

RAPPORT ANNUEL
2002



SOMMAIRE

I. COMMUNICATION AUX ACTIONNAIRES.....	P 3
II. REPORTING SUR LE CORPORATE GOVERNANCE.....	P 4
III. RAPPORT D’EVALUATION DU PORTEFEUILLE AU 30/09/2002.....	P 5
<ul style="list-style-type: none"> A- Lettre de l’expert. B- Définition de la valeur acte en mains. C- Réserves & considérations générales. D- Méthode d’expertise. E- Récapitulation générale des évaluations. F- Détails et récapitulatif des immeubles commerciaux. 	
IV. ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER.....	P 13
<ul style="list-style-type: none"> A- Marché de l’immobilier commercial en Belgique. B- Marché de l’immobilier commercial à Charleroi et environs. C- Marché de l’immobilier semi-industriel à Charleroi. 	
V. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D’ADMINISTRATION.....	P 22
VI. RAPPORT DU COMMISSAIRE D’ENTREPRISE.....	P 23
VII. SITUATION COMPTABLE ARRÊTÉE AU 30/09/2002 ET TABLEAUX COMPARATIFS	P 25
VIII. COMPTES ANNUELS SOUS LA FORME B.N.B.....	P 29

I. COMMUNICATION AUX ACTIONNAIRES

Le quatrième exercice de la sicafi WEB SCA s'est clôturé le 30 septembre 2002 et a couvert une période de 12 mois .

Le compte de résultats reste conforme aux prévisions reprises dans le prospectus d'émission.

Par rapport au 30/09/2001, la valeur du patrimoine immobilier est passée de 63.312.006,23 € à 63.821.000 € au 30 septembre 2002 soit une augmentation de 0,80 %.

Les projets de développements immobiliers sont toujours d'actualité et devraient se concrétiser dans le courant de l'année 2004.

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 en téléphonant au 071/259.255, par fax au 071/259.297 ou par mail à l'adresse suivante : info@w-e-b.be.



II. REPORTING SUR LE CORPORATE GOVERNANCE

1. Composition du conseil d'administration.

Le conseil d'administration est composé de 9 administrateurs.

◆ Administrateurs ayant des intérêts dans WEB SCA : 2

- WAGNER Robert, Jean Administrateur Délégué
- WAGNER Robert, Laurent Administrateur

◆ Administrateurs indépendants : 7

- | | | |
|------------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| - GERARD Jean-Pierre | Administrateur surveillant | Ex Adm. délégué de la Fabrique de fer |
| - MESTDAGH Henri | Administrateur | Adm. délégué du groupe Mestdagh |
| - KRACK Louis | Administrateur | Avocat au barreau de Charleroi |
| - FAVERLY Emile | Administrateur | Private Banking Officer Fortis bank |
| - FONTAINE Jean-Michel | Administrateur | Administrateur d'Agences Dexia |
| - DUCHATEAUX J-Claude | Administrateur | Administrateur de société |
| - WAGNER Caroline | Administrateur | Administrateur de société |

2. Fonctionnement du conseil d'administration .

Le conseil d'administration se réunit environ 5 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. RAPPORT D'ÉVALUATION DU PORTEFEUILLE au 30 septembre 2002.

A- Lettre de l'expert

« 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 2002**.

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 48,72% de halls industriels, de 46,41% d'immeubles commerciaux, de 3,59% d'immeubles de bureaux, de 0,99% de biens résidentiels et de 0,29% de terrain.
2. le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,22% passant de 97,67% à 97,89%, essentiellement à la suite de nouvelles locations sur le site Demanet.
3. le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est inférieur de 0,002 % 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 2002**, de :

63.821.000 €

(SOIXANTE TROIS MILLIONS HUIT CENT VINGT ET UN MILLE EUROS)

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer net en cours ressort à 9,53 % (contre 9,40% au 31.06.2002) et le rendement locatif global sur loyer en cours net, plus valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 9,73 % (contre 9,63% au 31.06.2002). »

Bruxelles, le 8 octobre 2002

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Philippe WINSSINGER
Administrateur Délégué



B-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.

C-Réserves et considérations générales.

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

- 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.
- 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.
- 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.

D-Méthode d'expertise

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.

E- Récapitulation générale des évaluations

1) Historique – Comparaison des valeurs

	VALEUR (Acte en mains) au 30/09/01	VALEUR (Acte en mains) au 31/12/01	VALEUR (Acte en mains) au 31/03/02	VALEUR (Acte en mains) au 30/06/02	VALEUR (Acte en mains) au 30/09/02	% du Patrimoi ne au 30/09/02	Changeme nt par rapport au 30/06/02	Changeme nt par rapport au 30/09/01
BELGIQUE								
(I) ENSEMBLES DE HALLS INDUSTRIELS								
Courcelles, rue de la Glacerie n° 122 - (008)	5.528.025,60 €	5.545.000,00 €	5.549.000,00 €	5.555.000,00 €	5.550.000,00 €	8,70%	-0,09%	0,40%
Demanet, rue de Namur n° 138 - (010)	4.437.294,09 €	4.426.000,00 €	4.427.000,00 €	4.442.000,00 €	4.446.000,00 €	6,97%	0,09%	0,20%
Marchienne-Au-Pont, rue Thomas Bonehill (CEMS) (030)	2.156.673,67 €	2.180.000,00 €	2.237.000,00 €	2.185.000,00 €	2.142.000,00 €	3,36%	-1,97%	-0,68%
TOTAL	12.121.993,36 €	12.151.000,00 €	12.213.000,00 €	12.182.000,00 €	12.138.000,00 €	19,02%	-0,36%	0,13%
(II) HALLS INDUSTRIELS								
Jumet, rue de l'Industrie n° 12 - (001)	2.377.298,90 €	2.405.000,00 €	2.410.000,00 €	2.415.000,00 €	2.411.000,00 €	3,78%	-0,17%	1,42%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 - (021)	892.416,69 €	904.000,00 €	903.000,00 €	903.000,00 €	905.000,00 €	1,42%	0,22%	1,41%
Gosselies, chaussée de Fleurus, (SONACA) - (005)	3.123.458,41 €	3.135.000,00 €	3.099.000,00 €	3.105.000,00 €	3.104.000,00 €	4,86%	-0,03%	-0,62%
Eupen, rue de l'Industrie n° 23 - (006)	1.931.090,56 €	1.914.000,00 €	1.911.000,00 €	1.915.000,00 €	1.915.000,00 €	3,00%	0,00%	-0,83%
Jumet, rue Ledoux n° 138 (Vidange Inter) - (007)	287.556,49 €	285.000,00 €	283.000,00 €	282.000,00 €	284.000,00 €	0,44%	0,71%	-1,24%
Gosselies, rue des Emailleries (DEPOT MIROX) - (011)	1.264.256,98 €	1.260.000,00 €	1.260.000,00 €	1.260.000,00 €	1.251.000,00 €	1,96%	-0,71%	-1,05%
Gosselies, Aéroport - (017)	5.307.400,37 €	5.307.000,00 €	5.317.000,00 €	5.337.000,00 €	5.353.000,00 €	8,39%	0,30%	0,86%
Peronnes-lez-Binche, avenue Léopold III - (014)	1.512.150,50 €	1.516.000,00 €	1.518.000,00 €	1.520.000,00 €	1.522.000,00 €	2,38%	0,13%	0,65%
Fer-o-zinc + véranda confort - (027)	426.376,86 €	426.000,00 €	426.000,00 €	431.000,00 €	432.000,00 €	0,68%	0,23%	1,32%
Avenue des Etats-Unis - (003)	818.048,63 €	812.000,00 €	813.000,00 €	813.000,00 €	815.000,00 €	1,28%	0,25%	-0,37%
TOTAL	17.940.054,39 €	17.964.000,00 €	17.940.000,00 €	17.981.000,00 €	17.992.000,00 €	28,19%	0,06%	0,29%
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX (1)								
Gosselies, RN 5 - (023)	3.249.884,11 €	3.282.000,00 €	3.289.000,00 €	3.290.000,00 €	3.282.000,00 €	5,14%	-0,24%	0,99%
Gosselies - City Nord - (013)	25.979.241,40 €	26.115.000,00 €	26.237.000,00 €	26.313.000,00 €	26.335.000,00 €	41,26%	0,08%	1,37%
TOTAL	29.229.125,51 €	29.397.000,00 €	29.526.000,00 €	29.603.000,00 €	29.617.000,00 €	46,41%	0,05%	1,33%
(IV) IMMEUBLES BUREAUX								
Jumet, rue Frison n° 56 - (019)	619.733,81 €	618.000,00 €	616.000,00 €	616.000,00 €	615.000,00 €	0,96%	-0,16%	-0,76%
Charleroi, bd Joseph II n°s 38-40, (Université) - (018)	1.660.886,62 €	1.672.000,00 €	1.674.000,00 €	1.674.000,00 €	1.674.000,00 €	2,62%	0,00%	0,79%
TOTAL	2.280.620,43 €	2.290.000,00 €	2.290.000,00 €	2.290.000,00 €	2.289.000,00 €	3,59%	-0,04%	0,37%
(V) RESIDENTIELS								
Jumet, rue J. Wauters n° 76 - (020)	304.909,04 €	304.000,00 €	304.000,00 €	304.000,00 €	304.000,00 €	0,48%	0,00%	-0,30%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 - (022)	39.662,96 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	0,06%	0,00%	0,85%
Jumet, rue de l'Industrie n° 3 - (099)	287.556,49 €	288.000,00 €	288.000,00 €	288.000,00 €	288.000,00 €	0,45%	0,00%	0,15%
TOTAL	632.128,49 €	632.000,00 €	632.000,00 €	632.000,00 €	632.000,00 €	0,99%	0,00%	-0,02%
FRANCE								
(VI) FRANCE								
Chalons-sur-Marne la Veuve - France - (015)	842.837,98 €	815.000,00 €	800.000,00 €	823.000,00 €	825.000,00 €	1,29%	0,24%	-2,12%
France Rives-Sur-Fure (009)	138.820,37 €	138.000,00 €	138.000,00 €	139.000,00 €	140.000,00 €	0,22%	0,72%	0,85%
Roquebrune sur Argens (terrain) - (026)	188.399,08 €	188.000,00 €	188.000,00 €	188.000,00 €	188.000,00 €	0,29%	0,00%	-0,21%
TOTAL	1.170.057,44 €	1.141.000,00 €	1.126.000,00 €	1.150.000,00 €	1.153.000,00 €	1,81%	0,26%	-1,46%
TOTAL GENERAL	63.373.979,61 €	63.575.000,00 €	63.727.000,00 €	63.838.000,00 €	63.821.000,00 €	100,00%	-0,03%	0,71%

