



**RAPPORT ANNUEL
2004**

I. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM	2
A Communication aux actionnaires	2
B Chiffres clés	3
C Agenda de l'actionnaire	5
II. RAPPORT DE GESTION	8
III. RAPPORT IMMOBILIER AU 30/09/2004	10
A Lettre de l'expert.	10
B Définition de la valeur acte en mains.	11
C Définition de la valeur hors frais.	11
D Réserves & considérations générales.	11
E Méthode d'expertise.	11
F Récapitulation générale des évaluations.	13
G Détails et récapitulatif des immeubles commerciaux.	15
H Etat du marché immobilier en Belgique	18
IV. RAPPORT FINANCIER	29
A Rapport du Commissaire	29
B Situation comptable arrêtée au 30/09/2004	31
C Comptes annuels sous la forme B.N.B	32
V. RENSEIGNEMENTS GENERAUX	38
VI. STATUTS COORDONNES	45

I. PRESENTATION

page 2

Nom	WAREHOUSES ESTATES BELGIUM en abrégé W.E.B.
Forme juridique	Société en Commandite par Actions
statut	Société d'Investissement à Capital Fixe en Biens Immobiliers de droit belge
Adresse	29 avenue Jean Mermoz - B 6041 Gosselies
Tél.	+ 32.71.259.259.
Fax	+ 32.71.259.297.
E-mail	info@w-e-b.be
Numéro d'entreprises	0426.715.074
TVA	BE 426.715.074
Date de constitution	le 04/01/85 sous la dénomination « Temec »
Date d'entrée en Bourse	1/10/1998
Durée	Illimité
Capital	6.700.000,00 €
Nombre d'actions	2.302.791
Commissaire	Deloitte & Touche représenté par Mr Philip MAEYAERT
Gérant	Warehouses Estates Belgium S.A
Date de clôture	le 30 septembre
Date de paiement du dividende	4 ^{ème} jour ouvrable suivant l'AGO.
Banque dépositaire	Banque DEXIA
Experts immobiliers	Winssinger & Associés

A COMMUNICATION AUX ACTIONNAIRES

Le sixième exercice de la sicafi WEB SCA s'est clôturé le 30 septembre 2004 et a couvert une période de 12 mois.

Par rapport au 30/09/2003, la valeur du patrimoine immobilier est passée de 64.172.000 € à 79.936.000 € au 30 septembre 2004 soit une augmentation de 24,57 % suite à la fusion intervenue avec la SA IMOBEC au 30/09/2004 avec effet rétroactif au 01/07/2004. A la clôture de l'exercice, le chômage locatif demeure très faible, puisque le taux d'occupation atteint ce trimestre 96,80 %.

Le 30 septembre 2004, les assemblées générales des actionnaires des sociétés WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A et IMOBEC S.A. ont marqué leur accord sur la fusion par voie de transfert, suite à la dissolution sans liquidation de la société absorbée « IMOBEC », de l'intégralité de son patrimoine évalué à plus de 15.000.000 € à la S.C.A. W.E.B.

En conséquence de la fusion et du transfert du patrimoine de la société absorbée, le capital de la S.C.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM a augmenté à concurrence de 1.700.000 €, pour le porter de cinq millions d'euros (5.000.000 €) à six

millions sept cents mille euros (6.700.000 €), par la création de deux cents septante deux mille huit cent et neuf (272.809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qui suivent la fusion.

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 071/259.253, par fax au 071/259.297 ou par mail à l'adresse suivante: info@w-e-b.be.

B CHIFFRES CLES

1. Evolution du portefeuille des 6 derniers exercices

	30/09/1999	30/09/2000	30/09/2001	30/09/2002	30/09/2003	30/09/2004
Valeur Portefeuille	61.383.394,60 €	61.794.897,85 €	63.373.979,61 €	63.821.000,00 €	64.172.000,00 €	79.936.000,00 €
Loyers net en cours	5.554.613,29 €	5.530.893,11 €	6.060.090,60 €	6.079.808,68 €	6.448.882,51 €	7.968.186,15 €
Loyers net en cours + VLE sur vide locatif	5.614.226,73 €	5.600.817,67 €	6.122.017,45 €	6.210.326,68 €	6.563.099,51 €	8.231.251,15 €
VLE	6.035.552,88 €	6.014.311,11 €	6.188.526,74 €	6.220.550,98 €	6.240.918,98 €	7.643.397,78 €
Taux d'occupation (1)	98,94%	98,77%	98,99%	97,90%	98,26%	96,80%
Rendement + VLE / (2)	9,15%	9,26%	9,66%	9,73%	10,23%	10,30%
Rendement (3)	9,05%	9,15%	9,56%	9,53%	10,05%	9,97%

(1) Loyer net en cours / (Loyer net en cours + VLE)

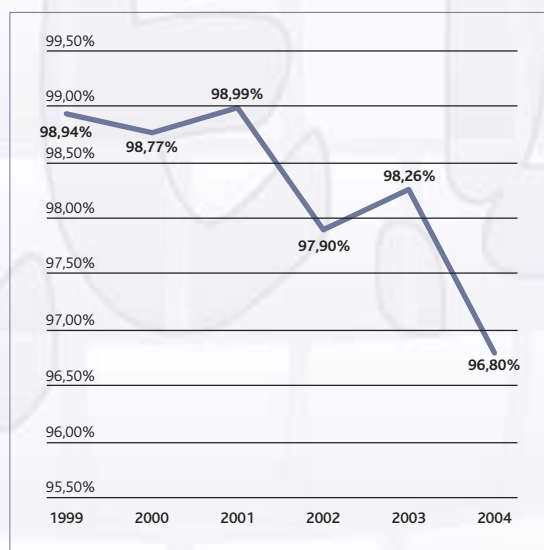
(2) (Loyer net en cours + VLE) / Valeur Portefeuille

(3) Loyer net en cours / Valeur Portefeuille

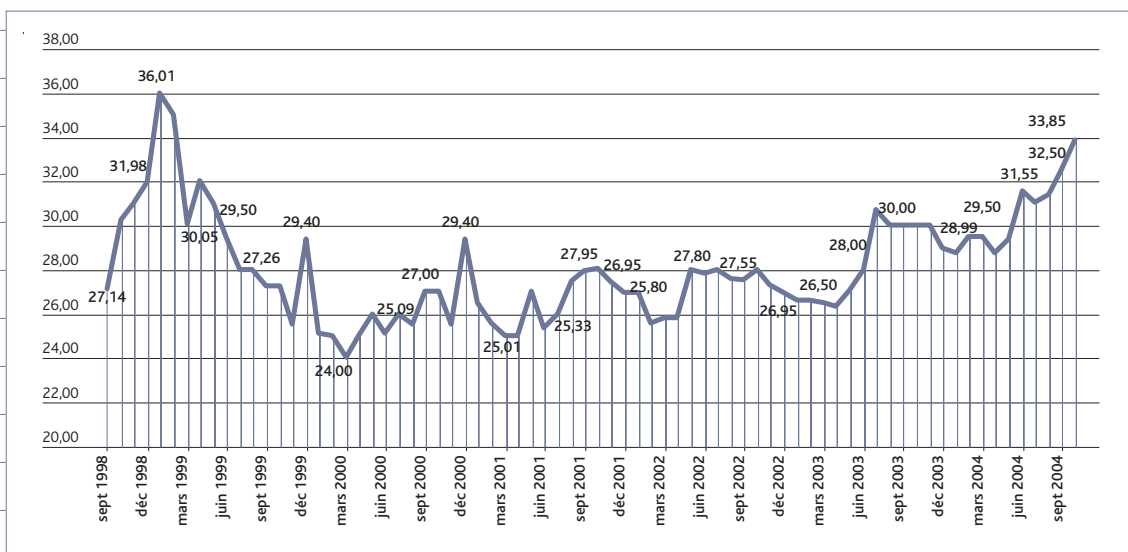
2. Evolution de la valeur du patrimoine (€)



3. Variation du taux d'occupation



4. Evolution du cours depuis l'introduction en bourse 1998 à 2004



5. Informations financières

	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%
30/09/2003	54.719.278,47	26,96	2.029.982	18,03%
30/09/2004	63.047.382,31	27,38	2.302.791	23,91%

6. Evolution des dividendes

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Montant Brut par action	1,96 €	1,98 €	2,03 €	2,06 €	2,11 €	2,11 €
Montant Net par action	1,81 €	1,71 €	1,73 €	1,75 €	1,79 €	1,79 €
Rendement Brut distribué *	7,25%	7,40%	7,50%	7,66%	7,77%	7,77%
Rendement Net distribué *	6,16%	6,30%	6,38%	6,51%	6,60%	6,60%

* (sur base de la valeur du titre lors de l'introduction en bourse soit 27,14 €)

7. Etat des dettes

Les banques DEXIA et CBC ont octroyé à la Sicafi des lignes de crédit pour un montant total de 30.000.000,00 € sous la forme de straight loan.

A la date de clôture de l'exercice 2004, la Sicafi n'a utilisé ce crédit qu'à hauteur de 35,19% soit 10.557.870,50 €.

En ce qui concerne le poste « autres dettes » d'un montant de 4.943.948,68 €, il correspond aux coupons restants à payer depuis l'entrée en bourse de la société. Il se décompose comme suit :

	Nombre d'actions	Coupons impayés	Montant
1999	2.028.996	1.811	3.277,91 €
2000	2.029.982	2.064	3.529,44 €
2001	2.029.982	4.241	7.336,93 €
2002	2.029.982	7.796	13.643,00 €
2003	2.029.982	37.293	66.754,47 €
2004*	2.302.791	2.302.791	4.849.406,93 €
Total		2.355.996	4.943.948,68 €

* le coupon n°6 détaché des actions sera payable à partir du 21 décembre 2004 auprès des guichets des banques DEXIA.

C – AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

Clôture des résultats semestriels 2005	31/03/2005
Publication des résultats semestriels 2005	27/05/2005
Publication du rapport semestriel 2005	12/06/2005
Clôture des résultats annuels 2005	30/09/2005
Publication des résultats annuels 2005	27/11/2005
Publication du rapport annuel 2005	13/12/2005
Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice 2005	13/12/2005
Publication des dividendes	14/12/2005

D – CORPORATE GOVERNANCE

Conformément à ses statuts, W.E.B S.A est l'associé commandité de la sicafi W.E.B S.C.A. En tant que gérant statutaire, W.E.B S.A dispose des pouvoirs nécessaires afin d'assurer la gestion de la Sicafi et l'accomplissement des actes nécessaires à la réalisation de l'objet social de W.E.B S.C.A. Sa mission a, entre autres, pour but la nomination ainsi que l'animation de l'équipe de gestion, la préparation des rapports semestriels et annuels ainsi que des communiqués de presse de W.E.B S.C.A, la désignation des experts immobiliers et des commissaires. Pour ce faire, le gérant est dirigé par un Conseil d'Administration, constitué majoritairement d'administrateurs indépendants du Promoteur de la Sicafi.

La rémunération du gérant WEB S.A. pour cet exercice s'élève à 221.120,74 €.

1. Composition du conseil d'administration.

Le conseil d'administration est composé de 7 administrateurs. Le mandat des administrateurs est de six ans et renouvelable. Les mandats de Messieurs WAGNER Robert, Jean, WAGNER Robert, Laurent, GERARD Jean-Pierre et KRACK Louis viennent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale de W.E.B S.A de mai 2005 et de celle de 2006 pour les autres administrateurs.

■ Administrateurs ayant des intérêts dans WEB SCA : 2

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

■ Administrateurs indépendants : 5

- GERARD Jean-Pierre *Administrateur surveillant* Ex Adm. délégué de la Fabrique de fer
- KRACK Louis *Administrateur* Avocat au barreau de Charleroi
- 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 exerce, dans l'intérêt de tous les actionnaires, un contrôle complet et effectif du fonctionnement de la Sicafi. Il arrête les choix stratégiques.

Le conseil a pour mission de :

- Arrêter les comptes semestriels et annuels
- convoquer les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.
- Etablir les rapports de gestion à l'Assemblée Générale des actionnaires.
- Etablir et approuver les rapports liés à des opérations tel que fusion, apport,...
- Statuer sur les projets d'investissements.
- Statuer sur l'utilisation du Capital social.
- Surveiller l'exactitude de l'information soumise au public.

Pour ce faire, il se réunit au minimum 5 fois par an, et, à chaque fois qu'une opération exceptionnelle le nécessite. Pour l'exercice 2004, 6 conseils d'administrations ont eu lieu. Avant chaque réunion, tous les membres reçoivent une convocation mentionnant l'ordre du jour accompagné des documents leur permettant d'étudier les propositions sur lesquels ils devront statuer. A chaque conseil, le président expose un compte rendu de ses activités et de la situation locative du trimestre écoulé, l'évolution du patrimoine immobilier et du marché. La seconde partie du Conseil est dédiée aux résultats comptables ainsi qu'à l'évolution du cours de la Sicafi.

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 des administrateurs présents ou représentés, chaque administrateur ayant droit à une voix. En cas de partage des voix, celle du Président de la réunion est prépondérante.

Les administrateurs ne bénéficient d'aucune rémunération fixe. Leur rémunération est constituée de jetons de présence à charge de W.E.B S.A. Pour l'exercice 2004, ce poste représente un montant global de 48.339,22 €.

3. Gestion journalière.

La gestion journalière est assurée par Monsieur WAGNER Robert-Jean, Administrateur-délégué et Monsieur WAGNER Robert-Laurent, administrateur.

Ces derniers prennent en charge les tâches suivantes :

- Préparer la stratégie de la Sicafi et la présenter aux membres du Conseil d'Administration.
- Veiller à la mise en œuvre de la stratégie choisie.
- S'assurer de la réalisation de la mission du gérant.
- Assurer la communication avec les tiers.
- Diriger les négociations d'investissement ou de désinvestissement.
- Suivre la maintenance technique des immeubles.
- Assurer la gestion commerciale locative.

La partie comptable et financière est assurée par Monsieur HIGUET Pierre, 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 des actionnaires. Cette politique vise à correspondre le mieux possible aux perspectives établies dans le prospectus d'émission.

Conformément à l'article 60 de l'A.R du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières, il n'y a pas eu d'amortissements sur les immeubles.

Conformément à l'article 119 § 4 de la loi du 04/12/1990, relative aux organismes de placement à nombre fixe de parts, aucune dotation à la réserve légale n'est affectée.

Au cours de l'exercice, aucun évènement n'a justifié la constitution de provisions suivant l'article 50 de l'A.R. du 30/01/2001.

Le résultat de l'exercice 2004 s'établit à 4.977.007,20 €. Compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent et du résultat reporté de « IMOBEC sa » au 30/06/04, le bénéfice à affecter s'élève à 8.833.598,45 €. Le gérant proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14/12/2004 de reporter une partie du bénéfice à affecter à concurrence de 3.968.862,65 €.

L'affectation sera donc la suivante :

Affectation au capital	15.328,87 €
Bénéfice à reporter	3.968.862,65 €
Rémunération du Capital	4.849.406,93 €

Le coupon n°6 détaché des actions sera payable à partir du 21 décembre 2004 auprès des guichets des banques DEXIA.

II. RAPPORT DE GESTION

page 8

Rapport de gestion présenté à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 décembre 2004.

Mesdames,
Mesdemoiselles,
Messieurs,

Suivant le dernier rapport de l'expert immobilier en date du 30 septembre 2004, la valeur d'expertise du patrimoine immobilier est fixée à 79.936.000 € (contre 64.172.000 € au 30/09/2003) représentant une augmentation de 24,57 % suite à la fusion intervenue avec la SA IMOBEC au 30/09/2004.

Sur cette base le rendement locatif global sur loyer net en cours ressort à 9,97 % (contre 10,05 % au 30/09/2003). Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier est passé de 98,26 % au 30/09/03 à 96,80 % au 30/09/2004.

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

Lors de sa séance du 09/08/2004, les membres du conseil d'administration ont marqué leur accord sur le projet de fusion.

Le 30 septembre 2004, les assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A et IMOBEC S.A. ont marqué leur accord sur la fusion par voie de transfert, suite à la dissolution sans liquidation de la société absorbée « IMOBEC », de l'intégralité de son patrimoine évalué à plus de 15.000.000 € à la S.C.A. W.E.B.

En conséquence de la fusion et du transfert du patrimoine de la société absorbée, le capital de la S.C.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM a augmenté à concurrence de 1.700.000 €, pour le porter de cinq millions d'euros (5.000.000 €) à six millions sept cents mille euros (6.700.000 €), par la création de deux cents septante deux mille huit cent neuf (272.809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qui suivent la fusion.

Cette opération a été soumise préalablement à un rapport spécial confié à trois administrateurs indépendants conformément à l'article 524 du Code des sociétés. Sur base des comptes arrêtés au 30/06/2004, ces derniers ont conclu comme suit :

« Le caractère récent du patrimoine d'IMOBEC vis à vis de celui de WEB SCA permettra certainement de rattraper ce 1 % par des frais de réparations et de gros entretiens moindres.

Les conditions financières sont très acceptables car le parc immobilier grossit de près de 16.000.000 € en valeur pour un coût réel inférieur à 10.000.000 € tout en maintenant l'endettement financier de WEB SCA à moins de 20 % après fusion.

