



Société en commandite par actions, Société d'investissement à capital fixe en immobilier de droit belge, ayant son siège social avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique, inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.715.074.  
Code ISIN BE0003734481

**NOTE D'OPERATION RELATIVE A L'OFFRE PUBLIQUE EN SOUSCRIPTION D' ACTIONS NOUVELLES  
DANS LE CADRE D'UNE AUGMENTATION DE CAPITAL EN ESPECES AVEC DROIT DE PREFERENCE,  
A CONCURRENCE D'UN MONTANT MAXIMAL DE 30.224.110 €**

**DEMANDE D'ADMISSION A LA NEGOCIATION DES ACTIONS NOUVELLES ET DES DROITS  
DE PREFERENCE SUR EURONEXT BRUSSELS**

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, aux conditions définies dans la présente Note d'Opération, aux Actionnaires Existants et aux titulaires de Droits de Préférence moyennant un Prix d'émission de 35,00 € par Action Nouvelle et à un rapport de souscription de 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes.

**AVERTISSEMENT**

Un investissement en actions comporte des risques importants. Les investisseurs sont priés de prendre connaissance des risques décrits dans le Chapitre «Facteurs de risques».

## PETERCAM

Lead Manager

Note d'Opération du 16 novembre 2010

La présente Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, le Prospectus concernant l'Offre en souscription publique des Actions Nouvelles (le « Prospectus »). La Note d'Opération, le Document d'Enregistrement et le Résumé peuvent être diffusés séparément. Le Prospectus est disponible en français et en néerlandais, tandis que le Résumé est disponible en français, en néerlandais et en anglais.

Mise à disposition

Le Prospectus sera, à partir du 17 novembre 2010, mis gratuitement à la disposition des investisseurs au siège social de la Société (Avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique) ou en appelant le numéro +32 (0)71 259 259.

Le Prospectus sera également mis gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de Petercam en appelant le numéro +32 (0)2 229 64 46.

Le Prospectus peut également être consulté sur le site Internet de la Société ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)) et sur le site Internet de Petercam ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)) à partir du 17 novembre 2010.

La Note d'Opération a été approuvée par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA) le 16 novembre 2010.



## Tables des matières

<b>WEB SCA</b> .....	1
<b>AVERTISSEMENT</b> .....	1
<b>NOTE D'OPÉRATION DU 16 NOVEMBRE 2010</b> .....	1
<b>1. FACTEURS DE RISQUES</b> .....	5
1.1. FACTEURS DE RISQUES LIÉS À L'EMETTEUR ET À SES ACTIVITÉS.....	5
1.2. FACTEURS DE RISQUES LIÉS À L'OFFRE ET AUX ACTIONS.....	7
1.2.1 Liquidité de l'Action.....	7
1.2.2 Faible liquidité du marché des Droits de préférence.....	8
1.2.3 Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de préférence.....	9
1.2.4 Possibilité de dilution future pour les Actionnaires.....	9
1.2.5 Retrait de l'Offre - Pas de montant minimum pour l'Offre.....	9
1.2.6 Volatilité du cours et du rendement de l'Action.....	9
1.2.7 Baisse du cours de l'Action ou des Droits de préférence.....	10
<b>2. DEFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES</b> .....	11
<b>3. INFORMATION GENERALES</b> .....	15
3.1 APPROBATION PAR LA CBFA.....	15
3.2 AVERTISSEMENT PRÉALABLE.....	15
3.3 RESTRICTION À L'OFFRE ET À LA DISTRIBUTION DU PROSPECTUS.....	16
3.3.1 Investisseurs potentiels.....	16
3.3.2 Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte.....	16
3.3.3 Restrictions applicables à l'Offre.....	16
<b>4. INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES</b> .....	19
4.1. RESPONSABLE DU PROSPECTUS.....	19
4.2 LANGUE.....	19
4.3. ABSENCE DE DÉCLARATION.....	20
4.4. DÉCLARATIONS PRÉVISIONNELLES.....	20
4.5. INFORMATION RELATIVES AU MARCHÉ, AUX PARTS DE MARCHÉS, AUX CLASSEMENTS ET AUTRES INFORMATIONS.....	21
4.6. ARRONDIS DES INFORMATIONS FINANCIÈRES ET STATISTIQUES.....	21
4.7. DISPONIBILITÉ DU PROSPECTUS ET DES DOCUMENTS SOCIÉTAIRES.....	21
4.7.1 Disponibilité du Prospectus.....	21
4.7.2 Disponibilité des documents sociétaires.....	22
4.8. RESPONSABILITÉ DE L'AUDIT DES COMPTES.....	22
4.9 MODIFICATION POSSIBLE DE L'ARRÊTÉ ROYAL EN CE QUI CONCERNE LES SICAF IMMOBILIÈRES.....	23
<b>5. INFORMATIONS DE BASE</b> .....	23
5.1 FONDS DE ROULEMENT.....	23
5.2 CAPITAUX PROPRES ET ENDETTEMENT.....	23
5.2.1 Capitaux propres.....	23
5.2.2 Endettement.....	24
5.3 INTÉRÊT DES PERSONNES PHYSIQUES ET MORALES PARTICIPANT À L'OFFRE.....	24
5.4 RAISON DE L'OFFRE ET UTILISATION DU PRODUIT DE L'ÉMISSION.....	24

<b><u>6. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET QUI SERONT ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT BRUSSELS</u></b> .....	<b>29</b>
<u>6.1 NATURE ET FORME DES ACTIONS NOUVELLES</u> .....	29
<u>6.1.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation</u> .....	29
<u>6.1.2 Forme</u> .....	30
<u>6.1.3 Devise d'émission</u> .....	30
<u>6.2. LÉGISLATION EN VERTU DE LAQUELLE LES ACTIONS SONT CRÉÉES ET TRIBUNAUX COMPÉTENTS</u> .....	30
<u>6.3. DROITS ATTACHÉS AUX ACTIONS</u> .....	30
<u>6.3.1 Droit de vote</u> .....	30
<u>6.3.2 Dividendes</u> .....	30
<u>6.3.3 Droits en cas de liquidation</u> .....	31
<u>6.3.4 Droit préférentiel de souscription</u> .....	32
<u>6.3.5 Acquisition et aliénation d'Actions propres – Clause de rachat</u> .....	32
<u>6.3.6 Clause de conversion</u> .....	33
<u>6.3.7 Capital autorisé</u> .....	33
<u>6.4. RESTRICTIONS À LA LIBRE NÉGOCIABILITÉ DES ACTIONS</u> .....	34
<u>6.5. EMISSION DES ACTIONS NOUVELLES</u> .....	34
<u>6.6. RÉGLEMENTATION APPLICABLE EN MATIÈRE D'OFFRES PUBLIQUES D'ACHAT OBLIGATOIRE, D'OFFRE PUBLIQUE DE REPRISE OBLIGATOIRE ET DE RACHAT OBLIGATOIRE</u> .....	34
<u>6.6.1 Généralités</u> .....	34
<u>6.6.2 Règlements belges en matière d'offre publique d'achat obligatoire; au retrait obligatoire et au rachat obligatoire</u> .....	35
<u>6.6.3 Application de l'Arrêté royal du 10 avril 1995</u> .....	36
<u>6.7 SELL-OUT ET SQUEEZE-OUT</u> .....	37
<u>6.8. PUBLICITÉ DES PARTICIPATIONS IMPORTANTES</u> .....	38
<u>6.9 FISCALITÉ BELGE</u> .....	39
<u>6.9.1 Régime fiscal belge</u> .....	39
<u>6.9.2 Dividendes</u> .....	39
<u>6.9.3 Régime fiscal dans le chef du bénéficiaire des revenus</u> .....	40
<u>6.9.4 Plus-values et moins-values</u> .....	43
<u>6.9.5 Taxe sur les opérations de bourse</u> .....	45
<b><u>7. CONDITIONS DE L'OFFRE</u></b> .....	<b>45</b>
<u>7.1. CONDITIONS, STATISTIQUES DE L'OFFRE, CALENDRIER PRÉVISIONNEL ET MODALITÉS D'UNE DEMANDE DE SOUSCRIPTION</u> .....	45
<u>7.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise</u> .....	45
<u>7.1.2 Montant de l'Offre, prix d'émission et ratio de souscription</u> .....	46
<u>7.1.3 Calendrier prévisionnel et modalités de souscription</u> .....	46
<u>7.1.4 Révocation et suspension de l'Offre</u> .....	47
<u>7.1.5 Montant de la souscription</u> .....	48
<u>7.1.6 Réduction de la souscription</u> .....	48
<u>7.1.7 Révocation des ordres de souscription</u> .....	48
<u>7.1.8 Libération et livraison des Actions Nouvelles</u> .....	48
<u>7.1.9 Publication des résultats</u> .....	48
<u>7.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des Droits de préférence</u> .....	49
<u>7.1.11 Calendrier indicatif de l'Offre</u> .....	49
<u>7.2. PLAN DE DISTRIBUTION ET D'ALLOCATION DES ACTIONS NOUVELLES</u> .....	50
<u>7.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels</u> .....	50
<u>7.2.2 Intentions des principaux actionnaires de l'Emetteur</u> .....	50
<u>7.2.3 Notification aux souscripteurs</u> .....	51
<u>7.2.4 Information pré-allocation</u> .....	51
<u>7.2.5 Surallocation et rallonge</u> .....	51
<u>7.3. PRIX D'ÉMISSION</u> .....	52
<u>7.3.1 Prix auquel les Actions Nouvelles sont offertes</u> .....	52
<u>7.4. PLACEMENT ET « SOFT UNDERWRITING »</u> .....	52
<u>7.4.1 Banques-guichets</u> .....	52
<u>7.4.2 Service financier</u> .....	52
<u>7.4.3 Contrat de bonne fin</u> .....	52
<u>7.4.4 Underwriting Agreement</u> .....	52
<u>7.5. ENGAGEMENT DE BLOCAGE (LOCK-UP)</u> .....	53

<u>7.6. ADMISSION À LA NÉGOCIATION ET MODALITÉS DE NÉGOCIATION</u> .....	54
<u>7.6.1 Admission à la négociation</u> .....	54
<u>7.6.2 Place de cotation</u> .....	54
<u>7.6.3 Offres simultanées</u> .....	54
<u>7.6.4 Contrat de liquidité</u> .....	54
<u>7.6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché</u> .....	54
<u>7.7 DÉTENTEURS D' ACTIONS SOUHAITANT LES VENDRE</u> .....	54
<u>7.8 CONVENTION DE BLOCAGE</u> .....	54
<u>7.9 DÉPENSES LIÉES À L'ÉMISSION ET À L'OFFRE</u> .....	55
<u>7.10. DILUTION</u> .....	55
<u>7.10.1. Montant et pourcentage de la dilution immédiate résultant de l'Offre</u> .....	55
<u>7.10.2. Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque</u> .....	55
<u>7.10.3. Conséquences de l'Offre pour les Actionnaires Existants n'y souscrivant pas (ou y souscrivant seulement partiellement)</u> .....	55
<u>7.10.4 Actionnariat après l'Offre</u> .....	56
<b><u>8. PERSPECTIVES DE WEB SCA</u></b> .....	<b>57</b>
<b><u>9. INFORMATION PROVENANT DES TIERS</u></b> .....	<b>65</b>
<b><u>10. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</u></b> .....	<b>65</b>

## 1. FACTEURS DE RISQUES

Tout investissement dans des valeurs mobilières comporte, par essence, des risques. Cette section a pour objet d'exposer, en complément et en se référant à la partie correspondante du Document d'Enregistrement, certains risques relatifs aux activités de WEB SCA, aux Droits de préférence, aux Actions Nouvelles et à l'Offre.

Avant de prendre leur décision d'investissement en pleine connaissance de cause, les investisseurs sont invités à prendre en considération les risques ci-dessous, ainsi que toute autre information pertinente contenue dans le Prospectus. Ces risques, s'ils se produisent, pourraient en effet avoir une incidence négative sur les activités, les résultats d'exploitation, la condition financière et les perspectives de WEB SCA et la valeur des Actions et les dividendes distribués par WEB SCA, et en conséquence, entraîner une perte pour les investisseurs de l'ensemble ou d'une partie de leur investissement.

L'attention des investisseurs est attirée quant au fait que la liste des risques présentée ci-dessous pourrait ne pas être exhaustive et que d'autres risques inconnus du management de WEB SCA ou dont la réalisation, à la date de la présente Note d'Opération, n'est pas considérée par le management de WEB SCA comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur WEB SCA, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

### 1.1. Facteurs de risques liés à l'Emetteur et à ses activités

Les facteurs de risques qui sont liés à l'Emetteur et à ses activités sont décrits de manière détaillée dans le chapitre « Facteurs de risque » du Document d'Enregistrement. Les principaux d'entre eux sont les suivants :

- a) **Risque de dépendance vis-à-vis de personnes clés** : L'indisponibilité de personnes clés dans une société comparable à l'Emetteur pourrait engendrer un blocage au niveau de la bonne continuation des activités de l'Emetteur, ce qui pourrait avoir un impact négatif, à moyen ou à long terme, sur ses résultats et son activité dans son ensemble.
- b) **Risques liés à la détention d'une participation minoritaire** : Les actionnaires de contrôle de WEB SCA détiennent plus de la moitié du capital et des droits de vote de WEB SCA. La possibilité des actionnaires minoritaires d'influer sur les décisions prises en assemblée générale est réduite, ces derniers ne disposant en principe pas d'une minorité de blocage en assemblée générale et il est possible que les décisions prises ne soient pas toujours en ligne de compte avec les intérêts des actionnaires minoritaires.

#### c) **Risques de marché** :

- **Risques économiques** : Tout investissement comporte un certain degré de risque économique. Il en est de même pour les investissements en biens immobiliers. La crise économique a impacté négativement le marché immobilier dans son ensemble. Au 30 septembre 2010, le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier de l'Emetteur avait, selon les chiffres fournis par l'expert Winssinger, diminué de 2,73 %, passant de 96,43 % au 30 septembre 2009 à 93,70 % au 30 septembre 2010.

- **Risques liés au marché immobilier** : Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles que possède l'Emetteur sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. Les principaux risques auxquels l'Emetteur est confronté tiennent au taux d'occupation de ses immeubles, à l'évolution de ses revenus locatifs et à la valeur de son portefeuille immobilier.

**d) Risques liés au patrimoine immobilier :**

- **Risques sur les revenus locatifs** : L'Emetteur est exposé au risque de la perte de revenus locatifs liée au départ de locataires à l'occasion d'une échéance. La durée résiduelle moyenne des baux de l'Emetteur est à cet égard d'un peu plus de 6 ans, ce qui atténue fortement ce risque.

- **Risques liés au manque de diversification du portefeuille** : Lors de l'introduction en bourse de l'Emetteur, la CBFA a octroyé à l'Emetteur une dérogation sur base de l'article 43 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, relativement au site "City-Nord". Ce dernier représentait en effet plus de 20 % des actifs totaux de l'Emetteur.

- **Risques de vide locatif** : Le taux d'occupation reste sensible à la conjoncture. L'Emetteur gère activement sa base de clients afin de minimiser la vacance locative et la rotation des locataires dans son portefeuille immobilier. Il ne peut cependant être totalement exclu que l'Emetteur ne doive faire face à un vide locatif important. Le taux d'occupation sur base annuelle, au 30 septembre 2010, est de 93,70 %. Une diminution de 1 % de ce taux aurait un impact négatif de +/- 110.000 € sur le résultat immobilier de WEB SCA.

- **Risques de sinistres** : L'Emetteur est exposé aux risques de survenance de sinistres majeurs dans ses immeubles.

- **Risques de dégradation des immeubles** : L'Emetteur est exposé au risque de dépréciation de ses immeubles à la suite de l'usure résultant de leur utilisation par ses locataires pouvant engager des coûts opérationnels.

- **Risques liés à l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement** : L'Emetteur est exposé au risque de variation de la juste valeur de son patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises indépendantes qui sont réalisées par le bureau Winssinger, ce qui a une incidence sur le résultat net, sur la valeur intrinsèque par Action et sur le ratio d'endettement de l'Emetteur. Une variation de 1% du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 0,3 % sur le ratio d'endettement. Elle a également un impact de l'ordre de 1,3 millions € sur le résultat net et de 0,59 € sur la valeur intrinsèque par action.

- **Risques lié à l'évolution de la réglementation** : L'évolution de la réglementation, notamment en matière locative, environnementale, urbanistique et fiscale, et les obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour l'Emetteur, pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celui-ci et sur la valeur de son patrimoine.

- **Risques liés aux opérations de fusion, aux acquisitions, aux transformations et aux ventes d'actifs immobiliers** : Même si l'Emetteur a pris certaines précautions, il ne peut être exclu que des passifs, non repris dans les comptes des sociétés acquises par l'Emetteur, aient été transférés à ce dernier à l'occasion d'opérations de fusion ou d'acquisition.

- **Risques liés aux changements d'affectation des immeubles** : Si des circonstances imposent une nouvelle affectation à un immeuble, tant l'Emetteur que les occupants de l'immeuble concerné pourraient être tenus de solliciter la modification des permis délivrés.

- **Risques liés aux gros travaux potentiels** : Avec le temps, de gros travaux sont susceptibles de devoir être réalisés sur les biens immobiliers composant le portefeuille de l'Emetteur.

- **Risques liés aux cocontractants de l'Emetteur** : En tant que commettant, l'Emetteur est tenu de vérifier si ses fournisseurs sont en ordre au niveau de leurs cotisations ONSS et au niveau de leurs impôts.

- **Risques de construction et risques miniers** : Le sous sol de la région de Charleroi a été abondamment exploité par l'industrie charbonnière. Les biens immobiliers de l'Emetteur sont majoritairement répartis dans la région carolorégienne.

e) **Risques financiers** :

- **Risques de défaillance financière des locataires** : L'Emetteur est exposé aux risques liés à la défaillance financière de ses locataires.

- **Risques lié aux taux d'intérêts** : L'Emetteur a contracté l'ensemble de ses lignes de crédit à taux flottant, afin de bénéficier de taux court terme relativement bas. L'Emetteur a couvert 63,34 % de son endettement en souscrivant à des contrats de type « SWAP » auprès de BNP Paribas Fortis SA et de Dexia Banque SA. En raison de l'évolution des taux d'intérêts sur le marché, BNP Paribas Fortis SA ou Dexia Banque SA pourraient souhaiter ne pas renouveler la couverture susmentionnée. Dans ce cas, l'Emetteur ne serait plus redevable d'aucune prime mais perdrait sa couverture.