(1) pour détails : voir immeubles commerciaux

2) Historique – Comparaison des 5 derniers trimestres

	30/09/2001	31/12/2001	31/03/2002	30/06/2002	30/09/2002
Valeur Portefeuille	63.373.979,61 €	63.575.000,00 €	63.727.000,00 €	63.838.000,00 €	63.821.000,00 €
Loyers net en cours	6.060.090,60 €	6.020.818,09 €	5.926.631,44 €	6.003.235,12 €	6.079.808,68 €
Loyers net en cours + VLE	6.122.017,45 €	6.151.256,09 €	6.139.157,44 €	6.146.713,12 €	6.210.326,68 €
VLE	6.188.526,74 €	6.197.810,01 €	6.225.129,01 €	6.221.153,98 €	6.220.550,98 €
Taux d'occupation (1)	98,99%	97,88%	96,54%	97,67%	97,90%
Rendement sur loyer net + VLE (2)	9,66%	9,68%	9,63%	9,63%	9,73%
Rendement sur loyer net (3)	9,56%	9,47%	9,30%	9,40%	9,53%

(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



3) Récapitulatif général des évaluations au 30/09/2002.

	m ²	LOYER NET	LOYER NET + VLE	VLE	VALEUR (Acte en mains)	RENDEMENT (sur loyer net + VLE) au 30/09/2002
Belgique						
(I) ENSEMBLES DE HALLS INDUSTRIELS						
Courcelles, rue de la Glacerie n° 122 (008) (1)	31.966	692.539,40 €	697.189,40 €	667.892,00 €	5.550.000,00 €	12,56%
Demanet, rue de Namur n° 138 (010)	29.782	561.948,10 €	609.204,10 €	533.343,00 €	4.446.000,00 €	13,70%
Marchienne-Au-Pont, rue Thomas Bonehill - (030)	13.687	326.269,56 €	326.269,56 €	267.989,40 €	2.142.000,00 €	15,23%
TOTAL	75.435	1.580.757,06 €	1.632.663,06 €	1.469.224,40 €	12.138.000,00 €	13,45%
(II) HALLS INDUSTRIELS						
Jumet, rue de l'Industrie n° 12 - (001)	12.656	233.507,52 €	250.417,52 €	257.064,00 €	2.411.000,00 €	10,39%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 - (021)	3.392	84.731,77 €	84.979,77 €	83.586,00 €	905.000,00 €	9,39%
Gosselies, chaussée de Fleurus, (SONACA) - (005)	12.170	292.449,55 €	292.449,55 €	326.265,00 €	3.104.000,00 €	9,42%
Eupen, rue de l'Industrie n° 23 - (006)	8.342	40.506,75 €	101.960,75 €	201.431,87 €	1.915.000,00 €	5,32%
Jumet, rue Ledoux n° 138 (Vidange Inter) - (007)	960	32.603,68 €	2.603,68 €	28.547,00 €	284.000,00 €	11,48%
Gosselies, rue des Emaileries (DEPOT MIROX) - (011)	10.490	153.843,36 €	153.843,36 €	161.603,00 €	1.251.000,00 €	12,30%
Gosselies, Aéroport - (017) (2)	15.712	474.649,91 €	474.649,91 €	537.164,00 €	5.353.000,00 €	8,87%
Perennes-lez-Binche, avenue Léopold III - (014)	8.334	137.086,08 €	137.086,08 €	147.168,00 €	1.522.000,00 €	9,01%
Fer-o-zinc + véranda confort - (027)	3.329	54.501,72 €	54.501,72 €	53.205,00 €	432.000,00 €	12,62%
Avenue des Etats-Unis - (003)	18.554	66.518,24 €	66.518,24 €	53.555,21 €	815.000,00 €	8,16%
TOTAL	93.939	1.570.398,59 €	1.649.010,59 €	1.849.589,08 €	17.992.000,00 €	9,17%
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX (3)						
Gosselies, RN 5 - (023)	4.635	289.067,52 €	289.067,52 €	278.343,00 €	3.282.000,00 €	8,81%
Gosselies - City Nord - (013)	36.837	2.318.799,84 €	2.318.799,84 €	2.297.858,00 €	26.335.000,00 €	8,81%
TOTAL	41.472	2.607.867,36 €	2.607.867,36 €	2.576.201,00 €	29.617.000,00 €	8,81%
(IV) IMMEUBLES BUREAUX						
Jumet, rue Frison n° 56 - (019)	1.091	63.821,40 €	63.821,40 €	57.329,00 €	615.000,00 €	10,38%
Charleroi, bd Joseph II n°s 38-40, (Université)-(018)	2.062	126.960,00 €	126.960,00 €	120.045,00 €	1.674.000,00 €	7,58%
TOTAL	3.153	190.781,40 €	190.781,40 €	177.374,00 €	2.289.000,00 €	8,33%
(V) RESIDENTIELS						
Jumet, rue J. Wauters n° 76 - (020)	535	13.952,19 €	13.952,19 €	17.040,00 €	304.000,00 €	4,59%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 - (022)	87	2.726,78 €	2.726,78 €	2.940,00 €	40.000,00 €	6,82%
Jumet, rue de l'Industrie n° 3 - (099)	280	13.204,04 €	13.204,04 €	17.630,00 €	288.000,00 €	4,58%
TOTAL	902	29.883,01 €	29.883,01 €	37.610,00 €	632.000,00 €	4,73%
France						
(VI) FRANCE						
Chalons-sur-Marne la Veuve - (015)	5.039	87.750,94 €	87.750,94 €	94.052,50 €	825.000,00 €	10,64%
Rives-Sur-Fure (009)	734	12.370,32 €	12.370,32 €	16.500,00 €	140.000,00 €	8,84%
Roquebrune sur Argens (terrain) - (026)	12.295	- €	- €	- €	188.000,00 €	0,00%
TOTAL	18.068	100.121,26 €	100.121,26 €	110.552,50 €	1.153.000,00 €	8,68%
TOTAL GENERAL	232.969	6.079.808,68 €	6.210.326,68 €	6.220.550,98 €	63.821.000,00 €	9,73%

(1) Différence entre les loyer en cours et loyer en cours + VLE sur vide repris dans la note de calcul et dans le tableau récapitulatif, suite à l'inclusion du loyer de la maison à l'avant du site dans ce dernier tableau uniquement.