La répartition des risques locatifs est améliorée par l'apport de nouveaux locataires sans que les frais de gestion ne gonflent.

Enfin, nous pouvons faire évoluer le capital de la SICAFI «WEB SCA » au delà des 80.000.000 € à de bonnes conditions financières.

Nous considérons en âme et conscience que la fusion ne porte pas préjudice ni à la SCA W.E.B ni aux actionnaires de cette société.

Nous considérons que les apporteurs (soit les actionnaires de la SA IMOBEC) ne retirent pas de cette fusion un avantage anormal ou critiquable.»

Diverses missions de contrôle ont été nécessaires dans le cadre de la fusion par absorption de la S.A IMOBEC. Des honoraires supplémentaires de 3.500,00 € ont été attribués aux réviseurs « Deloitte & Touche »

Nous proposons de fixer le dividende à 2,11€ brut par action ce qui procure par rapport à la valeur d'introduction en bourse (soit 27,14 €) un rendement brut de 7,77% et un rendement net de 6,60%. Le résultat final de l'exercice 2004 de 4.977.007,20 € sera distribué à concurrence de 4.849.406,93 €, le solde soit 127.600,27 € sera reporté à nouveau.

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 30/09/2004.

Pour l'exercice à venir, la Sicafi entend bien poursuivre sa stratégie de développement par des opportunités d'investissements qui lui permettraient de multiplier ses performances dans un contexte économique morose.

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**

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 2004**.

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 44,00 % de halls industriels, de 52,38 % d'immeubles commerciaux, de 2,84 % d'immeubles de bureaux, de 0,79 % de biens résidentiels.
2. le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier (IMOBEC Inclus) a diminué de 1,20 % passant de 98,00 % à 96,80 %.
3. Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieure de 0,06 % 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 2004**, de :

79.936.000 EUR

(SEPTANTE NEUF MILLIONS NEUF CENT TRENTE SIX MILLE EUROS)

Sur cette base, le rendement locatif global sur loyer net en cours ressort à 9,97 % et le rendement locatif global sur loyer en cours net, plus valeur locative estimée sur locaux inoccupés ressort à 10,30 %.

Bruxelles, le 27 octobre 2004

WINSSINGER & ASSOCIES S.A.

Christophe ACKERMANS
Senior Account Manager

Philippe WINSSINGER
Président

B- DEFINITION 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- DEFINITION DE LA VALEUR HORS FRAIS

Il s'agit de la valeur vénale ou valeur de vente qui peut être obtenue en déduisant de la valeur acte en mains les droits d'enregistrement et honoraires du notaire et/ou la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

D- RESERVES ET CONSIDERATIONS GENERALES.

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.

E-MÉTHODES 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 $x \text{ m}^2$).

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

1^{re} 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.

2^{ème} méthode

Dans ce cas, la valeur d'investissement est établie sur la base des prix unitaires par m^2 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.

F- RÉCAPITULATION GÉNÉRALE DES ÉVALUATIONS

1) Historique – Comparaison des valeurs

	VALEUR (Acte en mains) au 30/09/03	VALEUR (Acte en mains) au 31/12/03	VALEUR (Acte en mains) au 31/03/04	VALEUR (Acte en mains) au 30/06/04	VALEUR (Acte en mains) au 30/09/04	% du Patrimoine au 30/09/04	Changement par rapport au 30/06/04	Changement par rapport au 30/09/03
BELGIQUE								
(I) ENSEMBLES DE HALLS INDUSTRIELS								
Courcelles, rue de la Glacière n° 122	5.610.000,00 €	5.618.000,00 €	5.644.000,00 €	5.660.000,00 €	5.660.000,00 €	7,08%	0,00%	0,89%
Demanet, rue de Namur n° 138 -	4.352.000,00 €	4.350.000,00 €	4.361.000,00 €	369.000,00 €	4.357.000,00 €	5,45%	-0,27%	0,11%
Marchienne-Au-Pont, rue T. Bonehill	2.233.000,00 €	2.270.000,00 €	2.259.000,00 €	236.000,00 €	2.196.000,00 €	2,75%	-1,79%	-1,66%
TOTAL	12.195.000,00 €	12.238.000,00 €	12.264.000,00 €	12.265.000,00 €	12.213.000,00 €	15,28%	-0,42%	0,15%
(II) HALLS INDUSTRIELS								
Jumet, rue de l'Industrie n° 12 -	2.340.000,00 €	2.268.000,00 €	2.246.000,00 €	228.000,00 €	2.227.000,00 €	2,79%	-0,04%	-4,83%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 -	870.000,00 €	869.000,00 €	824.000,00 €	807.000,00 €	824.000,00 €	1,03%	2,11%	-5,29%
Gosselies, chaussée de Fleurus -	3.100.000,00 €	3.079.000,00 €	3.082.000,00 €	3.079.000,00 €	3.082.000,00 €	3,86%	0,10%	-0,58%
Eupen, rue de l'Industrie n° 23 -	2.207.000,00 €	2.243.000,00 €	2.239.000,00 €	2.227.000,00 €	2.243.000,00 €	2,81%	0,72%	1,63%
Jumet, rue Ledoux n° 138	278.000,00 €	277.000,00 €	276.000,00 €	274.000,00 €	273.000,00 €	0,34%	-0,36%	-1,80%
Gosselies, rue des Emailleries	1.258.000,00 €	1.258.000,00 €	1.259.000,00 €	1.256.000,00 €	1.259.000,00 €	1,58%	0,24%	0,08%
Gosselies, Aéroplane -	5.377.000,00 €	5.388.000,00 €	5.412.000,00 €	5.387.000,00 €	8.821.000,00 €	11,04%	63,75%	64,05%
Binche, rue Zéphirin Fontaine 50/70	- €	- €	- €	- €	548.000,00 €	0,69%	N/A	N/A
Perennes-lz-Binche, avenue Léopold III	1.525.000,00 €	1.527.000,00 €	1.531.000,00 €	1.492.000,00 €	1.439.000,00 €	1,80%	-3,55%	-5,64%
Fer-o-zinc + véranda confort	416.000,00 €	418.000,00 €	414.000,00 €	411.000,00 €	407.000,00 €	0,51%	-0,97%	-2,16%
Avenue des Etats-Unis -	808.000,00 €	807.000,00 €	807.000,00 €	807.000,00 €	807.000,00 €	1,01%	0,00%	-0,12%
TOTAL	18.179.000,00 €	18.134.000,00 €	18.090.000,00 €	17.968.000,00 €	21.930.000,00 €	27,43%	22,05%	20,63%
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX (1)								
Gosselies, RN 5 -	3.303.000,00 €	3.322.000,00 €	3.325.000,00 €	3.338.000,00 €	11.198.000,00 €	14,01%	235,47%	239,03%
Gosselies - City Nord -	26.561.000,00 €	26.720.000,00 €	26.766.000,00 €	26.817.000,00 €	30.671.000,00 €	38,37%	14,37%	15,47%
TOTAL	29.864.000,00 €	30.042.000,00 €	30.091.000,00 €	30.155.000,00 €	41.869.000,00 €	52,38%	38,85%	40,20%
(IV) IMMEUBLES BUREAUX								
Jumet, rue Frison n° 56 -	615.000,00 €	607.000,00 €	599.000,00 €	591.000,00 €	560.000,00 €	0,70%	-5,25%	-8,94%
Charleroi, bd Joseph II n°s 38-40,	1.683.000,00 €	1.705.000,00 €	1.704.000,00 €	1.707.000,00 €	1.707.000,00 €	2,14%	0,00%	1,43%
TOTAL	2.298.000,00 €	2.312.000,00 €	2.303.000,00 €	2.298.000,00 €	2.267.000,00 €	2,84%	-1,35%	-1,35%
(V) RESIDENTIELS								
Jumet, rue J. Wauters n° 76 -	304.000,00 €	304.000,00 €	304.000,00 €	304.000,00 €	304.000,00 €	0,38%	0,00%	0,00%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 -	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	40.000,00 €	0,05%	0,00%	0,00%
Jumet, rue de l'Industrie n° 3 -	288.000,00 €	288.000,00 €	288.000,00 €	288.000,00 €	288.000,00 €	0,36%	0,00%	0,00%
TOTAL	632.000,00 €	632.000,00 €	632.000,00 €	632.000,00 €	632.000,00 €	0,79%	0,00%	0,00%
FRANCE								
Chalons-sur-Marne la Veuve - France -	818.000,00 €	816.000,00 €	849.000,00 €	843.000,00 €	853.000,00 €	1,07%	1,19%	4,28%
France Rives-Sur-Fure	186.000,00 €	183.000,00 €	180.000,00 €	177.000,00 €	172.000,00 €	0,22%	-2,82%	-7,53%
TOTAL	1.004.000,00 €	999.000,00 €	1.029.000,00 €	1.020.000,00 €	1.025.000,00 €	1,28%	0,49%	2,09%
TOTAL GENERAL	64.172.000,00 €	64.357.000,00 €	64.409.000,00 €	64.338.000,00 €	79.936.000,00 €	100,00%	24,24%	24,57%
* TOTAL GENERAL	64.172.000,00 €	64.357.000,00 €	64.409.000,00 €	64.338.000,00 €	64.351.000,00 €		0,02%	0,28%

* Total général sous déduction de l'actif de la société « IMOBEC sa »

2) Historique – Comparaison des 5 derniers trimestres

	30/09/2003	31/12/2003	31/03/2004	30/06/2004	30/09/2004
Valeur Portefeuille	64.172.000,00 €	64.357.000,00 €	64.409.000,00 €	64.338.000,00 €	79.936.000,00 €
Loyers net en cours	6.448.882,51 €	6.481.046,55 €	6.509.306,16 €	6.522.654,76 €	7.968.186,15 €
Loyers net en cours + VLE sur vide locatif	6.563.099,51 €	6.595.307,55 €	6.615.080,16 €	6.655.439,76 €	8.231.251,15 €
VLE	6.240.918,98 €	6.251.179,98 €	6.263.951,98 €	6.272.692,98 €	7.643.397,78 €
Taux d'occupation ⁽¹⁾	98,26%	98,27%	98,40%	98,00%	96,80%
Rendement sur loyer net + VLE ⁽²⁾	10,23%	10,25%	10,27%	10,34%	10,30%
Rendement sur loyer net ⁽³⁾	10,05%	10,07%	10,11%	10,14%	9,97%

(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 30/09/2004.

	m ²	Loyer net	Loyer net + VLE	VLE	Valeur (Acte en mains)	Rendement (sur loyer net+ VLE)
Belgique						
(I) ENSEMBLES DE HALLS INDUSTRIELS						
Courcelles, rue de la Glacerie n° 122 ⁽¹⁾	32.926	799.804,90 €	800.944,90 €	696.332,00 €	5.660.000,00 €	14,15%
Demanet, rue de Namur n° 138	29.695	629.575,45 €	684.773,45 €	532.473,00 €	4.357.000,00 €	15,72%
Marchienne-Au-Pont, rue Thomas Bonehill	13.687	342.748,80 €	344.548,80 €	267.989,40 €	2.196.000,00 €	15,69%
TOTAL	76.308	1.772.129,15 €	1.830.267,15 €	1.496.794,40 €	12.213.000,00 €	14,99%
(II) HALLS INDUSTRIELS						
Jumet, rue de l'Industrie n° 12 -	12.656	208.087,02 €	224.997,02 €	257.064,00 €	2.227.000,00 €	10,10%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 -	3.392	7.499,05 €	86.661,05 €	83.586,00 €	824.000,00 €	10,52%
Gosselies, chaussée de Fleurus,	12.170	300.751,42 €	300.751,42 €	315.120,00 €	3.082.000,00 €	9,76%
Eupen, rue de l'Industrie n° 23 -	8.342	234.631,88 €	234.631,88 €	205.715,87 €	2.243.000,00 €	10,46%
Jumet, rue Ledoux n° 138	960	33.731,18 €	33.731,18 €	28.547,00 €	273.000,00 €	12,36%
Gosselies, rue des Emalleries	10.490	163.519,08 €	163.519,08 €	161.603,00 €	1.259.000,00 €	12,99%
Gosselies, Aéroport - ⁽²⁾	23.033	749.178,00 €	843.983,00 €	850.361,00 €	8.821.000,00 €	9,57%
Binche, rue Zéphirin Fontaine 50/70	2.508	64.367,76 €	64.367,76 €	54.541,00 €	548.000,00 €	11,75%
Peronnes-lez-Binche, avenue Léopold III -	8.334	140.958,24 €	140.958,24 €	147.168,00 €	1.439.000,00 €	9,80%
Fer-o-zinc + véranda confort -	3.329	43.227,24 €	52.177,24 €	53.205,00 €	407.000,00 €	12,82%
Avenue des Etats-Unis -	18.554	50.451,12 €	50.451,12 €	53.555,21 €	807.000,00 €	6,25%
TOTAL	103.768	1.996.401,99 €	2.196.228,99 €	2.210.466,08 €	21.930.000,00 €	10,01%
(III) IMMEUBLES COMMERCIAUX ⁽³⁾						
Gosselies, RN 5 -	19.494	1.011.150,00 €	1.016.250,00 €	951.015,80 €	11.198.000,00 €	9,08%
Gosselies - City Nord -	40.017	2.840.768,19 €	2.840.768,19 €	2.659.585,00 €	30.671.000,00 €	9,26%
TOTAL	59.511	3.851.918,19 €	3.857.018,19 €	3.610.600,80 €	41.869.000,00 €	9,21%
(IV) IMMEUBLES BUREAUX						
Jumet, rue Frison n° 56 -	1.091	40.992,24 €	40.992,24 €	57.329,00 €	560.000,00 €	7,32%
Charleroi, bd Joseph II n°s 38-40, (Université)	2.062	130.961,16 €	130.961,16 €	120.045,00 €	1.707.000,00 €	7,67%
TOTAL	3.153	171.953,40 €	171.953,40 €	177.374,00 €	2.267.000,00 €	7,59%
(V) RESIDENTIELS						
Jumet, rue J. Wauters n° 76 -	535	15.647,80 €	15.647,80 €	17.040,00 €	304.000,00 €	5,15%
Jumet, rue de l'Industrie n° 13 -	87	2.726,78 €	2.726,78 €	2.940,00 €	40.000,00 €	6,82%
Jumet, rue de l'Industrie n° 3 -	280	13.253,92 €	13.253,92 €	17.630,00 €	288.000,00 €	4,60%
TOTAL	902	31.628,50 €	31.628,50 €	37.610,00 €	632.000,00 €	5,00%
France						
(VI) FRANCE						
Chalons-sur-Marne la Veuve -	5.039	110.087,40 €	110.087,40 €	94.052,50 €	853.000,00 €	12,91%
Rives-Sur-Fure	734	34.067,52 €	34.067,52 €	16.500,00 €	172.000,00 €	19,81%
TOTAL	5.773	144.154,92 €	144.154,92 €	110.552,50 €	1.025.000,00 €	14,06%
TOTAL GENERAL	249.415	7.968.186,15 €	8.231.251,15 €	7.643.397,78 €	79.936.000,00 €	10,30%

(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, Attecam, Transart, De Pauw, Wacker et Mermoz.

(3) Pour détails : voir immeubles commerciaux.