- **Risques liés aux liquidités de l'Emetteur** : L'Emetteur est exposé aux risques d'une insuffisance de trésorerie qui résulterait du non-renouvellement ou de la résiliation de tout ou partie de ses contrats de crédit et/ou de l'éventuel non paiement de tout ou partie des loyers.

1. 2. Facteurs de risques liés à l'Offre et aux Actions

1.2.1 Liquidité de l'Action

Le marché des Actions offre une liquidité relativement limitée.

Dans le cadre de la présente Offre, WEB SCA a demandé l'admission à la négociation sur Euronext Brussels de la totalité des Actions Nouvelles, représentant une augmentation de l'ordre de 863.546 du nombre total des Actions déjà admises à la négociation, ainsi que des Droits de préférence.

Il n'est possible de garantir ni l'existence d'un marché liquide pour les Actions consécutivement à l'Offre, ni qu'un tel marché, s'il se développe, perdurera. Parmi les facteurs pouvant influencer la liquidité des Actions, on peut relever le fait que :

- (i) WEB SCA est une société largement familiale, contrôlée par un actionnaire stable, en l'occurrence la Stichting Administratie Kantoor Valaur ;
- (ii) les Actionnaires de référence se sont chacun engagés envers la Société et le Lead Manager à exercer, le premier jour de la Période de souscription, les

- Droits de préférence afférents aux Actions en leur possession, et ce à concurrence respectivement, pour le Promoteur et M. Robert, Jean Wagner d'une part, d'un montant total de souscription de 5.400.000 €, et pour le Gérant d'autre part, de tous les Droits de préférence en sa possession ;
- (iii) le Promoteur s'est engagé envers la Société et le Lead Manager à céder, le dernier jour de la Période de souscription à 17h30, contre un prix unitaire égal au « VWAP » (soit le cours de bourse moyen du Droit de préférence pendant toute la Période de souscription, pondéré en fonction des volumes) payable dans les trois jours de bourse à compter de la clôture de la Période de Souscription, à VLIM SA, M. Thierry Baleriaux, M. Dany Tricot et M. Pierre Higuët, autant de Droits de préférence qu'il sera nécessaire pour permettre à ces derniers de souscrire à l'augmentation de capital visée par la présente Note d'Opération pour un montant total de EUR 6.150.000 (en ce compris le montant payé pour l'acquisition des Droits de préférence) ;
  - (iv) la Société s'engagera aux termes de l'*Underwriting Agreement*, à compter de la date de sa conclusion et pour une période de 180 jours calendrier à compter de la clôture de l'Offre, sauf accord écrit préalable du *Lead Manager*, à s'abstenir d'émettre ou de vendre des Actions, options, warrants, titres convertibles ou autres droits de souscription d'Actions ou d'achat d'Actions de la Société, ou d'essayer de s'en défaire ou d'en octroyer ; et
  - (v) les Actionnaires de référence, VLIM SA, M. Thierry Baleriaux, M. Dany Tricot et M. Pierre Higuët se sont chacun engagés envers la Société et le Lead Manager à ne vendre aucune Action Existante ni aucune Action Nouvelle qu'ils détiennent ou viendraient à détenir pendant une période de 180 jours calendrier après la Date de Clôture de l'Offre, sauf pour ce qui est des transferts par ceux-ci à des personnes ou des sociétés qui leur sont liées au sens de l'article 11 du Code des sociétés (ainsi que, pour VLIM, à ses actionnaires), ou si ce transfert se fait en accord avec le Lead Manager.

Si un marché liquide pour les Actions ne se développe pas, le cours des Actions pourrait en être affecté. La vélocité du flottant, calculée sur la période courant du 1<sup>er</sup> octobre 2009 au 30 septembre 2010, s'établit à 12,9%. Ceci est à comparer avec d'autres sicafi comparables à WEB SCA comme Retail Estates et Ascencio, qui ont une vélocité du flottant de respectivement 20,5% et 6,9%. Pour rappel, la vélocité du flottant, exprimée en pourcentage, est un indicateur de l'activité boursière d'une société cotée, qui correspond à l'addition du rapport journalier entre le nombre de titres traités en bourse et le flottant au cours des 12 mois précédents.

### 1.2.2 Faible liquidité du marché des Droits de préférence

Aucune assurance ne peut être donnée quant au fait qu'un marché des Droits de préférence se développera. Il est possible que ce marché n'offre qu'une liquidité très limitée. Après l'écoulement de la Période de souscription, les Droits de préférence non exercés seront offerts en vente à des Investisseurs Institutionnels sous forme de Scripts (au moyen d'une procédure de bookbuilding accéléré), mais aucune certitude ne peut être donnée quant au fait qu'il y aura un nombre suffisant d'acquéreurs (s'il y en a) pour de tels Scripts. Dans ce cas, la rémunération pour les Droits de préférence non exercés peut être très faible, voire être égale à zéro. Il n'y a en effet pas de solde minimum payé aux Actionnaires qui n'exerceraient pas leurs Droits de préférence. En outre, si le montant par Script est inférieur à 0,05 EUR par



Script, aucun montant ne sera versé aux Actionnaires Existants qui n'auraient pas exercé leurs Droits de préférence.

Les acquéreurs de Droits de préférence courent le risque de voir l'Offre révoquée. Au cas où l'Offre serait révoquée, ils ne pourront pas exercer les Droits de préférence acquis et ils n'auront droit à aucune indemnité.

### 1.2.3 Dilution des Actionnaires Existants qui n'exercent pas leurs Droits de préférence

Dans le cadre de l'Offre, les Actionnaires Existants qui n'exerceraient pas leurs Droits de préférence ou qui les cèderaient subiront une dilution de leur pourcentage de participation dans WEB SCA, comme détaillé au point 7.10 ci-après.

### 1.2.4 Possibilité de dilution future pour les Actionnaires

WEB SCA pourrait décider à l'avenir d'augmenter son capital au moyen d'émissions publiques ou privées d'Actions ou de droits permettant d'acquérir des Actions et, dans la mesure permise par la réglementation en vigueur, décider de limiter ou d'exclure les droits de préférence des Actionnaires Existants (ce qui n'est pas autorisé dans le régime actuel pour les augmentations de capital par apport en espèces à réaliser par une sicafi).

Si la Société devait décider d'augmenter son capital pour des montants significatifs, ceci pourrait entraîner une dilution de la participation de tous les Actionnaires.

### 1.2.5 Retrait de l'Offre - Pas de montant minimum pour l'Offre

S'il devait être décidé de retirer l'Offre, les Droits de préférence deviendront sans valeur. En conséquence, les investisseurs qui auraient acquis de tels Droits de préférence subiront une perte car les opérations relatives à de tels Droits de préférence ne seront pas annulées suite au retrait de l'Offre et le prix payé par les investisseurs pour acquérir les Droits de préférence ne leur sera pas remboursé.

Aucun montant minimum n'a été stipulé pour l'Offre. Si celle-ci ne devait pas être intégralement souscrite, la Société a le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur au montant maximum prévu. Le nombre définitif d'Actions Nouvelles qui seront émises sera publié dans la presse financière belge. Il se pourrait donc que les moyens financiers dont WEB SCA viendra à disposer à l'issue de l'Offre et l'utilisation du produit de l'Offre telle que décrite au point 5.4 ci-après soient réduits.

### 1.2.6 Volatilité du cours et du rendement de l'Action

Ces dernières années, les marchés financiers ont connu des fluctuations importantes qui ne sont pas toujours proportionnelles aux résultats des entreprises cotées. Cette volatilité peut avoir un effet significatif sur le cours des Actions pour des raisons non liées à leur performance opérationnelle.

Le Prix d'émission ne doit pas être considéré comme indicatif du prix de marché des Actions après l'Offre. En raison de facteurs économiques, monétaires et financiers, le marché des Actions peut connaître, sur certaines périodes, des fluctuations marquées de volume et de prix. Certains changements, développements ou publications concernant WEB SCA peuvent également avoir une influence sur le cours des Actions.

WEB SCA ne peut donc faire en aucune manière de prévision concernant le prix de marché de ses Actions à l'issue de la présente Offre, ni concernant l'évolution du rendement de ses Actions en dividende.

#### 1.2.7 Baisse du cours de l'Action ou des Droits de préférence

La vente d'un certain nombre d'Actions ou de Droits de préférence en bourse, ou le sentiment que de telles ventes pourraient intervenir, pourraient avoir un impact défavorable sur le cours de l'Action ou des Droits de préférence. WEB SCA ne peut en aucune façon prévoir les éventuels effets sur le cours de l'Action ou des Droits de préférence des ventes effectuées sur le marché par ses Actionnaires ou par des investisseurs ou anticipées par le marché.

A cet égard, le cours des Actions pourrait fortement baisser si les Actionnaires de WEB SCA venaient à vendre simultanément un nombre important d'Actions. Pour réduire ce risque, WEB SCA et les principaux Actionnaires de la Société ont toutefois pris certains engagements de blocage de leurs Actions, comme précisé au point 7.5 ci-après.

Ces ventes pourraient également rendre plus difficile à l'avenir pour WEB SCA l'émission ou la vente d'Actions à un moment et à un prix qui, de l'avis de la Société, sont appropriés. En outre en cas de baisse du cours des Actions, les Droits de préférence verraient probablement également leur valeur diminuer. Les titulaires de Droits de préférence qui ne souhaiteraient pas les exercer pourraient ne pas parvenir à les céder sur le marché.

Le cours des Actions pourrait baisser en dessous du Prix d'émission des Actions Nouvelles émises dans le cadre de l'Offre.

## 2. DEFINITIONS DES PRINCIPAUX TERMES

Actionnaires	Les titulaires d'Actions émises par WEB SCA.
Actionnaires de référence	Le Promoteur, M. Robert, Jean Wagner et le Gérant.
Actionnaires Existants	Les titulaires des Actions Existantes.
Actions	Les actions représentatives du capital de WEB SCA.
Actions Existantes	Les 2.302.791 Actions existantes à la date de la présente Note d'Opération.
Actions Nouvelles	Les Actions qui seront émises dans le cadre de l'Offre.
Arrêté royal du 10 avril 1995	L'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, tel que modifié par l'arrêté royal du 10 juin 2001 et par l'arrêté royal du 21 juin 2006.
Arrêté royal du 21 juin 2006	L'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'Arrêté royal du 10 avril 1995.
Calendrier	Le calendrier indicatif de l'Offre visé au point 7.1.11 ci-après, tel qu'il est susceptible d'être modifié en raison de circonstances particulières ou imprévues.
CBFA	La Commission Bancaire, Financière et des Assurances.
Code des sociétés	Le code belge des sociétés du 7 mai 1999.
Date d'Ouverture de l'Offre	La date à partir de laquelle les titulaires de Droits de préférence, à savoir soit les Actionnaires Existants, soit les investisseurs ayant acquis des Droits de préférence de gré à gré ou sur Euronext Brussels à compter de cette même date, peuvent introduire leur ordre de souscription pour les Actions Nouvelles, soit en principe le 17 novembre 2010.
Date de Clôture de l'Offre	Le dernier jour de l'Offre durant lequel il sera possible d'introduire des ordres de souscription

	pour les Actionnaires Existants et les investisseurs ayant acquis des Droits de préférence ; cette date est prévue le 1 <sup>er</sup> décembre 2010.
Date de livraison	La date du paiement des Actions Nouvelles et d'émission des Actions Nouvelles, soit le 8 décembre 2010.
Deloitte	Deloitte Reviseurs d'Entreprises SCRL, ayant son siège social situé à Berkenlaan 8b à 1831 Diegem.
Directive Prospectus	La Directive 2003/71/CE du Parlement européen et du Conseil du 4 novembre 2003 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation, et modifiant la Directive 2001/34/CE.
Document d'Enregistrement	Le rapport financier annuel 2009/2010 de WEB SCA, approuvé par la CBFA le 16 novembre 2010 comme document d'enregistrement, établi conformément au chapitre 2 du Règlement (CE) n°809/2004 de la Commission du 29 avril 2004 mettant en œuvre la Directive Prospectus.
Droits de préférence	Les droits de souscription préférentielle attachés aux Actions Existantes en vertu du Code des sociétés, en cas d'augmentation de capital en espèces attribués proportionnellement à la partie du capital que représentent lesdites Actions Existantes : 8 Actions Existantes donnant le droit de souscrire 3 Actions Nouvelles dans le cadre de l'Offre.
Emetteur	WEB SCA.
Gérant	WEB SA.
Investisseurs Institutionnels	Les investisseurs correspondant à la définition d'"investisseurs qualifiés", tels que définis à l'article 10 de la Loi du 16 juin 2006, complétée par l'arrêté royal du 26 septembre 2006 portant extension de la notion d'investisseurs qualifiés et de la notion d'investisseurs institutionnels ou professionnels et, en ce qui concerne les autres Etats membres de l'Espace Economique Européen, les investisseurs répondant à la définition d'"investisseurs qualifiés" visée par l'article 2.1.e) de la Directive Prospectus, telle

	que transposé dans l'Etat membre concerné.
<i>Lead Manager</i>	Petercam, une société anonyme de droit belge, ayant son siège social situé à 1000 Bruxelles, Place Sainte Gudule 19, inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0451.071.477.
Loi du 2 mai 2007	La loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses.
Loi du 16 juin 2006	La loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
Loi du 20 juillet 2004	La loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.
Loi OPA	La loi du 1 <sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition.
Note d'Opération	Le présent document, établi conformément à l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006, en vue de la présente Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels, tel qu'approuvé par la CBFA le 16 novembre 2010.
Offre	L'offre en souscription publique d'Actions Nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital de WEB SCA, visée par la présente Note d'Opération.
Période de souscription	La période pendant laquelle la souscription des Actions Nouvelles est réservée aux Actionnaires Existants et aux investisseurs ayant acquis des Droits de préférence, soit en principe du 17 novembre 2010 au 1 <sup>er</sup> décembre 2010 inclus.
Prix d'émission	Le prix d'émission des Actions Nouvelles, déterminé par le Gérant conformément au point 7.1.2 ci-après, soit 35,00 € par Action Nouvelle, ce prix s'appliquant à tous les investisseurs, Investisseurs Institutionnels ou non.
Promoteur	La Stichting Administratie Kantoor Valaur,

ayant son siège social situé à 1017 BN Amsterdam (NL), Reguliersdwarstraat 30.

Prospectus	Le prospectus établi en vue de l'Offre et de l'admission des Actions Nouvelles et des Droits de Préférence sur Euronext Brussels, comprenant le Document d'Enregistrement, la Note d'Opération et le Résumé, tel que prévu par l'article 28 de la Loi du 16 juin 2006.
Résumé	Le résumé du Prospectus approuvé par la CBFA le 16 novembre 2010.
Scripts	Les Droits de préférence non exercés pendant la Période de souscription, qui seront mis en vente par le <i>Lead Manager</i> auprès d'Investisseurs Institutionnels.
Société	WEB SCA.
Underwriting Agreement	Le contrat qui sera conclu entre l'Emetteur et le <i>Lead Manager</i> , décrit au point 7.4.4 ci-après.
WEB SA	La société anonyme de droit belge « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « WEB », ayant son siège social situé à 6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz 29, inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0463.639.412, gérant statutaire de WEB SCA.
WEB SCA	La sicaf immobilière de droit belge « Warehouses Estates Belgium », en abrégé « WEB », ayant son siège social situé à 6041 Charleroi (Gosselies), avenue Jean Mermoz 29, inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0426.715.074.
Winssinger	Winssinger & Associés SA, ayant son siège social situé à la Chaussée de la Hulpe 166, à 1170 Watermael-Boitsfort.

### **3. INFORMATION GENERALES**

#### 3.1 Approbation par la CBFA

Le Prospectus est constitué du Document d'Enregistrement, de la Note d'Opération et du Résumé. La Note d'Opération et le Résumé ont été approuvés en version française le 16 novembre 2010 par la CBFA, conformément à l'article 23 de la Loi du 16 juin 2006. Le rapport financier annuel de WEB SCA pour l'exercice 2009/2010 a été approuvé par la CBFA le 15 novembre 2010 en tant que Document d'Enregistrement.

Cette approbation ne comporte aucune appréciation de la CBFA de l'opportunité et de la qualité de l'opération ni de la situation de l'Emetteur.

Le Document d'Enregistrement et la présente Note d'Opération ont été établis en français et ont été traduits en néerlandais. Le Résumé a été établi en français et a été traduit en néerlandais et en anglais. WEB SCA est responsable de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus et entre les versions française, néerlandaise et anglaise du Résumé. En cas de divergence entre ces différentes versions, la version française prévaudra.

L'Offre et le Prospectus n'ont pas été soumis à l'approbation d'organes de surveillance ou d'autorités quelconques en dehors de la Belgique.

#### 3.2 Avertissement préalable

Le Prospectus a été établi afin de préciser les termes de l'Offre. Les investisseurs potentiels sont invités à se forger leur propre opinion sur l'Emetteur et les conditions de l'Offre, y compris son opportunité et les risques y afférant. Les résumés et descriptions de dispositions légales statutaires ou autres, contenus dans le Prospectus sont donnés à titre informatif et ne peuvent pas être interprétés comme un conseil d'investissement, fiscal ou juridique pour les investisseurs potentiels. Ceux-ci sont invités à consulter leurs propres conseillers en ce qui concerne les aspects juridiques, fiscaux, économiques, financiers et autres liés à la souscription des Actions Nouvelles.

En cas de doute sur le contenu ou la signification des informations figurant dans le Prospectus, les investisseurs potentiels sont invités à s'adresser à une personne compétente ou à une personne spécialisée dans le conseil en acquisitions d'instruments financiers. Les Actions Nouvelles n'ont été recommandées par aucune autorité fédérale ou locale compétente en matière d'instruments financiers, ni par une autorité de surveillance en Belgique ou à l'étranger. Les investisseurs sont seuls responsables de l'analyse et de l'évaluation des avantages et risques liés à la souscription des Actions Nouvelles.

### 3.3 Restriction à l'Offre et à la distribution du Prospectus

#### 3.3.1 Investisseurs potentiels

L'émission des Actions Nouvelles se fait avec Droit de préférence en faveur des Actionnaires Existants.

Pourront souscrire aux Actions Nouvelles, les titulaires initiaux des Droits de Préférence et les titulaires de Droits de Préférence ou de Scripts les ayant acquis sur Euronext Brussels ou de gré à gré.

#### 3.3.2 Pays dans lesquels l'Offre sera ouverte

L'Offre se présente comme une offre publique en Belgique et comme un placement privé de Scripts aux Investisseurs Institutionnels par le biais d'un placement accéléré (c'est-à-dire un placement privé sous la forme d'une procédure dite de "accelerated *bookbuilding*") dans certains pays en dehors des Etats-Unis.