(2) Gosselies, Aéroport reprend : Michelin, Iglo, Barlow, Transart, De Pauw et Wacker.

(3) Pour détails : voir immeubles commerciaux.

F- Détails & récapitulatif des immeubles commerciaux

1) Historique – Comparaison des valeurs

	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/06/01	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/01	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/12/01	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/03/02	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/06/02	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/02	Changement par rapport à la date du 30/09/01	Changement par rapport à la date du 30/06/02
Gosselies, RN5								
1. Lapeyre	1.115.520,86 €	1.115.520,86 €	1.116.000,00 €	1.123.000,00 €	1.124.000,00 €	1.123.000,00 €	0,67%	-0,09%
2. Panodeco	203.272,69 €	200.793,76 €	199.000,00 €	197.000,00 €	194.000,00 €	190.000,00 €	-5,38%	-2,06%
3. PA	644.523,16 €	644.523,16 €	654.000,00 €	655.000,00 €	655.000,00 €	655.000,00 €	1,63%	0,00%
4. MP Centre Auto Pneu	545.365,75 €	545.365,75 €	559.000,00 €	560.000,00 €	560.000,00 €	558.000,00 €	2,32%	-0,36%
5. ICDI	743.680,57 €	743.680,57 €	754.000,00 €	754.000,00 €	757.000,00 €	756.000,00 €	1,66%	-0,13%
Total RN5	3.252.363,05 €	3.249.884,11 €	3.282.000,00 €	3.289.000,00 €	3.290.000,00 €	3.282.000,00 €	0,99%	-0,24%
City Nord								
6. & 7. Mondial Textil & Rack Store	1.849.285,69 €	1.866.638,24 €	1.877.000,00 €	1.878.000,00 €	1.881.000,00 €	1.888.000,00 €	1,14%	0,37%
8. Commissariat de police (2)	394.150,70 €	307.387,97 €	309.000,00 €	311.000,00 €	316.000,00 €	318.000,00 €	3,45%	0,63%
9. Galerie	2.270.704,69 €	2.273.183,62 €	2.278.000,00 €	2.278.000,00 €	2.276.000,00 €	2.274.000,00 €	0,04%	-0,09%
10. Eléphant Bleu	141.299,31 €	138.820,37 €	139.000,00 €	139.000,00 €	140.000,00 €	140.000,00 €	0,85%	0,00%
11. Kwantum	877.543,08 €	880.022,01 €	880.000,00 €	893.000,00 €	898.000,00 €	896.000,00 €	1,82%	-0,22%
12. Marca	845.316,92 €	855.232,66 €	855.000,00 €	856.000,00 €	856.000,00 €	858.000,00 €	0,32%	0,23%
13. Prémaman	808.132,89 €	808.132,89 €	817.000,00 €	817.000,00 €	816.000,00 €	814.000,00 €	0,73%	-0,25%
14. Bent Chauss.et Tom & Co	619.733,81 €	632.128,49 €	631.000,00 €	631.000,00 €	631.000,00 €	635.000,00 €	0,45%	0,63%
15. Ava Papier	815.569,70 €	825.485,44 €	826.000,00 €	826.000,00 €	826.000,00 €	826.000,00 €	0,06%	0,00%
16. Big Blue & Quadra Light	337.135,19 €	337.135,19 €	338.000,00 €	353.000,00 €	352.000,00 €	352.000,00 €	4,41%	0,00%
17. Aldi	704.017,61 €	704.017,61 €	719.000,00 €	720.000,00 €	722.000,00 €	723.000,00 €	2,70%	0,14%
18. Draco	790.780,34 €	793.259,28 €	787.000,00 €	787.000,00 €	803.000,00 €	803.000,00 €	1,23%	0,00%
19. Cash Converters	480.913,44 €	480.913,44 €	481.000,00 €	486.000,00 €	485.000,00 €	485.000,00 €	0,85%	0,00%
20. Vanden Borre	684.186,13 €	691.622,93 €	692.000,00 €	692.000,00 €	691.000,00 €	694.000,00 €	0,34%	0,43%
21. Krefel	808.132,89 €	808.132,89 €	808.000,00 €	809.000,00 €	821.000,00 €	819.000,00 €	1,34%	-0,24%
22. Cuir n°1	808.132,89 €	805.653,96 €	815.000,00 €	814.000,00 €	814.000,00 €	811.000,00 €	0,66%	-0,37%
23. Paradis du Sommeil & B-52	835.401,18 €	832.922,24 €	831.000,00 €	837.000,00 €	838.000,00 €	836.000,00 €	0,37%	-0,24%
24. Château d'Ax	756.075,25 €	756.075,25 €	754.000,00 €	753.000,00 €	760.000,00 €	759.000,00 €	0,39%	-0,13%
25. Electro Cash (ancien JBC) (3)	689.144,00 €	689.144,00 €	692.000,00 €	692.000,00 €	694.000,00 €	784.000,00 €	13,76%	12,97%
26. Maxi Toys	1.028.758,13 €	1.028.758,13 €	1.028.000,00 €	1.027.000,00 €	1.039.000,00 €	1.038.000,00 €	0,90%	-0,10%
27. Meubles Ecoreuil	855.232,66 €	855.232,66 €	868.000,00 €	867.000,00 €	866.000,00 €	865.000,00 €	1,14%	-0,12%
28. Pasta Store (1)	133.862,50 €	133.862,50 €	133.000,00 €	170.000,00 €	171.000,00 €	176.000,00 €	31,48%	2,92%
29. Di	334.656,26 €	332.177,32 €	337.000,00 €	338.000,00 €	337.000,00 €	335.000,00 €	0,85%	-0,59%
30. Brantano	912.248,17 €	909.769,24 €	910.000,00 €	931.000,00 €	930.000,00 €	927.000,00 €	1,89%	-0,32%
31. Center Literie	860.190,53 €	860.190,53 €	862.000,00 €	862.000,00 €	863.000,00 €	860.000,00 €	-0,02%	-0,35%
32. Casa & Wurth	1.011.405,58 €	1.008.926,65 €	1.026.000,00 €	1.043.000,00 €	1.042.000,00 €	1.042.000,00 €	3,28%	0,00%
33. Lidl	639.565,29 €	639.565,29 €	642.000,00 €	642.000,00 €	662.000,00 €	648.000,00 €	1,32%	-2,11%
34. Super Shoe	592.465,52 €	592.465,52 €	592.000,00 €	592.000,00 €	592.000,00 €	590.000,00 €	-0,42%	-0,34%
35. Excedence-3 Suisses	691.622,93 €	691.622,93 €	745.000,00 €	743.000,00 €	742.000,00 €	741.000,00 €	7,14%	-0,13%
36. Cerlindus	485.871,31 €	495.787,05 €	494.000,00 €	494.000,00 €	494.000,00 €	497.000,00 €	0,24%	0,61%
37. VDP Wallonie	366.882,42 €	366.882,42 €	369.000,00 €	370.000,00 €	370.000,00 €	370.000,00 €	0,85%	0,00%
38. Royal Canin (4)	659.396,78 €	716.412,29 €	717.000,00 €	718.000,00 €	718.000,00 €	715.000,00 €	-0,20%	-0,42%
39. Planet Parfum	262.767,14 €	262.767,14 €	264.000,00 €	264.000,00 €	265.000,00 €	261.000,00 €	-0,67%	-1,51%
40. Pneus 9 - Video Futur - SieMatic	820.527,57 €	832.922,24 €	832.000,00 €	831.000,00 €	830.000,00 €	831.000,00 €	-0,23%	0,12%
41. Ancien Electro Cash (3)	480.913,44 €	480.913,44 €	483.000,00 €	486.000,00 €	486.000,00 €	432.000,00 €	-10,17%	-11,11%
42. La Vaisselle en Lots	285.077,55 €	285.077,55 €	284.000,00 €	287.000,00 €	286.000,00 €	292.000,00 €	2,43%	2,10%
Total City Nord	25.937.099,50 €	25.979.241,40 €	26.115.000,00 €	26.237.000,00 €	26.313.000,00 €	26.335.000,00 €	1,37%	0,08%
Total RN5 & City Nord	29.189.462,54 €	29.229.125,51 €	29.397.000,00 €	29.526.000,00 €	29.603.000,00 €	29.617.000,00 €	1,33%	0,05%