Remarque : le loyer total net n'inclut pas le loyer relatif à la location d'un emplacement pour un panneau publicitaire sur la RN 5 à Leman (620 EUR par an)

G- DÉTAILS & RÉCAPITULATIF DES IMMEUBLES COMMERCIAUX

1) Historique RN5 – Comparaison des valeurs

	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/2003	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/12/2003	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/03/2004	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/06/2004	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/2004	Changement par rapport à la date du 30/06/04	Changement par rapport à la date du 30/09/03
Gosselies, RN5							
1. Lapeyre	1.157.000,00 €	1.175.000,00 €	1.172.000,00 €	1.179.000,00 €	1.177.000,00 €	-0,17%	1,73%
2. L'Atoll-Corallien ⁽¹⁾	179.000,00 €	176.000,00 €	184.000,00 €	184.000,00 €	183.000,00 €	-0,54%	2,23%
3. P & A	657.000,00 €	662.000,00 €	662.000,00 €	665.000,00 €	665.000,00 €	0,00%	1,22%
4. CEP	557.000,00 €	557.000,00 €	556.000,00 €	557.000,00 €	558.000,00 €	0,18%	0,18%
5. Sojurec	753.000,00 €	752.000,00 €	751.000,00 €	753.000,00 €	753.000,00 €	0,00%	0,00%
	3.303.000,00 €	3.322.000,00 €	3.325.000,00 €	3.338.000,00 €	3.336.000,00 €	-0,06%	1,00%
Gosselies, RN5 - Pépinière							
1. L'Univers du Cuir	- €	- €	- €	- €	1.400.000,00 €	N/A	N/A
2. Buffalo Grill ⁽²⁾	- €	- €	- €	- €	555.000,00 €	N/A	N/A
3. & 4. Bowling & Circus ⁽³⁾	- €	- €	- €	- €	1.343.000,00 €	N/A	N/A
5. The Cube ⁽⁴⁾	- €	- €	- €	- €	1.332.000,00 €	N/A	N/A
6. Cachera	- €	- €	- €	- €	465.000,00 €	N/A	N/A
7. & 8. Espace Wash & Libre ⁽⁵⁾	- €	- €	- €	- €	169.000,00 €	N/A	N/A
9. Le Roi du Matelas	- €	- €	- €	- €	481.000,00 €	N/A	N/A
10. Photo Hall	- €	- €	- €	- €	241.000,00 €	N/A	N/A
11. Pitta Land ⁽⁶⁾	- €	- €	- €	- €	328.000,00 €	N/A	N/A
12. Envergure-Campanile ⁽⁷⁾	- €	- €	- €	- €	572.000,00 €	N/A	N/A
13. Train restaurant-bar ⁽⁸⁾	- €	- €	- €	- €	194.000,00 €	N/A	N/A
	- €	- €	- €	- €	7.080.000,00 €	N/A	N/A
Jumet, RN5							
Carglass-World Gym	- €	- €	- €	- €	782.000,00 €	N/A	N/A
	- €	- €	- €	- €	782.000,00 €	N/A	N/A
Total RN5	3.303.000,00 €	3.322.000,00 €	3.325.000,00 €	3.338.000,00 €	11.198.000,00 €	235,47%	239,03%
Total RN5 (hors-IMOBEC)	3.303.000,00 €	3.322.000,00 €	3.325.000,00 €	3.338.000,00 €	3.336.000,00 €	-0,06%	1,00%

2) Historique CITY NORD – Comparaison des valeurs

	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/06/2003	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/2003	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/12/2003	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 31/03/2004	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/06/2004	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/2004	Changement par rapport à la date du 30/06/04	Changement par rapport à la date du 30/09/03
City Nord								
6. & 7. Rack Store	1.950.000,00 €	1.950.000,00 €	1.958.000,00 €	1.967.000,00 €	1.974.000,00 €	1.983.000,00 €	0,46%	1,69%
8. Commissariat de police	326.000,00 €	328.000,00 €	330.000,00 €	333.000,00 €	342.000,00 €	344.000,00 €	0,58%	4,88%
9. Galerie	2.286.000,00 €	2.284.000,00 €	2.295.000,00 €	2.314.000,00 €	2.317.000,00 €	2.305.000,00 €	-0,52%	0,92%
10. Eléphant Bleu	140.000,00 €	140.000,00 €	139.000,00 €	139.000,00 €	138.000,00 €	138.000,00 €	0,00%	-1,43%
11. Kwantum	900.000,00 €	901.000,00 €	923.000,00 €	924.000,00 €	928.000,00 €	928.000,00 €	0,00%	3,00%
12. C & A	859.000,00 €	862.000,00 €	863.000,00 €	863.000,00 €	863.000,00 €	865.000,00 €	0,23%	0,35%
13. Prémaman 2	815.000,00 €	815.000,00 €	824.000,00 €	824.000,00 €	825.000,00 €	825.000,00 €	-0,12%	1,10%
14. Bent Chauss.et Tom & Co	633.000,00 €	639.000,00 €	647.000,00 €	646.000,00 €	664.000,00 €	668.000,00 €	0,60%	4,54%
15. Ava Papier	825.000,00 €	827.000,00 €	830.000,00 €	829.000,00 €	831.000,00 €	833.000,00 €	0,24%	0,73%
16. Big Blue & Quadra Light	351.000,00 €	351.000,00 €	352.000,00 €	352.000,00 €	351.000,00 €	350.000,00 €	-0,28%	-0,28%
17. Aldi	736.000,00 €	737.000,00 €	752.000,00 €	762.000,00 €	773.000,00 €	774.000,00 €	0,13%	5,02%
18. Cosi	816.000,00 €	816.000,00 €	816.000,00 €	816.000,00 €	826.000,00 €	826.000,00 €	0,00%	1,23%
19. Cash Converters	484.000,00 €	483.000,00 €	485.000,00 €	485.000,00 €	485.000,00 €	484.000,00 €	-0,21%	0,21%
20. Vanden Borre	695.000,00 €	700.000,00 €	702.000,00 €	702.000,00 €	701.000,00 €	707.000,00 €	0,86%	1,00%
21. Krefel	824.000,00 €	824.000,00 €	824.000,00 €	824.000,00 €	828.000,00 €	828.000,00 €	0,00%	0,49%
22. Cuir n°1	813.000,00 €	812.000,00 €	814.000,00 €	817.000,00 €	816.000,00 €	819.000,00 €	0,37%	0,86%
23. Paradis du Sommeil & Tissus de Sophie	833.000,00 €	832.000,00 €	833.000,00 €	834.000,00 €	836.000,00 €	869.000,00 €	3,95%	4,45%
24. Château d'Ax	758.000,00 €	759.000,00 €	765.000,00 €	764.000,00 €	766.000,00 €	769.000,00 €	0,39%	1,32%
25. Ixina	778.000,00 €	776.000,00 €	782.000,00 €	780.000,00 €	780.000,00 €	772.000,00 €	-0,13%	-0,52%
26. Maxi Toys + Blokker	1.043.000,00 €	1.044.000,00 €	1.053.000,00 €	1.052.000,00 €	1.058.000,00 €	1.064.000,00 €	0,57%	1,92%
27. Meubles Ecuveuil	868.000,00 €	867.000,00 €	870.000,00 €	876.000,00 €	873.000,00 €	874.000,00 €	0,11%	0,81%
28. Rack store Café	170.000,00 €	171.000,00 €	172.000,00 €	173.000,00 €	174.000,00 €	175.000,00 €	0,57%	2,34%
29. Di	334.000,00 €	333.000,00 €	334.000,00 €	333.000,00 €	330.000,00 €	328.000,00 €	-0,61%	-1,50%
30. Brantano	925.000,00 €	924.000,00 €	940.000,00 €	945.000,00 €	943.000,00 €	942.000,00 €	-0,11%	1,95%
31. Center Literie	867.000,00 €	867.000,00 €	869.000,00 €	869.000,00 €	870.000,00 €	869.000,00 €	-0,11%	0,23%
32. Casa & Wurth	1.051.000,00 €	1.051.000,00 €	1.065.000,00 €	1.068.000,00 €	1.064.000,00 €	1.064.000,00 €	0,00%	1,24%
33. Lidl	658.000,00 €	658.000,00 €	659.000,00 €	659.000,00 €	674.000,00 €	674.000,00 €	0,00%	2,43%
34. Pronti	606.000,00 €	606.000,00 €	610.000,00 €	609.000,00 €	608.000,00 €	608.000,00 €	0,00%	0,33%
35. Excedence-3 Suisses	752.000,00 €	751.000,00 €	754.000,00 €	753.000,00 €	753.000,00 €	752.000,00 €	-0,13%	0,13%
36. Cerclindus	496.000,00 €	498.000,00 €	501.000,00 €	501.000,00 €	500.000,00 €	502.000,00 €	0,40%	0,80%
37. VDP Wallonie	371.000,00 €	372.000,00 €	368.000,00 €	368.000,00 €	369.000,00 €	369.000,00 €	0,00%	-0,81%
38. Royal Canin	719.000,00 €	719.000,00 €	719.000,00 €	719.000,00 €	725.000,00 €	724.000,00 €	-0,14%	0,70%
39. Planet Parfum	262.000,00 €	261.000,00 €	261.000,00 €	261.000,00 €	262.000,00 €	261.000,00 €	-0,38%	0,00%
40. Pneus 9 – Maison de la literie-Sie Matic	828.000,00 €	831.000,00 €	830.000,00 €	828.000,00 €	813.000,00 €	833.000,00 €	2,46%	0,24%
41. VIP Store	477.000,00 €	478.000,00 €	489.000,00 €	487.000,00 €	485.000,00 €	485.000,00 €	0,00%	1,46%
42. Maxi Discount	291.000,00 €	294.000,00 €	291.000,00 €	291.000,00 €	279.000,00 €	302.000,00 €	8,24%	2,72%
Rue des Bancroix	- €	- €	- €	- €	- €	3.759.000,00 €	N/A	N/A
Total City Nord	26.540.000,00 €	26.561.000,00 €	26.720.000,00 €	26.766.000,00 €	26.817.000,00 €	30.671.000,00 €	14,37%	15,57%
Total City Nord (hors-IMOBEC)	26.540.000,00 €	26.561.000,00 €	26.720.000,00 €	26.766.000,00 €	26.817.000,00 €	26.912.000,00 €	0,35%	1,40%
Total RN5 & City Nord	29.787.000,00 €	29.864.000,00 €	30.042.000,00 €	30.091.000,00 €	42.433.000,00 €	41.869.000,00 €	-1,33%	40,56%
Total RN5 & City Nord (hors-IMOBEC)	29.787.000,00 €	29.864.000,00 €	30.042.000,00 €	30.091.000,00 €	30.155.000,00 €	30.248.000,00 €	0,31%	1,55%

3) Récapitulation immeubles commerciaux au 30/09/2004 – RN5

	Superficie (m ²)	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE espace libre	VLE	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/2004	Rendement actuel
Gosselies, RN5						
1. Lapeyre	1.728	112.239,12 €	112.239,12 €	101.056,00 €	1.177.000,00 €	9,54%
2. L'Atoll-Corallien ⁽¹⁾	292	18.600,00 €	18.600,00 €	15.476,00 €	183.000,00 €	10,16%
3. P & A	1.005	58.460,64 €	58.460,64 €	58.290,00 €	665.000,00 €	8,79%
4. CEP	610	50.677,20 €	50.677,20 €	46.340,00 €	558.000,00 €	9,67%
5. Sojurec	1.000	67.200,00 €	67.200,00 €	64.000,00 €	753.000,00 €	8,92%
	4.635	307.176,96 €	307.176,96 €	285.162,00 €	3.336.000,00 €	9,21%
Gosselies, RN5 - Pépinière						
1. L'Univers du Cuir	1.550	122.893,92 €	122.893,92 €	116.250,00 €	1.400.000,00 €	8,78%
2. Buffalo Grill ⁽²⁾	550	39.061,20 €	39.061,20 €	39.061,20 €	555.000,00 €	7,04%
3. & 4. Bowling & Circus ⁽³⁾	1.757	135.761,04 €	135.761,04 €	115.962,00 €	1.343.000,00 €	10,11%
5. The Cube ⁽⁴⁾	1.510	128.820,00 €	128.820,00 €	117.150,00 €	1.332.000,00 €	9,67%
6. Cachera	500	40.931,88 €	40.931,88 €	40.000,00 €	465.000,00 €	8,80%
7 & 8. Espace Wash & Libre ⁽⁵⁾	2.096	19.332,60 €	24.432,60 €	24.432,60 €	169.000,00 €	11,44%
9. Le Roi du Matelas	500	36.000,00 €	36.000,00 €	45.000,00 €	481.000,00 €	7,48%
10. Photo Hall	308	18.393,00 €	18.393,00 €	21.560,00 €	241.000,00 €	7,63%
11. Pitte Land ⁽⁶⁾	400	30.000,00 €	30.000,00 €	27.500,00 €	328.000,00 €	9,15%
12. Envergure-Campanile ⁽⁷⁾	3.650	39.245,28 €	39.245,28 €	39.600,00 €	572.000,00 €	6,86%
13. Train restaurant-bar ⁽⁸⁾	12	24.000,00 €	24.000,00 €	12.000,00 €	194.000,00 €	12,37%
	12.833	634.438,92 €	639.538,92 €	598.515,80 €	7.080.000,00 €	8,96%
Jumet, RN5						
Carglass-World Gym	2.026	69.534,12 €	69.534,12 €	67.338,00 €	782.000,00 €	8,89%
	2.026	69.534,12 €	69.534,12 €	67.338,00 €	782.000,00 €	8,89%
Total RN5	19.494	1.011.150,00 €	1.016.250,00 €	951.015,80 €	11.198.000,00 €	9,08%

4) Récapitulation immeubles commerciaux au 30/09/2004 – CITY NORD

	Superficie (m ²)	Loyer en cours	Loyer en cours & VLE espace libre	VLE	Valeur vénale actuelle (frais inclus) 30/09/2004	Rendement actuel
City Nord						
6. & 7. Rack Store	574	21.896,64 €	21.896,64 €	35.588,00 €	344.000,00 €	6,37%
8. Commissariat de police	3.497	228.319,95 €	228.319,95 €	211.015,00 €	2.305.000,00 €	9,91%
9. Galerie	1.211	11.786,16 €	11.786,16 €	6.240,00 €	138.000,00 €	8,54%
10. Eléphant Bleu	984	75.528,48 €	75.528,48 €	78.720,00 €	928.000,00 €	8,14%
11. Kwantum	984	74.913,48 €	74.913,48 €	74.784,00 €	865.000,00 €	8,66%
12. C & A	984	74.191,08 €	74.191,08 €	70.848,00 €	824.000,00 €	9,00%
13. Prémaman 2	740	60.135,96 €	60.135,96 €	53.280,00 €	668.000,00 €	9,00%
14. Bent Chauss.et Tom & Co	998	75.380,88 €	75.380,88 €	71.856,00 €	833.000,00 €	9,05%
15. Ava Papier	311	35.051,76 €	35.051,76 €	30.167,00 €	350.000,00 €	10,01%
16. Big Blue & Quadra Light	1.132	63.814,08 €	63.814,08 €	74.712,00 €	774.000,00 €	8,24%
17. Aldi	1.127	73.431,96 €	73.431,96 €	72.128,00 €	826.000,00 €	8,89%
18. Cosi	617	45.950,88 €	45.950,88 €	42.573,00 €	484.000,00 €	9,49%
19. Cash Converters	982	65.549,40 €	65.549,40 €	63.830,00 €	707.000,00 €	9,27%
20. Vanden Borre	993	72.564,60 €	72.564,60 €	71.496,00 €	828.000,00 €	8,76%
21. Krefel	979	73.881,84 €	73.881,84 €	71.467,00 €	819.000,00 €	9,02%
22. Cuir n°1	982	88.742,52 €	88.742,52 €	72.668,00 €	869.000,00 €	10,21%
23. Paradis du Sommeil & Tissus de Sophie	1.041	74.216,76 €	74.216,76 €	67.665,00 €	769.000,00 €	9,65%
24. Château d'Ax	982	75.770,52 €	75.770,52 €	63.830,00 €	772.000,00 €	9,81%
25. Ixina	1.457	97.645,08 €	97.645,08 €	94.705,00 €	1.064.000,00 €	9,18%
26. Maxi Toys + Blokker	1.489	80.854,92 €	80.854,92 €	76.865,00 €	874.000,00 €	9,25%
27. Meubles Ecoreuil	144	13.793,40 €	13.793,40 €	16.560,00 €	175.000,00 €	7,88%
28. Rack store Café	288	33.034,32 €	33.034,32 €	25.920,00 €	328.000,00 €	10,07%
29. Di	975	83.652,12 €	83.652,12 €	78.000,00 €	942.000,00 €	8,88%
30. Brantano	979	79.239,12 €	79.239,12 €	75.383,00 €	869.000,00 €	9,12%
31. Center Literie	1.482	98.024,28 €	98.024,28 €	93.393,00 €	1.064.000,00 €	9,21%
32. Casa & Wurth	980	58.018,08 €	58.018,08 €	61.740,00 €	674.000,00 €	8,61%
33. Lidl	758	55.329,84 €	55.329,84 €	52.302,00 €	608.000,00 €	9,10%
34. Pronti	892	71.946,24 €	71.946,24 €	61.548,00 €	752.000,00 €	9,57%
35. Excedence-3 Suisses	614	46.525,08 €	46.525,08 €	43.158,00 €	502.000,00 €	9,27%
36. Cerclindus	508	30.226,92 €	30.226,92 €	32.004,00 €	369.000,00 €	8,19%
37. VDP Wallonie	2.080	66.144,96 €	66.144,96 €	64.480,00 €	724.000,00 €	9,14%
38. Royal Canin	201	22.974,96 €	22.974,96 €	22.110,00 €	261.000,00 €	8,80%
39. Planet Parfum	858	79.280,88 €	79.280,88 €	70.356,00 €	833.000,00 €	9,52%
40. Pneus 9 – Maison de la literie-Sie Matic	597	49.200,00 €	49.200,00 €	41.193,00 €	485.000,00 €	10,14%
41. VIP Store	357	28.200,00 €	24.633,00 €	24.633,00 €	302.000,00 €	9,34%
42. Maxi Discount	3.180	377.265,12 €	377.265,12 €	316.788,00 €	3.759.000,00 €	10,04%
Total City Nord	40.017	2.840.768,19 €	2.837.201,19 €	2.659.585,00 €	30.671.000,00 €	9,26%
Total RN5 & City Nord	59.511	3.851.918,19 €	3.853.451,19 €	3.610.600,80 €	41.869.000,00 €	9,20%

H- ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER EN BELGIQUE

Une reprise de l'économie mondiale marquée par des performances inégales

La reprise de l'économie mondiale maintes fois annoncée depuis le ralentissement spectaculaire de la croissance en 2001 se confirme enfin: l'économie mondiale et le commerce international ont enregistré une forte accélération au second semestre de 2003.