#### 3.3.3 Restrictions applicables à l'Offre

La distribution de ce Prospectus, ainsi que l'Offre, la souscription, l'achat ou la vente des Actions Nouvelles, des Droits de Préférence ou des Scripts visés par ce Prospectus, peuvent, dans certains pays, être limités par des dispositions légales ou réglementaires. Toute personne en possession de ce Prospectus est tenue de s'informer de l'existence de telles restrictions, et de s'y conformer. Ce Prospectus ou tout autre document relatif à l'Offre ne pourront être distribués hors de Belgique qu'en conformité avec les législations et réglementations applicables, et ne pourront constituer une offre de souscription dans les pays où une telle offre enfreindrait la législation ou la réglementation applicable. Ce Prospectus ne constitue en outre en aucun cas une offre ou une invitation à souscrire, acheter ou vendre les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence ou les Scripts dans tout pays dans lequel pareille offre ou invitation serait illégale et ne peut en aucun cas être utilisé à cette fin ou dans ce cadre.

Toute personne (y compris les trustees et les nommées) recevant ce Prospectus ne peut le distribuer ou le faire parvenir dans de tels pays qu'en conformité avec les lois et réglementations qui y sont applicables.

Toute personne qui, pour quelque cause que ce soit, transmettrait ou permettrait la transmission de ce Prospectus dans de tels pays, doit attirer l'attention du destinataire sur les dispositions de la présente section.

De façon générale, toute personne acquérant des Actions Nouvelles ou des Droits de préférence ou exerçant ses Droits de préférence hors de Belgique devra s'assurer que cet exercice n'enfreint pas la législation ou la réglementation applicable.



### ***Etats membres de l'Espace Economique Européen***

Aucune offre au public relative aux Actions Nouvelles, aux Droits de préférence ou aux Scripts n'a été faite ni ne sera faite au public dans quelque Etat membre de l'Espace Economique Européen que ce soit (chacun, un "Etat Membre") autre que la Belgique, sauf si l'offre peut être faite dans un Etat Membre en vertu d'une des exemptions suivantes prévues par la Directive Prospectus (y compris toute mesure de transposition de la Directive Prospectus dans tout Etat Membre), pour autant que ces exemptions aient été transposées dans l'Etat Membre concerné :

- (a) aux investisseurs qualifiés au sens de la loi qui dans cet Etat membre transpose l'article 2 (1)(e) de la Directive Prospectus ;
- (b) à moins de 100 personnes physiques ou morales par Etat membre (autres que des investisseurs qualifiés tels que définis dans la Directive Prospectus) ; ou
- (c) dans tous les autres cas, visés à l'article 3(2) de la Directive Prospectus, et pour autant qu'une telle offre d'Actions Nouvelles, de Droits de préférence ou de Scripts dans n'importe quel Etat membre n'entraîne pas l'obligation pour l'Emetteur de publier un prospectus en vertu de l'article 3 de la Directive Prospectus.

pour autant qu'une telle offre d'Actions Nouvelles, de Droits de Préférence ou de Scripts dans l'un quelconque des Etats Membres n'entraîne pas d'obligation pour l'émetteur de publier un prospectus en vertu de l'article 3 de la Directive Prospectus.

Aux fins de cette disposition, l'expression "offre au public" relative à des Actions Nouvelles, des Droits de préférence ou des Scripts dans un Etat Membre signifie une communication adressée sous quelque forme et par quelque moyen que ce soit présentant une information sur les termes de l'offre et sur les Actions Nouvelles, les Droits de préférence ou les Scripts, de manière à mettre un investisseur en mesure de décider d'y souscrire, telle que cette définition peut être modifiée dans l'Etat Membre concerné par toute mesure transposant la Directive Prospectus dans cet Etat Membre.

### ***Suisse***

Aucune offre publique relative aux Actions Nouvelles, aux Droits de préférence ou aux Scripts n'a été ni ne sera faite en Suisse, conformément à l'article 652a par. II du Code des Obligations suisse.

### ***Etats-Unis***

Les Actions Nouvelles, les Droits de préférence et les Scripts n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au sens du *US Securities Act* de 1933 (le "*Securities Act*") ou auprès de toute autorité administrative de valeurs mobilières d'un des Etats américains ou de toute autre autorité réglementaire aux Etats-Unis et, sous réserve de certaines exceptions, ils ne pourront pas être offerts, souscrits, achetés ou vendus sur le territoire des Etats-Unis ou à des *US persons* ou à des personnes agissant pour le compte ou le bénéfice de telles *US persons*. L'émetteur n'est pas et ne sera pas enregistré au sens du *US Investment Company Act* de 1940 et les investisseurs ne peuvent pas prétendre au bénéfice de cette législation.

Sous réserve de certaines exceptions, chaque acquéreur d'Actions Nouvelles, de Droits de préférence ou de Scripts sera réputé avoir déclaré, garanti et reconnu, en acceptant la remise du Prospectus et la livraison des Actions Nouvelles, des Droits de préférence ou des Scripts que :

- (i) Il est, ou sera à la date de la livraison ou de l'acquisition, le bénéficiaire effectif de telles valeurs mobilières et (a) il n'est pas une *US person* et se trouve hors du territoire des Etats-Unis et (b) il n'est pas une personne liée à l'émetteur ou une personne agissant pour le compte d'une telle personne.
- (ii) Il reconnaît que les Actions Nouvelles, les Droits de préférence et les Scripts n'ont pas été et ne seront pas enregistrés au sens du *Securities Act* et accepte qu'il n'offrira pas, ne vendra pas, ne gagera pas ou ne cédera d'aucune façon ces valeurs mobilières si ce n'est hors des Etats-Unis et conformément à la *Rule 903* ou à la *Rule 904* du *Regulation S*.
- (iii) L'émetteur, le Lead Manager et les personnes qui leur sont liées ainsi que tout autre tiers pourront se fonder sur la véracité et l'exactitude des reconnaissances, déclarations et garanties qui précèdent.

Jusqu'à la fin d'une période de 40 jours à compter du début de l'Offre, une offre de vente, une vente ou une cession d'Actions Nouvelles, de Droits de préférence ou de Scripts aux Etats-Unis par un intermédiaire financier (qu'il participe ou non à la présente Offre) pourrait violer les obligations d'enregistrement au titre du *Securities Act*.

Sous réserve d'une indication contraire, les termes utilisés dans la présente section ont la même signification que celle qui leur est donnée dans le *Regulation S* du *Securities Act*.

### ***Royaume-Uni***

WEB n'a autorisé aucune offre des actions au public au Royaume-Uni au sens du Financial Services and Markets Act 2000 (« FSMA »), qui aurait pour effet qu'un prospectus approuvé conformément à l'article 85 du FSMA devrait être disponible. Les Actions Nouvelles ne seront pas offertes à des personnes au Royaume-Uni, à l'exception des personnes définies par le FSMA comme étant des « *qualified investors* », ou bien le seront dans des circonstances qui n'aboutissent pas et n'aboutiront pas à une offre au public au Royaume-Uni pour laquelle il serait requis qu'un prospectus approuvé soit disponible conformément au FSMA. Le *Lead Manager* ne peut communiquer directement ou indirectement des invitations ou incitations à s'engager dans des activités d'investissements (au sens du FSMA) relatives à l'émission ou à la vente d'actions dans des circonstances où le FSMA ne s'appliquerait pas. Le *Lead Manager* doit se conformer à toutes les règles applicables du FSMA relatives à tout ce qu'ils font concernant les actions au Royaume-Uni, à partir de ce pays ou impliquant celui-ci de toute autre façon.

### ***Canada, Australie et Japon***

Les Actions Nouvelles, les Droits de Préférence et les Scripts ne pourront être offerts, vendus ou acquis au Canada, en Australie ou au Japon, et ni ce Prospectus ni aucun autre document en rapport avec l'offre ne peuvent être diffusés ou envoyés dans ces pays.

Toute prétendue acceptation de l'offre résultant d'une violation directe ou indirecte de ces limitations sera réputée nulle.

## **4. INFORMATIONS RELATIVES A LA RESPONSABILITE POUR LE PROSPECTUS, A LA LIMITATION DE CETTE RESPONSABILITE ET OBSERVATIONS GENERALES**

### *4.1. Responsable du Prospectus*

Le gérant de WEB SCA, soit WEB SA, ci-après représenté par son représentant permanent, Monsieur Robert, Jean Wagner, assume la responsabilité du contenu de l'ensemble du Prospectus, lequel est constitué du Document d'Enregistrement, de la Note d'Opération et du Résumé.

Après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, l'Emetteur atteste que les données contenues dans le Prospectus sont à sa connaissance conformes à la réalité, ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée et comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'Emetteur. Il contient des informations sélectionnées et résumées, n'exprime aucun engagement, aucune reconnaissance ou aucune renonciation et ne crée aucun droit, explicite ou implicite vis-à-vis de quiconque en dehors des investisseurs potentiels. Il ne peut être utilisé qu'en relation avec l'Offre.

Le contenu du Prospectus ne peut pas être considéré comme une interprétation des droits et obligations de WEB SCA, des pratiques du marché ou des conventions conclues par WEB SCA.

Il est également précisé que toutes les informations provenant d'une tierce partie incluses dans le Prospectus ont été reprises avec leur consentement, ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par cette tierce partie, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

A cet égard, après avoir pris toutes mesures raisonnables à cet effet, Winssinger certifie que toutes les informations reprises au point II « Rapport Immobilier" du Document d'Enregistrement sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Le Lead Manager ne fait aucune déclaration ou ne donne aucune garantie, explicite ou implicite, concernant l'exactitude ou le caractère complet des informations figurant dans le Prospectus et si ces informations ont été données ou ces déclarations ont été faites par un tiers, elles ne peuvent être considérées comme ayant été autorisées ou reconnues par le Lead Manager.

### *4.2 Langue*

Le présent Prospectus est disponible au siège social de WEB SCA ainsi que sur son site internet ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)), en français et en néerlandais. Un Résumé est également disponible en français, en néerlandais et en anglais. L'Emetteur est responsable de la vérification de la cohérence entre les versions française et néerlandaise du Prospectus et entre les versions française et anglaise du Résumé. En cas de contestation, seule la version française du Prospectus et du Résumé fera foi.

#### 4.3. Absence de déclaration

Personne n'a été autorisé à fournir des informations ou à faire des déclarations relatives à l'Offre qui ne seraient pas contenues dans le Prospectus et, si ces informations ont été données ou ces déclarations ont été faites par un tiers, elles ne peuvent être considérées comme ayant été autorisées ou reconnues par l'Emetteur ou le *Lead Manager*.

Les déclarations faites dans la Note d'Opération sont faites à la date indiquée sur la couverture de la Note d'Opération.

Les informations figurant dans le Document d'Enregistrement peuvent, à la connaissance du conseil d'administration de WEB SA, être considérées comme représentatives de la situation de la Société à la date à laquelle il a été arrêté par le conseil d'administration, soit le 8 novembre 2010.

Conformément au droit belge, tout fait nouveau significatif ou toute erreur ou inexactitude substantielle concernant les informations contenues dans le Prospectus, qui est de nature à influencer l'évaluation des Actions et survient ou est constaté entre l'approbation du Prospectus et la clôture définitive de l'Offre, doit faire l'objet d'un supplément au prospectus.

Ce supplément devra faire l'objet de l'approbation de la CBFA de la même manière que le Prospectus et sera rendu public de la façon indiquée par la CBFA. Les investisseurs qui auront déjà accepté de souscrire aux Actions avant que le supplément ne soit publié auront le droit de révoquer leur acceptation pendant deux jours ouvrables après la publication du supplément.

#### 4.4. Déclarations prévisionnelles

Le Prospectus contient des informations et déclarations prévisionnelles, des prévisions et des estimations établies par le management de WEB SCA relatives aux performances futures attendues de WEB SCA et du marché sur lequel WEB SCA est active. Elles comprennent toutes des éléments qui ne sont pas des faits historiques.

De telles déclarations, prévisions et estimations se fondent sur différentes hypothèses et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'ils ont été faits, mais qui pourront s'avérer corrects ou non. Les événements réels sont difficiles à prévoir et peuvent dépendre de facteurs que WEB SCA ne contrôle pas. En conséquence, la réalité des résultats, de la situation financière, des performances ou des réalisations de WEB SCA, ou des résultats du marché peut s'avérer être substantiellement différente des résultats, des performances ou des réalisations futurs que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Les facteurs qui peuvent causer de telles différences comprennent, de façon non exhaustive, ceux exposés à la section "Facteurs de risques". Etant donné ces incertitudes, aucune déclaration ne peut être faite quant à la précision ou l'exactitude de telles prévisions et estimations. De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date de rédaction du document concerné dans lequel la prévision ou l'estimation est mentionnée.

WEB SCA n'assume aucune obligation quant à la mise à jour de telles prévisions ou estimations afin de refléter tout changement dans les attentes de WEB SCA à cet égard ou tout changement d'événements, de conditions ou de circonstances sur lesquels se basent de telles prévisions ou estimations, sauf dans la mesure où cela est prévu par le droit belge, notamment par l'article 53 de la Loi du 16 juin 2006 et l'article 15 de l'arrêté royal du 14

novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

#### *4.5. Information relatives au marché, aux parts de marchés, aux classements et autres informations*

Sauf indication contraire dans le Prospectus, les informations relatives au marché, aux parts de marché, aux classements et toutes autres informations contenues dans le Prospectus se fondent sur des rapports indépendants établis par le commissaire et les experts immobiliers ou sur les propres estimations du management de WEB SCA, considérées comme raisonnables par celui-ci. Si les informations proviennent de sources indépendantes, le Prospectus renvoie à ces sources indépendantes.

Les informations fournies par des tiers ont été correctement reflétées dans le Prospectus et dans la mesure où WEB SCA savait ou aurait pu le déterminer sur la base d'informations publiques, aucune information n'a été omise qui serait de nature à rendre les informations publiées imprécises ou trompeuses.

WEB SCA, le *Lead Manager* et leurs conseillers respectifs n'ont pas vérifié de façon indépendante ces informations. De plus, les informations relatives au marché sont sujettes à des changements et ne peuvent être systématiquement vérifiées avec certitude à cause de la disponibilité et de la fiabilité limitées des données brutes et à cause d'autres limitations et incertitudes inhérentes à toute étude statistique des informations de marché.

En conséquence, les investisseurs doivent être conscients du fait que les informations relatives au marché, aux classements de même que les estimations et anticipations basées sur de telles informations, pourraient ne pas être totalement précises.

#### *4.6. Arrondis des informations financières et statistiques*

Certaines informations financières et statistiques contenues dans ce Prospectus ont fait l'objet d'arrondis et d'ajustements. En conséquence, la somme de certaines données peut ne pas être égale au total exprimé.

#### *4.7. Disponibilité du Prospectus et des documents sociétaires*

##### 4.7.1 Disponibilité du Prospectus

La présente Note d'Opération, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, constituent ensemble le Prospectus. Le Prospectus sera mis gratuitement à la disposition des investisseurs, à partir du 17 novembre 2010, au siège social de la Société (Avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique). Le Prospectus sera mis également gratuitement à la disposition des investisseurs auprès de Petercam SA en appelant le numéro +32 (0)2 229 64 46. Le Prospectus peut également être consulté sur le site web de la Société ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)) et le site web de Petercam SA ([www.petercam.be](http://www.petercam.be)) à partir du 17 novembre 2010.

La mise à disposition du Prospectus sur internet ne constitue pas une offre de vente ou de sollicitation à soumettre une offre d'achat d'Actions envers quiconque se trouvant dans un pays où une telle offre ou une telle sollicitation est interdite. La version électronique ne peut être copiée, mise à disposition ou imprimée pour la distribution. Les autres informations se

retrouvant sur le site web de WEB SCA ou sur d'autres sites web ne font pas partie du Prospectus.

#### 4.7.2 Disponibilité des documents sociétaires

La Société doit déposer au greffe du tribunal de commerce de Charleroi ses statuts et toute modification à ses statuts et les autres actes qui doivent être publiés dans les Annexes au Moniteur belge, où ils sont à la disposition du public. Une copie de la version la plus récente des statuts coordonnés et de la charte de gouvernance d'entreprise est aussi disponible sur le site web de WEB SCA.

Conformément à la législation belge, WEB SCA doit aussi établir des comptes annuels audités. Les comptes annuels, le rapport de gestion du conseil d'administration de WEB SA et le rapport du commissaire sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, où ils sont à la disposition du public. En tant que société cotée, WEB SCA a en outre l'obligation de publier des résumés de ses états financiers annuels et semestriels, le rapport du commissaire et le rapport de gestion de la Société. Des copies sont disponibles sur le site de WEB SCA. La Société doit publier à l'intention du public les informations susceptibles d'avoir une influence sur les cours, l'information au sujet de sa structure d'actionariat et certaines autres informations.

Conformément à l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, ces informations et documentations sont mises à disposition via les communiqués de presse, la presse financière en Belgique, le site web de WEB SCA (à condition qu'il soit satisfait aux conditions visées à l'article 14 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007), les canaux de communication d'Euronext Brussels ou une combinaison de ces médias. Le site web de la Société se trouve à l'adresse [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

#### *4.8. Responsabilité de l'audit des comptes*

L'assemblée générale du 11 décembre 2007 de WEB SCA a renouvelé le mandat du commissaire de la Société, en la personne de Deloitte, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social à avenue Louise 240, 1050 Bruxelles, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, représentée par Monsieur Philip Maeyaert, reviseur d'entreprises, agréé par la CBFA, pour une durée de trois ans se terminant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de 2010 qui approuvera les comptes clôturés au 30 septembre 2010, soit le 14 décembre 2010.

Les émoluments du commissaire s'élèvent à 20.000 € HTVA par exercice pour l'examen des comptes. Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2010, les honoraires du commissaire se sont élevés à 22.568,00 € (soit 20.000 € pour les émoluments du commissaire, 2.000 € pour d'autres missions d'attestation réalisées par le commissaire et 568 € pour les frais et débours).

Dans le cadre de l'Offre, il a été demandé au commissaire de procéder à la revue limitée des données prévisionnelles incluses au chapitre 8 de la présente Note d'Opération.

Le contrôle des comptes annuels statutaires de la Société (établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne), pour les exercices clôturés au 30

septembre 2008, 30 septembre 2009 et 30 septembre 2010 (lesquels figurent dans le Document d'Enregistrement) et des comptes semestriels en date du 31 mars 2010 a été exécuté par le commissaire conformément aux normes de contrôle applicables en Belgique, telles que celles-ci sont promulguées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprise.