2) Récapitulation immeubles commerciaux au 30/09/2002

	m ²	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE espace libre	VLE	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/02	Rendement actuel
Gosselies, RN5						
1. Lapeyre	1.728	101.027,04 €	101.027,04 €	97.728,00 €	1.123.000,00 €	9,00%
2. Panodeco	292	18.207,60 €	18.207,60 €	14.600,00 €	190.000,00 €	9,58%
3. PA	1.005	56.934,48 €	56.934,48 €	57.285,00 €	655.000,00 €	8,69%
4. MP Centre Auto Pneu	610	48.401,40 €	48.401,40 €	45.730,00 €	558.000,00 €	8,67%
5. ICDI	1.000	64.497,00 €	64.497,00 €	63.000,00 €	756.000,00 €	8,53%
Total RN5	4.635	289.067,52 €	289.067,52 €	278.343,00 €	3.282.000,00 €	8,81%
City Nord						
6.& 7. Mondial Textil & Rack Store	3.060	162.717,36 €	162.717,36 €	171.380,00 €	1.888.000,00 €	8,62%
8. Commissariat de police (2)	574	21.242,28 €	21.242,28 €	35.588,00 €	318.000,00 €	6,68%
9. Galerie (cfr.détails galerie)	3.497	217.062,00 €	217.062,00 €	207.518,00 €	2.274.000,00 €	9,55%
10. Eléphant Bleu	1.211	11.433,84 €	11.433,84 €	6.240,00 €	140.000,00 €	8,17%
11. Kwantum	984	73.323,96 €	73.323,96 €	76.752,00 €	896.000,00 €	8,18%
12. Marca	984	72.521,52 €	72.521,52 €	74.784,00 €	858.000,00 €	8,45%
13. Prémaman	984	72.002,88 €	72.002,88 €	69.864,00 €	814.000,00 €	8,85%
14. Bent Chauss.et Tom & Co	740	56.139,72 €	56.139,72 €	52.540,00 €	635.000,00 €	8,84%
15. Ava Papier	998	73.020,96 €	73.020,96 €	70.858,00 €	826.000,00 €	8,84%
16. Big Blue & Quadra Light	311	34.380,96 €	34.380,96 €	30.167,00 €	352.000,00 €	9,77%
17. Aldi	1.132	62.061,12 €	62.061,12 €	74.712,00 €	723.000,00 €	8,58%
18. Draco	1.127	71.237,28 €	71.237,28 €	72.128,00 €	803.000,00 €	8,87%
19. Cash Converters	617	44.831,28 €	44.831,28 €	41.956,00 €	485.000,00 €	9,24%
20. Vanden Borre	982	63.456,36 €	63.456,36 €	60.884,00 €	694.000,00 €	9,14%
21. Krefel	993	70.818,36 €	70.818,36 €	71.496,00 €	819.000,00 €	8,65%
22. Cuir n°1	979	71.852,28 €	71.852,28 €	69.509,00 €	811.000,00 €	8,86%
23. Paradis du Sommeil & B-52	982	82.548,96 €	82.548,96 €	68.740,00 €	836.000,00 €	9,87%
24. Château d'Ax	1.041	72.430,80 €	72.430,80 €	64.542,00 €	759.000,00 €	9,54%
25. Electro Cash (ancien JBC) (3)	982	74.368,08 €	74.368,08 €	60.884,00 €	784.000,00 €	9,49%
26. Maxi Toys	1.457	95.295,24 €	95.295,24 €	88.877,00 €	1.038.000,00 €	9,18%
27. Meubles Ecoreuil	1.489	78.633,84 €	78.633,84 €	74.410,00 €	865.000,00 €	9,09%
28. Pasta Store (1)	144	13.386,60 €	13.386,60 €	18.720,00 €	176.000,00 €	7,61%
29. Di	288	32.172,72 €	32.172,72 €	25.920,00 €	335.000,00 €	9,60%
30. Brantano	975	81.613,92 €	81.613,92 €	76.050,00 €	927.000,00 €	8,80%
31. Center Literie	979	76.601,64 €	76.601,64 €	74.404,00 €	860.000,00 €	8,91%
32. Casa & Wurth	1.482	95.213,64 €	95.213,64 €	91.995,00 €	1.042.000,00 €	9,14%
33. Lidl	980	56.621,88 €	56.621,88 €	61.740,00 €	648.000,00 €	8,74%
34. Super Shoe	758	51.131,16 €	51.131,16 €	50.786,00 €	590.000,00 €	8,67%
35. Excedence-3 Suisses	892	68.337,60 €	68.337,60 €	59.764,00 €	741.000,00 €	9,22%
36. Cerlindus	614	45.072,96 €	45.072,96 €	42.544,00 €	497.000,00 €	9,07%
37. VDP Wallonie	508	29.437,80 €	29.437,80 €	32.004,00 €	370.000,00 €	7,96%
38. Royal Canin (4)	2.080	64.200,00 €	64.200,00 €	64.480,00 €	715.000,00 €	8,98%
39. Planet Parfum	201	22.288,32 €	22.288,32 €	22.110,00 €	261.000,00 €	8,54%
40. Pneus 9 - Video Futur - SieMatic	858	75.424,32 €	75.424,32 €	68.640,00 €	831.000,00 €	9,08%
41. Ancien Electro Cash (3)	597	- €	- €	40.596,00 €	432.000,00 €	0,00%
42. La Vaisselle en Lots	357	25.918,20 €	25.918,20 €	24.276,00 €	292.000,00 €	8,88%
Total City Nord	36.837	2.318.799,84 €	2.318.799,84 €	2.297.858,00 €	26.335.000,00 €	8,81%
Total RN5 & City Nord	41.472	2.607.867,36 €	2.607.867,36 €	2.576.201,00 €	29.617.000,00 €	8,81%

IV. ETAT DU MARCHE IMMOBILIER

La croissance du PIB s'est fortement ralentie en 2001 pour atteindre 1%, en raison principalement d'un affaiblissement des exportations.

Bien que la conjoncture mondiale se soit améliorée pendant le premier trimestre 2002, sous l'impulsion du rebond économique américain, les effets de la reprise ne se sont guère fait ressentir en Belgique où, pour la première fois depuis 6 ans, la croissance trimestrielle est tombée dans le rouge.

Dans le même temps, le taux de chômage a diminué pour se situer sous les 7%, alors que le coût du facteur travail s'est accru. Combiné avec l'appréciation de l'Euro, cela signifie que la compétitivité de l'économie belge s'est quelque peu érodée.

L'indice des prix à la consommation s'est quant à lui contracté à 2,5%, conséquence de la baisse des prix pétroliers enregistrée en cette première partie d'année.

Key economic indicators			
	2001	2002 (F)	2003 (F)
GDP Growth (% change p.a.)	1.0	1.2	2.5
Consumer Price (% change p.a.)	2.5	1.6	1.8
Unemployment Rate (%)	6.9	7.2	7.3
Short Term Interest Rates (%)	4.2	3.0	3.8

Source: OECD & Consensus Forecasts



Les marchés boursiers continuent pour leur part, de subir les conséquences néfastes de l'éclatement de la bulle spéculative construite autour des valeurs de la nouvelle économie. A cela, il faut désormais ajouter le climat d'incertitude généré par plusieurs faillites retentissantes (Enron, Worldcom) minant la confiance des consommateurs et des investisseurs.

En outre, la perspective d'un nouveau conflit au Moyen-Orient risque une nouvelle fois de plonger les milieux économiques dans une situation d'attente.

Ce contexte peu réjouissant exerce également une influence négative sur les marchés immobiliers.

Pourtant, le marché bruxellois reste l'un des mieux lotis en Europe, stabilisé par la présence des institutions européennes, grande consommatrice d'espaces et dont les besoins devraient encore augmenter en cas d'élargissement de l'Union Européenne.



A - Le marché de l'immobilier commercial en Belgique ;

Le marché immobilier commercial est fortement dépendant du potentiel du consommateur privé.

Après trois mois consécutifs de repli, l'indicateur de confiance des consommateurs s'est stabilisé en septembre. Les quatre composantes de l'indicateur sont demeurées quasiment inchangées.

Les prévisions concernant l'évolution du marché du travail pour les douze prochains mois sont restées stationnaires par rapport au mois d'août. Les anticipations des consommateurs quant à leur situation financière à venir n'ont également pas varié.