Cependant, si les différentes zones économiques ont contribué à ce rebond, c'est surtout le redressement des économies américaine et japonaise qui apparaît spectaculaire, alors que celui de la zone Euro se manifeste plus lentement.

La croissance économique de la zone Euro, handicapée par l'appréciation de l'euro, s'établirait à 1,8 % en 2004 et 2,3 % en 2005. La croissance américaine, qui bénéficie d'une politique monétaire plus accommodante et d'une politique budgétaire plus expansionniste, passerait de 4,2 % en 2004 à 3,2 % en 2005. A moyen terme, la croissance économique dans la zone Euro, après avoir culminé à 2,5 % en 2006, devrait revenir progressivement à un rythme voisin de sa croissance potentielle (2,1 %). Ce scénario est cependant entouré d'importantes incertitudes dues notamment à la situation géopolitique actuelle et ses conséquences sur les prix pétroliers, ainsi qu'aux déséquilibres financiers américains.

La croissance belge progresse jusqu'en 2005, se maintient en 2006, puis s'infléchit.

La croissance de l'économie belge passerait de 2,0 % en 2004 à 2,7 % en 2005, confirmant une performance légèrement supérieure à celle de la zone Euro. De bons résultats à l'exportation conjugués à certains facteurs internes de politique économique, comme la hausse des investissements publics à l'approche des élections communales, le recul des prélèvements obligatoires ou le relèvement des dépenses sociales expliquent que la reprise soit amplifiée et se concentre sur 2005.

Sous l'effet d'une conjoncture internationale toujours robuste et de nouvelles impulsions budgétaires, la croissance de l'économie (2,5 %) resterait assez soutenue en 2006.

Au delà, le reflux cyclique de la croissance européenne et le coup d'arrêt aux impulsions budgétaires se traduiraient par une baisse de la croissance de l'économie belge, qui reviendrait pour la période 2007-2009 à son potentiel (2,1 %).

Hausse du nombre d'emplois et légère baisse du nombre de chômeurs

La reprise ne jouera pleinement sur l'emploi qu'à partir de 2005. Après une création d'emploi de 9000 unités en 2004, 30.000 emplois seraient créés en moyenne par an de 2005 à 2009. Sur l'ensemble de la période de projection, la création nette d'emplois atteindrait près de 160.000 unités.

Compte tenu d'un accroissement simultané de la population active de 150 000 unités – concentré dans la classe d'âge 50-64 ans – la hausse du taux d'emploi serait modérée (de 61,3 % en 2003 à 62,3 % en 2009). Ces créations d'emploi ne se traduisent que par un léger recul du taux de chômage qui, si l'on inclut les chômeurs âgés, passerait de 14,1 % en 2003 à 13,5 % en 2009, soit un recul de 10.000 personnes.

Coûts salariaux modérés, inflation basse

Outre la croissance économique, la création d'emploi est également soutenue par la modération des coûts salariaux et par les politiques de promotion d'emplois à faible productivité.

Sur l'ensemble de la période, la hausse du coût salarial horaire réel marchand n'atteindrait en moyenne que 1,4 % par an et serait donc inférieure à la croissance de la productivité qui, bien qu'historiquement basse, devrait quand même atteindre 1,6 %. L'inflation serait dès lors stabilisée autour de 1,6 % par an en moyenne.

Les finances publiques en déficit

Après quatre années de surplus ou d'équilibre budgétaire, les administrations publiques dans leur ensemble seraient en déficit dans les prochaines années.

En 2004, des opérations non-récurrentes permettraient de limiter le déficit à 0,3 % du PIB. Le déficit passerait à 1,2 % du PIB en 2005 et à 1,4 % du PIB en 2006.

Il serait en diminution à partir de 2007 et reviendrait à 0,7 % du PIB en 2009. La réapparition du déficit ne concerne que l'entité I, c'est-à-dire le pouvoir fédéral et la sécurité sociale, dont le besoin de financement serait au total porté à 0,9 % du PIB en 2004 et à 1,3 % du PIB en 2009.

L'orientation actuelle de la politique budgétaire est expansionniste : les différentes initiatives prises par les autorités (baisses d'impôts, augmentation des dépenses sociales) représenteraient une impulsion budgétaire de près de 2 % du PIB sur la période 2003-2006. D'autre part, l'effet bénéfique de la reprise sur les recettes fiscales et parafiscales est amoindri par le redémarrage plus lent de la masse salariale et de la consommation privée, ainsi que par la stagnation de la consommation des produits soumis à accises. Le solde de financement corrigé des effets du cycle, tel que considéré dans le cadre du Pacte de stabilité et de croissance, est légèrement positif en 2004 mais enregistre un déficit d'environ 1 % du PIB en 2005.

Sans un rééquilibrage structurel, les objectifs du Programme de stabilité 2004-2007 en matière de solde budgétaire, à savoir l'équilibre budgétaire et un surplus de 0,3 % du PIB en 2007, ne seraient donc pas rencontrés. De même, il deviendrait très difficile d'atteindre l'objectif préconisé par le Conseil supérieur des Finances dans la perspective du financement du coût budgétaire du vieillissement démographique lors de la prochaine décennie, c'est-à-dire un surplus de 1,5 % du PIB en 2011.

Néanmoins, la dette publique en pourcentage du PIB continuerait à décroître, mais à un rythme moins rapide. Le ratio d'endettement serait inférieur à 100 % du PIB dès 2004 et à 90 % du PIB à partir de 2007, comme convenu dans le Programme de stabilité.

LE MARCHE IMMOBILIER DES BUREAUX A CHARLEROI

1. Stock

D'après nos estimations, le stock de bureaux de Charleroi représente quelque 266.281 m². L'essentiel de cette surface se situe en centre ville et principalement sur le boulevard Tirou et le boulevard Audent ainsi que sur la rue du Pont-Neuf reliant ces deux axes. C'est d'ailleurs sur ces axes que sont rassemblées les principales sociétés de banque et d'assurance ainsi que les administrations publiques (parmi lesquelles un bâtiment neuf de 30.000 m² occupé par le Forem). Les occupants principaux du marché sont le secteur public (La Poste, le Ministère des Finances et d'autres services administratifs) avec 41 %, ainsi que le secteur bancaire qui totalise 30 %.

A l'exception de certains immeubles (ex. Charles-Europe), le marché des bureaux carolorégien est principalement constitué de bâtiments anciens et de moindre qualité nécessitant une rénovation. Les immeubles plus récents sont principalement situés en périphérie, notamment du côté de l'Aéropole, à proximité de l'aéroport de Gosselies (Brussels-South – Charleroi).

2. Disponibilité

La surface de bureaux actuellement disponible représente environ 25.386 m² (soit près de 10 % du stock total) majoritairement composée de bâtiments anciens. Peu d'immeubles neufs sont donc libres, mais de nombreux terrains sont disponibles du côté de l'Aéropole dont la proximité de l'aéroport de Brussels-South répond parfaitement aux attentes des candidats locataires et acquéreurs comme le démontre le succès du récent parc d'affaires du promoteur Dheedene dont il est question ci-après.

3. Take-up

Après une année déjà décevante en 2002, la prise en occupation en région carolorégienne s'est encore affaiblie en 2003 avec un take-up atteignant péniblement 2000 m². Les tendances enregistrées en cette première partie d'année 2004 ne sont guère plus encourageantes.

Le conflit opposant l'Union Européenne à Ryanair concernant les subsides octroyés par la Région Wallonne pour l'accueil de cette compagnie aérienne low-cost à l'aéroport de Charleroi, a probablement joué un rôle dans cette diminution du take-up. Certaines sociétés ont probablement reporté leur implantation dans l'attente de voir la situation se clarifier.

En effet, ces dernières années, la majorité des surfaces prises en occupation l'ont été dans le nouveau parc d'affaires de l'Aéropole, situé à proximité de l'aéroport de Charleroi.

4. Loyers

Le niveau des loyers à Charleroi reste encore relativement éloigné de celui des autres grandes agglomérations belges. Pour des immeubles de qualité, qu'ils soient neufs ou rénovés, les loyers se situent entre 90 et 110 €/m²/an.

De leur côté, les immeubles de seconde main voient leurs loyers évoluer dans une fourchette allant de 50 à 70 €/m²/an.

5. Rendements

Quelques transactions d'investissement intéressantes ont été conclues à Charleroi ces derniers mois :

- La transaction la plus marquante a été réalisée en seconde partie d'année 2003. La sicafi Cofinimmo a acquis le Centre Albert (20.500 m² de bureaux) des promoteurs Kairos et KVH qui l'avaient eux-mêmes acquis fin 2002 via un sale-and-lease-back avec l'état belge. L'immeuble, qui va être rénové et disponible début 2005, sera loué à l'état fédéral pour une durée de 25 ans. Le prix que paie Cofinimmo pour cette acquisition sera fonction de la valeur estimée de l'immeuble après travaux, mais est déjà estimé entre 30 et 40 millions d'EUR. Le rendement immédiat s'élèverait entre 7,5 et 8,0%.
- Nous pensons ensuite à ce nouveau développement réalisé par le groupe flamand 'Dheedene' via la 'S.A. Office Centre Aéroport Charleroi' sur le site de l'Aéropole. Ce parc d'affaires, d'une surface de près de 9.400 m² déjà pré-louée en partie, a été acquis par le groupe Daniel Kerkhof au second trimestre 2002. Le montant de l'investissement s'élèverait à environ 12.500.000 EUR.
- Signalons pour terminer que, dans le cadre des ventes de biens fédéraux étant intervenues en 2003, l'immeuble situé Avenue Jean Monnet 14, totalisant près de 15.000 m², avait été proposé par la Sopima, assorti d'un bail de relocation d'une durée de 18 ans. Cette transaction n'a finalement pas abouti.

Aucune transaction n'a été répertoriée en cette première partie d'année 2004.

Conclusion

Malgré un parc immobilier plutôt vieillissant, ce qui se répercute sur le niveau de loyers, les perspectives sont relativement rassurantes à Charleroi, comme en témoignent les nombreux investissements réalisés dans la région ces derniers mois. Charleroi, qui a toujours été considérée comme le berceau industriel de la Wallonie, profite également de la modernisation et de l'expansion de son aéroport, autour duquel se rassemblent désormais de nombreuses sociétés désireuses de s'implanter dans le Hainaut.

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER COMMERCIAL EN BELGIQUE

■ Rues commerçantes

1. Tendances

Après l'invasion de chaînes sudistes (espagnoles, notamment), les principaux détaillants semblent avoir marqué le pas. Toutefois, ces chaînes de magasins continuent de bénéficier des meilleures localisations telles que la Rue Neuve et l'Avenue Louise à Bruxelles ou au Meir à Anvers. D'après une étude récente, cette dernière serait même considérée comme étant la plus attractive de Belgique en raison de la qualité de son environnement.

L'augmentation des valeurs locatives, accompagnée de pas-de-porte importants pour les emplacements commerciaux, a provoqué une homogénéisation des principales rues commerçantes, les mêmes enseignes étant présentes dans chacune d'entre elles. En effet, l'investissement que représente désormais l'ouverture d'un magasin sur l'un de ces axes est devenu

le privilège de quelques groupes ou chaînes de magasins internationaux, ce qui a contribué à cette impression d'uniformité. Il n'est d'ailleurs pas rare que certaines enseignes disposent de deux points de vente dans une même rue.

Assez paradoxalement, un autre impact de cette hausse des valeurs locatives est une « démocratisation » de l'offre commerciale. L'exemple le plus flagrant est le goulet de l'Avenue Louise, traditionnellement considéré comme une localisation haut-de-gamme, où de nouveaux magasins grands publics font désormais leur apparition (Ex. Zara, Celio). Le Boulevard de Waterloo est d'ailleurs en train de s'affirmer comme la nouvelle localisation de magasins de luxe.

Enfin, nous remarquons également un changement dans les formats et modes de distribution, particulièrement dans le sens d'un agrandissement des points de vente. La mode et les changements de comportement des consommateurs ont engendré l'apparition de magasins plus grands et plus confortables.

Les magasins de moins de 200 m² font la place à ceux de plus de 500 m². Toutefois, comme les points de ventes ne sont pas extensibles à l'infini, ceci finit par engendrer une forte pression sur les valeurs locatives.

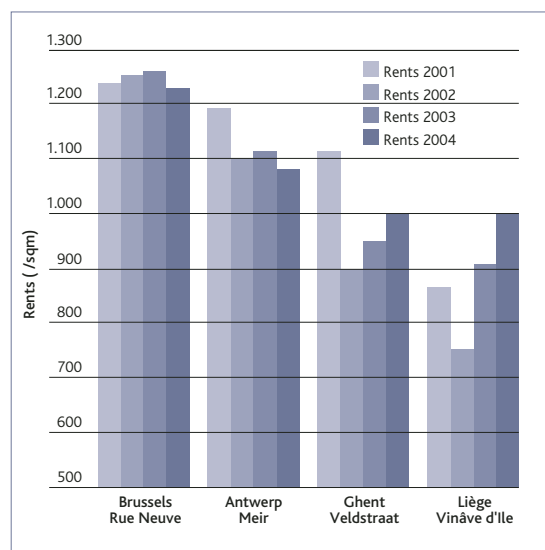
2. Loyers et rendements

Les loyers commerciaux, ayant été affectés par un contexte économique défavorable pendant une grande partie des années '90, ont enregistré une croissance importante depuis la fin de la décennie en raison d'une forte demande de la part d'investisseurs, combinée à la chute des taux d'intérêts. Les rendements ont donc suivi le mouvement, s'accompagnant d'une augmentation des valeurs en capital.

Après une faible activité enregistrée en 2002, les détaillants ont montré davantage d'intérêt en 2003 pour les unités situées en zones dites AAA.

Dès lors, les loyers à Bruxelles se sont globalement bien maintenus dans une fourchette oscillant entre 1.200 et 1.260 € (m²/an) sur la Rue Neuve et environ 1.000 € à l'Avenue Louise. Dans les autres villes importantes, également, les loyers ont enregistré une progression. Ainsi, les loyers sont désormais de l'ordre de 1.100 € sur le Meir à Anvers, 1.000 € sur la Veldstraat à Gand et dans le centre de Liège.

Peu de changements sont à signaler en ce qui concerne les rendements, malgré la forte baisse des taux d'intérêts à long terme. Les rendements « prime » observés à Bruxelles restent de l'ordre de 5,75 % et de 6 % à Anvers. Ce rendement varie entre 6,5 et 7,5 % dans les autres villes importantes.



source : Winssinger & Associés

■ Centres commerciaux

1. Tendances

Durant l'année écoulée, nous avons assisté à l'ouverture de quelques nouveaux centres commerciaux intéressants :

- Le plus marquant est le centre commercial « Les Grands Prés » à Mons, développé par le groupe hollandais Foruminvest, inauguré l'année dernière. Ce centre commercial totalise environ 35.000 m² dont un hypermarché « Carrefour » et 2800 places de parking et devrait être complété par un cinéma multiplex.
- A Messancy, près d'Arlon, c'est le promoteur Group-GL qui a terminé le « Messancy Factory Outlet », totalisant une surface commerciale de près de 14.000 m² répartis sur 41 unités, ainsi que plus de 4.000 m² de surfaces dévolues aux loisirs et à l'horeca. Ce projet avait été vendu l'année passée à la sicafi Intervest Retail pour un montant estimé de 48 millions €.
- En cette année 2004, le tout nouveau « Waasland Shopping Center », situé à Saint-Nicolas, a ouvert ses portes. Ce centre totalise 45.000 m², ce qui en fait le plus grand centre commercial du pays, après ceux de Wijnegem et City 2.

Par ailleurs, de nombreux autres développements sont actuellement en phase de réalisation, tels :

- Le développement « Galeries Saint-Lambert », à Liège, comptant 38.000 m².
- Le parc commercial « Hydrion », situé à Arlon, devrait totaliser 33.000 m² répartis sur 30 commerces. Son ouverture est prévue pour le printemps 2004.
- Au sud de Bruxelles, c'est le futur centre commercial « l'Esplanade », d'une surface d'environ 60.000 m² qui devrait être inauguré, en 2005, dans la ville de Louvain-la-Neuve, au cœur de la prospère province du Brabant Wallon.

Malgré ces récentes ouvertures, la Belgique reste l'un des pays européens les moins bien équipés en terme de Shopping Centre par habitant. Ceci s'explique en très grande partie par la législation très stricte en matière d'ouverture de nouvelles surfaces commerciales. A ce sujet, un assouplissement de la législation est d'ailleurs à l'étude.

Une autre raison, qui est également une conséquence de cette pénurie d'espaces commerciaux intégrés, est l'importance qu'ont pris les magasins de banlieues (Retail Warehouse) dans le paysage commercial belge.

2. Loyers et rendements

Les loyers enregistrés dans les centres commerciaux varient généralement entre 100 et 160 €/m²/an, hors pas-de-porte, pour les grandes surfaces et entre 300 et 750 €/m²/an pour les boutiques de plus petites tailles.

De leur côté, les rendements fluctuent entre 6,25 et 7,75 %. Des rendements inférieurs ont même été enregistrés pour certains centres commerciaux très performants.