Les comptes annuels des trois derniers exercices ont été attestés sans réserve par le commissaire.

Les rapports du commissaire sont disponibles sur le site internet de WEB SCA et, pour ce qui concerne les rapports afférents aux comptes annuels de WEB SCA clôturés au 30 septembre 2008, au 30 septembre 2009 et au 30 septembre 2010, sont repris dans le Document d'Enregistrement et, pour ce qui concerne le rapport afférent aux perspectives de WEB SCA, dans la présente Note d'Opération.

#### *4. 9 Modification possible de l'arrêté royal en ce qui concerne les SICAF immobilières*

L'Arrêté royal du 10 avril 1995 sera vraisemblablement modifié et sera remplacé par un nouvel arrêté royal. Un avant-projet d'arrêté royal a été préparé mais n'a pas encore été publié.

## **5. INFORMATIONS DE BASE**

### *5.1 Fonds de roulement*

A la date de la Note d'Opération, l'Emetteur estime qu'il dispose de suffisamment de moyens pour couvrir les besoins de fonds de roulement ainsi que les projets existant au cours des douze prochains mois à compter de la date de la présente Note d'Opération. Au 30 septembre 2010, le fonds de roulement net de WEB SCA s'élevait à - 43.468.723 euros.

### *5.2 Capitaux propres et endettement*

Les chiffres reflétés dans cette section sont issus des comptes financiers audités, établis conformément aux normes IFRS, tels qu'approuvés par l'Union européenne, pour la période qui se clôture au 30 septembre 2010.

Cette information doit être lue conjointement avec les comptes financiers et les notes y afférentes.

#### 5.2.1 Capitaux propres

Au 30 septembre 2010, le montant des capitaux propres de WEB SCA s'élevait à 91.346.933 € contre 91.388.268 € au 30 septembre 2009, comme détaillé dans le tableau ci-dessous :

	30/09/2009	30/09/2010
Capital	6.700.000 €	6.700.000 €
Primes d'émission	0 €	0 €
Réserves	48.516.044 €	48.516.044 €
Résultat	36.172.223 €	36.130.888 €
Total des fonds propres	91.388.268 €	91.346.933 €

Des informations plus précises concernant les capitaux propres figurent dans le rapport annuel financier de WEB SCA relatif à l'exercice clôturé le 30 septembre 2010.

### 5.2.2 Endettement

Le montant des dettes s'élevait à 41.116.520 € au 30 septembre 2010, soit 29,92% du total du bilan contre 34.427.043 € au 30 septembre 2009, soit 26,47% du total du bilan.

Nonobstant l'actuelle limite légale de 33%, la philosophie du Conseil d'administration est de conserver un taux d'endettement à un niveau maximal de +/- 30 % et ce même dans l'hypothèse où WEB SCA était autorisée à augmenter ce ration jusque 65% afin de limiter les risques potentiels de dépendances vis-à-vis d'organismes financiers.

	<b>30/09/2008</b>	<b>30/09/2009</b>	<b>30/09/2010</b>
Dettes financières non courantes	21.147 €	34.692 €	42.903 €
Autres passifs financiers non courants (excepté instruments de couverture)	0 €	0 €	0 €
Dettes financières courantes	25.560.000 €	33.300.000 €	39.470.000 €
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.028.658 €	634.084 €	1.519.706 €
Autres passifs courants	65.631 €	458.267 €	83.911 €
<b>Endettement total</b>	<b>26.674.436 €</b>	<b>34.427.043 €</b>	<b>41.116.520 €</b>
<b>Ratio d'endettement</b>	<b>22,09 %</b>	<b>26,47 %</b>	<b>29,92 %</b>

Des informations plus précises concernant les capitaux propres figurent dans le rapport annuel financier de WEB SCA relatif à l'exercice clôturé le 30 septembre 2010.

### *5.3 Intérêt des personnes physiques et morales participant à l'Offre*

Néant.

### *5.4 Raison de l'Offre et utilisation du produit de l'émission*

A l'heure actuelle, WEB SCA compte plus de 200 locataires (administrations publiques, sociétés nationales et internationales) répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 250.000 m<sup>2</sup>.

L'offre en souscription publique envisagée a pour objectif d'accroître les moyens financiers à disposition de WEB SCA dans le cadre de différents projets d'investissement, qui ont tous pour objectif d'élargir et de diversifier le portefeuille immobilier de WEB SCA. Le produit net de l'Offre devrait représenter une somme d'environ 29.224.110 €.

Pour poursuivre son expansion et sa diversification, la Société a notamment identifié quatre projets, étant entendu qu'il est possible que certains de ceux-ci ne se réalisent pas et que la



Société doit en sélectionner d'autres. Les principales caractéristiques de ces projets sont les suivantes:

■ **Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 3 sites immobiliers. (I.C.)**

- Répartition géographique: HAINAUT, en dehors de l'entité de Charleroi, dans le centre ville de communes limitrophes
- Surface locative: 3.780 m<sup>2</sup>
- Diversité locative: 5 locataires actuellement répartis comme suit:
  - Bureaux : 15,87 %
  - Retail : 84,13 %
- Taux d'occupation: 76,19 % (ce faible taux d'occupation s'explique par la présence dans ce lot d'un bâtiment nouvellement construit, que WEB SCA pense pouvoir facilement louer)
- Qualité des locataires: enseignes de renommée nationale et internationale
- Durée des baux: 2 baux de 27 ans et 3 baux de 9 ans
- Rendement moyen : +/- 7,26 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 245.000 €
- Coûts : La transaction envisagée représente une enveloppe d'environ 3.375.000,00 € pour ces biens immobiliers. Conformément à l'article 59 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, l'expert immobilier Winssinger a été mandaté et a déterminé une valeur d'investissement de 3.428.000,00 €. Une due diligence est en cours
- Date estimée de transaction : fin 4<sup>ème</sup> trimestre 2010- Début 1<sup>er</sup> trimestre 2011

■ **Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire d'un seul immeuble (A.B)**

- Répartition géographique: centre ville d'ANVERS
- Surface locative: 12.505 m<sup>2</sup> + 130 parkings
- Diversité locative:
  - Bureaux : 87,37 %
  - Retail : 12,63 %
- Taux d'occupation: 100 %
- Qualité du bâtiment: complètement rénové en 2007.
- Atout : diversification géographique et sectorielle importante par rapport au patrimoine actuel de la Société.
- Rendement moyen : +/- 8.55 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 1.030.000 €
- Coûts : La transaction envisagée représente une enveloppe d'environ 12.050.000,00 €. Conformément à l'article 59 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, l'expert immobilier Winssinger a été mandaté et a déterminé une valeur d'investissement de 13.977.000 €. Une due diligence est en cours
- Date estimée de transaction : fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

- **Acquisition et fusion d'une société immobilière, propriétaire de 2 sites immobiliers (C.M.)**
  - Répartition géographique: HAINAUT, en dehors de l'entité de Charleroi.
  - Surface locative: 6.697 m<sup>2</sup>
  - Diversité locative: 3 locataires actuellement répartis comme suit:
    - industriel : 15,87 %
    - Retail : 84,13 %
  - Taux d'occupation: 100 %
  - Qualité des locataires: enseignes régionales
  - Durée des baux: baux de 9 ans.
  - Rendement moyen : +/- 9,34 %
  - Revenus locatifs annuels estimés : 327.800 €
  - Coûts : La transaction envisagée représente une enveloppe d'environ de 3.500.000,00 € pour ces biens immobiliers. Conformément à l'article 59 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, l'expert immobilier Winssinger a été mandaté et a déterminé une valeur d'investissement de 3.633.000 €. Une due diligence est en cours
  - Date estimée de transaction : fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010- Début du 1<sup>er</sup> trimestre 2011

■ **Investissements de l'ordre de 11.000.000 € dans des actifs « retail » repris dans le portefeuille de la Société et notamment:**

A. Gosselies- Site 9: réhabilitation d'anciens sites industriels à démolir pour la reconstruction de surfaces commerciales Phase 1 :

- Etat d'avancement/ ordre de priorité : en cours de finalisation
- Surface locative: 2.500 m<sup>2</sup> ( 1 x 2.250 m<sup>2</sup> + 1 x 250 m<sup>2</sup>)
- Qualité du locataire: enseigne internationale (2.250 m<sup>2</sup>) et nationale (250 m<sup>2</sup>)
- Durée du bail : 27 ans (2.250 m<sup>2</sup>) – 250 m<sup>2</sup> (vide) .
- Permis d'urbanisme octroyé
- Permis socio-économique octroyé pour une surface de 2.250 m<sup>2</sup>
- Rendement moyen : +/-15 %
- Taux d'occupation: 90 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 221.250 €
- Estimation des coûts de construction : 1.500.000 € TVAC dont 1.200.000 € TVAC ont déjà été pris en charge au 30/09/2010
- Date estimée de mise à disposition : fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2010

B. Gosselies- Site 32 : construction d'un atelier de réparation de pare-brises

- Surface locative: 1.500 m<sup>2</sup>
- Qualité du locataire: enseigne internationale
- Durée du bail : 9 ans.
- Permis d'urbanisme octroyé
- Permis socio-économique non nécessaire
- Rendement moyen : +/- 13,09 %
- Taux d'occupation: 100 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 144.000 €
- Estimation des coûts de construction : 1.100.000 € TVAC
- Date estimée de mise à disposition : fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011- Début du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

C. Gosselies- Site 23: extension d'un atelier de pneumatiques

- Surface locative: 125 m<sup>2</sup>
- Qualité du locataire: enseigne nationale
- Durée du bail : 9 ans
- Permis d'urbanisme déposé en septembre
- Permis socio-économique non nécessaire
- Rendement moyen : +/- 32 ,67%
- Taux d'occupation: 100 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 14.700 €
- Estimation des coûts de construction : 45.000 € TVAC
- Date estimée de mise à disposition : fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011- Début du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

D. Gosselies – Site 13 : Construction d'un espace horeca

- Surface locative: 150 m<sup>2</sup>
- Qualité des locataires: enseigne régionale
- Durée du bail : 9 ans.
- Permis d'urbanisme déposé en septembre
- Permis socio-économique non nécessaire
- Rendement moyen : +/- 26,67 %
- Taux d'occupation: 100 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 24.000 €
- Estimation des coûts de construction : 90.000 € TVAC
- Date estimée de mise à disposition : fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011- Début du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

E. Gosselies - Site 27: démolition d'un site semi industriel vétustes & reconstruction de 2 surfaces commerciales

- Surface locative: 3.000 m<sup>2</sup>
- Diversité locative: 2 cellules commerciales ( 2x1.500 m<sup>2</sup>)
- Qualité des locataires: enseignes nationale et internationale
- Durée des baux: baux de 9 ans et de 27 ans
- Permis d'urbanisme déposé en septembre
- Permis socio-économique en demande
- Rendement moyen : +/- 15,30 %
- Taux d'occupation: 100 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 306.000 €
- Estimation des coûts de construction : 2.000.000 € TVAC
- Date estimée de mise à disposition : fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011- Début du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

F. Courcelles - Site 38: construction des cellules commerciales 4 et 5

- Surface locative: 1.500 m<sup>2</sup>
- Diversité locative: 2 cellules commerciales (1x600 m<sup>2</sup> + 1x900 m<sup>2</sup>)
- Permis d'urbanisme octroyé
- Permis socio-économique octroyé
- Rendement moyen : +/- 12,60 %
- Taux d'occupation anticipé: 100 % (pas construit tant que des baux ne sont pas signés)
- Estimation des coûts de construction : 1.000.000 € TVAC
- Revenus locatifs annuels estimés : 126.000 €

G. Gosselies- Site 9: réhabilitation d'anciens sites industriels à démolir pour la reconstruction de surfaces commerciales : Phase 2 :

- Surface locative: 8.800 m<sup>2</sup> (2 x 1.500 m<sup>2</sup> + 1 x 2.000 m<sup>2</sup> + 1 x 3.500 m<sup>2</sup> + 1 x 300 m<sup>2</sup>)
- Qualité du locataire: enseignes internationales et nationales
- Durée du bail : 27 ans + 9 ans
- Permis d'urbanisme à introduire fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2011 - 2<sup>ème</sup> trimestre 2011

- Permis socio-économique à introduire
- Rendement moyen : +/-13,25 %
- Taux d'occupation: 95 %
- Revenus locatifs annuels estimés : 669.500 €
- Estimation des coûts de construction : 5.050.000 € TVAC
- Date estimée de mise à disposition : fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011- début du 1<sup>er</sup> trimestre 2012

N'ayant pas de locataire potentiel à la date de la présente Note d'Opération pour le site 38, et compte tenu des nombreuses autorisations diverses encore à obtenir pour le site 9, ces deux projets n'ont pas été repris dans les perspectives détaillées au point 8 de la présente Note d'Opération.

A la date de la Note d'Opération, WEB SCA étudie des dossiers d'investissement potentiels mais n'est cependant pas en mesure de fournir des informations plus précises sur ceux-ci que celles reprises ci-dessus, compte tenu de leur état d'avancement.

Concernant les conséquences de ces différentes opérations d'acquisition sur le taux d'endettement de WEB SCA, celui-ci ne devrait pas s'accroître puisque WEB SCA entend financer les opérations susmentionnées exclusivement par fonds propres, sans recourir à l'endettement. Le taux d'endettement de WEB SCA au 30 septembre 2010 est de 29,92%. WEB SCA ne peut dépasser un taux d'endettement de 33%. WEB SCA entend financer ces projets sur ses fonds propres, avec sa trésorerie disponible et les fonds levés dans le cadre de l'Offre.

## **6. INFORMATIONS SUR LES VALEURS MOBILIERES OFFERTES ET QUI SERONT ADMISES A LA NEGOCIATION SUR EURONEXT BRUSSELS**

### *6.1 Nature et forme des Actions Nouvelles*

#### 6.1.1 Nature, catégorie et date de jouissance des valeurs mobilières offertes et admises à la négociation

Toutes les Actions Nouvelles et les Droits de préférence seront émis conformément au droit belge. Les Actions Nouvelles seront des actions représentatives du capital (libellé en EUR) ordinaires, de même catégorie que les Actions Existantes, entièrement libérées, avec droit de vote et sans désignation de valeur nominale. Elles auront les mêmes droits y afférents que les Actions Existantes (y compris concernant le droit aux dividendes pour l'exercice en cours), et seront émises ex-coupon n° 12 et ex-coupon n° 13 (le coupon n° 12 matérialisant le Droit de préférence et le coupon n° 13 donnant droit au dividende au titre de l'exercice clôturé au 30 septembre 2010). Les Actions Nouvelles porteront le code ISIN BE0003734481 et les Droits de préférence le code BE0970121241.

### 6.1.2 Forme

Les Actions Nouvelles seront des actions nominatives ou dématérialisées.

Les investisseurs sont invités à indiquer sur leurs bulletins de souscription s'ils souhaitent recevoir les Actions qu'ils auront souscrites (i) sous la forme dématérialisée ou (ii) sous la forme d'une inscription nominative dans le registre des actions nominatives de WEB SCA tenu au siège social.

Pour les actionnaires qui auront choisi la forme dématérialisée, les Actions Nouvelles seront inscrites sur le compte-titres de l'investisseur par le biais de son intermédiaire financier lors de l'émission.

Pour les actionnaires qui auront choisi la forme nominative, les Actions Nouvelles seront inscrites dans le registre des actions nominatives de la Société. Des certificats constatant l'inscription nominative seront délivrés par la Société.

Conformément à l'article 10 des statuts de la Société, tout actionnaire peut, à tout moment, demander la conversion de ses actions, à ses frais, dans l'autre forme prévue par les statuts. Les investisseurs sont invités à se renseigner auprès de leur institution financière quant aux coûts relatifs à cette conversion (aucun coût n'est compté chez Petercam).

### 6.1.3 Devise d'émission

L'émission est réalisée en Euro.

## *6.2. Législation en vertu de laquelle les Actions sont créées et tribunaux compétents*

Les Actions sont régies par le droit belge.

Seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents pour connaître de tout litige susceptible de survenir entre les investisseurs et l'Émetteur dans le cadre de l'Offre et des Actions Nouvelles et pour les régler.

## *6.3. Droits attachés aux Actions*

### 6.3.1 Droit de vote

Chaque Action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension du droit de vote prévu par la loi. Les Actionnaires peuvent voter par procuration.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

### 6.3.2 Dividendes

En principe, toutes les Actions participent de la même manière aux (éventuels) bénéfices de la Société relatifs à l'exercice comptable en cours. Les Actions Nouvelles participeront aux

résultats à compter du premier jour de l'exercice en cours, c'est-à-dire le 1<sup>er</sup> octobre 2010. Ce droit implique une dilution pour les Actionnaires Existants de 0,54 € à 0,56 € sur le dividende de l'exercice 2010/2011 sur base d'un dividende de l'ordre de 2,90 € à 3,00 € par action, lequel pourrait être décrété par l'Assemblée Générale ordinaire qui devrait avoir lieu le 13 décembre 2011. Pour les Actions Existantes, le coupon n° 13 sera détaché des Actions Existantes en principe le 17 novembre 2010.

Les Actions Nouvelles seront donc émises avec les coupons n° 14 et suivants attachés.

Conformément à l'article 20, § 4, de la Loi du 20 juillet 2004 et à l'article 34 de ses statuts, la Société n'est pas tenue de constituer ou de maintenir une réserve légale.

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté royal du 21 juin 2006, la Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant égal à la somme du résultat corrigé et des provisions nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution, détenus conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe à l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la Société, tel que visé à l'article 6 de l'Arrêté royal du 21 juin 2006.

L'assemblée générale décide sur proposition du Gérant de l'affectation du solde.

Bien qu'ayant le statut de sicafi, la Société reste soumise au Code des sociétés (à l'exception des articles 439, 440, 448, 477, 559 et 616), y compris l'article 617 du Code des sociétés qui dispose qu'un dividende ne peut être distribué que si à la clôture de l'exercice concerné, l'actif net ne devient pas, à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital libéré augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Le Gérant peut, sous sa propre responsabilité, décider, conformément à la loi, le paiement d'acomptes sur dividendes.

Sans préjudice aux dispositions de la loi du 14 décembre 2005 relative à la suppression des titres au porteur, en vertu du droit belge, le droit de percevoir des dividendes déclarés relativement à des actions ordinaires se prescrit par cinq ans après la date de distribution, date à laquelle la Société n'est plus tenue de payer de tels dividendes.

Si, en ce qui concerne des actions au porteur, la Société se prévaut de l'expiration du délai de cinq ans, les montants non payés doivent être rendus indisponibles conformément aux dispositions du droit belge, et reviendront finalement à l'Etat belge.

