté royal sur les sicafi

Résultat comptable	215.612.030
+ réductions de valeurs	1.716.597
- plus - values à réinvestir (4 ans)	-22.891.846
Produit net	194.436.781



IX. Warehouses Estates Belgium s.c.a.

Comptes annuels sous la forme BNB