Parmi les dernières transactions concernant des centres commerciaux, nous pouvons citer :

- Au début de cette année 2004, le promoteur Foruminvest a vendu son nouveau centre commercial « Les Grands Prés », situé à Mons, à l'investisseur allemand DIFA. Ce centre flambant neuf d'une surface de 35.970 m² GLA (dont un hypermarché Carrefour, propriété de Redevco) avait ouvert ses portes en septembre 2003. Le montant de cette transaction n'a pas été révélé.

- Pendant la première partie de 2003, nous notons l'acquisition, par le groupe AXA, du « Grand Bazaar Shopping Center » situé en plein centre d'Anvers. Ce centre commercial urbain totalise une surface de 17.904 m² GLA et compte notamment FNAC et Habitat parmi ses locataires. L'immeuble date de 1991. Le prix de la transaction n'a pas été révélé mais est estimé à environ 62 millions € par la presse spécialisée.
- Pendant l'été 2002 nous avons évoqué la vente des « Galeries Saint-Lambert », alors en cours de réalisation. Ces galeries, situées dans le centre de Liège, avaient été acquises par CS Euroreal, lequel aurait déboursé environ 70 millions € pour la majorité des parts de cette réalisation d'environ 40.000 m². Parmi les futures enseignes annoncées, nous retrouvons notamment Media Markt, FNAC, Super GB, etc. Le rendement estimé pour cette transaction était de l'ordre de 7,25 %.
- En 2002 toujours, nous mentionnons également l'acquisition par Intervest Retail, du « Messancy Factory Outlet Center », alors en cours de construction, situé non loin d'Arlon. Ce développement de Group-GL, d'une surface de presque 18.000 m² aurait été vendu pour un montant estimé à 48 millions €. Son inauguration a eu lieu en 2003.

■ Retail Warehouse

Le marché immobilier du « Retail Warehouse » (Magasins de banlieue) est composé d'environ 1800 points de vente totalisant environ 2 millions de m². Comme ailleurs en Europe, ce marché particulier est caractérisé par l'existence de 3 sous-marchés distincts:

1. Rassemblement de magasins autour d'un hypermarché (ex: Cora Rocourt, Carrefour Drogenbos, etc.)
2. Retail warehouse parcs: Rassemblement d'une quinzaine de magasins – sans hypermarché – partageant un parking commun (ex: IKEA Zaventem);
3. Les établissements individuels, représentant environ 50 % de la surface commerciale totale. On dénombre environ 900 établissements de ce type en Belgique.

Assez logiquement, ce sont les activités commerciales ayant besoin d'espace (ex: bricolage, décoration, ameublement, etc.) qui sont le plus fréquemment installées dans les « Retail parcs ».

Ce type de surfaces de banlieue est actuellement proposé à des loyers évoluant entre 40 et 120 EUR/m²/an en fonction de la qualité du bâtiment et de la situation proposée.

Toutefois, en raison d'une législation contraignante (loi socio-économique également surnommée «loi-cadenas»), peu de nouvelles autorisations d'exploitation de ce type de surfaces sont accordées par les autorités, ce qui signifie que le parc actuel est susceptible de s'apprécier progressivement d'autant que l'espace disponible devient de plus en plus restreint.

Les rendements sont actuellement de l'ordre de 8 à 9 % mais sont susceptibles d'être revus à la baisse en raison de la bonne tenue de ce segment de marché particulier. Dès lors, l'hypothèse de rendements inférieurs combinés à une appréciation des loyers pourrait se traduire par une augmentation de la valeur en capital de ce type d'immeubles.

Peu de transactions marquantes sont à relever jusqu'à présent en 2004. Parmi les dernières acquisitions enregistrées, nous notons :

- Au printemps 2003, un portefeuille de 19 moyennes surfaces appartenant à la chaîne de magasins Heytens a été vendu à Pricoa (Prudential) dans le cadre d'une opération de sale-and-lease-back estimée à 12,5 millions d'EUR.

- La Sicafi, «Retail Estates» a également procédé en ce début d'année, à une opération de sale-and-lease-back concernant un portefeuille de 10 commerces, appartenant à Brantano, pour un montant annoncé de 8 millions d'EUR. L'année dernière, la sicafi s'était déjà adjugée un portefeuille de 12.000 m². Les magasins étaient situés dans plusieurs villes différentes. Le prix annoncé de cette transaction serait de 11 millions d'EUR pour un rendement d'environ 8,5%.
- Une autre Sicafi « Intervest Retail » a procédé à l'acquisition de 90 % des parts d'un portefeuille de 36 magasins situés dans 14 situations différentes. Cette transaction est estimée à 21,6 millions d'EUR et offre à Intervest Retail un rendement de l'ordre de 8,4%.

LE MARCHÉ IMMOBILIER COMMERCIAL A CHARLEROI

■ 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 EUR/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 EUR/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.

■ 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 EUR/m²/an aux meilleurs emplacements, de 300 EUR/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.

■ 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 Tiel.
- Le site du Cora à Rocourt.

Les loyers en vigueur sont actuellement de 60 à 100 EUR/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.

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER SEMI-INDUSTRIEL A CHARLEROI

1. Stock

Le stock de bâtiments semi-industriels en province du Hainaut une superficie totale de ±1.195.000 m². Les principaux zonings de cette province sont gérés par quatre Intercommunales.

L'IEG, Intercommunale de développement de Mouscron, s'occupe de zonings qui s'étendent sur plus de 750 hectares et qui emploient près de 8.500 personnes. La proximité de la France et de la Flandre, sa position centrale sur l'axe reliant Anvers et Lille ainsi que le « Dry Port », font de la région de Mouscron une place attrayante pour les transporteurs et logisticiens.

L'IDETA, qui compte un stock en bâtiments de ± 272.000 m², est chargée du développement économique d'une zone géographique qui s'étend d'Enghien aux portes de Bruxelles jusqu'à Tournai et ce à une vingtaine de minutes de Lille, la grande métropole du nord. Plus de 200 sociétés sont implantées sur une dizaine de parcs qui totalisent 700 ha.

L'IDEA, pour les régions Mons-Borinage et du Centre, comptabilise près de 400.000 m² répartis dans des zonings principaux. L'IDEA compte à son actif 38 zones d'activité économique totalisant pas moins de 3.000 ha dans lesquelles sont implantées 580 entreprises occupant près de 16.200 personnes.

Enfin, les entreprises installées dans les parcs gérés par l'IGRETEC (Charleroi), occupent approximativement 530.000 m² de locaux. Charleroi bénéficie de la présence de son aéroport de Brussels South (Gosselies). La région compte 11 parcs industriels qui couvrent une superficie de 700 ha. On retrouve sur ces différents sites plus de 320 entreprises qui génèrent approximativement 11.000 emplois.

2. Développements

Le parc logistique Magna-Park non loin de La Louvière, développé par le promoteur britannique Gazeley (groupe Wal-Mart), constitue certainement le pôle principal de la région. Les travaux d'aménagement du site visant à privilégier la voie ferrée continuent d'être assurés par l'intercommunale IDEA. Un premier locataire – Pharma Belgium – a d'ores-et-déjà annoncé son intention de s'installer dans un immeuble sur-mesure de 5.000 m² (bureaux, entrepôts et laboratoires) qui devrait être disponible en février 2005.

Le promoteur bruxellois Banimmo, sous le nom Eudip Two, a obtenu en janvier 2004 les permis pour la construction de 36.000 m² de surface logistique à proximité immédiate de l'Aéroport de Gosselies (Brussels South Charleroi Airport). Une première phase de 15.000 m² devrait être disponible à court terme.

Le projet de plate-forme logistique sur les terrains de Tourtex à Tournai Ouest a trouvé partiellement une nouvelle affectation en bâtiments de plus petite dimension (1.500-2.500 m²).

Le groupe Lanson, nouveau propriétaire des 25 hectares du site de « ex-British Leiland » à Seneffe-Manage, a introduit une demande de permis de bâtir pour la construction de deux bâtiments de 10.000 et 7.000 m², premières phases d'un développement qui atteindra 125.000 m².

Par ailleurs, après trois trimestres passés en 2004, nous pouvons épingler la vente de 20.000 m² d'entrepôts et 500 m² de bureaux, sur un terrain de 55.000 m² du côté de Manage. Il s'agit d'un bâtiment, situé zone D sur le parc industriel de Manage, qu'un investisseur privé (Mr Van den Keybus), spécialisé dans le rachat d'anciens sites industriels à réhabiliter avant recommercialisation, vient de racheter à Sirap Gema International, pour la somme annoncée de 740.000 euros. Le projet prévoit pour l'instant de redévelopper le site industriel déjà occupé en petites entités de seconde main, accessibles à des PME.

3. Disponibilité

Depuis 2003, la qualité des surfaces disponibles s'est améliorée avec l'arrivée sur le marché de nouveaux développements. Cela dit, la disponibilité en Hainaut reste assez faible.

Les surfaces vacantes jugées 'de qualité' se concentrent notamment sur l'ancien site Demanet-Cassart à Manage avec ± 14.000 m² de hall sur 10 hectares de terrain raccordés au chemin de fer et au Canal du Centre. A terme, ce site devrait intéresser certains transporteurs ou logisticiens pour sa multi-modalité logistique. L'on note également quelque 1.500 m² sur Garocentre et 1.000 m² à l'Aéropole.

4. Take-up

Nous estimons le take-up ou la prise en occupation pour les zonings de l'ensemble du Hainaut à environ 190.000 m² en 2003. Après neuf mois en 2004, nous avons dénombré près de 60.000 m² de surfaces industrielles louées ou acquise pour usage propres dans la province du Hainaut. Il est à signaler que la demande excède l'offre et que la take-up est bien souvent influencé par la disponibilité d'espaces qui est à ce jour assez faible dans la province.

Le PAC ou Port Autonome de Charleroi et le PACO ou Port Autonome du Centre et de l'Ouest.

La zone d'attraction de ces ports grandit sans cesse puisqu'elle étend ses installations sur plus de 270 ha dont ± 70% sont déjà occupés. Les nouveaux ascenseurs de Strepv-Thieu et le pont canal d'Houdeng permettent la jonction entre le Hainaut et la France sans passer par Anvers et Liège.

Nous assistons ainsi à une transformation progressive du paysage des ports et zonings avoisinants en un ensemble d'aires de stockage proposant un système alternatif ou en combinaison avec la route et le chemin de fer. Pour preuve, la seule zone de Strepv cumule près de 100.000 m² de bâtiments et un take-up de 15.000 m².

A- RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 30 SEPTEMBRE 2004

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 2004, dont le total du bilan s'élève à 82.864.044,43 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 4.977.007,20 EUR. 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 2004 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. Nous attirons l'attention sur les paragraphes relatifs à la fusion intervenue entre la Société Warehouse Estates Belgium SCA et la Société Imobec SA.

Dans le cadre de cette opération de fusion, le Conseil d'Administration a mis en œuvre la procédure prévue à l'Article 524 du Code des Sociétés car cette transaction a une incidence patrimoniale pour certains administrateurs de la Société Gérante Warehouse Estates Belgium SA.

Conformément à l'Article 524, trois administrateurs indépendants ont été désignés et ont rédigé un rapport dans lequel ils décrivent l'intérêt de l'opération pour l'ensemble des actionnaires et se prononcent sur l'absence d'un avantage sous forme de rémunération privilégiée consenti à un actionnaire.

Lors de la fusion, en rémunération de l'apport de l'actif net d'Imobec, ont été créées 272.809 actions nouvelles de la société Warehouse Estates Belgium SCA du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

- 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.

le 25 novembre 2004

Le Commissaire,

DELOITTE & TOUCHE Réviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Philip Maeyaert

B. SITUATION COMPTABLE ARRETEE AU 30/09/2004

■ Bilan comparé sur trois exercices

ACTIF	30/09/2002	30/09/2003	30/09/2004
	en €	en €	en €
Immobilisations corporelles	63.821.000,00	64.172.000,00	79.936.000,00
Immobilisations financières	0	10.700,00	10.700,00
Créances à un an au plus	1.261.264,31	1.928.671,02	2.402.802,43
Placements de trésorerie	30,49	30,49	30,49
Valeurs disponibles	276.225,57	207.225,68	281.524,63
Comptes de régularisation de l'actif	567.006,94	433.107,56	232.986,88
	65.925.527,31	66.751.734,75	82.864.044,43

PASSIF	30/09/2002	30/09/2003	30/09/2004
	en €	en €	en €
Capitaux propres	54.024.447,21	54.719.278,47	63.047.382,31
Autres dettes à plus d'un an	35.245,30	35.941,32	26.705,52
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	0	0	37.966,70
Dettes bancaires	5.550.000,00	5.300.000,00	11.897.955,76
Dettes commerciales à moins d'un an	261.956,31	258.038,99	383.132,95
Dettes fiscales	27.626,58	506.958,07	614.458,00
Autres dettes à moins d'un an	4.259.246,36	4.405.871,39	4.943.948,68
Comptes de régularisation du passif	1.767.005,55	1.525.646,51	1.912.494,51
	65.925.527,31	66.751.734,75	82.864.044,43

	30/09/2002	30/09/2003	30/09/2004
Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale en €			
Après affectation du résultat	26,61 €	26,96 €	27,38 €
Valeur du patrimoine immobilier en €	63.821.000,00 €	64.172.000,00 €	79.936.000,00 €
Ratio d'endettement	18,05%	18,03%	23,91%

■ Compte de résultats comparé sur trois exercices

	30/09/2002	30/09/2003	30/09/2004
	en €	en €	en €
Chiffre d'affaires	5.965.235,65	6.209.017,52	6.755.122,33
Autres produits d'exploitation	945.236,51	1.025.310,83	1.045.932,42
Frais généraux	-1.021.377,87	-1.119.898,90	-1.370.335,87
Réductions de valeur sur créances	0	-41.739,73	-121.020,61
Autres charges d'exploitation	-785.837,05	-827.520,64	-879.393,08
Résultat d'exploitation	5.103.257,24	5.245.169,08	5.430.305,19
Produits financiers	18.911,12	22.726,69	17.577,28
Charges financières	-401.316,91	-396.945,93	-470.807,72
Résultat avant impôts	4.720.851,45	4.870.949,84	4.977.074,75
Résultats exceptionnels	0	201.007,57	0
Impôts et précompte mobilier	-7.620,26	-19.804,40	-67,55
Résultat Final	4.713.231,19	5.052.153,01	4.977.007,20

C. COMPTES ANNUELS SOUS FORME B.N.B

■ BILAN

ACTIF	30/09/2004	30/09/2003	30/09/2002
Actifs Immobilisés	79.946.700,00	64.182.700,00	63.821.000,00
III. Immobilisations Corporelles	79.936.000,00	64.172.000,00	63.821.000,00
E. Autres immobilisations corporelles	79.936.000,00	64.172.000,00	63.821.000,00
IV. Immobilisations Financières	10.700,00	10.700,00	0
C. Autres immobilisations financières	10.700,00	10.700,00	0
2. Créances et cautionnements en numéraire	10.700,00	10.700,00	0
Actifs Circulants	2.917.344,43	2.569.034,75	2.104.527,31
VII. Créances à un an au plus	2.402.802,43	1.928.671,02	1.261.264,31
A. Créances commerciales	2.316.120,24	1.735.181,23	1.252.069,02
B. Autres créances	86.682,19	193.489,79	9.195,29
VIII. Placements de trésorerie	30,49	30,49	30,49
B. Autres placements	30,49	30,49	30,49
IX. Valeurs disponibles	281.524,63	207.225,68	276.225,57
X. Comptes de régularisation	232.986,88	433.107,56	567.006,94
TOTAL DE L'ACTIF	82.864.044,43	66.751.734,75	65.925.527,31
PASSIF	30/09/2004	30/09/2003	30/09/2002
Capitaux propres	63.047.382,31	54.719.278,47	54.024.447,21
I. Capital	6.700.000,00	4.984.671,13	4.984.671,13
A. Capital souscrit	6.700.000,00	4.984.671,13	4.984.671,13
III. Plus-values de réévaluation	50.764.742,62	42.769.406,62	42.843.466,35
IV. Réserves	1.613.777,04	1.573.777,04	1.506.857,11
D. Réserves disponibles	1.613.777,04	1.573.777,04	1.506.857,11
V. Bénéfice reporté	3.968.862,65	5.391.423,68	4.689.452,62
Dettes	19.816.662,12	12.032.456,28	11.901.080,10
VIII. Dettes à plus d'un an	26.705,52	35.941,32	35.245,30
D. Autres dettes	26.705,52	35.941,32	35.245,30
IX. Dettes à un an au plus	17.877.462,09	10.470.868,45	10.098.829,25
A. Dettes à + d'un an échéant dans l'année	37.966,70	0	0
B. Dettes financières	11.897.955,76	5.300.000,00	5.550.000,00
1. Etablissements de crédit	11.897.955,76	5.300.000,00	5.550.000,00
C. Dettes commerciales	383.132,95	258.038,99	261.956,31
1. Fournisseurs	383.132,95	258.038,99	261.956,31
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	614.458,00	506.958,07	27.626,58
1. Impôts	614.458,00	506.958,07	27.626,58
F. Autres dettes	4.943.948,68	4.405.871,39	4.259.246,36
X. Comptes de régularisation	1.912.494,51	1.525.646,51	1.767.005,55
TOTAL DU PASSIF	82.864.044,43	66.751.734,75	65.925.527,31