### 6.3.3 Droits en cas de liquidation

Après règlement du passif, de toutes les charges et frais de liquidation ou consignation des sommes nécessaires à cet effet, l'actif net est réparti entre toutes les Actions, au prorata de leur participation.

#### 6.3.4 Droit préférentiel de souscription

Conformément à l'article 11 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 :

- en cas d'émission d'actions contre apport en numéraire, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires ;
- en cas d'émission d'actions contre apport en nature : 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport spécial du conseil d'administration sur l'augmentation de capital, ainsi que dans la convocation 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 indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Ces Droits de préférence sont cessibles pendant la période de souscription, dans les limites de la cessibilité des titres auxquels ils sont liés.<sup>1</sup>

#### 6.3.5 Acquisition et aliénation d'Actions propres – Clause de rachat

Conformément à l'article 9 des statuts de WEB SCA, la Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres Actions entièrement libérées contre des espèces aux termes d'une décision de l'assemblée générale statuant conformément aux articles 620 et 630 du Code des sociétés.

Conformément au Code des sociétés, une offre d'acquisition d'actions doit être soumise à tous les actionnaires aux mêmes conditions. Cela ne s'applique pas à :

- i. l'acquisition d'actions par des sociétés cotées sur un marché réglementé et par des sociétés dont les actions sont admises à la négociation sur un multilateral trading facility (un « MTF »), à condition que la Société assure un traitement égal des actionnaires qui se trouvent dans des circonstances égales en leur offrant un prix équivalent (ce qui est présumé être le cas (a) si la transaction est effectuée dans le livre d'ordre central d'un marché réglementé ou d'un MTF ou (b) si elle n'est pas effectuée dans le livre d'ordre central d'un marché réglementé ou d'un MTF, dans l'hypothèse où le prix offert est inférieur ou égal à la valeur d'offre actuelle indépendante la plus élevée figurant dans le livre d'ordre central d'un marché réglementé ou (si elle n'est pas cotée sur un marché réglementé) du MTF offrant la liquidité la plus élevée de l'action) ; ou
- ii. l'acquisition d'actions ayant été décidée à l'unanimité par les actionnaires à une assemblée générale où tous les actionnaires étaient présents ou représentés.

Les actions peuvent uniquement être acquises avec des fonds affectés à cette acquisition, susceptibles d'être distribués comme dividendes aux actionnaires conformément à l'article 617 du Code des sociétés. Le montant total des actions détenues par la Société ne peut à aucun moment dépasser 20% de son capital social. Tant que les actions propres sont

---

<sup>1</sup> En vertu du futur Arrêté Royal relatif aux sicaf immobilières (dans sa forme actuelle), la Société pourrait éventuellement, en cas d'augmentation de capital par apport en espèces, et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, limiter ou abroger le droit de préférence des actionnaires pour autant qu'un droit d'allocation prioritaire soit accordé aux actionnaires existants lors de l'octroi de nouveaux titres. A ce jour, conformément à l'article 11 §1 de l'AR du 10 avril 1995, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires existants. Ce projet d'arrêté royal n'est toutefois pas encore publié, et n'est dès lors pas encore entré en vigueur.



comptabilisées à l'actif du bilan de la Société, celle-ci doit constituer une réserve indisponible pour actions propres, dont le montant est égal à la valeur à laquelle les actions acquises sont portées à l'inventaire.

Cette même assemblée peut fixer les conditions d'aliénation de ces Actions.

La Société peut aliéner ses propres Actions en bourse ou hors bourse aux conditions fixées par le Conseil d'Administration, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, moyennant le respect des règles de marché applicables.

Le Gérant est autorisé à acquérir les titres dont question ci-avant lorsque cette acquisition est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est valable trois ans à dater de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 décembre 2007, soit le 24 décembre 2007, et est prorogeable pour des termes identiques.

A la date de la Note d'Opération, WEB SCA ne détient aucune Action propre et n'a consenti aucun gage dans le cadre d'acquisitions immobilières portant sur un certain nombre d'Actions propres.

#### 6.3.6 Clause de conversion

Non applicable.

#### 6.3.7 Capital autorisé

Conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 8 des statuts le Gérant statutaire est autorisé à augmenter en une ou plusieurs fois le capital à concurrence de 5.000.000€.

Cette autorisation a été donnée par l'assemblée générale le 11 décembre 2007 pour une durée de 5 ans à partir du 24 décembre 2007, date de la publication du procès-verbal de cette assemblée. Elle est renouvelable dans les conditions fixées par la loi.

Le Gérant est expressément habilité à procéder, en cas d'offre publique d'acquisition portant sur des titres émis par la société et pour autant que la communication faite à ce propos par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances soit reçue dans un délai de trois (3) ans à dater de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2007, à des augmentations de capital dans les conditions prévues par les dispositions légales en vigueur. Cette autorisation peut être renouvelée conformément aux prescriptions légales en la matière.

Les augmentations de capital peuvent être effectuées par apport en numéraire, par apport en nature dans les limites légales, par incorporation de réserves disponibles ou indisponibles, ou de primes d'émission, dans le respect des règles prescrites par le Code des sociétés, l'article 11 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 et les statuts.

Les primes d'émission, s'il en existe, doivent être affectées par le Gérant, en cas d'augmentation de capital décidée par lui, après imputation éventuelle des frais, 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 le Gérant, comme prévu ci-avant, éventuellement être

réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions requises par l'article 612 du Code des sociétés. Les primes d'émission ne sont pas déduites du montant du capital autorisé restant.

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.

Au cours de l'exercice en cours, WEB SCA n'as pas fait usage du capital autorisé, hormis pour l'opération visée par le présent Prospectus.

#### *6.4. Restrictions à la libre négociabilité des Actions*

Sous réserve des restrictions générales exposées au chapitre 3.3 (« Restrictions à l'offre et à la distribution du Prospectus »), il n'existe pas d'autres restrictions à la libre négociabilité des Actions que celles pouvant résulter de la loi.

#### *6.5. Emission des Actions Nouvelles*

Les Actions Nouvelles seront émises en vertu d'une décision prise le 16 novembre 2010 par le Gérant dans le cadre du capital autorisé. La modification des statuts qui en découle a été approuvée par la CBFA le 16 novembre 2010 conformément à l'article 9 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995.

Les Actions Nouvelles seront émises le 8 décembre 2010 ou aux alentours de cette date.

#### *6.6. Réglementation applicable en matière d'offres publiques d'achat obligatoire, d'offre publique de reprise obligatoire et de rachat obligatoire*

##### 6.6.1 Généralités

La Société est soumise à la réglementation belge en matière d'offres publiques d'acquisition obligatoire et d'offres publiques de reprise et de rachat obligatoire. Il s'agit de la Loi OPA et des deux Arrêtés royaux du 27 avril 2007 relatifs d'une part aux offres publiques d'acquisition et d'autre part aux offres publiques de reprise.

Les grandes lignes de cette réglementation sont résumées ci-après. Ce résumé se fonde sur les lois et réglementations telles qu'en vigueur à la date de la présente Note d'Opération et est fourni sous réserve de modifications de la loi qui pourraient intervenir. Aucune offre publique d'acquisition n'a été lancée par un tiers sur les Actions jusqu'au jour de la rédaction de la présente Note d'Opération.

### 6.6.2 Règlements belges en matière d'offre publique d'achat obligatoire; au retrait obligatoire et au rachat obligatoire

Depuis le 1er septembre 2007, la Loi OPA, qui transpose en droit belge la directive 2004/25/CE, a introduit un nouveau système en matière d'OPA obligatoire, basé sur la notion de franchissement d'un seuil, fixé à 30% par la loi OPA.

Au terme de la loi OPA, lorsqu'une personne détient directement ou indirectement, à la suite d'une acquisition faite par elle-même, par des personnes agissant de concert avec elle ou par des personnes agissant pour le compte de ces personnes, plus de 30% des titres avec droit de vote de l'Emetteur, elle est tenue de lancer une offre publique d'acquisition sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote émis par l'Emetteur, dans le respect des modalités prescrites par l'arrêté royal du 27 avril 2007 relatif aux offres publiques d'acquisition.

En règle, et sauf application de certaines exceptions, le simple franchissement du seuil de 30% à la suite d'une acquisition de titres entraînera l'obligation de lancer une offre, indépendamment du fait que la contrepartie payée lors de l'acquisition soit ou non supérieure au prix du marché.

La réglementation prévoit un certain nombre de dérogations à l'obligation de lancer une offre publique, notamment pour certaines opérations d'augmentation de capital (augmentation de capital décidée par l'assemblée générale dans le respect du droit de préférence des actionnaires existants) et en cas de fusion.

Le prix de l'offre obligatoire est au moins égal au plus élevé des montants suivants : (i) le prix le plus élevé payé par l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui au cours des 12 mois précédents l'annonce de l'offre et (ii) la moyenne pondérée des cours des 30 derniers jours calendrier précédents la date à laquelle est née l'obligation de lancer l'offre.

En principe, l'offre peut consister en espèces ou en titres ou encore en une combinaison des deux. Si la contrepartie offerte consiste en des titres, l'offrant doit proposer à titre d'alternative un prix en espèces dans deux hypothèses : (i) si l'offrant ou une personne agissant de concert avec lui a acquis ou s'est engagé à acquérir au cours des 12 mois précédents l'annonce de l'offre, ou pendant la période d'offre, des titres contre un paiement en espèces ou (ii) si le prix ne consiste pas en des titres liquides admis à la négociation sur un marché réglementé.

L'offre obligatoire doit nécessairement porter sur la totalité des titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote, tels que des obligations convertibles ou des droits de souscription, et présenter un caractère inconditionnel.

Le Code des sociétés et d'autres réglementations (comme la réglementation relative à la publicité des participations importantes, voy. point 6.8 ci-après) et la réglementation en matière de contrôle des concentrations comportent d'autres dispositions qui sont susceptibles d'être applicables à la Société et d'avoir un impact ou de rendre plus difficile la réalisation d'une offre d'acquisition hostile ou d'un changement de contrôle.

Ainsi, conformément au Code des sociétés et aux dispositions de ses statuts, la Société est autorisée à procéder à des acquisitions d'Actions propres et à augmenter son capital par la voie du capital autorisé (voy. à ce sujet, points 6.3.5 et 6.3.7 ci-dessus).

Le Gérant a été désigné en qualité de gérant statutaire (et d'associé actif) de la Société pour une durée indéterminée. En application des dispositions du Code des sociétés, le Gérant ne peut être démis de ses fonctions que par le biais d'une décision judiciaire ayant été initiée par l'assemblée des actionnaires sur base de motifs légaux. La décision d'initier de telles poursuites doit être prise par l'assemblée des actionnaires, le Gérant ne prenant pas part au vote. La nécessaire existence de "motifs légaux" sous-tendant la révocation du gérant est d'une nature telle qu'elle puisse inciter un éventuel offrant à s'abstenir de lancer une offre.

En outre, si l'offrant, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, possède 95% du capital assorti de droit de vote et 95% des titres avec droit de vote, il peut exiger de tous les autres détenteurs de titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote qu'ils lui cèdent leurs titres au prix de l'offre, à condition, s'il s'agit d'une offre volontaire, qu'il ait acquis, par acceptation de l'offre, des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droit de vote faisant l'objet de l'offre (« Squeeze-out »).

Si l'offrant, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, possède 95% du capital assorti de droit de vote et 95% des titres avec droit de vote, tout détenteur de titres a droit à ce que l'offrant reprenne ces titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote au prix de l'offre, à condition, s'il s'agit d'une offre volontaire, que l'offrant ait acquis, par acceptation de l'offre des titres représentant au moins 90% du capital assorti de droit de vote faisant l'objet de l'offre (« Sell-out »).

Aucune offre publique d'achat sur le capital de la Société n'a été lancée par un tiers durant le dernier exercice, ni l'exercice en cours.

L'article 74 de la Loi OPA prévoit une exonération de l'offre d'achat obligatoire pour les personnes qui, soit seules soit de concert, détenaient au 1er septembre 2007 plus de 30% des titres avec droit de vote, pour autant que la CBFA ait été correctement informée de cette participation avant l'expiration d'un délai de 120 jours ouvrables à compter de la date d'entrée en vigueur de la disposition relative à l'obligation de lancer une offre.

A cet égard, WEB SCA a reçu le 29 septembre 2009, conformément à l'article précité, une notification du Promoteur et de Robert, Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert, Laurent Wagner, dans laquelle ils déclarent détenir de concert plus de 30 % des titres avec exercice des droits de vote de WEB SCA. Cela représente 61,79 % du total des Actions Existantes, soit 1.422.793 Actions sur les 2.302.791 Actions émises. Le Promoteur est lui-même détenu totalement par MM. Robert, Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert, Laurent Wagner, Claire Fontaine et Jarmila Schreilova. WEB SCA est donc indirectement contrôlée par les mêmes personnes que celles qui contrôlent le gérant de WEB SCA (en l'occurrence WEB SA). Il est par conséquent vraisemblable que tant que la famille Wagner détiendra la majorité des titres de WEB SCA, cette dernière restera gérée par WEB SA.

### 6.6.3 Application de l'Arrêté royal du 10 avril 1995

L'article 33, §3 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 dispose que : « *Les personnes qui ont le contrôle de la société qui exerce l'activité de placement immobilier avant l'introduction de sa demande d'agrément, s'engagent à procéder, dans un délai d'un an après l'inscription, à une offre publique de vente d'au moins 30% des valeurs mobilières avec droit de vote de la société à la date de l'offre. Ces personnes s'engagent à effectuer l'offre publique de vente à un prix raisonnable. La Commission bancaire et financière juge du caractère raisonnable du*

*prix de vente sur la base, entre autres, de la valeur de l'inventaire de la société déterminée à l'occasion de l'inscription de la sicafi ».*

Si une offre publique est réalisée sur les actions d'une sicafi sur la base des réglementations décrites dans la clause 6.6.2 ci-avant, avec la conséquence que moins de 30% de ses actions seraient réparties dans le public, la sicafi pourrait, par application de l'article 33, §3 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, perdre son caractère public et son agrément.

### *6.7 Sell-out et Squeeze-out*

#### a) Sell-out (offre de vente)

Si l'offrant, conformément à l'article 513, § 1, premier alinéa, du Code des sociétés, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, détient 95 % du capital auquel sont attachés des droits de vote et 95% des titres conférant le droit de vote, chaque détenteur de titres aura le droit que l'offrant reprenne ses titres avec droit de vote ou donnant accès au droit de vote au prix de l'offre, à condition que l'offrant, via l'acceptation de l'offre, ait acquis des titres représentant au moins 90 % du capital concerné par l'offre et auquel sont attachés des droits de vote. Pour l'application du premier alinéa, les titres détenus par les personnes agissant de concert avec l'offrant au sens de l'article 513, § 1, quatrième alinéa, du Code des sociétés, sont assimilés aux titres détenus par l'offrant.

En cas d'application du § 1, les porteurs de titres notifient leur requête à l'offrant ou à la personne désignée par ses soins avant l'expiration d'un délai de trois mois à compter de l'expiration de la période d'acceptation de l'offre, sous la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception. La CBFA est informée par l'offrant des demandes déposées, ainsi que des acquisitions et du prix pratiqué.

#### b) Squeeze-out (offre de reprise)

Si l'offrant, conformément à l'article 513, § 1, premier alinéa, du Code des sociétés, à la suite d'une offre publique ou de sa réouverture, détient 95 % du capital auquel sont attachés des droits de vote et 95% des titres conférant le droit de vote, il pourra exiger de tous les autres porteurs de titres avec droit de vote ou de titres donnant accès au droit de vote qu'ils lui cèdent leurs titres en exécution du prix de l'offre.

Pour l'application du premier alinéa, les titres détenus par les personnes agissant de concert avec l'offrant au sens de l'article 513, § 1, quatrième alinéa, du Code des sociétés, sont assimilés aux titres détenus par l'offrant.

Conformément aux dispositions de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 (et notamment son article 33 § 3), si une offre sur une sicafi était menée à bien et si les actions n'étaient plus réparties à concurrence de 30% dans le public, la sicafi pourrait perdre son caractère public, ce qui aurait pour conséquence la perte de son autorisation et de son régime fiscal préférentiel.

## *6.8. Publicité des participations importantes*

Afin de permettre à la CBFA un contrôle régulier du franchissement des seuils, la Loi du 2 mai 2007 impose à toute personne, physique ou morale, qui acquiert, directement ou indirectement, des titres conférant le droit de vote d'un émetteur notifié à celui-ci et à la CBFA le nombre et le pourcentage de droits de vote existants qu'elle détient à la suite de cette acquisition, lorsque les droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote atteignent une quotité de 5 %, 10 %, de 15 %, de 20 %, et ainsi de suite par tranche de cinq points de pourcentage, du total des droits de vote existants.

Une notification est également obligatoire en cas de cession, directe ou indirecte de titres conférant le droit de vote, lorsqu'à la suite de cette cession les droits de vote tombent en dessous des seuils de 5%, 10%, 15%, 20% et ainsi de suite.

Une notification devra aussi être effectuée lorsqu'à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage des droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote, détenu directement ou indirectement, atteint, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés, même s'il n'y a pas eu d'acquisition ou de cession de titres. De même, une déclaration devra être effectuée lorsque des personnes physiques ou morales concluent, modifient ou mettent fin à un accord de concert entre elles, si en conséquence de ces événements le pourcentage des droits de vote concernés par l'accord d'action de concert ou par une des parties à l'accord, dépasse ou tombe en dessous des seuils susvisés.

Une notification est aussi requise si une personne physique ou morale acquiert ou cède le contrôle directement ou indirectement, de fait ou de droit, d'une société détenant 5% ou moins des droits de vote d'un émetteur.

Les notifications doivent être effectuées au plus tard dans un délai de 4 jours de cotation commençant le jour de cotation qui suit l'opération déclenchant le franchissement de seuil.

Les notifications peuvent être effectuées par voie électronique. Les formulaires à utiliser et un guide pratique sont disponibles sur le site internet de la CBFA ([www.cbfa.be](http://www.cbfa.be)). L'émetteur recevant une notification relative à un franchissement de seuil doit rendre cette information publique dans les trois jours de cotation suivant sa réception.

Conformément à l'article 6, §1<sup>er</sup> de la Loi du 2 mai 2007, WEB SCA a reçu une notification de Monsieur Robert, Jean Wagner, agissant de concert avec Robert, Laurent Wagner, Valérie Wagner, le Promoteur et WEB SA déclarant, le 29 septembre 2009, 1.422.793 droits de vote afférents aux Actions que ces derniers possèdent, ce qui représente 61,79 % du nombre total d'Actions Existantes.