Les seuls mouvements observables concernent les perspectives économiques générales, qui sont jugées un peu moins moroses, et les attentes en matière de capacité d'épargne future, qui ont été légèrement revues à la baisse.

Le marché immobilier commercial se caractérise par une segmentation entre :

1. Les artères des grandes villes (Rue Neuve, Meir, Veldstraat)

Ce sont les artères dans lesquelles se sont aujourd'hui regroupées les grandes chaînes internationales (C&A, Hennes & Mauritz, Zara...).

Nous avons assisté, ces dernières années, à une déferlante de chaînes provenant du sud de l'Europe (Espagne et France) dont la conséquence principale fut l'augmentation des valeurs locatives en vigueur sur ces grands axes, lesquels sont désormais trop chers pour les petits commerçants. En outre, sous l'impulsion de ces chaînes de magasins sudistes, la pratique du «pas-de-porte» s'est clairement intensifiée ces dernières années. Dans les sites «triple A», les loyers et les rendements sont actuellement de :

Localisation	Loyers Rendements	
Bruxelles - Rue Neuve	1.100 - 1.250 €/m ² /an	5,8 - 6,7 %
Anvers - Meir	1.000 - 1.100 €/m ² /an	6 - 6,8 %
Gand - Veldstraat	900 - 1.000 €/m ² /an	6,2 - 6,9 %
Villes de + de 50.000 habitants	500 - 750 €/m ² /an	7,0 - 7,75 %

Les magasins du centre ville vont très probablement de plus en plus souffrir des commerces en périphérie et des principaux centres commerciaux intégrant des espaces de loisirs. 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 dans les principales rues commerçantes du pays.

2. Les artères secondaires où 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 250 et 500 €/m² et les rendements autour de 7-9%. 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.



Les centres commerciaux (shopping center)

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 centers ne sont pas très développés en Belgique.

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

· <i>City II (Bruxelles)</i>	<i>51.000 m²</i>
· <i>Woluwe Shopping Center (Bruxelles)</i>	<i>43.000 m²</i>
· <i>Westland Shopping Center (Bruxelles)</i>	<i>37.000 m²</i>
· <i>Wijnegem Shopping Center (Anvers)</i>	<i>56.000 m²</i>
· <i>Belle-Ile (Liège)</i>	<i>31.000 m²</i>
· <i>Ring Shopping Center (Kuurne)</i>	<i>35.000 m²</i>

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 plus de 800 magasins.

Les loyers dans les centres commerciaux varient entre 110 et 160 EUR/m²/an pour les grandes surfaces, et entre 300 à 850 EUR/m²/an pour les boutiques.

Les rendements se situent eux entre 6,85% et 7,85%. Ces taux relativement élevés s'expliquent 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 correspondant 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 loisirs 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...

Le succès des centres commerciaux sera directement proportionnel à leur taille et au mix d'activités et d'attractions.

3. *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 :

- 1) les regroupements de commerces individuels autour d'une grande surface,
- 2) les Retail Warehouse Parks (agglomérats de minimum 15 commerces sans grande surface et partageant un même parking),
- 3) 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 55 et 110 €/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 Warehouse devrait engendrer une hausse des loyers pour ces emplacements existants. Les rendements se situent entre 8,25 % et 9,25 %.

B-Le marché immobilier commercial à Charleroi et environs

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 à 450 €/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 300 €/m²/an. Globalement, nous pouvons toutefois dire que le marché immobilier commercial du centre de Charleroi est un marché difficile et la pratique du «pas-de-porte» n'y est plus guère de mise.

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 500 €/m²/an aux meilleurs emplacements, de 300 €/m² en moyenne en plus du paiement d'un «pas-de-porte». Le succès croissant de ce shopping centre (+/- 5 millions de visiteurs par an) pourrait augmenter le niveau de ces loyers dans les prochaines années, d'autant que sa taille est plutôt réduite.

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 près de 60 magasins différents, et seuls trois autres Parks peuvent revendiquer pareille importance en Belgique :

- La Boomsesteenweg à Anvers.
- Le Gouden Kruispunt à Tielt.
- Le site du Cora à Rocourt.

Les loyers en vigueur sont actuellement de 55 à 90 €/m²/an à Gosselies.

Conclusion

Il faut noter que l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier commercial en général s'est fort accru depuis quelques années. En effet, il y a peu, les investisseurs n'avaient pas encore assez diversifié leurs portefeuilles immobiliers. En augmentant la part de l'immobilier commercial dans leurs investissements totaux, ils ont stimulé le marché.

L'immobilier commercial, qui avait souffert de la mauvaise conjoncture au cours de la dernière décennie, a vu son marché s'améliorer ensuite à partir du premier semestre 1999, grâce notamment à une plus forte demande des investisseurs résultant de la baisse du coût de l'argent, ce qui a poussé les rendements vers le bas.

Malgré une hausse des taux d'intérêts, cette tendance s'est confirmée tout au long de l'année 2000, en raison de l'excellente santé affichée par les retailers et la conjoncture économique encore favorable. Depuis 2001, nous avons assisté à une nouvelle baisse des taux d'intérêt ce qui a permis, jusqu'à présent, de maintenir les investissements à un niveau élevé.

Cependant, en raison du contexte économique défavorable que nous connaissons actuellement, il est probable que les investisseurs exigeront désormais une prime de risque plus importante, ce qui pourrait peser sur les valeurs d'investissements.

C. Le marché de l'immobilier semi-industriel à Charleroi



Longtemps vouée à la sidérurgie et aux charbonnages, la région de Charleroi a connu un déclin économique important pendant la seconde moitié du siècle dernier, en raison du passage du secteur secondaire vers le secteur tertiaire.

Ces dernières années pourtant, la région s'est progressivement modernisée, à l'image notamment de l'Aéropole situé aux alentours de l'aéroport 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.

En outre, l'aide de l'Union européenne a permis le développement accéléré de nombreuses industries modernes dans le zoning de Charleroi Nord.

La région Wallonne a connu un développement important au niveau des surfaces semi-industrielles construites, au Brabant Wallon notamment, comme dans la vallée du Hain sous Braîne l'Alleud et Wauthier-Braîne, à Saintes le long de l'autoroute A3, à l'ancien circuit de Nivelles, au zoning nord de Wavre, mais également à proximité de l'autoroute Charleroi-Bruxelles et de l'autoroute de Wallonie, notamment à hauteur de Bierset.

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 en 1985 et 1990. En effet, ceux-ci dépassant alors de loin les loyers des entrepôts, certains promoteurs ont privilégié 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 fin 1999 à environ 1.700.000 m². Ce stock s'est constitué principalement dans la région de Zaventem, Grand-Bigard, Wemmel, Anderlecht.

Le stock des 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 aux niveaux suivants pour les complexes modernes ou récents :

Autour de Bruxelles:

<i>Anderlecht</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 100 et 115 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 45 et 60 €/m²/an</i>
<i>Grand-Bigard/Wemmel</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 95 et 115 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 40 et 50 €/m²/an</i>
<i>Zaventem</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 100 et 120 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 45 et 60 €/m²/an</i>
<i>Machelen/Vilvorde</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 75 et 90 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 30 et 45 €/m²/an</i>

Autour d'Anvers:

<i>Zone du port</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 50 et 70 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 25 et 35 €/m²/an</i>
<i>Nord</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 60 et 70 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 30 et 45 €/m²/an</i>
<i>Est</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 65 et 80 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 30 et 45 €/m²/an</i>
<i>Sud</i>	<i>Bureaux</i>	<i>entre 65 et 85 €/m²/an</i>
	<i>Entrepôts</i>	<i>entre 30 et 45 €/m²/an</i>

Nord de Charleroi:

<i>Bureaux</i>	<i>entre 35 et 85 €/m²/an</i>
<i>Entrepôts</i>	<i>entre 25 et 30 €/m²/an</i>

Pour les propriétés anciennes répondant moins aux exigences actuelles, ces valeurs sont nettement inférieures et les taux de capitalisation plus élevés.

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 pour des immeubles de bonne qualité entre 8,50 et 9,5 % à Bruxelles, et entre 9,00 et 10,00 % à Anvers et 9,50 à 10,50% 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.

Ils sont également représentatifs du niveau de risques accepté par les investisseurs dans ce créneau particulier de l'immobilier d'entreprise. En ce qui concerne les surfaces modernes, nous sommes d'avis qu'une hausse raisonnable des loyers est prévisible. Quant aux bâtiments non-adaptés aux besoins actuels des utilisateurs, les rendements resteront fort élevés, tant dans la région de Bruxelles que d'Anvers traduisant un risque de chômage locatif important.