■ Compte de résultats

	30/09/2004	30/09/2003	30/09/2002
I. Ventes et prestations	7.801.054,75	7.234.328,35	6.910.472,16
A. Chiffre d'affaires	6.755.122,33	6.209.017,52	5.965.235,65
D. Autres produits d'exploitation	1.045.932,42	1.025.310,83	945.236,51
II. Coût des ventes et des prestations	(2.370.749,56)	(1.989.159,27)	(1.807.214,92)
B. Services et biens divers	1.370.335,87	1.119.898,90	1.021.377,87
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales.	121.020,61	41.739,73	0
G. Autres charges d'exploitation	879.393,08	827.520,64	785.837,05
III. Bénéfice d'exploitation	5.430.305,19	5.245.169,08	5.103.257,24
IV. Produits financiers	17.577,28	22.726,69	18.911,12
B. Produits des actifs circulants	11.458,48	11.008,26	13.590,08
C. Autres produits financiers	6.118,80	11.718,43	5.321,04
V. Charges financières	(470.807,72)	(396.945,93)	(401.316,91)
A. Charges des dettes	226.523,64	230.452,20	281.031,24
C. Autres charges financières	244.284,08	166.493,73	120.285,67
VI. Bénéfice courant avant impôts	4.977.074,75	4.870.949,84	4.720.851,45
VII. Produits exceptionnels	0	201.007,57	0
E. Autres produits exceptionnels	0	201.007,57	0
IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts	4.977.074,75	5.071.957,41	4.720.851,45
X. Impôts sur le résultat	(67,55)	(19.804,40)	(7.620,26)
A. Impôts	(1.718,79)	(28.125,92)	(13.124,52)
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	1.651,24	8.321,52	5.504,26
XI. Bénéfice de l'exercice	4.977.007,20	5.052.153,01	4.713.231,19
XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter	4.977.007,20	5.052.153,01	4.713.231,19
AFFECTATIONS & PRELEVEMENTS	30/09/2004	30/09/2003	30/09/2002
A. Bénéfice à affecter	8.833.598,45	9.741.605,63	8.871.215,54
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	4.977.007,20	5.052.153,01	4.713.231,19
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	3.856.591,25	4.689.452,62	4.157.984,35
C. Affectations aux capitaux propres	(15.328,87)	(66.919,93)	(0)
1. Au capital et aux primes d'émission	15.328,87	0	0
3. Aux autres réserves	0	66.919,93	0
D. Résultat à reporter	(3.968.862,65)	(5.391.423,68)	(4.689.452,62)
1. Bénéfice à reporter	(3.968.862,65)	(5.391.423,68)	(4.689.452,62)
F. Bénéfice à distribuer	(4.849.406,93)	(4.283.262,02)	(4.181.762,92)
1. Rémunération du capital	4.849.406,93	4.283.262,02	4.181.762,92

ANNEXES

III. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Autres Immobilisations	Immobilisations en cours et acomptes
A) Valeur d'acquisition		
Au terme de l'exercice précédent	21.397.673,12	0
Mutations de l'exercice :		
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	7.768.664,00	0
- Cessions et désaffectations	(0)	(0)
Au terme de l'exercice	29.166.337,12	0
B) Plus-values		
Au terme de l'exercice précédent	42.774.326,88	0
Mutations de l'exercice :		
- Actées	51.523,49	
- Acquises de tiers	7.943.812,51	0
Au terme de l'exercice	50.769.662,88	0
D) Valeur comptable nette au terme de l'exercice	79.936.000,00	0
IV. ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	Entreprises liées (rubrique 280)	Autres entreprises (rubrique 285/8)
Valeur comptable nette au terme de l'exercice précédent	0	10.700,00
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	0	10.700,00
VI. PLACEMENTS DE TRESORERIE :	Exercice	Exercice précédent
Autres placements		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	30,49	30,49
VII. COMPTES DE REGULARISATION	Exercice	
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif		
Charges à reporter	219.769,47	
Produits à recevoir	13.217,47	
VIII. ETAT DU CAPITAL	Montants	Nombre d'actions
A) Capital social		
1. Capital souscrit		
- Au terme de l'exercice précédent	4.984.671,13	
- Modifications au cours de l'exercice :		
Arrondissement du capital	15.328,87	
Fusion par absorption de IMOBEC	1.700.000,00	272.809
Au terme de l'exercice	6.700.000,00	
2. Représentation du capital		
2.1. Catégories d'actions		
Sans désignation de valeur nominale	6.700.000,00	2.302.791
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
Nominatives		1.115.263
Au porteur		1.187.528
X. ETAT DES DETTES	1. échéant dans l'année	2. 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		
Dettes financières	37.966,70	
Autres dettes		26.705,52
TOTAL	37.966,70	26.705,52
C. Dettes fiscales, salariales et sociales	Exercice	
1. Impôts		
b) dettes fiscales non échues	614.458,00	
VII. COMPTES DE REGULARISATION	Exercice	
Ventilation de la rubrique 492/3 du passif		
Charges à imputer	15.205,19	
Revenus à reporter	1.897.289,32	

	Exercice	Exercice précédent
XII. RESULTATS D'EXPLOITATION		
D. Réductions de valeur		
2. Sur créances commerciales		
- actées	121.020,61	41.739,73
F. Autres charges d'exploitation		
- Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	764.393,08	827.520,64
- Autres	115.000,00	0
XV. IMPOTS SUR LE RESULTAT		
A. Détail de la rubrique 670/3		
1. Impôts sur le résultat de l'exercice	1.718,79	
a) Impôts & précomptes dus ou versés	1.718,79	
XVI. TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE & IMPOTS A CHARGE DE TIERS		
A. Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte :		
1. à l'entreprise (déductibles)	51.262,89	201.007,57
2. Par l'entreprise	128.803,64	130.052,82
B. Montants retenus à charge de tiers, au titre de :		
2. Précompte mobilier	727.411,04	644.140,54

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 Herengracht, 477 1017 BS AMSTERDAM - NETHERLANDS	Parts détenues: 1.115.263 (48,43%)
SOCIETE WALLONNE A PORTEFEUILLE S.A. Avenue Jean Mermoz 29 6041 GOSELIES - Belgique	Parts détenues: 272.671 (11,84%)

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 évalués, à la fin de chaque trimestre 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 Sicaif 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 réviseur 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 ».

■ COMPARABILITE DES CHIFFRES

Comme indiqué dans le rapport de gestion, la société « Warehouses Estates Belgium S.C.A. » a fusionné en date du 30 septembre 2004 avec la société « IMOBEC S.A. » (TVA:BE464.333.357) avec effet rétroactif au 01 juillet 2004.

Le bilan de la société représente le cumul du bilan des deux sociétés et le compte de résultats contient quatre trimestres de la société « W.E.B. sca » et un trimestre (du 01/07/2004 au 30/09/2004) de la société « IMOBEC sa ».

1. PRESENTATION GENERALE

■ Dénomination et siège social

SCA WAREHOUSES ESTATES BELGIUM en abrégé W.E.B.

29, avenue Jean Mermoz

B-6041 Gosselies

Il peut être transféré, par simple décision du Gérant, en tout endroit en Belgique.

■ Registre du commerce:

Warehouses Estates Belgium S.C.A. est immatriculée au Registre du Commerce de Charleroi sous le n° 144.480

et dont le numéro d'entreprise est: 0426.715.074.

■ Législation et forme juridique:

Warehouses Estates Belgium S.C.A., en abrégé «W.E.B.» est une Sicaf immobilière de droit belge. La forme juridique est une Société en commandite par actions de droit belge.

■ Date de constitution: 04 janvier 1985.

■ Objet social: Cf article 3 des statuts ci-joint.

■ Montant du capital souscrit, nombre et catégories d'actions qui le représentent et caractéristiques:

Le capital est de 6.700.000 €, le nombre d'actions est de 2.301.791 dont 1.115.263 sont nominatives.

2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES RESPONSABLES DU PROSPECTUS ET LE CONTROLE DES COMPTES

2.1 Le gérant:

S.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

29, avenue Jean Mermoz

B-6041 Gosselies

Inscrite au registre de commerce de CHARLEROI sous le n° 193.899.

2.2 Les administrateurs du gérant:

■ Administrateurs ayant des intérêts dans WEB SCA: 2

– WAGNER Robert, Jean *Administrateur Délégué*

– WAGNER Robert, Laurent *Administrateur*

■ Administrateurs indépendants: 5

– GERARD Jean-Pierre *Administrateur surveillant* *Ex Adm. délégué de la FaFer*

– KRACK Louis *Administrateur* *Avocat barreau de Charleroi*

– FONTAINE J-Michel *Administrateur* *Administrateur Agence Dexia*

– DUCHATEAUX J-Claude *Administrateur* *Administrateur de société*

– WAGNER Caroline *Administrateur* *Administrateur de sociétés*

2.3 L'expert immobilier

- Identité

« WINSSINGER & ASSOCIES », Membre du Groupe DTZ Debenham Winssinger, représenté par M. Philippe WINSSINGER, Géomètre-expert.

Avenue Louise, 380 - 1050 Bruxelles, Belgique

Début de mandat: 12/12/2001.

Fin de mandat: 14/12/2004;

La rémunération trimestrielle est une commission calculée comme suit: 0,015 % de la valeur des immeubles évaluée trimestriellement.

- Rôle

Conformément à l'article 56 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable l'ensemble des immeubles de la Sicaf immobilière. L'évaluation constitue la valeur comptable reprise aux bilans. Ces évaluations lient la Sicafi pour l'établissement des comptes annuels.

Chaque immeuble à acquérir ou à céder par la Sicaf immobilière est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'opération doit être effectuée à la valeur déterminée par l'expert lorsque la contrepartie est un promoteur de la Sicaf Immobilière, le dépositaire ou toute société avec laquelle la Sicaf immobilière, le dépositaire ou un promoteur sont liés ou ont un lien de participation, ou lorsqu'une des personnes susdites obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

2.4 Le commissaire

- DELOITTE & TOUCHE Reviseur d'Entreprises SCSFDSCRL (B025)

Avenue Louise, 240 - 1050 Bruxelles, Belgique

représenté par: Monsieur Philip MAEYAERT, commissaire

Début de mandat: 12/12/2001.

Fin de mandat: 14/12/2004;

La rémunération s'élève à 12.500 € HTVA par an pour l'examen des comptes annuels.

3 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'INSCRIPTION AU 1^{er} MARCHÉ ET LES ACTIONS QUI EN FONT L'OBJET.

3.1 Précisions relatives aux actions

■ Nature de l'émission et montant de celle-ci:

Au 30/09/2004, Le capital de la sicav immobilière « Warehouses Estates Belgium » est actuellement représenté par 2.302.791 actions, sans valeur nominale, entièrement libéré après fusion.

Elles peuvent être nominatives ou au porteur.

Toutes les actions confèrent les mêmes droits et avantages.

Lors de la fusion par absorption de la société « Imobec » au 30/06/2004, 272.809 actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes ont été émises.

Les nouvelles actions donnent notamment le droit à leur détenteurs de percevoir l'entièreté du dividende de l'exercice 2004 (soit pour la période du 01/10/2003 au 30/09/2004).

■ Lieu de mise à disposition des documents

Les statuts de Warehouses Estates Belgium S.C.A. et de Warehouses Estates Belgium S.A. peuvent être consultés et obtenus au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi et au siège de la société.

Les comptes sociaux sont déposés à la Banque Nationale de Belgique et peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi.

Les comptes sociaux ainsi que les rapports y afférents de Warehouses Estates Belgium S.C.A. sont envoyés chaque année aux actionnaires nominatifs ainsi qu'à toute autre personne ayant exprimé le souhait de les recevoir.

Les décisions de nomination et de révocation des membres des organes de Warehouses Estates Belgium S.A. sont publiés aux Annexes du Moniteur Belge.

Les avis financiers concernant Warehouses Estates Belgium S.C.A. sont publiés dans la presse financière ou sur le site internet www.w-e-b.be.

Tous les autres documents accessibles au public peuvent être consultés au siège social de Warehouses Estates Belgium ou sur le site internet www.w-e-b.be.

■ Description succincte des droits attachés aux actions

Droit de vote aux assemblées générales

Chaque action donne droit à une voix.

Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications de statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des administrateurs du Gérant, sous réserve de ce qui est stipulé aux articles 15 et 16 des statuts coordonnés en ce qui concerne la révocation du gérant.

En cas de cessation des fonctions du gérant, la sicaf immobilière Warehouses Estates Belgium, n'est pas dissoute, même s'il s'agit d'un gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le commissaire, laquelle statue, dans ce cas, comme en matière de modification des statuts.

Le gérant est élu par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts. Le premier gérant a été désigné statutairement pour une durée indéterminée avec un terme minimal jusqu'en 2008. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les statuts, toute décision est prise, quel que soit le nombre des titres représentés à l'assemblée, à la majorité des voix.

Droit de préférence en cas d'augmentation de capital

En cas d'augmentation de capital par souscription en espèces, les actions sont offertes par préférence aux propriétaires d'actions au prorata du nombre de leurs titres au jour de l'émission.

■ Délai de prescription des dividendes et indication

Conformément à l'article 2277 du Code Civil, le droit au paiement des dividendes de titres nominatifs est prescrit après une période de cinq ans.

Les dividendes de titres au porteur ne sont en principe pas prescriptibles. La loi du 24 juillet 1921 permet à la société qui souhaite invoquer la prescription de ses dividendes de les déposer à la Caisse des Dépôts et Consignation. Les dividendes ainsi déposés et non réclamés après trente ans sont acquis à l'état.

■ Retenues fiscales à la source sur le revenu

Dans l'état actuel de la législation fiscale, les dividendes générés par les actions Warehouses Estates Belgium sont soumis, en principe, à un précompte mobilier de 15 %.

Régime fiscal applicable aux personnes physiques.

Pour les personnes physiques résidant en Belgique assujetties à l'impôt des personnes physiques et agissant à titre privé, le précompte mobilier est libératoire.

Le dividende reçu ne doit donc pas être déclaré.

Toutefois, si les revenus imposables du contribuable, sans les revenus mobiliers, sont inférieurs au minimum imposable, la déclaration des dividendes peut être avantageuse.

Régime fiscal applicable aux personnes morales

Pour les contribuables assujettis à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier constitue l'impôt définitif.

Régime fiscal applicable aux sociétés

Les sociétés belges sont en principe imposées sur les dividendes perçus au taux de l'impôt des sociétés.

En règle générale, le précompte mobilier est retenu.

Il est imputable sur l'impôt dû et le solde non imputé est remboursable pour autant que la société actionnaire ait eu la pleine propriété des actions au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende et dans la mesure où cette attribution ou mise en paiement n'entraîne pas une réduction de valeur ou une moins value sur ces actions.

Les dividendes payés par Warehouses Estates Belgium S.C.A. ne bénéficient pas du régime des revenus définitivement taxés.

Régime fiscal applicable aux non-résidents

Le précompte mobilier doit en principe être retenu. Certains non-résidents bénéficient toutefois d'une réduction ou d'une exonération du précompte mobilier retenu à la source, sans préjudice de leur éventuelle imposition dans leur état de résidence. Ainsi, les résidents des pays avec lesquels la Belgique a conclu une convention préventive de double imposition peuvent, sous certaines conditions, bénéficier d'une réduction ou d'un remboursement partiel du précompte mobilier.

■ indication concernant la prise en charge éventuelle à la source par l'émetteur.

Le précompte mobilier ne sera jamais pris en charge par l'émetteur.

■ régime de circulation des actions et restrictions éventuelles à leur libre négociabilité, par exemple clause d'agrément.

Les actions sont librement cessibles. Il n'existe à ce jour aucune restriction à leur libre négociabilité ni à clause d'agrément.

■ bourses belges où l'inscription au 1er marché est demandée

L'accord des autorités boursières pour l'inscription au Premier Marché de la Bourse de Bruxelles de la totalité des actions représentatives du capital de Warehouses Estates Belgium S.C.A. a été demandée en date du 17 septembre 2004. La cotation sera effective à compter du 04/10/2004.

Les actions Warehouses Estates Belgium S.C.A. circulent sous le code national 3734-48 et le code international ISIN BE 0003734481.

- organismes financiers assurant le service financier

Le service financier est assuré par les guichets des banques DEXIA.

3.2 Précisions relatives à l'émission et au placement public et privé des actions

Le capital de la sicav immobilière « Warehouses Estates Belgium » est actuellement représenté par 2.302.791 actions, sans valeur nominale, entièrement libérées. Elles peuvent être nominatives ou au porteur.

- Indication de l'exercice du droit préférentiel des actionnaires ou de la limitation ou de la suppression de ce droit

Toutes les actions confèrent les mêmes droits et avantages.

Il n'y a pas de droit préférentiel attaché aux actions nouvelles et donc pas de limitation ni suppression de celui ci.