WEB SCA n'a pas utilisé la faculté prévue par la réglementation de prévoir dans ses statuts des seuils de notification supplémentaires.

Depuis cette dernière déclaration de transparence et sur la base des informations reçues par l'entreprise au 30 septembre 2010, la structure de l'actionnariat pour les participations supérieures à 5 % s'établit comme suit:

<i>Nombre total des actions émises par WEB SCA au 30 septembre 2010</i>	<i>2.302.791</i>	<i>100%</i>
<b>Nombre d'actions détenues par les actionnaires de concert<sup>2</sup> :</b>	<b>1.422.793</b>	<b>61,79 %</b>
<u>Réparti comme suit :</u>		
1. Stichting Administratie Kantoor Valaur <sup>3</sup>	1.223.263	53,12%
2. Warehouses Estates Belgium SA	610	0,03 %
3. Robert, Jean Wagner	139.248	6,05%
4. Robert, Laurent Wagner	28.000	1,22%
5. Valérie Wagner	31.672	1,38%
<b>Free float</b>	<b>879.998</b>	<b>38,21 %</b>

## 6.9 Fiscalité belge

### 6.9.1 Régime fiscal belge

La présente section donne un aperçu général du régime fiscal en vigueur en Belgique et relatif à l'acquisition, la détention et l'aliénation d'Actions de l'Émetteur. Cet aperçu se fonde sur les lois fiscales, la réglementation et les interprétations administratives applicables en Belgique à la date de la rédaction de la Note d'Opération et est fourni sous réserve de modifications en droit belge, y compris de changements avec effet rétroactif.

Le présent aperçu ne tient pas compte et n'aborde pas le droit fiscal d'autre pays que la Belgique et ne prend pas non plus en compte les circonstances particulières propres à chaque investisseur. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers quant aux implications fiscales belges et étrangères relatives à l'acquisition, la propriété et cession d'Actions ainsi qu'à la perception des dividendes et de toute autre distribution faite au titre des Actions.

Pour les besoins de cet aperçu, (i) une personne physique résidente belge est une personne assujettie à l'impôt belge des personnes physiques (c.à.d., une personne qui a son domicile ou le siège de sa fortune en Belgique ou qui est assimilée à un résident belge), (ii) une société résidente belge est une entité assujettie à l'impôt belge des sociétés (c.à.d., une société qui a en Belgique son siège social, son établissement principal ou son siège de direction) et (iii) une personne morale résidente belge est une entité assujettie à l'impôt des personnes morales (c.à.d., une personne morale autre qu'une société assujettie à l'impôt belge de sociétés qui a son siège statutaire, son établissement principal ou le siège de sa direction en Belgique). Des non-résidents sont des personnes (physiques ou morales) qui ne sont pas définis ci-avant.

### 6.9.2 Dividendes

S'agissant de l'impôt sur les revenus belge, le montant brut de tous les versements effectués par l'Émetteur à ses actionnaires est généralement imposé comme une distribution de dividendes. A titre d'exception, le remboursement de capital social, effectué conformément aux dispositions du Code des sociétés, n'est pas traité comme une distribution de dividendes et peut être remboursé en exemption d'impôts en Belgique, pour autant que ce remboursement

<sup>2</sup> L'action de concert porte sur l'exercice des droits de vote.

<sup>3</sup> La S.A.K. est détenue par MM. Robert, Jean Wagner (à concurrence de 899.873 certificats), Valérie Wagner (à concurrence de 27.840 certificats), Robert, Laurent Wagner (à concurrence 27.840 certificats), Claire Fontaine (à concurrence de 212.030 certificats) et Jarmila Schreilova (à concurrence 55.680 certificats).

soit imputé uniquement sur le capital 'fiscal'. Ce capital 'fiscal' se compose du capital réellement libéré et, sous certaines conditions, des primes d'émission.

Les dividendes versés par la Société sont en principe, sous réserve des exonérations détaillées ci-dessous, grevés d'un précompte mobilier de 15%. En cas de rachat d'Actions propres, le prix de rachat (après déduction de la quote-part du capital libéré revalorisé que représentent les Actions acquises) est traité comme un dividende et peut, si certaines conditions sont remplies, être soumis à un précompte mobilier de 10% en Belgique. Une exonération du précompte mobilier est notamment applicable lorsque le rachat est effectué par une société d'investissement au sens de l'article 2, § 1er, 5°, f du Code des impôts sur les revenus ('C.I.R. 1992'), telle que la Société. En cas de liquidation d'une société résidente belge, un précompte mobilier de 10% doit en principe être retenu sur les montants versés qui excèdent le capital fiscal libéré de la société. Cependant, l'Émetteur qualifiant de société d'investissement au sens de l'article 2, § 1er, 5°, f du C.I.R. 1992, ce précompte mobilier de 10% ne devra normalement pas être retenu.

### 6.9.3 Régime fiscal dans le chef du bénéficiaire des revenus

#### ***Personnes physiques résidentes belges et personnes morales résidentes belges***

Pour les personnes physiques résidentes belges et les personnes morales résidentes belges, le précompte mobilier belge retenu est, en règle générale, libératoire et celles-ci ne doivent pas mentionner les dividendes qu'elles ont reçus dans leur déclaration d'impôts annuelle.

Si la personne physique résidente belge décide de reprendre le montant d'un dividende dans sa déclaration d'impôts annuelle, ce dividende sera imposé au taux distinct de 15% ou au taux progressif à l'impôt des personnes physiques qui est d'application à l'ensemble des revenus de ce contribuable, en fonction du tarif le plus faible. Dans les deux cas, le montant de l'impôt sur les revenus dû sera majoré des centimes additionnels communaux (qui, en règle générale, varient entre 6% et 9% de l'impôt dû sur les revenus imposables de la personne physique). Le précompte mobilier belge acquitté pourra être imputé sur l'impôt définitivement dû par la personne physique résidente belge et pourra aussi être remboursé, dans la mesure où le montant du précompte mobilier excède l'impôt des personnes physiques définitivement dû, pour autant que la distribution de dividendes n'entraîne aucune réduction de valeur ou moins-value sur les Actions. Cette limitation en matière de réduction de valeur et de moins-value n'est cependant pas applicable si la personne physique résidente belge apporte la preuve qu'elle disposait de la pleine propriété des Actions au cours d'une période ininterrompue de douze mois précédant l'attribution des dividendes.

#### ***Sociétés résidentes belges***

S'agissant des sociétés résidentes belges, les revenus de dividende bruts (précompte mobilier inclus) sont normalement imposables en Belgique à l'impôt des sociétés au taux de 33,99%. Dans certaines circonstances, des taux d'imposition réduits peuvent être appliqués (notamment pour les PME répondant à certaines conditions).

Cependant, les dividendes bruts reçus peuvent (sous réserve toutefois de certaines limitations) être déduits, à concurrence de 95%, de la base imposable à l'impôt des sociétés ('déduction



des revenus définitivement taxés (RDT)'), pour autant qu'à la date d'attribution ou de la mise en paiement de ces dividendes :

(1) la société résidente belge détienne une participation d'au moins 10% dans le capital de l'Émetteur, ou une participation dont la valeur d'investissement est d'au moins 2.500.000 € (à compter du 1er janvier 2010) ;

(2) les Actions aient, en application des PCGR belges (principes comptables généralement reconnus), la nature 'd'immobilisations financières' et soient comptabilisées comme telles (il convient d'observer que la Commission européenne a récemment estimé que cette exigence légale n'était pas compatible avec la Directive européenne sur les Sociétés mères et les filiales) ; et

(3) les Actions sont ou ont été détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an.

Les conditions (1), (2) et (3) ne sont cependant pas applicables aux dividendes qui sont reçus, octroyés ou attribués par des sociétés d'investissement visées à l'article 2, § 1er, 5°, f du C.I.R. 1992, telles que la Société.

Pour les sociétés d'investissement visées à l'article 2, § 1er, 5°, f du C.I.R. 1992, telles que la Société, la déduction RDT ne sera cependant applicable que (i) si les statuts de la société d'investissement prévoient la distribution annuelle d'au moins 90% des revenus qu'elle a recueillis (déduction faite des commissions, rémunérations et frais) et (ii) pour autant que et dans la mesure où ces revenus proviennent de dividendes qui répondent à la condition de taxation visée à l'article 203 du C.I.R. 1992 et/ou de plus-values réalisées sur actions ou parts susceptibles d'être exonérées en vertu de l'article 192 du C.I.R. 1992.

Comme précisé ci-avant, un précompte mobilier de 15% sera en principe retenu sur les dividendes versés par la Société à des sociétés résidentes belges. Cette règle est cependant assortie d'une exception importante: aucun précompte mobilier ne sera dû sur les dividendes qui sont versés par la Société à une société résidente belge si cette dernière, au moment du versement du dividende, détenait 10% au moins des Actions pendant une période ininterrompue d'un an au moins, moyennant le respect de certaines formalités.

Pour les sociétés résidentes belges qui détenaient cette participation minimale dans l'Émetteur depuis moins d'un an au moment de l'attribution ou de la mise en paiement du dividende, l'Émetteur retiendra un montant égal au précompte mobilier. Si toutefois l'investisseur apporte la preuve de son statut de société résidente belge, ainsi que de la date à laquelle il a acquis les Actions, l'Émetteur ne transférera pas ce montant au Trésor belge. Lorsque l'investisseur aura détenu les Actions depuis une année, l'Émetteur lui versera le montant du précompte mobilier retenu.

Le précompte mobilier retenu peut, en principe, être imputé sur l'impôt des sociétés belge et être remboursé pour autant que, d'une part, le montant du précompte mobilier soit supérieur à l'impôt des sociétés dû, et que, d'autre part, la distribution de dividendes n'entraîne aucune réduction de valeur ou de moins-value sur les Actions. Cette condition n'est pas d'application si le contribuable démontre qu'il disposait de la pleine propriété des Actions au cours d'une période ininterrompue de douze mois précédant l'attribution des dividendes ou que, pendant cette période, les Actions n'ont à aucun moment appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente belge ou une société non-résidente ayant détenu ces Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique.

## *Non-résidents*

Si des Actions sont détenues par un non-résident par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique, ce non-résident devra déclarer tous les dividendes reçus au titre de ces Actions à l'impôt des non-résidents.

S'agissant des sociétés non-résidentes, la déduction RDT s'applique en vertu des mêmes conditions que celles valables pour les sociétés résidentes belges.

Comme précisé ci-avant, un précompte mobilier de 15% sera en principe retenu sur les dividendes versés par la Société à des actionnaires non-résidents. Plusieurs exonérations du précompte mobilier sont cependant applicables :

(1) aux sociétés qui sont des résidentes d'un Etat membre de l'Union européenne et qui entrent en ligne de compte pour bénéficier des dispositions de la Directive 90/435/CEE du Conseil du 23 juillet 1990, concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'États membres différents, telle que modifiée par la Directive 2003/123/CE du 22 décembre 2003 ; et

(2) à certaines sociétés qui sont assujetties à l'impôt des sociétés ou à un impôt comparable et qui sont, à des fins fiscales, des résidentes fiscales d'un Etat avec lequel la Belgique (i) a conclu une convention préventive de la double imposition et (ii) est convenue de conditions en matière d'échange d'informations qui sont nécessaires pour permettre le respect des différentes lois fiscales dans chaque Etat partie à ladite convention préventive de la double imposition;

et ce, à la condition que ces sociétés aient détenu une participation de 10% au moins dans l'Émetteur pendant une période ininterrompue d'au moins un an, et moyennant le respect de certaines formalités.

Une société non résidente détenant une participation de 10% au moins dans l'Émetteur, mais qui, au moment de l'octroi des dividendes, ne l'a pas détenue pendant la période minimale d'un an précitée, peut bénéficier de l'exonération s'il conserve les Actions jusqu'à l'expiration de la période d'un an et s'il informe immédiatement l'Émetteur de l'expiration de cette période d'un an ou si sa participation tombe sous le seuil des 10%.

Dans ce cas, l'Émetteur conservera, jusqu'au terme de ladite période de détention d'un an, un montant égal au précompte mobilier. Ensuite, soit il versera ce montant à l'actionnaire, soit il le versera au Trésor belge, selon le cas.

Si, d'après les dispositions fiscales belges applicables, aucune exonération de précompte mobilier n'est applicable, le précompte mobilier belge retenu sur les dividendes versés aux investisseurs non-résidents pourra être réduit en application des conventions préventives de la double imposition qui ont été conclues par la Belgique avec l'Etat de résidence fiscale de l'actionnaire non-résident. La Belgique a conclu des conventions préventives de la double imposition avec environ 90 États, lesquelles prévoient des réductions du taux du précompte mobilier sur les dividendes à 15%, 10%, 5% ou 0% pour les résidents fiscaux de ces Etats. Ces réductions sont généralement soumises à des conditions relatives à l'importance de la participation détenue par l'actionnaire et de certaines formalités d'identification. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs conseillers fiscaux afin de vérifier s'ils peuvent éventuellement bénéficier d'une réduction du précompte mobilier et, le cas échéant, de s'informer quant à la marche à suivre pour bénéficier de ce taux réduit de précompte mobilier ou pour introduire une demande de remboursement du précompte mobilier retenu.

Le précompte mobilier retenu peut, en principe, être imputé sur l'impôt des non-résidents et pourra être remboursé, dans la mesure où le montant du précompte excède celui de l'impôt effectivement dû, pour autant que la distribution du dividende n'entraîne pas une diminution de valeur ou une moins-value sur les Actions. Cette condition n'est pas d'application si le contribuable non-résident démontre que (i) il/elle a détenu la pleine propriété des Actions pendant une période ininterrompue de douze mois précédant la date d'attribution des dividendes ou (ii) si, pendant cette période, les Actions n'ont à aucun moment appartenu à un contribuable autre qu'une société résidente ou une société non-résidente ayant détenu les Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique.

Un actionnaire non-résident qui ne détient pas d'Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique ne sera pas redevable en Belgique d'un impôt sur les revenus autre que le précompte mobilier sur les dividendes, lequel constituera l'impôt sur les revenus belge unique et libératoire. La Cour de Justice des Communautés européennes a jugé que l'impossibilité d'imputation de ce prélèvement à la source dû par l'actionnaire-société non résident établi dans un État membre de l'Union européenne est contraire à la libre circulation des capitaux (CJCE, 18 juin 2009, n° C-303/07). La législation belge ne s'est cependant pas encore conformée à cette jurisprudence.

#### 6.9.4 Plus-values et moins-values

##### ***Personnes physiques résidentes belges et personnes morales résidentes belges***

Les personnes physiques résidentes belges et les personnes morales résidentes belges ne sont généralement pas assujetties à l'impôt sur les revenus belge sur les plus-values réalisées à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions.

Néanmoins :

- les plus-values sur actions réalisées par une personne physique résidente belge sont imposables au taux de 33% (majoré des centimes additionnels communaux), sauf si l'application du taux progressif est plus intéressante, si ces revenus sont le résultat d'une spéculation ou, plus généralement, d'une opération ne pouvant pas être considérée comme relevant de la gestion normale d'un patrimoine privé ;
- les plus-values sur actions qui sont réalisées par une personne physique résidente belge ou par une personne morale résidente belge à la suite de la cession d'Actions qui font partie d'une participation représentant plus de 25% des droits dans l'Émetteur, à certaines sociétés ou personnes morales non-résidentes, sont imposables – aux conditions prévues par l'article 90, 9° du C.I.R. 1992 – au taux de 16,5% (majoré des centimes additionnels communaux), sauf si l'application du taux progressif est plus intéressante. Si ces plus-values sont réalisées à l'occasion d'une cession à une personne morale visée à l'article 227, 2° ou 3° du C.I.R. 1992 dont le siège social, le principal établissement ou le siège de direction ou d'administration est situé dans un État membre de l'Espace économique européen, elles ne seront cependant pas imposables en Belgique. Les moins-values réalisées par des personnes physiques résidentes belges à l'occasion de la cession d'Actions ne seront généralement pas déductibles de leur base imposable. Néanmoins, les pertes découlant d'opérations spéculatives ou, plus généralement, de transactions ne s'inscrivant pas dans le cadre de la gestion normale

d'un patrimoine privé sont, en principe, déductibles des revenus imposables générés à l'occasion d'opérations similaires.

- Pour les personnes physiques résidentes belges qui détiennent des Actions à des fins professionnelles, les éventuelles plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la cession d'Actions sont imposables en Belgique au taux progressif de l'impôt des personnes physiques, majoré des centimes additionnels communaux applicables. Si les Actions faisant l'objet d'une telle cession ont été détenues par la personne physique résidente belge qui les cède pendant une période de cinq ans au moins, une telle plus-value sera normalement imposée au taux réduit de 16,5%. Les moins-values sur Actions réalisées par la personne physique résidente belge seront déductibles, en tant que frais professionnels, de sa base imposable à l'impôt des personnes physiques. Les moins-values réalisées par une personne morale résidente belge à l'occasion de la cession d'Actions ne sont généralement pas déductibles de sa base imposable à l'impôt des personnes morales.

### ***Sociétés résidentes belges***

Les sociétés résidentes belges ne sont généralement pas assujetties à l'impôt des sociétés belge sur les plus-values qu'elles réalisent à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions. Cependant l'administration fiscale belge considère que de telles plus-values seront pleinement imposables à l'impôt des sociétés belge dès lors que les dividendes versés au titre de ces Actions ne sont pas susceptibles de bénéficier intégralement de la déduction RDT.

Les moins-values qui sont réalisées par des sociétés résidentes belges à l'occasion de la vente, de l'échange, du rachat ou de toute autre cession d'Actions ne sont généralement pas, en vertu du droit fiscal belge, déductibles de leur base imposable, sauf éventuellement à l'occasion de la liquidation de la Société, jusqu'à concurrence maximum de la perte de capital fiscal qui est représenté par ces Actions.

### ***Non-résidents***

Les non-résidents ne sont généralement redevables d'aucun impôt sur les plus-values réalisées à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions.

En vertu du droit fiscal belge, les moins-values réalisées à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions ne sont généralement pas déductibles de leur base imposable.

Les sociétés non-résidentes qui détiennent des Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique seront généralement soumises au même régime que les sociétés résidentes belges.

Un actionnaire non-résident qui ne détient pas d'Actions par l'intermédiaire d'un établissement stable en Belgique ne sera généralement pas redevable d'un impôt sur les revenus en Belgique sur la plus-value qu'il a réalisée à l'occasion de la vente, de l'échange ou de toute cession d'Actions.