Pour terminer, le prix des terrains industriels dans la région de Charleroi se situent entre 10 à 22 €/m², tout comme à Liège (Bierset) ainsi que dans les zonings gérés par les intercommunales. Dans les meilleures situations du Brabant Wallon, ces prix peuvent atteindre 50 €/m².

V. RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA S.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM GERANT STATUTAIRE DE LA SICAFI W.E.B. SCA PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 10 DECEMBRE 2002.

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 quatrième exercice de la Sicafi qui couvre la période du 01/10/2001 au 30/09/2002 soit 12 mois.

Suivant le dernier rapport de l'expert immobilier en date du 30 septembre 2002, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier est fixée à 63.821.000 € (contre 63.312.006 € au 30/09/2001).

Sur cette base le rendement locatif global sur loyer net en cours ressort à 9,53 % (contre 9,57% au 30/09/2001) . Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier est passé de 98,99% au 30/09/01 à 97,89 % au 30/09/2002.

L'examen des comptes arrêtés au 30/09/2002 permet de constater que le résultat global est meilleur que celui de l'exercice précédent (+3,78%) ; tout en enregistrant une légère baisse du chiffre d'affaires due au taux d'occupation un peu moins bon cette année, la parfaite maîtrise des coûts d'exploitation permet de conserver une très bonne rentabilité .

Les différentes composantes du compte de résultat sont tout à fait en phase avec les prévisions reprises dans le prospectus d'émission sauf en ce qui concerne la rubrique financière où une gestion plus dynamique des produits et dettes financières rend la comparaison non significative pour cette partie.

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement.

Il a été versé à titre de conseils juridiques et fiscaux à la société Deloitte & Touche Tax & Legal la somme de sept cent cinquante euros (750 €) et au bureau d'Avocats L.KRACK la somme de sept mille cinq cents euros (7.500 €) au cours de cet exercice.

Il n'y a pas eu depuis la date de clôture de l'exercice d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes annuels arrêtés au 30/09/2002.

Nous proposons de fixer le dividende à 2,06 € brut par action ce qui procure par rapport à la valeur d'introduction en bourse un rendement brut de 7,59 % et un rendement net de 6,45 %. Le prospectus d'émission prévoyait pour cette année un rendement net de 6,45 %.

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

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

VI. RAPPORT DU COMMISSAIRE DELOITTE & TOUCH.



**RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXERCICE
CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2002
PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES
DE LA SOCIETE**

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 se clôturant le 30 septembre 2002, dont le total du bilan s'élève à 62.925.527 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 4.713.231 €. 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 Commissaires 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 2002 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 complémentaires.

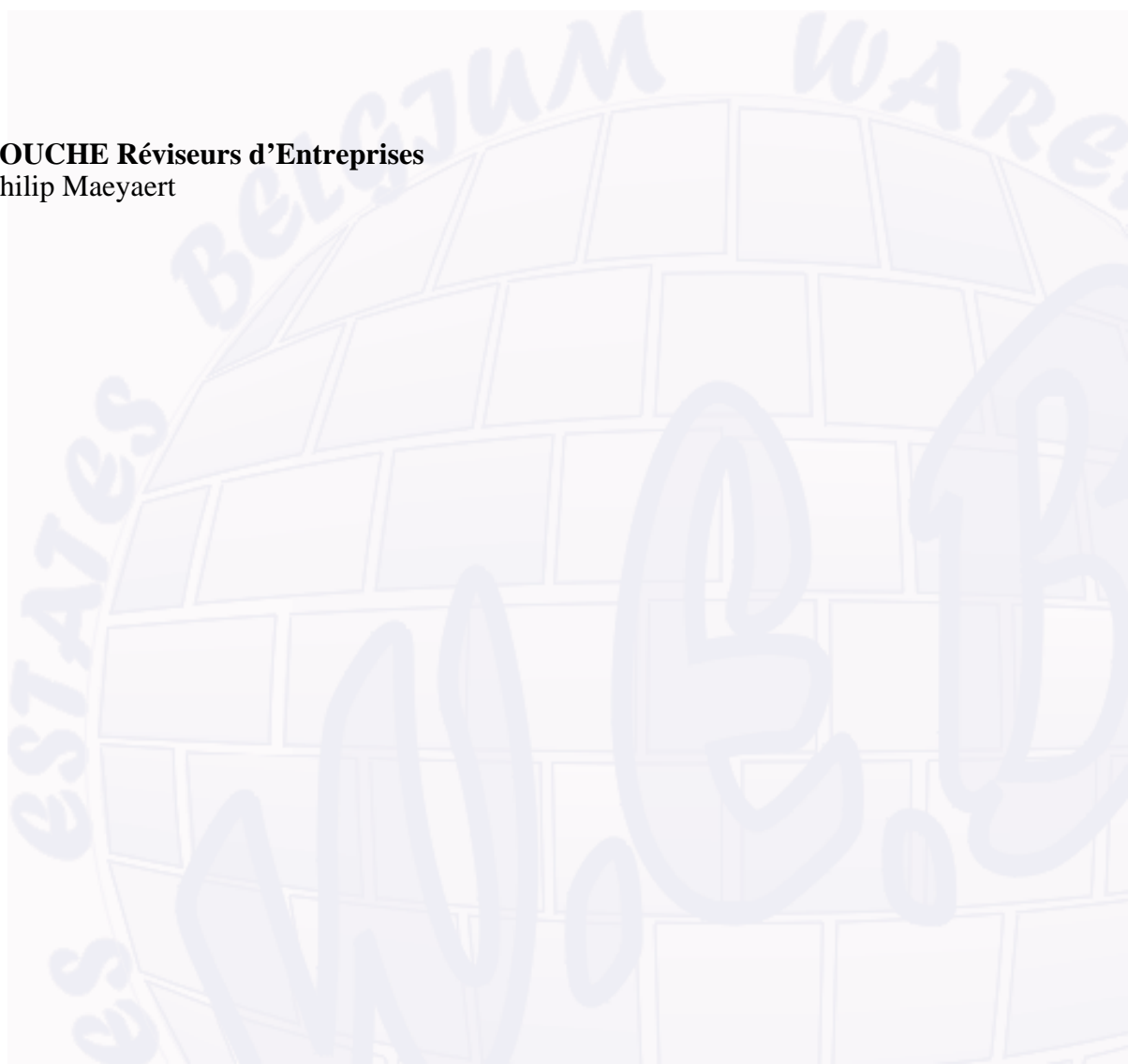
Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- 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 du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Bruxelles, le 20 novembre 2002

Le Commissaire,

DELOITTE & TOUCHE Réviseurs d'Entreprises
Représentée par Philip Maeyaert



VII. SITUATION COMPTABLE ARRETEE AU 30/09/2002

A- Bilan

	30/09/2001 en €	30/09/2002 en €
Autres immobilisations corporelles	63.312.006,22	63.821.000,00
Immobilisations en cours et acomptes	0,00	0,00
Immobilisations corporelles	63.312.006,22	63.821.000,00
Entreprises liées	0,00	0,00
Immobilisations financières	0,00	0,00
Créances commerciales	1.266.395,50	1.252.069,02
Autres créances	0,00	9.195,29
Créances à un an au plus	1.266.395,50	1.261.264,31
Placements de trésorerie	30,49	30,49
Valeurs disponibles	286.938,86	276.225,57
Comptes de régularisation de l'actif	596.837,51	567.006,94
A C T I F	65.462.208,58	65.925.527,31

	30/09/2001 en €	30/09/2002 en €
Capital	4.984.671,13	4.984.671,13
Plus-value de réévaluation	42.758.438,25	42.843.466,35
Réserves	1.506.857,11	1.506.857,11
Bénéfice reporté	4.157.984,35	4.689.452,62
Capitaux propres	53.407.950,84	54.024.447,21
Autres dettes	9.831,43	35.245,30
Dettes à plus d'un an	9.831,43	35.245,30
Dettes financières	5.577.604,31	5.550.000,00
Dettes commerciales	348.593,87	261.956,31
Dettes sociales, salariales, fiscales	165.807,10	27.626,58
Autres dettes	4.195.769,92	4.259.246,36
Dettes à un an au plus	10.287.775,20	10.098.829,25
Comptes de régularisation du passif	1.756.651,11	1.767.005,55
P A S S I F	65.462.208,58	65.925.527,31