- Modalités et délais de délivrance des actions, création éventuelles de certificats provisoires

L'attribution des titres se fera par remise des titres sous la responsabilité des Conseils d'administration de la S.C.A W.E.B

4 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE L'EMETTEUR

4.1. Principales activités de l'émetteur

- Description avec mention des principales catégories de produits vendus et/ou services prestés.

La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie « biens immobiliers » et principalement la location des immeubles détenus dans le patrimoine.

- Ventilation du montant net du CA réalisé au cours des 4 derniers exercices par catégorie d'activité.

	30/09/2001	30/09/2002	30/09/2003	30/09/2004
	en €	en €	en €	en €
Locations immobilières	6.129.395,39	5.984.614,68	6.209.017,52	6.755.122,33
Autres produits d'exploitation	977.511,82	925.857,48	1.025.310,83	1.045.932,42
Ventes et prestations	7.106.907,21	6.910.472,16	7.234.328,35	7.801.054,75

4.2. effectif moyen et évolution:

Le gérant de la SICAFI dispose de deux personnes appointées. Elles s'occupent de la gestion administrative et technique du patrimoine immobilier, à savoir la gestion des 250 contrats de location, la gestion technique des immeubles, (inspection, entretien et travaux d'amélioration des immeubles).

4.3. Politique d'investissement

- Description des principaux investissements

En vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissement résultant du placement de ses actifs, l'article 4 des statuts de la Sicafi Warehouses Estates Belgium S.C.A. entend investir :

En ce qui concerne les placements dans des biens immobiliers :

- A titre principal, en immeubles commerciaux, industriels et de bureaux loués en Belgique et à l'étranger ;
- A titre accessoire, en d'autres types de biens immobiliers sis en Belgique et à l'étranger.

Ces placements sont de trois types :

- Les immeubles commerciaux, de bureaux et industriels loués à des entreprises ou sociétés commerciales ;
- Tous les autres immeubles destinés à la location ;
- Les terrains à vocation industrielle, commerciale et de parkings.

En ce qui concerne les placements qui, à titre accessoire ou temporaire, peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :

- Que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus ;
- Que les valeurs mobilières ainsi acquises soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union Européenne ou négociées au NYSE, au NASDAQ ou sur une bourse suisse.

Fort d'une politique active d'expansion menée avec grand succès depuis son origine, la Sicafi souhaite poursuivre la philosophie d'investissement suivante :

o Saisir toute opportunité d'investissement qui se présenterait tant dans la région de Charleroi qu'aux alentours de Charleroi que dans d'autres régions de Belgique et ce, en partant du principe que la croissance de la Sicafi n'est pas un but en soi mais uniquement un moyen d'accroître le bénéfice par action ;

- Continuer à investir dans des créneaux attractifs du secteur immobilier, (immeubles semi-industriels et commerciaux), et ce, en privilégiant une diversité harmonieuse et équilibrée de l'ensemble du patrimoine immobilier. Ces types de biens immobiliers devraient offrir, à l'avenir, d'intéressantes opportunités de plus-values ;
- Continuer à être des plus sélectifs quant à la qualité des immeubles et à la représentation par secteur économique des locataires ;
- Continuer à recourir à une équipe restreinte de spécialistes ayant une excellente connaissance immobilière.

COORDINATION DES STATUTS SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 30 septembre 2004

« Warehouses Estates Belgium » En abrégé « W.E.B. »

Société d'investissement à capital fixe de droit belge

sous forme de société en commandite par actions

Charleroi (6041-Gosselies) – avenue Jean Mermoz, 29

Registre des personnes morales numéro 0426715074

Tribunal de commerce de Charleroi

Société initialement constituée sous forme de société anonyme et sous la dénomination « TEMEC », aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Crunelle, à Nivelles, le quatre janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-neuf janvier suivant, sous le numéro 850129-526.

Dont les statuts ont été modifiés comme suit :

- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le sept mai mil neuf cent quatre-vingt-six, publié auxdites annexes du cinq juin suivant, sous le numéro 860605-218;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le vingt-quatre juin mil neuf cent nonante-trois, publié auxdites annexes du vingt juillet suivant, sous le numéro 930720-23;
- suivant procès-verbal ampliatif dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le neuf décembre mil neuf cent nonante-six, publié auxdites annexes du onze juin mil neuf cent nonante-huit, publié auxdites annexes du quatre juillet suivant, sous le numéro 980704-844;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le six juillet mil neuf cent nonante-huit, publié auxdites annexes du vingt-trois juillet suivant, sous le numéro 980723-464;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le vingt-sept août mil neuf cent nonante-huit, publié auxdites annexes du vingt-trois septembre suivant, sous le numéro 980923-178;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le seize septembre mil neuf cent nonante-huit, publié auxdites annexes du neuf octobre suivant, sous le numéro 981009-506;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Sylvain Linker, précité, le vingt-six février mil neuf cent nonante-neuf, publié auxdites annexes du dix-neuf mars suivant, sous le numéro 990319-434;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le six octobre deux mille, publié auxdites annexes du vingt-six octobre suivant, sous le numéro 20001026-262;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le vingt-quatre juillet deux mille trois, publié auxdites annexes du dix-huit septembre suivant, sous le numéro 03096639;
- suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le trente septembre deux mille quatre, en cours de publication auxdites annexes.

TITRE PREMIER

DENOMINATION SOCIALE – SIEGE – OBJET – POLITIQUE DE PLACEMENT – DUREE

ARTICLE 1 – DENOMINATION SOCIALE – CARACTERES

1. La société existe sous la forme d'une société en commandite par actions et sous la dénomination sociale « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. ». Toute modification d'associé commandité entraîne la modification de la dénomination sociale.
2. La société est une société d'investissement à capital fixe dénommée « Sicafe de droit belge » au sens de l'article 118 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante relative aux opérations financières et aux marchés financiers.
3. La société a opté pour la catégorie de placements autorisés aux termes du 5° de l'article 122 paragraphe 1 alinéa 1 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante (placements en biens immobiliers) et est par conséquent soumise à l'application des dispositions de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq, relatif aux Sicafe immobilières, ainsi qu'aux dispositions des autres arrêtés d'exécution de ladite loi, qui sont ou pourraient être rendus applicables à des organismes de placements en biens immobiliers.
4. La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.
5. Tous les actes, factures, annonces, publications, lettres, notes, bons de commande et autres documents émanés de la société doivent contenir les mentions suivantes :
 - la dénomination sociale suivie ou précédée des mots « société d'investissement à capital fixe de droit belge » ou « SICAF de droit belge »;
 - l'indication précise du siège social;
 - les mots « registre de commerce » ou les initiales « R.C. » accompagnés de l'indication du siège du tribunal de commerce dans le ressort territorial duquel la société a son siège social et suivi du numéro d'immatriculation.

ARTICLE 2 – SIEGE SOCIAL

1. Le siège de la société est établi à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Jean Mermoz, 29
2. Il peut être transféré en tout endroit de la région de langue française de Belgique ou de la région de Bruxelles-Capitale par simple décision du gérant qui a tous pouvoirs pour faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.
3. Toutefois, si des événements extraordinaires d'ordre politique, militaire, économique ou social de nature à compromettre l'activité normale du siège social ou la communication aisée de ce siège avec l'étranger se présentent ou paraissent imminents, le siège social pourra sur simple décision du gérant être transféré provisoirement en Belgique ou à l'étranger jusqu'à cessation complète de ces circonstances anormales. Cette mesure provisoire n'aura toutefois aucun effet sur la loi applicable à la société, laquelle, nonobstant ce transfert provisoire du siège social, restera soumise aux lois belges.
4. Le gérant peut établir des sièges administratifs, succursales ou filiales en toute partie du monde.

ARTICLE 3 – OBJET

1. La société a pour objet exclusif le placement collectif de capitaux recueillis dans le public, dans la catégorie « biens immobiliers », à savoir :
 - les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur des immeubles ;
 - les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées ;
 - les droits d'option sur des immeubles ;
 - les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste dressée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances ;
 - les certificats immobiliers (c'est-à-dire les droits de créance sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou plusieurs biens immobiliers déterminés lors de l'émission des certificats) faisant ou ayant fait l'objet d'une émission publique ;
 - les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la sicaf ;
 - ainsi que tous biens, valeurs mobilières ou droits généralement quelconques qui seraient définis comme « biens immeubles » par toute législation ou réglementation applicable aux sicaf immobilières.

Elle peut aussi conclure tout contrat de location financement immobilier en qualité de preneur pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas dix pour cent de ses actifs.

2. La société peut en outre, à titre d'accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par la loi ses arrêtés d'exécution et les présents statuts :
 - effectuer des placements en valeurs mobilières autres que les biens immobiliers et détenir des liquidités.
 - donner un ou plusieurs immeubles en location financement avec ou sans option d'achat.
3. Aux effets ci-dessus, elle pourra prendre toutes mesures, et faire toutes opérations utiles, dans le respect des dispositions légales et réglementaires auxquelles elle est soumise, et notamment :
 - procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrit ci-dessus et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété ;
 - s'intéresser par voie de fusion, scission, apport de branche d'activité, apport d'universalité, apport partiel d'actif ou de toute autre manière, à toute entreprise ou société ayant un objet identique, analogue, similaire ou, connexe au sien, ou de nature à le favoriser ou à le développer.

ARTICLE 4 – POLITIQUE DE PLACEMENT

La société entend définir comme suit sa politique de placement, en vue d'assurer une répartition adéquate des risques d'investissements résultant du placement de ses actifs :

- A. En ce qui concerne les placements dans les biens immobiliers définis ci-dessus :
 - A titre principal : En immeubles commerciaux, de bureau et industriels loués en Belgique principalement.
 - A titre accessoire : En d'autres types de biens immobiliers sis en Belgique et à l'étranger.
 Ces placements seront répartis en trois types :
 - Premier type d'immeubles : Les immeubles commerciaux, de bureaux et industriels loués à des entreprises ou sociétés commerciales ;
 - Deuxième type d'immeubles : Tous les autres immeubles destinés à la location.
 - Troisième type d'immeubles : Les terrains à vocation industrielle, commerciale et de parkings.
- B. En ce qui concerne les placements qui à titre accessoire ou temporaire peuvent être réalisés en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et en liquidités, il sera tenu compte des conditions suivantes :
 - que la détention de valeurs mobilières soit compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement telle que définie ci-dessus ;
 - que les valeurs mobilières ainsi acquises soient inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de l'Union européenne ou négociées au NYSE, au NASDAQ ou sur une bourse suisse.

ARTICLE 5 – DUREE

La société a une durée illimitée.

La société ne sera pas dissoute par la démission, l'exclusion, la révocation, le retrait, le rachat, l'interdiction, l'empêchement, la dissolution ou la faillite de l'associé commandité.

Elle peut volontairement ou non être dissoute aux conditions prévues par la loi et notamment dans le cas visé par l'article 42 paragraphe 3 de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.

TITRE DEUX**ASSOCIEE COMMANDITEE – ASSOCIES – CAPITAL SOCIAL****ARTICLE 6 – ASSOCIEE COMMANDITEE ET ASSOCIES**

La société se compose de deux catégories d'associés :

1. La société anonyme « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. », associée commanditée dont la dénomination figure dans la dénomination sociale et qui est indéfiniment responsable des engagements de la société. L'associée commanditée assume les fonctions de gérante de la société conformément à l'article 16 des statuts.
2. Les associés. Ceux-ci ne sont responsables qu'à concurrence de leurs apports et sans solidarité. Ils ne peuvent en aucun cas s'immiscer dans la gestion de la société. Ils peuvent néanmoins, agir en qualité de mandataire ou de membre d'un organe d'une personne morale qui représente à quelque titre que ce soit la société.

ARTICLE 7 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social souscrit est fixé à la somme de six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), représentée par deux millions

trois cent deux mille sept cent nonante et une (2 302 791) actions, représentant chacune un/deux millions trois cent deux mille sept cent nonante et unième (1/2 302 791^e) du capital et conférant les mêmes droits et avantages. Le capital peut être souscrit et libéré tant par l'associé commandité que par les associés.

Historique du capital

Lors de l'assemblée générale extraordinaire tenue devant le notaire Sylvain Linker, à Jumet, le vingt-six février mil neuf cent nonante-neuf, l'assemblée a décidé d'augmenter le capital à concurrence de cent trente-huit mille quatre cent vingt-cinq (138.425) francs pour le porter de deux cent millions quatre cent quatre-vingt-deux mille sept cent dix (200.482.710) francs à deux cent millions six cent vingt et un mille cent trente-cinq (200.621.135) francs, par la création de cent trente-six (136) parts de capital sans désignation de valeur nominale, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes et participant aux bénéfices à partir du premier septembre mil neuf cent nonante-huit, sauf le dividende relatif à l'exercice précédent, destinées à être échangées avec les actions non annulées de la société apporteuse.

Aux termes d'un procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, à Charleroi, le six octobre deux mille, l'assemblée a décidé :

- d'augmenter le capital, à concurrence de quatre cent soixante mille (460.000) francs, pour le porter à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs, par la création de neuf cent quatre-vingt-six (986) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles ne participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qu'à partir du premier avril deux mille ;
- de convertir le capital s'élevant à deux cent un millions quatre-vingt-un mille cent trente-cinq (201.081.135) francs en quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros ;
- d'augmenter le capital, à concurrence de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, pour le porter de quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatre mille six cent septante et un virgule treize (4.984.671,13) euros à CINQ MILLIONS (5.000.000) D'EUROS, sans création d'actions nouvelles, par incorporation au capital d'une somme de quinze mille trois cent vingt-huit virgule quatre-vingt-sept (15.328,87) euros, à prélever sur les résultats reportés de la société tels qu'ils figurent dans les comptes annuels arrêtés au trente septembre mil neuf cent nonante-neuf, approuvés par l'assemblée générale ordinaire du quatorze décembre mil neuf cent nonante- neuf.

Suivant procès-verbal dressé par le notaire Hubert Michel, précité, le trente septembre deux mille quatre, l'assemblée générale a décidé d'augmenter le capital, à concurrence d'un million sept cent mille euros (1 700 000,00 €), pour le porter à six millions sept cent mille euros (6 700 000,00 €), par la création de deux cent septante-deux mille huit cent neuf (272 809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

ARTICLE 8 – AUGMENTATION ET REDUCTION DU CAPITAL SOCIAL

- A. Le capital social peut être augmenté ou réduit par décision de l'assemblée générale, statuant aux conditions et dans les limites fixées par le Code des sociétés (ci après « la loi »), l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq et les statuts. Il ne pourra toutefois être augmenté par émission publique d'actions qu'après qu'un prospectus ait été rendu public et qu'un avis ait été publié reproduisant le prospectus complet ou précisant où le prospectus complet est rendu public et où le public peut se le procurer.
- B. Le gérant est autorisé à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant de quatre millions

neuf cent cinquante-sept mille huit cent septante euros (4 957 870,00 €), suivant les modalités à fixer par le gérant.

Cette autorisation est valable pendant une période de cinq (5) ans à dater de la publication de la modification des statuts décidée par l'assemblée générale extraordinaire du vingt-quatre juillet deux mille trois.

Cette autorisation peut être renouvelée conformément aux prescriptions légales en la matière.

Les augmentations de capital décidées en vertu de la présente autorisation peuvent se réaliser par apport en numéraire, par apport en nature dans les limites légales, par incorporation de réserves disponibles ou indisponibles, ou de primes d'émission.

Lorsqu'il fait usage de l'autorisation d'augmenter le capital, le gérant ayant la faculté de substituer, est compétent pour adapter les statuts à l'effet de modifier le montant du capital social et, en cas d'émission de titres nouveaux, le nombre d'actions, pour compléter l'historique du capital ainsi que, par une disposition transitoire, indiquer dans quelle mesure il a fait usage de son pouvoir d'augmenter le capital.

Lorsqu'une augmentation de capital par souscription en numéraire comporte une prime d'émission – prime dont le gérant a pouvoir de fixer le montant – le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, doit obligatoirement être porté à un compte indisponible qui constituera à l'égal du capital la garantie des tiers et ne pourra, sous réserve de son incorporation au capital par décision du gérant, être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction du capital.

- C. En cas d'augmentation de capital à souscrire en numéraire, les associés bénéficient d'un droit de souscription préférentielle qui ne peut être supprimé pour quelque cause que ce soit.
- D. En cas d'émission d'actions dans le cadre d'une augmentation de capital par apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :
 - 1° L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés ainsi que dans la convention à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital.
 - 2° Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des trente jours précédant l'apport.
 - 3° Le rapport visé au 1° doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens associés, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.
- E. La société peut également avoir recours aux apports par fusion ainsi qu'opérer des scissions.

ARTICLE 9 - RACHAT OU PRISE EN GAGE LA SOCIETE DE SES PROPRES ACTIONS

La société ne peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions que moyennant décision préalable à prendre par l'assemblée générale des associés dans les conditions prévues par la loi

TITRE TROIS

TITRES

ARTICLE 10 – FORME

Toutes les actions confèrent les mêmes droits et avantages. Les actions sont au porteur, tout associé pouvant en demander la conversion à ses frais en titres nominatifs ou, en cas de désignation préalable par le gérant d'un teneur de comptes, en

titres non livrés matériellement, et tout associé pouvant par la suite demander la conversion à ses frais de ses titres nominatifs ou non livrés matériellement en actions au porteur, de ses titres non livrés matériellement en titres nominatifs, et de ses titres nominatifs en titres non livrés matériellement. Les actions sont toutes obligatoirement intégralement libérées.