### 6.9.5 Taxe sur les opérations de bourse

La vente, l'achat et, toute autre acquisition et cession à titre onéreux en Belgique, par l'entremise d'un "intermédiaire professionnel", d'actions existantes (sur le marché secondaire) font l'objet d'une taxe sur les opérations de bourse, s'élevant généralement à 0,17% du prix de la transaction, plafonné à un maximum de 500 € par transaction et par partie (sauf pour les actions de capitalisation pour lesquelles ce maximum s'élève à 750 €). Les actions de sociétés d'investissement sont soumises à la taxe sur les opérations boursières, qui est généralement de 0,07%, 0,50% ou 0% en fonction de la nature de la transaction. Cette taxe n'est cependant pas due par les non-résidents fiscaux belges, sous réserve de certaines formalités.

La souscription, c.à.d. l'acquisition sur le marché primaire d'Actions Nouvelles émises lors de l'augmentation de capital de la Société, ne donne pas lieu au prélèvement d'une taxe sur les opérations de bourse.

## **7. CONDITIONS DE L'OFFRE**

### *7.1. Conditions, statistiques de l'Offre, calendrier prévisionnel et modalités d'une demande de souscription*

#### 7.1.1 Conditions auxquelles l'Offre est soumise

Le Conseil d'Administration de WEB SCA a décidé le 16 novembre 2010 d'augmenter le capital de la Société, dans le cadre du capital autorisé, conformément à l'article 603 du Code des sociétés et à l'article 8 des statuts, par apport en numéraire à concurrence de maximum 30.224.110 EUR, prime d'émission comprise, dans le respect du droit de préférence des Actionnaires Existants.

L'augmentation de capital se déroulera dans la mesure de la souscription des Actions Nouvelles. La souscription aux Actions Nouvelles peut résulter de l'exercice de Droits de préférence ou de Scripts.

La décision d'augmentation de capital est en outre prise sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- l'approbation du Prospectus et de la modification des statuts de la Société par la CBFA – cette condition sera satisfaite au moment du lancement de l'Offre;
- la signature de l'*Underwriting Agreement* et l'absence de résiliation de cette convention par application d'une de ses dispositions (voy. point 7.4.4 ci-dessous). Comme c'est l'usage pour ce type d'opération, il est prévu qu'un *Underwriting Agreement* sera conclu entre la Société et le *Lead Manager* après le placement privé des Scripts, soit, selon le calendrier envisagé, le 3 décembre 2010. Si l'*Underwriting Agreement* n'est pas conclu entre la Société et le *Lead Manager*, l'Offre sera révoquée et l'augmentation de capital visée par la présente Note

d'Opération n'aura pas lieu (sur les modalités du remboursement des souscriptions reçues en cas de révocation de l'Offre, voy. point 7.4.4 ci-dessous).

WEB SCA se réserve également la possibilité de décider du retrait ou de la suspension de l'Offre dans certains cas (voy. point 7.1.4 ci-dessous).

#### 7.1.2 Montant de l'Offre, prix d'émission et ratio de souscription

Le montant total de l'émission s'élèvera à un montant maximum de 30.224.110 d'EUR, prime d'émission incluse, correspondant à l'émission de 863.546 Actions Nouvelles.

Si l'Offre n'est pas intégralement souscrite, la Société se réserve le droit de réaliser l'augmentation de capital pour un montant inférieur.

L'augmentation de capital de la Société sera réalisée avec Droit de préférence pour les Actionnaires Existants à raison de 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes détenues. Le Prix d'émission par Action Nouvelle s'élève à 35,00 €.

#### 7.1.3 Calendrier prévisionnel et modalités de souscription

La Période de souscription sera ouverte du 17 novembre 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2010 inclus. L'Offre ne pourra pas faire l'objet d'une prolongation éventuelle.

La souscription des Actions Nouvelles est réservée, par préférence, aux Actionnaires Existants et aux personnes qui auront acquis des Droits de préférence pendant la Période de souscription, qui pourront souscrire aux Actions Nouvelles à titre irréductible, à raison de 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes détenues.

Le Droit de préférence sera matérialisé par le coupon n° 12 des Actions Existantes.

Les actionnaires en nom recevront de la Société des bons représentatifs des Droits de préférence afférents aux Actions Existantes dont ils sont détenteurs. Ils seront informés par la Société de la procédure à suivre pour exercer ou céder leurs Droits de préférence.

Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous la forme au porteur peuvent participer à l'Offre en apportant leurs Droits de préférence représentés par le coupon n°12 au guichet de l'institution financière de leur choix, et ce avant la Date de Clôture de l'Offre. Pour que les coupons soient acceptés, il est possible qu'il soit demandé aux Actionnaires Existants d'ouvrir un compte bancaire et/ou un compte-titres si un tel compte n'est pas déjà ouvert auprès de cette institution financière. Il est conseillé aux Actionnaires Existants de se renseigner sur les coûts éventuels liés à une telle ouverture de compte et sur les délais requis par l'institution financière auprès de laquelle il souhaite déposer leurs coupons pour traiter les demandes.

Les Actionnaires Existants détenant leurs Actions sous la forme dématérialisée sur un compte-titres seront en principe informés par leur institution financière de la procédure à suivre pour exercer ou céder leurs Droits de préférence.

Le Droit de préférence sera détaché le 17 novembre 2010 et sera négociable sur Euronext Brussels pendant toute la Période de Souscription.

Les investisseurs désireux de souscrire à l'Offre via l'acquisition de Droits de préférence, pourront le faire en déposant un ordre d'achat de Droits de préférence auprès de leur institution financière et, simultanément, un ordre de souscription.

Les actionnaires n'ayant pas le nombre exact de Droits de préférence requis pour souscrire un nombre entier d'Actions Nouvelles peuvent, durant la Période de souscription, soit acheter les Droits de préférence manquants pour souscrire une Action Nouvelle complémentaire, soit vendre les droits formant rompus. Il ne pourra jamais en résulter de souscription indivise, la Société ne reconnaissant qu'un propriétaire par Action.

Les Actionnaires Existants qui n'auront pas fait usage de leur Droit de préférence au terme de la Période de souscription, soit au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2010, ne pourront plus s'en prévaloir après cette date.

Les Droits de préférence non exercés seront représentés par des Scripts, qui seront offerts en vente par le *Lead Manager* auprès d'investisseurs institutionnels belges et européens par le biais d'un placement privé accéléré sous la forme d'un book-building (constitution d'un livre d'ordres).

Le placement privé des Scripts interviendra dans les plus brefs délais après la clôture de la Période de Souscription, et en principe le 3 décembre 2010.

Les acheteurs de Scripts devront souscrire aux Actions Nouvelles restant disponibles au même prix et dans la même proportion que pour la souscription avec Droit de préférence.

Le prix de vente des Scripts sera fixé par décision conjointe de la Société et du *Lead Manager* en fonction des résultats du bookbuilding. Le produit net de la vente de ces Scripts, sous déduction des frais, débours et charges de toute nature encourus par la Société, sera consigné par la Société au profit des Actionnaires Existants qui n'auraient ni exercé ni cédé leur droit pendant la Période de Souscription et leur sera payé contre remise du coupon n° 12

Le résultat de la souscription avec Droit de préférence ou avec Scripts sera publié dans la presse financière belge en principe le 4 décembre 2010.

Si le produit net de la vente des Scripts divisé par le nombre total de Droits de préférence non exercé est inférieur à 0,05€ par Script, il ne sera pas distribué aux détenteurs de Droits de préférence non exercés, mais transféré à la Société.

#### 7.1.4 Révocation et suspension de l'Offre

WEB SCA se réserve le droit de retirer ou de suspendre l'Offre, après le début de la Période de souscription, en cas de survenance d'un événement permettant au Lead Manager de mettre fin à son engagement aux termes de l'Underwriting Agreement pour autant que ces événements soient susceptibles de compromettre de façon significative le succès de l'Offre ou la négociation des Actions Nouvelles sur Euronext Brussels.

L'Offre sera révoquée en cas de résiliation de l'Underwriting Agreement conclu avec le Lead Manager. Les événements visés dans l'Underwriting Agreement sont résumés au point 7.4.4. ci-après.

Au cas où il serait décidé de procéder au retrait, à la suspension ou à la révocation de l'Offre, un supplément au Prospectus sera publié par WEB SCA.

Sans préjudice du cas où l'article 600 alinéa 3 du Code des sociétés s'appliquerait, si la Société décide de révoquer l'Offre, le montant des souscriptions qui auraient déjà été versées par les investisseurs leur sera remboursé dans les plus brefs délais et au plus tard endéans une période de 5 jours ouvrables à compter de la date de la décision de révocation de l'Offre sur les comptes en banque à partir desquels les souscriptions auront été versées.

#### 7.1.5 Montant de la souscription

L'émission étant réalisée avec droit de préférence à raison de 3 Actions Nouvelles pour 8 Actions Existantes.

#### 7.1.6 Réduction de la souscription

Les demandes de souscription avec Droit de préférence seront intégralement servies, sous réserve d'un éventuel retrait de l'Offre.

Les Scripts seront alloués et répartis par le *Lead Manager*, en concertation avec la Société, entre les Investisseurs Institutionnels ayant fait offre de les acquérir dans le cadre du placement accéléré décrit plus haut, en fonction de critères tels que notamment la nature et la qualité de l'investisseur concerné, le montant des titres demandé et le prix offert.

#### 7.1.7 Révocation des ordres de souscription

Les ordres de souscription sont irrévocables, sous réserve de l'application de l'article 34, §3 de la Loi du 16 juin 2006 (voy. le point 4.3 ci-dessus).

#### 7.1.8 Libération et livraison des Actions Nouvelles

Le paiement des souscriptions résultant de l'exercice de Droits de préférence ou de Scripts se fera par débit en compte du souscripteur sous date-valeur 8 décembre 2010.

Les Actions Nouvelles et les Scripts seront disponibles au choix du souscripteur, soit sous la forme de titres dématérialisés, soit sous la forme de titres nominatifs.

#### 7.1.9 Publication des résultats

Le résultat des souscriptions avec Droits de préférence ou avec Scripts sera publié dans la presse financière belge le 4 décembre 2010.

Le montant revenant aux titulaires de Droits de préférence non exercés sera également publié dans la presse financière belge en principe le 4 décembre 2010.



### 7.1.10 Procédure d'exercice et négociabilité des Droits de préférence

Le Droit de préférence sera matérialisé par le coupon n° 12. Ce droit sera négociable sur Euronext Brussels pendant la Période de Souscription.

Les Droits de préférence non exercés au terme de la Période de Souscription seront offerts en vente sous la forme de Scripts par le *Lead Manager* à des investisseurs institutionnels dans le cadre d'une procédure de bookbuilding (constitution d'un livre d'ordres) accéléré. Les investisseurs acquérant des Scripts dans ce cadre prendront l'engagement irrévocable de les exercer et de souscrire aux Actions Nouvelles correspondantes au Prix de l'Offre.

### 7.1.11 Calendrier indicatif de l'Offre

Publication dans la presse de l'avis prescrit par l'article 593 du Code des sociétés	9 novembre 2010
Fixation du prix d'émission de l'Offre, du ratio de souscription et du montant de l'Offre	16 novembre 2010
Décision du conseil d'administration d'augmenter le capital dans le cadre du capital autorisé	16 novembre 2010
Communiqué de presse relatif à l'Offre (prix d'émission, ratio de souscription et montant de l'Offre)	16 novembre 2010
Détachement du coupon n° 12 représentant le Droit de Préférence	17 novembre 2010
Détachement du coupon n° 13 pour le dividende de l'exercice clos au 30 septembre 2010	17 novembre 2010
Mise à disposition du Prospectus (avec Prix d'émission)	17 novembre 2010
Ouverture de la souscription avec Droits de préférence	17 novembre 2010
Clôture de la souscription avec Droits de préférence	1 décembre 2010
Communiqué de presse relatif aux résultats de l'Offre avec Droits de préférence	3 décembre 2010
Placement privé accéléré des Droits de préférence non-exercés sous la forme de Scripts	3 décembre 2010
Allocation des Scripts et souscription sur la base de ceux-ci	3 décembre 2010
Publication dans la presse financière des résultats de la souscription avec Droits de préférence et avec Scripts et des résultats de la vente des Scripts	4 décembre 2010
Paiement par les souscripteurs du Prix d'émission	8 décembre 2010
Constatation de l'augmentation de capital	8 décembre 2010
Livraison aux souscripteurs des Actions Nouvelles	8 décembre 2010
Admission à la négociation sur Euronext Brussels des Actions Nouvelles	8 décembre 2010

## 7.2. Plan de distribution et d'allocation des Actions Nouvelles

### 7.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels

#### 7.2.1.1 Catégorie d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec droit de préférence, les Droits de préférence sont attribués à l'ensemble des Actionnaires Existants de la Société.

Pourront souscrire aux Actions Nouvelles : (i) les titulaires initiaux de Droits de préférence ; (ii) les acquéreurs de Droits de préférence les ayant acquis sur Euronext Brussels ou de gré à gré ; ou (iii) les investisseurs institutionnels ayant acquis des Scripts dans le cadre du placement accéléré décrit plus haut.

### 7.2.2 Intentions des principaux actionnaires de l'Emetteur

Les Actionnaires de référence se sont chacun engagés envers la Société et envers le Lead Manager à exercer, le premier jour de la Période de souscription, les Droits de préférence afférents aux Actions en leur possession, et ce à concurrence respectivement, pour le Promoteur et pour M. Robert, Jean Wagner d'une part, d'un montant total de souscription de 5.400.000 €, et pour le Gérant d'autre part, de tous les Droits de préférence en sa possession, et, ce faisant, souscrire à due concurrence aux Actions Nouvelles émises par la Société dans le cadre de l'Offre, et mettre intégralement à la disposition de la Société le montant de la souscription correspondant à ce nombre de Droits de préférence, en conformité avec les modalités reprises dans la présente Note d'Opération.

Le Promoteur s'est également engagé envers la Société et envers le Lead Manager à céder, le dernier jour de la Période de souscription à 17h30, contre un prix unitaire égal au « VWAP » (soit le cours de bourse moyen du Droit de préférence pendant toute la Période de souscription, pondéré en fonction des volumes) payable dans les trois jours de bourse à compter de la clôture de la Période de Souscription, des Droits de préférence , à :

- VLIM SA, dont le siège social est établi à 6280 Gerpinnes, Allée des Peupliers 20, et inscrite auprès de la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0422.979.188, autant de Droits de préférence qu'il sera nécessaire pour permettre à cette dernière de souscrire à l'augmentation de capital visée par la présente Note d'Opération pour un montant total de EUR 2.600.000 (en ce compris le montant payé pour l'acquisition des Droits de préférence) ;
- M. Thierry Baleriaux, domicilié à 6280 Loverval, Allée des Templiers 41A/appt. 4.1, autant de Droits de préférence qu'il sera nécessaire pour permettre à ce dernier de souscrire à l'augmentation de capital visée par la présente Note d'Opération pour un montant total de EUR 3.000.000 (en ce compris le montant payé pour l'acquisition des Droits de préférence) ;

- M. Dany Tricot, domicilié à 6120 Nalinnes, Rue de la Praile 88, autant de Droits de préférence qu'il sera nécessaire pour permettre à ce dernier de souscrire à l'augmentation de capital visée par la présente Note d'Opération pour un montant total de EUR 500.000 (en ce compris le montant payé pour l'acquisition des Droits de préférence) ;
- M. Pierre Higuët, domicilié à 6220 Fleurus, Rue des Rabots 40, autant de Droits de préférence qu'il sera nécessaire pour permettre à ce dernier de souscrire à l'augmentation de capital visée par la présente Note d'Opération pour un montant total de EUR 50.000 (en ce compris le montant payé pour l'acquisition des Droits de préférence).

VLIM SA, M. Thierry Baleriaux, M. Dany Tricot et M. Pierre Higuët se sont pour leur part chacun engagés envers la Société et envers le Lead Manager à acquérir au cours moyen, pendant tout la période de souscription, pondéré en fonction des volumes (« VWAP ») et à exercer, le jour même de leur acquisition, des Droits de préférence à concurrence d'un montant total de souscription et d'acquisition de EUR 2.600.000 (pour VLIM), de EUR 3.000.000 (pour M. Thierry Baleriaux), de EUR 500.000 (pour M. Dany Tricot) et de EUR 50.000 (pour M. Higuët) et, ce faisant, souscrire à due concurrence aux Actions Nouvelles émises par la Société dans le cadre de l'Offre, et mettre intégralement à la disposition de la Société le montant de la souscription correspondant à ce nombre de Droits de préférence, en conformité avec les modalités reprises dans la présente Note d'Opération.

#### 7.2.3 Notification aux souscripteurs

L'Offre étant réalisée avec droit de préférence, seuls les titulaires de Droits de préférence ayant exercé leurs droits sont assurés de recevoir le nombre d'Actions Nouvelles souscrites.

#### 7.2.4 Information pré-allocation

Non applicable.

#### 7.2.5 Surallocation et rallonge

Non applicable.

### 7.3. Prix d'émission

#### 7.3.1 Prix auquel les Actions Nouvelles sont offertes

Le Prix d'émission a été fixé le 16 novembre 2010 par le Gérant en concertation avec le *Lead Manager*, préalablement à l'ouverture de la souscription. Il représente une décote de 22,74%<sup>4</sup> par rapport au dernier cours de bourse de l'action WEB SCA la veille de la fixation du Prix d'émission, soit le 15 novembre 2010 soit 45,30 €.

### 7.4. Placement et « soft underwriting »

#### 7.4.1 Banques-guichets

Les demandes de souscription peuvent être introduites sans frais directement auprès du *Lead Manager* ou via tout autre intermédiaire financier. Les investisseurs sont invités à se renseigner quant aux frais éventuels demandés par ces autres intermédiaires financiers.

#### 7.4.2 Service financier

Le service financier relatif aux Actions est fourni en Belgique par la Dexia Banque Belgique SA, sans frais pour les actionnaires.

Si la Société modifiait sa politique à cet égard, elle l'annoncerait dans la presse financière belge.

#### 7.4.3 Contrat de bonne fin

L'émission des Actions Nouvelles ne fait pas l'objet d'un contrat de bonne fin.

#### 7.4.4 Underwriting Agreement

Comme c'est l'usage pour ce type d'opération, un *Underwriting Agreement* sera conclu entre la Société et le *Lead Manager* après le placement privé des Scripts.