B- Compte de résultats

	30/09/2001 en €	30/09/2002 en €
Chiffre d'affaires	6.129.395,39	5.984.614,68
Autres produits d'exploitation	977.511,82	925.857,48
Ventes et prestations	7.106.907,21	6.910.472,16
Services et biens divers	1.002.688,26	1.021.377,87
Amortissements	0,00	0,00
Réductions de valeur sur créances	109.876,52	0,00
Autres charges d'exploitation	1.067.084,52	785.837,05
Coût des ventes et prestations	2.179.649,30	1.807.214,92
Bénéfice d'exploitation	4.927.257,91	5.103.257,24
Produits des actifs circulants	26.401,48	13.590,08
Autres produits financiers	13.976,91	5.321,04
Produits financiers	40.378,39	18.911,12
Charges financières	325.746,20	281.022,39
Autres charges financières	37.900,09	120.294,52
Charges financières	363.646,29	401.316,91
Bénéfice courant avant impôts	4.603.990,01	4.720.851,45
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Produits exceptionnels	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Bénéfice de l'exercice avant impôts	4.603.990,01	4.720.851,45
Impôts	62.562,82	7.620,26
BENEFICE DE L'EXERCICE	4.541.427,19	4.713.231,19

C- Bilan comparatif avec prévisions du prospectus d'émission.

A C T I F	30/09/2001 en €	PREVISIONS PROSPECTUS 2002	30/09/2002 en €
Immobilisations corporelles	63.312.006,22	66.223.837,94	63.821.000,00
Encours et acomptes versés	0,00	0,00	0,00
Entreprises liées	0,00	0,00	0,00
Créances à un an au plus	1.266.395,50	1.209.224,61	1.252.069,02
Autres créances à un an au plus	0,00	0,00	9.195,29
Placements de trésorerie	30,49	0,00	30,49
Valeurs disponibles	286.938,86	5.725.695,90	276.225,57
Comptes de régularisation	596.837,51	0,00	567.006,94
	65.462.208,58	73.158.758,45	65.925.527,31

P A S S I F	30/09/2001 en €	PREVISIONS PROSPECTUS 2002	30/09/2002 en €
Capitaux propres	53.407.950,84	56.203.981,67	54.024.447,21
Provisions	0,00	1.740.807,49	0,00
Autres dettes à plus d'un an	9.831,43	0,00	35.245,30
Dettes bancaires à moins d'un an	5.577.604,31	9.357.559,14	5.550.000,00
Dettes commerciales à moins d'un an	348.593,87	0,00	261.956,31
Dettes fiscales	165.807,10	0,00	27.626,58
Autres dettes	4.195.769,92	4.467.834,58	4.259.246,36
Comptes de régularisation	1.756.651,11	1.388.575,57	1.767.005,55
	65.462.208,58	73.158.758,45	65.925.527,31

D- Compte de résultats comparatif avec prévisions du prospectus d'émission.

COMPTE DE RESULTATS	30/09/2001 en €	PREVISIONS PROSPECTUS 2002	30/09/2002 en €
Loyers perçus	6.129.395,39	6.046.142,83	5.984.614,68
Autres produits d'exploitation	977.511,82	556.816,11	925.857,48
TOTAL des produits d'exploitation	7.106.907,21	6.602.958,94	6.910.472,16
Frais généraux	-1.002.688,26	-999.516,31	-1.021.377,87
Réductions de valeurs	-109.876,52	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	-1.067.084,52	-765.230,18	-785.837,05
Résultat d'exploitation	4.927.257,91	4.838.212,45	5.103.257,24
Produits financiers	40.378,38	82.242,02	18.911,12
Charges financières	-363.646,29	-352.256,70	-401.316,91
Résultat courant avant impôts	4.603.990,00	4.568.197,77	4.720.851,45
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
Résultat avant impôts	4.603.990,00	4.568.197,77	4.720.851,45
Impôts	-116.425,60	0,00	-13.124,52
Régularisation et reprise prov.fiscales	53.862,78	0,00	5.504,26
Résultat Final	4.541.427,18	4.568.197,77	4.713.231,19

E - Informations financières

Dates	Capitaux propres	Val.Unit (€)	Nbre actions	Ratio endett.
30/09/1999	51.807.968,12	25,53	2.028.996	22,44%
30/09/2000	52.992.473,23	26,21	2.029.982	17,47%
30/09/2001	53.407.950,84	26,31	2.029.982	18,41%
30/09/2002	54.024.447,21	26,61	2.029.982	18,05%



F – Analyse de la classe 64

Classe 64	2001	2002
Précomptes immobiliers	568.711,23	540.627,34
TVA non déductible	312.819,59	163.886,49
Taxe organisme de placement collectif	31.795,47	32.044,77
Droits enregistrement	34.619,57	0,00
Taxes diverses	49.022,48	28.703,27
Taxes françaises	56.203,39	16.280,06
Pénalités et amendes diverses	13.912,80	0,00
	1.067.084,53	781.541,93

G- Evolution des dividendes et comparaisons avec prévisions du prospectus.

	1999	2000	2001	2002
Rendement Brut suivant Prospectus	7,21%	7,34%	7,47%	7,59%
Rendement Net suivant Prospectus	6,13%	6,24%	6,35%	6,45%
Montant Brut par action	1,96 €	1,98 €	2,03 €	2,06 €
Rendement Brut distribué	7,25%	7,40%	7,50%	7,66%
Rendement Net distribué	6,16%	6,30%	6,38%	6,51%

VIII. COMPTES ANNUELS SOUS FORME B.N.B

RAISON OU DENOMINATION SOCIALE : **WAREHOUSES ESTATES BELGIUM**

FORME JURIDIQUE : **SOCIETE EN COMMANDITE PAR ACTIONS**

ADRESSE : **AVENUE JEAN MERMOZ** N° : **29**

CODE POSTAL : **6041**

COMMUNE : **GOSSELIES**

REGISTRE : **RC**

GREFFE DE : **CHARLEROI**

N° : **144480**

N° DE TVA : **426.715.074**

Date **06/10/2000** du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif des statuts.

Comptes annuels approuvés par l'Assemblée générale du **10/12/2002**.
et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/10/2001 au 30/09/2002**.

Exercice précédent du **01/10/2000 au 30/09/2001**.

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement : OUI – ~~NON~~

Liste complète avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des **Administrateurs, Gérants & Commissaires**.

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.A

(BE 463.639.412)

Avenue Jean Mermoz, 29

6041 Gosselies, Belgique

Gérant

Début de mandat : 08/07/1999.

Fin de mandat : 14/12/2008.

DELOITTE & TOUCHE COMMISSAIRE (B025)

(BE 443.578.822)

Avenue Louise, 240

1050 Bruxelles, Belgique

Commissaire-réviseur

Début de mandat : 12/12/2001.

Fin de mandat : 14/12/2004 ;

Est représentée par :

Philip MAEYAERT, commissaire

- L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 78 et 82 de la loi du 21/02/1985 relative à la réforme du révisorat d'entreprises.
- Une mission de vérification ou de redressement des comptes annuels a-t-elle été confiée à un expert comptable inscrit au tableau des experts comptables externes de l'institut des Experts-Comptables ou à un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire ? **OUI – NON**

BILAN

	En € 30/09/2002	En € 30/09/2001
ACTIF		
Actifs Immobilisés	63.821.000,00	63.312.006,22
III. Immobilisations corporelles	63.821.000,00	63.312.006,22
E. Autres immobilisations corporelles	63.821.000,00	63.312.006,22
Actifs Circulants	2.104.527,31	2.150.202,36
VII. Créances à un an au plus	1.261.264,31	1.266.395,50
A. Créances commerciales	1.252.069,02	1.266.395,50
B. Autres créances	9.195,29	
VIII. Placements de trésorerie	30,49	30,49
B. Autres placements	30,49	30,49
IX. Valeurs disponibles	276.225,57	286.938,86
X. Comptes de régularisation	567.006,94	596.837,51
TOTAL DE L'ACTIF	65.925.527,31	65.462.208,58
PASSIF		
Capitaux propres	54.024.447,21	53.407.950,84
I. Capital	4.984.671,13	4.984.671,13
A. Capital souscrit	4.984.671,13	4.984.671,13
III. Plus-values de réévaluation	42.843.466,35	42.758.438,25
IV. Réserves	1.506.857,11	1.506.857,11
D. Réserves disponibles	1.506.857,11	1.506.857,11
V. Bénéfice reporté	4.689.452,62	4.157.984,35
Dettes	11.901.080,10	12.054.257,74
VIII. Dettes à plus d'un an	35.245,30	9.831,43
D. Autres dettes	35.245,30	9.831,43
IX. Dettes à un an au plus	10.098.829,25	10.287.775,20
B. Dettes financières	5.550.000,00	5.577.604,31
1. Etablissements de crédit	5.550.000,00	5.577.604,31
C. Dettes commerciales	261.956,31	348.593,87
1. Fournisseurs	261.956,31	348.593,87
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	27.626,58	165.807,10
1. Impôts	27.626,58	165.807,10
F. Autres dettes	4.259.246,36	4.195.769,92
X. Comptes de régularisation	1.767.005,55	1.756.651,11
TOTAL DU PASSIF	65.925.527,31	65.462.208,58