Les actions au porteur sont signées par le gérant. Ces signatures peuvent être remplacées par des griffes.

La propriété d'une action emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions de l'assemblée générale. La cession de l'action au porteur s'opère par la seule tradition du titre.

Les actions au porteur peuvent être émises en titres unitaires ou collectifs représentatifs de plusieurs actions selon les formes à déterminer par le gérant. Tout porteur de titres unitaires peut obtenir à ses frais, l'échange de ses titres unitaires contre un ou plusieurs titres collectifs représentatifs de titres unitaires et inversement.

ARTICLE 11 – INDIVISIBILITE

Les titres sont indivisibles à l'égard de la société.
En cas de démembrement du droit de propriété d'une action, les droits y afférents sont exercés par l'usufruitier.

ARTICLE 12 – HERITIERS, AYANTS-CAUSE ET CREANCIERS DES ASSOCIES

Les héritiers, ayants-cause ou créanciers d'un associé ne peuvent sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les lieux, les biens ou valeurs de la société, demander le partage ou la licitation du fonds social, ni s'immiscer dans la gestion de la société. Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux documents comptables de la société ainsi qu'aux décisions de l'assemblée générale.

TITRE QUATRE

GESTION – CONTROLE

ARTICLE 13 – GESTION

La société est gérée par un ou plusieurs gérant(s), personne morale, qui doi(vent) être associé(s) commandité(s) et désignés dans les présents statuts, et détenir au moins une action.

Si une personne morale est nommée gérant, elle doit désigner deux représentants permanents chargés de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de la personne morale. Ces représentants sont soumis aux mêmes conditions et encourent les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'ils exerçaient cette mission en nom et pour compte propre, sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'ils représentent. Celle-ci ne peut révoquer ses représentants qu'en désignant simultanément leur successeur. La désignation des représentants permanents ne peut porter préjudice aux dispositions législatives relatives aux sociétés d'investissement à capital fixe.

ARTICLE 14 – ORGANISATION INTERNE DU GERANT

Si le gérant de la société est une société anonyme, son conseil d'administration devra être composé de trois administrateurs au moins, personnes physiques ou morales, nommés pour six ans au plus par l'assemblée générale et rééligibles.

Le gérant doit être organisé en manière telle qu'au sein de son conseil d'administration, deux personnes physiques au moins assurent collégialement la gestion journalière.

Les membres du conseil d'administration de même que les délégués à la gestion journalière de la société-gérant doivent posséder

l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et pouvoir assurer la gestion autonome de la sicaef et ne peuvent tomber sous l'application des cas d'interdictions visés à l'article 19 de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des banques.

ARTICLE 15 – NOMINATION ET FIN DES FONCTIONS DU GERANT

1. Le gérant est, sauf ce qui est dit à l'article 16 pour le premier gérant, élu par l'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts pour une durée déterminée ou indéterminée.
2. En toute hypothèse, les fonctions du gérant prennent fin par :
 - l'échéance de son mandat ;
 - la révocation en justice pour des motifs légitimes ;
 - la démission du gérant : le gérant ne peut démissionner que pour autant que sa démission soit possible compte tenu des engagements souscrits par ce dernier envers la société et pour autant que cette démission ne mette pas la société en difficulté.

En outre, sa démission ne pourra être valablement prise en considération que pour autant qu'elle aura été notifiée aux associés, dans le cadre d'une assemblée générale convoquée avec pour ordre du jour la constatation de la démission du gérant et les mesures à prendre. La date de prise d'effet de la démission devra en tout les cas être postérieure d'un mois au moins à la date de l'assemblée générale réunie pour constater la démission du gérant :

- en cas de faillite, banqueroute, déconfiture ou toute autre procédure analogue affectant le gérant ;
 - la perte, dans le chef de tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant, des conditions d'honorabilité professionnelle, d'expérience adéquate et d'autonomie requises par la loi ;
 - l'interdiction au sens de l'article 19 de la loi du vingt-deux mars mil neuf cent nonante-trois relative au statut et au contrôle des établissements de crédit affectant tous les membres des organes de gestion et de gestion journalière du gérant.
3. Dans ces deux dernières hypothèses, le gérant ou les commissaire(s)-réviseur(s) convoque(nt) dans le mois une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte de ces conditions ou la survenance de l'interdiction et les mesures à prendre.
 4. Si la perte de ces conditions ou l'interdiction n'affecte qu'un ou certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, le gérant pourvoit à leur remplacement dans le mois de la constatation qu'il en aura faite. Passé de délai, le gérant devra convoquer une assemblée générale avec pour ordre du jour la constatation de la perte desdites conditions ou la surveillance de l'interdiction dans le chef de certains membres de l'organe de gestion et/ou de gestion journalière, ainsi que les mesures à prendre.
 5. Les mesures qui seraient prises dans le cadre d'une des deux procédures ci-dessus le sont sous réserve des mesures que prendrait la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en vertu des pouvoirs prévus à l'article 134 de la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante.
 6. En cas de cessation des fonctions, d'un gérant, la société n'est pas dissoute, même s'il s'agit du gérant unique. Il est pourvu à son remplacement par l'assemblée générale convoquée par les autres gérants ou le ou les commissaire(s), laquelle statue dans ce cas comme en matière de modification des statuts.

ARTICLE 16 – PREMIER GERANT STATUTAIRE

Est nommée gérant statutaire unique pour une durée indéterminée avec un terme minimal : la société anonyme « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « W.E.B. », ayant son siège à Charleroi (6041-Gosselies), avenue Mermoz, 29.

Ce gérant est irrévocable jusqu'à la date de l'assemblée générale ordinaire annuelle statutaire devant se tenir en deux mil huit. Après cette date, il est révocable aux conditions de quorum et de majorité requises pour la modification des statuts sans qu'il puisse s'y opposer par son veto.

ARTICLE 17 – PROCES-VERBAUX

Les délibérations du gérant sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un classeur spécial tenu au siège de la société et signés par le gérant.

ARTICLE 18 – POUVOIRS

1. Le gérant a le pouvoir d'accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception de ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.
2. Le gérant nomme le ou les experts chargés de l'évaluation de chacun des biens immobiliers de la sicaf.
3. Le gérant choisit, sous réserve de l'accord préalable de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, le dépositaire visé à l'arrêté royal.
4. Le gérant informe le dépositaire de chaque transaction de la sicaf sur des biens immobiliers.
5. Il peut en outre déléguer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire de son choix, restreints à certains actes ou à une série d'actes déterminés, à l'exclusion de la gestion journalière et des pouvoirs qui lui sont réservés par la loi, ainsi que la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, précitée, et ses arrêtés d'exécution. Les délégations et pouvoirs ci-dessus sont toujours révocables.
6. Le gérant fixe les émoluments attachés à l'exercice des délégations qu'il confère, lesquels ne peuvent être liés directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicaf et sont imputés sur les frais de fonctionnement de la société.

ARTICLE 19 – REPRESENTATION

- A. Les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant, de même que tous recours judiciaires ou administratifs sont intentés, formés ou soutenus au nom de la société, par le gérant.
- B. Dans tous les actes de disposition portant sur un bien immobilier, y compris ceux où interviennent un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes, la société est représentée par le gérant agissant par deux personnes au moins agissant conjointement et qui doivent être membres de son organe d'administration.
- C. Dans tous les actes de disposition ne portant pas sur un bien immobilier, y compris ceux où intervient un fonctionnaire public ou un officier ministériel, ainsi que dans les procurations concernant lesdits actes, la société est représentée par son gérant.
- D. La société est en outre valablement engagée par tous les mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats.

ARTICLE 20 – REMUNERATION

Le gérant recevra une rémunération annuelle fixée à vingt-quatre mille sept cent quatre-vingt-neuf euros trente-cinq centimes (24 789,35 €).

ARTICLE 21 – CONFLITS D'INTERETS

Le gérant, les membres des organes d'administration et de gestion journalière du gérant et les mandataires de la société respecteront les règles relatives aux conflits d'intérêts prévues par l'arrêté royal

du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux Sicaf immobilières et par la loi, telles qu'elles peuvent être le cas échéant modifiées.

ARTICLE 22 – CONTROLE

En sa qualité d'organisme de placement, la sicaf est soumise au contrôle de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances et l'assemblée générale est tenue de nommer un ou plusieurs commissaires, membres de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, conformément à la loi, pour un terme de trois ans, renouvelable. L'assemblée générale fixe le nombre des commissaires ainsi que leurs émoluments.

TITRE CINQ

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 23 – COMPOSITION

L'assemblée générale se compose du ou des associé(s) commandité(s) et de tous les propriétaires d'actions qui ont tous le droit de vote.

ARTICLE 24 – REUNIONS

L'assemblée générale se réunit au lieu indiqué dans les convocations, le deuxième mardi du mois de décembre, à seize heures.

Si ce jour est légalement férié, l'assemblée a lieu le premier jour ouvrable suivant.

ARTICLE 25 – CONVOCATIONS

Les convocations contiendront l'ordre du jour et seront faites conformément à loi.

Si tous les titres sont représentés en conformité avec les présents statuts, l'assemblée peut délibérer sans qu'il y ait à justifier de l'accomplissement des formalités de convocation.

ARTICLE 26 – ADMISSION A L'ASSEMBLEE

Le ou les associé(es) commandité(s) sont admis de plein droit à toute assemblée sans devoir accomplir aucune formalité d'admission.

Par contre, pour être admis à l'assemblée générale, tout propriétaire d'actions au porteur doit déposer ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocations, au moins trois jours ouvrables francs non compris le samedi avant la date fixée pour l'assemblée. Les associés en nom sont admis à condition d'avoir, au moins trois jours ouvrables francs non compris le samedi avant la réunion, fait connaître au gérant par lettre ou procuration leur intention de prendre part à l'assemblée, ainsi que le nombre de titres pour lequel ils entendent prendre part au vote.

Les propriétaires d'actions non livrées matériellement doivent au moins trois (3) jours francs, non compris le samedi, ouvrables avant l'assemblée déposer, auprès des établissements que le conseil d'administration aura désignés, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

ARTICLE 27 – REPRESENTATION

1. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire spécial pourvu qu'il

soit lui-même associé et qu'il ait le droit d'assister à l'assemblée. Toutefois, les incapables sont représentés par leur représentant légal, les personnes morales peuvent être représentées par un mandataire non associé et les personnes mariées par leur conjoint.

2. L'organe qui convoque l'assemblée peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui dans un délai qu'il fixe.
Les copropriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent respectivement se faire représenter par une seule et même personne.
3. Une liste de présence indiquant l'identité du ou des associé(s) commandité(s) et celle des associés et le nombre de leurs actions doit être signée par chacun d'eux ou par leur mandataire.

ARTICLE 28 – ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES

Les règles du présent titre, à l'exception de l'article 24, sont également d'application pour les assemblées générales extraordinaires, sauf dérogation légale.

ARTICLE 29 – BUREAU

Toute assemblée générale est présidée par le gérant.
Le président désigne éventuellement un secrétaire. L'assemblée choisit éventuellement parmi ses membres un ou deux scrutateurs.

ARTICLE 30 - DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE - DROIT DE VOTE

1. Chaque action donne droit à une voix.
2. A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les présents statuts exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions seront prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.
3. Les décisions de l'assemblée générale, en ce compris les modifications des statuts, ne sont valablement prises qu'avec l'accord de chacun des gérants, sous réserve de ce qui est dit aux articles 15 et 16 des présents statuts en ce qui concerne la révocation du gérant.

ARTICLE 31 – PROROGATION

1. Quels que soient les points à l'ordre du jour, le gérant a le droit, après l'ouverture des débats, d'ajourner à trois semaines au plus toute assemblée tant ordinaire qu'extraordinaire.
2. Cet ajournement, notifié par le président avant la clôture de la séance et mentionné au procès-verbal de celle-ci, annule toute décision prise.
3. Les formalités remplies pour assister à la première séance, en ce qui compris le dépôt des titres et procurations, resteront valables pour la seconde.
4. De nouveaux dépôts seront admis dans les délais statutaires. L'ajournement ne peut avoir lieu qu'une seule fois. La seconde assemblée statue définitivement sur les points à l'ordre du jour.

ARTICLE 32 – PROCES-VERBAUX

Les décisions prises par l'assemblée générale font l'objet de procès-verbaux consignés dans un classeur spécial tenu au siège de la société.

Ces procès-verbaux seront signés par le Président, le secrétaire et le(s) scrutateur(s) ainsi que par les associés le désirant.

TITRE SIX

COMPTES SOCIAUX – REPARTITION – DISSOLUTION

ARTICLE 33 – ECRITURES

1. L'exercice social commence le premier octobre d'une année et se clôture le trente septembre de l'année suivante.
2. Le gérant dresse alors l'inventaire et établit les comptes annuels, conformément à la loi et aux réglementations applicables à la sicaif immobilière.
3. Le gérant établit le rapport annuel et un rapport semestriel couvrant les six premiers mois de l'exercice. Il transmet le rapport annuel et le rapport semestriel à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.
4. En outre, le gérant établit un inventaire chaque fois que la société procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

ARTICLE 34 – DISTRIBUTIONS

1. La présente société étant une sicaif, l'article 616 du Code des sociétés ne lui est pas applicable et par conséquent, elle n'est pas tenue de constituer ou maintenir une réserve légale.
2. La sicaif devra distribuer à titre de rémunération du capital à concurrence d'au moins quatre-vingts pour cent (80 %) :
 - a) aussi longtemps que l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq l'imposera, le produit net de l'exercice, au sens défini par cet arrêté royal, tel qu'il peut le cas échéant être modifié, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes de la sicaif au cours de l'exercice ;
 - b) en cas de modification de cet arrêté royal l'autorisant, le bénéfice comptable de l'exercice, majoré du bénéfice reporté éventuel.

Les vingt pour cent (20 %) restants sont mis à la disposition de l'assemblée générale des associés qui en déterminera l'affectation sur proposition du gérant.

ARTICLE 35 – DISSOLUTION

1. En cas de dissolution de la société pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à la liquidation par le gérant qui recevra une rémunération déterminée conformément à l'article 20 des statuts.
2. Au cas où le gérant n'accepterait pas cette mission, l'assemblée générale désigne, moyennant l'accord du ou des associé(s) commandité(s), des liquidateurs, détermine leurs pouvoirs et leurs émoluments et fixe le mode de liquidation. Elle conserve le pouvoir de modifier les statuts si les besoins de la liquidation le justifient.
3. L'assemblée générale est convoquée, constituée et tenue, pendant la liquidation, conformément aux dispositions du titre IV des présents statuts, les liquidateurs exerçant, s'il y a lieu, les prérogatives du gérant. Un des liquidateurs la préside ; en cas d'absence ou d'empêchement des liquidateurs, elle élit elle-même son président. Les copies ou extraits des procès-verbaux de ses décisions, à produire en justice ou ailleurs, sont signés par les liquidateurs.
4. Après règlement du passif et des frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif net est réparti entre toutes les actions.

TITRE SEPT**DOMICILE – DROIT COMMUN****ARTICLE 36 – ELECTION DE DOMICILE**

1. Pour l'exécution des présents statuts, faute de domicile élu en Belgique et notifié à la société, tout associé en nom, gérant et liquidateur de la société non domicilié en Belgique, est censé avoir élu domicile au siège social où toutes communications, sommations, assignations ou significations peuvent lui être valablement faites.
2. En cas de litige entre un associé commandité, gérant, administrateur, délégué à la gestion journalière ou administrateur du gérant, associé, commissaire, liquidateur, ou un de leurs mandataires, entre eux ou avec la société, seuls les tribunaux du siège de la société seront compétents, sauf si, au cas où, conformément à l'article 2.3., le siège social était transféré à l'étranger, auquel cas seuls les tribunaux de Bruxelles seront compétents.

ARTICLE 37 – DROIT COMMUN

1. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présents statuts, il est fait référence à la loi, ainsi qu'à la loi du quatre décembre mil neuf cent nonante, relative aux opérations financières et aux marchés financiers et à ses arrêtés d'exécution concernant les sicaf et plus spécialement à l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicaf immobilières et plus généralement aux lois et règlements applicables aux sicaf.
2. Les clauses statutaires qui se bornent à reproduire littéralement le contenu des dispositions légales figurent dans les statuts à titre informatif et n'acquièrent pas, du fait de leur reproduction dans les statuts, le caractère de clause statutaire au sens pour l'application du Code des sociétés.
3. Toutefois, eu égard à son statut de sicaf, les articles 439, 441, 448, 440, 141, 166, 535, 559 et 616 du Code des sociétés ne s'appliquent pas à la présente société.



S.C.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

29, AVENUE JEAN MERMOZ

B-6041 GOSSELIES

Tel (32) 071 259 255

Fax (32) 071 35 21 27

Site internet <http://www.w-e-b.be>