COMPTE DE RESULTATS

	En € 30/09/2002	En € 30/09/2001
I. Vente et prestations	6.910.472,16	7.106.907,21
A. Chiffre d'affaires	5.965.235,65	6.129.395,39
D. Autres produits d'exploitation	945.236,51	977.511,82
II. Coût des ventes et des prestations	(1.807.214,92)	(2.179.649,30)
B. Services et biens divers	1.021.377,87	1.002.688,26
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales.		109.876,52
G. Autres charges d'exploitation	785.837,05	1.067.084,52
III. Bénéfice d'exploitation	5.103.257,24	4.927.257,91
IV. Produits financiers	18.911,12	40.378,39
B. Produits des actifs circulants	13.590,08	26.401,11
C. Autres produits financiers	5.321,04	13.977,28
V. Charges financières	(401.316,91)	(363.646,29)
A. Charges des dettes	281.031,24	325.746,20
C. Autres charges financières	120.285,67	37.900,09
VI. Bénéfice courant avant impôts	4.720.851,45	4.603.990,01
IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts	4.720.851,45	4.603.990,01
X. Impôts sur le résultat	(7.620,26)	(62.562,82)
A. Impôts	(13.124,52)	(116.425,60)
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	5.504,26	53.862,78
XI. Bénéfice de l'exercice	4.713.231,19	4.541.427,19
XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter	4.713.231,19	4.541.427,19

AFFECTATIONS & PRELEVEMENTS	En € 30/09/2002	En € 30/09/2001
A. Bénéfice à affecter	8.871.215,54	8.290.673,62
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	4.713.231,19	4.541.427,19
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	4.157.984,35	3.749.246,43
D. Résultat à reporter		
1. Bénéfice à reporter	(4.689.452,62)	(4.157.984,35)
F. Bénéfice à distribuer	(4.181.762,92)	(4.132.689,27)
1. Rémunération du capital	4.181.762,92	4.132.689,27

ANNEXES

III. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	<u>Autres immobilisations corporelles</u>	<u>Immobilisations en cours et acomptes</u>
A) Valeur d'acquisition		
Au terme de l'exercice précédent	20.553.567,96	0
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	423.965,68	0
Au terme de l'exercice	20.977.533,64	0
B) Plus-values		
Au terme de l'exercice précédent	42.758.438,26	0
Mutations de l'exercice :		
- Actées	85.028,10	0
Au terme de l'exercice	42.843.466,36	0
D) Valeur comptable nette au terme de l'exercice	63.821.000,00	0
VI. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	<u>Exercice</u>	<u>Exercice précédent</u>
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	30,49	30,49
VIII. ETAT DU CAPITAL	<u>Montants</u>	<u>Nombre d'actions</u>
A) Capital social		
1. Capital souscrit		
- Au terme de l'exercice précédent	4.984.671,13	
Au terme de l'exercice	4.984.671,13	

2. Représentation du capital

2.1. Catégories d'actions		
Sans désignation de valeur nominale	4.984.671,13	2.029.982
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
Nominatives		1.115.263
Au porteur		914.719

E) Capital autorisé non souscrit 4.957.870,50

X. ETAT DES DETTES

ayant + d'un an
mais 5 ans au + à courir

A. Ventilation des dettes à l'origine à + d'un an, en fonction de leur durée résiduelle

Autres dettes	35.245,30
TOTAL	35.245,30

exercice

C. Dettes fiscales, salariales et sociales

1. Impôts	
b) dettes fiscales non échues	27.626,58

XII. RESULTATS D'EXPLOITATION

Exercice

Exercice précédent

D. Réductions de valeur

2. Sur créances commerciales		
- actées		111.291,82
- reprises		(1.415,30)

F. Autres charges d'exploitation

- Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	785.837,05	1.067.084,52
---	------------	--------------

XV. IMPOTS SUR LE RESULTAT**A. Détail de la rubrique 670/3**

1. Impôts sur le résultat de l'exercice	13.124,52
a) Impôts & précomptes dus ou versés	13.124,52

XVI. TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE & IMPOTS A CHARGE DE TIERS**A. Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte :**

2. Par l'entreprise	116.811,16	99.033,46
---------------------	------------	-----------

B. Montants retenus à charge de tiers, au titre de :

2. Précompte mobilier	629.302,96	611.255,85
-----------------------	------------	------------

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES

A. Informations à compléter par les entreprises soumises aux dispositions de l'arrêté royal du 06/03/1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises.

L'entreprise :

- établit & publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 06/03/1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises :
 OUI – NON
- n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la raison suivante :
 - a) l'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 9 de l'arrêté royal précité OUI - NON

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE

STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR VALAUR
 Haaksberweg, 19
 1101 AMSTERDAM
 NETHERLANDS

Parts détenues : 1.115.263 (55%)

RESUME DES REGLES D'EVALUATION DE LA SOCIETE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.

Les principales règles d'évaluation particulières fixées par le conseil d'administration, dans le respect des principes comptables et des dispositions de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux Sicaif immobilières, sont les suivantes :

❖ ACTIF

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les biens immobiliers repris sous la rubrique III de l'actif « immobilisations corporelles » sont évaluées, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, par un expert, sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des immeubles concernés.

La valeur du marché est la valeur « acte en mains » c'est-à-dire : frais, droits d'enregistrement et honoraires compris.

Les immeubles en cours, en transformation ou extension sont comptabilisés, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, au coût de revient y compris droits d'enregistrement et frais de notaire.

Les nouvelles acquisitions sont portées à l'actif du bilan à leur valeur d'acquisition ou coût de revient y compris les frais accessoires et TVA non déductibles.

Sous réserve de l'obligation de l'article 7 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises de dresser l'inventaire une fois l'an au moins, la Sicafi dresse l'inventaire au 30 septembre de chaque année.

Les frais d'entretien et de grosses réparations sont pris en charge sur l'exercice ou sont prélevés sur les provisions constituées à cet effet

AMORTISSEMENT

La méthode utilisée pour l'amortissement des différentes immobilisations corporelles autres que les immeubles est la méthode linéaire.

Toute nouvelle acquisition autre que les immeubles est amortie à partir du mois qui suit la date de son acquisition.

CREANCES

Aussi bien les créances à plus d'un an que les créances à un an au plus sont évaluées à la valeur nominale, sous déduction des réductions de valeur pour créances douteuses ou non récupérables.

PLACEMENTS DE TRESORERIE

Les placements de trésorerie sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition hors frais accessoires, ces derniers étant pris en charge par le compte de résultats.

Les titres non cotés en bourse dont la société serait propriétaire seront réévalués à chaque fin d'exercice suivant rapport dressé par un reviseur d'entreprises.

Les titres cotés en bourse seront valorisés chaque trimestre suivant leur cours officiel.

COMPTES DE REGULARISATION

Les charges exposées pendant l'exercice mais imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont inscrites sous la rubrique X « comptes de régularisation ».

❖ PASSIF

PLUS-VALUES DE REEVALUATION

Les plus-values comptabilisées, résultant de l'évaluation par expert, sont directement comptabilisées sous la rubrique III du passif « plus-values de réévaluation ».

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le Gérant examine annuellement la nécessité de constituer des provisions pour couvrir les risques et frais auxquels la Sicaf immobilière peut être exposée.

COMPTES DE REGULARISATIONS

En ce qui concerne les bâtiments donnés en location, les loyers facturés anticipativement et qui se rapportent à une période postérieure à la date de clôture de l'exercice sont repris sous la rubrique X du passif « comptes de régularisation », sous l'intitulé « revenus à reporter ».