Aux termes de cette convention, le *Lead Manager* s'engagera conformément aux termes de l'*Underwriting Agreement* à souscrire les Actions Nouvelles, dans la mesure de la souscription par les investisseurs au cours de la Période de souscription. Les Actions Nouvelles seront souscrites par le *Lead Manager* en vue de leur distribution immédiate aux investisseurs concernés, en garantissant le paiement des Actions Nouvelles qui ont été

---

<sup>4</sup> Si l'on tient compte du fait que les actions nouvelles sont émises hors dividende de l'exercice 2009-2010 tel que proposé à l'assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2010 (3,01 €), la décote par rapport au dernier cours de bourse de l'action WEB SCA du 15 novembre 2010, diminué avec ce montant du dividende, est de 17,2%"

souscrites pendant la Période de souscription, mais qui n'a pas encore été acquitté à la date de l'augmentation de capital ("*Soft Underwriting*").

Ce *Soft Underwriting* ne vaut pas pour les Actions Nouvelles auxquelles les actionnaires de référence doivent souscrire en exécution de l'engagement tel que précisé dans la section 7.2.2.

La Société devrait, dans l'*Underwriting Agreement*, faire certaines déclarations, donner des garanties et exonérer le *Lead Manager* de certaines responsabilités. Il faut en outre s'attendre à ce que l'*Underwriting Agreement* précise également qu'en cas de survenance de certains événements, dont :

(i) la suspension de la cotation sur Euronext Brussels, ou une modification négative significative de la situation financière ou des activités opérationnelles de la Société ou des marchés financiers, ou tout autre cas de force majeure ayant lieu après la signature de l'*Underwriting Agreement* ; ou

(ii) les actionnaires de référence n'ont pas exercé, avant la clôture de la Période de souscription, tous leurs droits de souscription qu'ils s'étaient engagés à exercer, les personnes ayant pris des engagements de souscription n'ont pas souscrit valablement au nombre correspondant de Nouvelles Actions et/ou n'ont pas payé le prix de souscription dû à la date de l'augmentation de capital,

le *Lead Manager* aura le droit, dans certaines conditions et après concertation avec la Société, de mettre un terme à l'*Underwriting Agreement* avant la constatation de la réalisation de l'augmentation de capital. Si tel est le cas, les investisseurs en seront informés par la publication d'un supplément au Prospectus (sur les modalités du remboursement des souscriptions, voy. point 7.1.4).

#### 7.5. Engagement de blocage (*Lock-up*)

L'*Underwriting Agreement* prévoira que la Société, à compter de la date de sa conclusion et pour une période de 180 jours calendrier à compter de la clôture de l'Offre, sauf accord écrit préalable du *Lead Manager*, s'abstiendra d'émettre ou de vendre des actions, options, warrants, titres convertibles ou autres droits de souscription d'actions ou d'achat d'actions de la Société, ou d'essayer de s'en défaire ou d'en octroyer.

Sans préjudice du point 7.2.2., les Actionnaires de référence se sont chacun engagés envers la Société et envers le *Lead Manager* à ne vendre aucune Action Existante ni aucune Action Nouvelle qu'ils détiennent ou viendraient à détenir pendant une période de 180 jours calendrier après la Date de Clôture de l'Offre, sauf (i) pour ce qui est des transferts par ceux-ci à des personnes ou des sociétés qui leur sont liées au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ou (ii) si ce transfert se fait en accord avec le *Lead Manager*.

VLIM SA, M. Thierry Baleriaux, M. Dany Tricot et M. Pierre Higuët se sont chacun engagés envers la Société et envers le *Lead Manager* à ne vendre aucune Action Nouvelle qu'ils détiennent ou viendraient à détenir pendant une période de 180 jours calendrier après la Date de Clôture de l'Offre, sauf (i) pour ce qui est des transferts par ceux-ci à leurs actionnaires (à savoir MM. Robert, Jean et Robert, Laurent Wagner et Mme Valérie Wagner pour VLIM) ou à des personnes ou des sociétés qui leur sont liées au sens de l'article 11 du Code des sociétés, ou (ii) si ce transfert se fait en accord avec le *Lead Manager*.

## *7.6. Admission à la négociation et modalités de négociation*

### 7.6.1 Admission à la négociation

Les Droits de Préférence (coupon n° 12) seront détachés le 17 novembre 2010 et seront négociables sur Euronext Brussels pendant la Période de Souscription, soit du 17 novembre 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2010 inclus.

La demande d'admission sur Euronext Brussels des Actions Nouvelles a été introduite. L'admission interviendra en principe le 8 décembre 2010.

A l'instar des Actions Existantes, les Actions Nouvelles seront admises aux négociations sous le code ISIN BE003734481. Les Droits de préférence le seront sous le code BE-0970121241.

### 7.6.2 Place de cotation

Les Actions sont négociables sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

### 7.6.3 Offres simultanées

Non applicable.

### 7.6.4 Contrat de liquidité

Non applicable.

### 7.6.5 Stabilisation - Interventions sur le marché

Aucune stabilisation ne sera engagée à l'initiative de WEB SCA et aucune option de surallocation n'a été prévue.

## *7.7 Détenteurs d'Actions souhaitant les vendre*

L'Offre ne porte que sur des Actions Nouvelles, et aucune Action Existante ne sera donc offerte en vente dans le cadre de l'Offre.

## *7.8 Convention de blocage*

Voy. ci-dessus point 7.5.

### *7.9 Dépenses liées à l'émission et à l'Offre*

Si l'Offre est entièrement souscrite, le produit brut de l'Offre (soit le Prix d'émission multiplié par le nombre d'Actions Nouvelles) sera de l'ordre de 30.224.110 €.

Les frais liés à l'Offre sont estimés à environ 1.000.000 € et comprennent entre autres les redevances dues à la CBFA et à Euronext Brussels, la rémunération des intermédiaires financiers (à concurrence de 75% de ce montant), les frais d'impression et de traduction du Prospectus, les frais juridiques et administratifs ainsi que les frais de publication. Ces frais seront supportés par la Société.

### *7.10. Dilution*

#### 7.10.1. Montant et pourcentage de la dilution immédiate résultant de l'Offre

Aucune dilution en termes de participation au capital et de droits aux dividendes dans le chef des Actionnaires Existants ne sera observée, pour autant qu'ils exercent tous leurs Droits de préférence.

#### 7.10.2. Conséquences de l'Offre en termes de valeur intrinsèque

Le Prix d'émission est inférieur à la valeur intrinsèque de l'Action, laquelle se calcule en divisant le total des fonds propres consolidés par le nombre d'Actions émises. En fonction de l'hypothèse selon laquelle 863.546 Actions Nouvelles seraient émises, la valeur intrinsèque par Action passerait de 39,67 EUR au 30 septembre 2010 à 38,08 EUR après la clôture de l'Offre.

#### 7.10.3. Conséquences de l'Offre pour les Actionnaires Existants n'y souscrivant pas (ou y souscrivant seulement partiellement)

Les Actionnaires Existants qui décideraient de ne pas exercer (tout ou partie) des Droits de préférence dont ils disposent :

- subiront une dilution proportionnelle en termes de droits de vote et de droit aux dividendes dans les proportions décrites ci-dessous (en dessous de la présente section 7.10.3);
- seront exposés à un risque de dilution financière de leur participation. Ce risque découle du fait que l'Offre est effectuée à un Prix d'émission inférieur au cours de bourse actuel de l'Action et à la valeur intrinsèque de l'Action. Théoriquement, la valeur des Droits de préférence détenus par les Actionnaires Existants devrait compenser la réduction de la valeur financière qui est induite par le fait que le Prix d'émission est inférieur au cours de bourse. Les Actionnaires pourraient dès lors subir une perte de valeur s'ils n'étaient pas en mesure de céder leurs Droits de préférence à la valeur théorique de ceux-ci (et si le prix de vente des Scripts n'induisait aucun paiement relatif aux Droits de préférence non exercés à concurrence d'un montant qui est égal à cette valeur théorique). Même en cas de vente des Droits de préférence à

leur valeur théorique, si le cours de bourse de l'Action est inférieur à la valeur intrinsèque de l'Action, l'Actionnaire Existant réalisera une perte financière.

L'incidence de l'émission sur la participation de 1% dans le capital d'un Actionnaire existant détenant 1% du capital social de la Société préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'Offre est présentée ci-dessous. Le calcul est effectué sur la base du nombre d'Actions Existantes avant la clôture de l'Offre (c'est-à-dire 2.302.791 Actions Existantes) et du nombre prévu d'Actions Nouvelles qui seront émises (c'est-à-dire 863.546), compte tenu d'un montant maximal de 30.224.110 EUR pour l'Offre et d'un Prix d'émission de 35,00 EUR par Action.

	Participation dans l'actionnariat en %
Avant l'émission des Actions Nouvelles	1%
Après l'émission des Actions Nouvelles	0,727%

#### 7.10.4 Actionnariat après l'Offre<sup>5</sup>

Actionnaires	Avant l'augmentation de capital		Après l'augmentation de capital	
	# actions	% (capital)	# actions	% (capital)
Famille Wagner (actionnaires de concert)	1.422.793	61,79%	1.645.677	51,97 %
Autres	879.998	38,21% <sup>6</sup>	1.520.660	48,03%
<b>TOTAL</b>	<b>2.302.791</b>	<b>100%</b>	<b>3.166.337</b>	<b>100%</b>

Pour rappel, au niveau de WEB SCA, il existe un accord de concert liant les membres de la famille Wagner (à savoir MM. Robert, Jean Wagner, Valérie Wagner, Robert, Laurent Wagner, Claire Fontaine et Jarmila Schreilova) portant sur l'exercice de leurs droits de vote, en vue de mener une politique commune durable et concernant également l'acquisition ou la cession de titres conférant le droit de vote. Cette action de concert porte sur 1.422.793 titres, représentant 61,79 % du total des droits de vote.

<sup>5</sup> Ce tableau part de l'hypothèse que l'Offre est entièrement souscrite. N'y sont repris que les actionnaires détenant une participation représentant plus de 5% du capital de la Société dont la position à l'égard de l'Offre est connue de la Société au jour de la rédaction de la Note d'Opération.



## 8. PERSPECTIVES DE WEB SCA

### 1. Tendances et perspectives

Les perspectives développées ci-après ont été établies dans le cadre de la présente opération sur base du cours de bourse du 9 novembre 2010 (soit 45,20 €). De telles déclarations, prévisions et estimations se basent sur différentes suppositions et appréciations de risques connus ou inconnus, d'incertitudes et d'autres facteurs, qui semblaient raisonnables lorsqu'ils ont été faits, mais qui pourront s'avérer corrects ou non. En conséquence, il est possible que la réalité des résultats diffère substantiellement des résultats, des performances ou des réalisations futures que de telles déclarations, prévisions ou estimations avaient décrits ou suggérés. Les facteurs qui peuvent causer de telles différences comprennent, de façon non exhaustive, ceux exposés au chapitre « Facteurs de risques » du Document d'Enregistrement et de la Note d'Opération. De plus, les prévisions et estimations ne valent qu'à la date de la présente Note d'Opération.

#### 2.1 Hypothèses relatives à des facteurs que le Gérant et la direction de WEB SCA ne peuvent influencer

- Le compte de résultats tient compte d'une indexation sur les loyers de 1,70 %, pour l'année 2011, telle qu'estimée par le Bureau du Plan.
- Aucune prévision n'a été faite sur l'évolution de la juste valeur :
  - du portefeuille immobilier ; et
  - des instruments de couverture.
- L'estimation des charges financières s'est faite sur la base d'une progression de l'Euribor 1 mois de 5 points de base par mois jusqu'en septembre 2011.
- Les chiffres arrêtés au 30 septembre 2010, repris dans la présente Note d'Opération, ont été certifiés par Deloitte. Ils n'ont fait l'objet d'aucune modification ultérieure. Ces chiffres forment la base sur laquelle les perspectives de l'exercice 2011 ont été préparées.

#### 2.2 Hypothèses relatives à des facteurs que le Gérant et la direction de WEB SCA peuvent influencer

##### 2.2.1 Hypothèses immobilières

- Le taux d'occupation retenu pour l'ensemble du patrimoine immobilier de WEB SCA est identique à la valeur déterminée par l'expert immobilier Winssinger au 30 septembre 2010. Tous les contrats arrivant naturellement à échéance sont prorogés, à l'exception de ceux pour lesquels WEB SCA est déjà informée de leur non-reconduction.
- Il n'est tenu compte, dans ces perspectives, que des projets décrits au chapitre 5.4. « Raisons de offre et utilisation du produit de l'émission » de la présente Note d'Opération. Pour ces projets d'investissement, il est tenu compte du taux d'occupation réel. En outre, n'ayant pas de locataire potentiel et/ou toutes les autorisations requises à la date de la présente Note d'Opération pour les projets des sites 38 et 9 présentés au chapitre 5.4, WEB SCA ne les a pas repris dans les perspectives détaillées ci-après.

- Seuls les travaux significatifs qui génèrent une augmentation de valeur de l'immeuble sont portés à l'actif. Les travaux d'entretien et de réparation sont comptabilisés directement en compte de résultats.

### 2.2.2 Hypothèses financières

- Les perspectives pour 2011 se fondent sur l'hypothèse que les investissements seront réalisés conformément au chapitre 5.4. « Raisons de l'offre et utilisation du produit de l'émission » de la présente Note d'Opération et que l'augmentation de capital sera réalisée en décembre 2010 et générera un produit net de 29.224.110 d'euros.
- Les prévisions relatives aux charges financières ont été estimées sur la base d'un endettement :
  - dans un premier temps, diminué du produit net de l'augmentation de capital ;
  - qui augmente par la suite, au fur et à mesure de la réalisation des investissements évoqués ci-dessus et du paiement du dividende 2010.
- Les hypothèses spécifiques à certaines rubriques du compte de résultats et du bilan sont reprises ci-après.
- Nonobstant l'actuelle limite légale de 33% de taux d'endettement, la philosophie du Conseil d'administration de WEB SCA est de conserver un taux d'endettement à un niveau maximal de +/- 30 %, et ce même dans l'hypothèse où WEB SCA serait légalement autorisée à augmenter ce ratio d'endettement jusqu'à 65%, ceci afin de limiter les risques potentiels de dépendances vis-à-vis d'organismes financiers.

### 2.2.3 Bilan prévisionnel au 30 septembre 2011

<b>BILAN</b>	<b>30/09/10</b>	<b>Prévisions au 30/09/11</b>
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>134.858.558</b>	<b>156.896.336</b>
<i>C. Immeubles de placement</i>	<i>134.858.558</i>	<i>156.896.336</i>
<b>II. Actifs courants</b>	<b>2.581.434</b>	<b>2.581.434</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>137.439.992</b>	<b>159.477.770</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES PASSIF</b>	<b>91.346.933</b>	<b>123.123.331</b>
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>42.903</b>	<b>42.903</b>
<b>II. Passifs courants</b>	<b>46.050.157</b>	<b>36.311.537</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>137.439.992</b>	<b>159.477.770</b>

## Commentaires sur le bilan prévisionnel

### a) *Immeubles de placement*

Cette rubrique se compose du patrimoine immobilier valorisé en application de l'IAS 40. Ces valeurs ont été déterminées par l'expert immobilier Winssinger au 30 septembre 2010. L'augmentation de valeur est consécutive aux différentes acquisitions détaillées au chapitre 5.4. « Raisons de offre et utilisation du produit de l'émission » de la présente Note d'Opération et valorisées à leurs coûts.

Le bilan prévisionnel ne tient pas compte de la variation de la juste valeur du patrimoine immobilier de WEB SCA.

### b) *Créances commerciales et autres actifs non courants*

Ce poste reprend essentiellement le total des impayés clients. Aucune modification n'a été apportée au bilan prévisionnel concernant ce poste.

### c) *Trésorerie*

WEB SCA est structurellement endettée et ne dispose donc pas de trésorerie excédentaire. Ce poste reprend le solde des comptes bancaires à la date de clôture de l'exercice 2010.

### d) *Comptes de régularisation de l'actif*

WEB SCA clôturant son exercice au 30 septembre, les charges annuelles sont reportées sur l'exercice suivant pour 1 trimestre. Il s'agit principalement, pour WEB SCA, du précompte immobilier et des primes d'assurances.

### e) *Capitaux propres*

Les fonds propres de WEB SCA varient en fonction :

- du résultat escompté au 30 septembre 2011 ;
- des dividendes 2010 à distribuer ;
- de l'augmentation de capital.

### f) *Dettes financières non courantes*

Cette rubrique n'est pas révélatrice dans le bilan de WEB SCA et sera retenue à sa valeur arrêtée au 30 septembre 2010.

### g) *Dettes financières courantes*

L'augmentation de capital permettra à WEB SCA de réaliser de nouveaux investissements comme évoqué ci-dessus. Le solde, soit 6.540.000 euros, permettra à WEB SCA de réduire temporairement son taux d'endettement dans l'attente de nouvelles perspectives de développement.

*h) Autres passifs financiers courants*

Les instruments de couvertures financiers de WEB SCA sont évalués à leur juste valeur. En raison de l'incertitude actuelle sur les marchés financiers, il n'a pas été tenu compte dans les présentes prévisions des éventuelles fluctuations de ces justes valeurs consécutives à l'évolution des taux d'intérêt.

*i) Dettes commerciales et autres dettes courantes*

Ce poste reprend essentiellement le total des impayés fournisseurs. Bien qu'il y ait eu au 30 septembre 2010 une augmentation importante de ce poste, suite aux investissements réalisés sur le site « Demanet » et détaillés dans la note 4 du Document d'Enregistrement, aucune modification n'a été apportée au bilan prévisionnel.

*j) Autres passifs courants*

Cette rubrique n'est pas révélatrice dans le bilan de WEB SCA et a été retenue à sa valeur arrêtée au 30 septembre 2010.

*k) Comptes de régularisation*

Ce poste reflète essentiellement la facturation anticipative des loyers à l'ensemble des locataires de WEB SCA.

2.2.4 Compte de résultats prévisionnel au 30 septembre 2011

	<i>30/09/2010</i>	<i>Prévisions au 30/09/2011</i>
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>10.797.195</b>	<b>12.877.480</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>10.755.548</b>	<b>12.835.832</b>
Charges immobilières	-1.679.574	-1.929.109
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>9.075.974</b>	<b>10.906.723</b>
Frais généraux de la société	-525.549	-578.104
Autres revenus et charges d'exploitation	126.647	126.647
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	102.778
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	125.422	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>8.802.494</b>	<b>10.558.043</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.957.544</b>	<b>- 1.091.841</b>
<b>IMPOT</b>	<b>49.180</b>	<b>2.180</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>6.894.130</b>	<b>9.468.382</b>

## Commentaires sur le compte de résultats prévisionnel

### a) Résultat locatif net

- Comme exprimé précédemment, le compte de résultats tient compte d'une indexation sur les loyers de 1,70 %, pour l'année 2011, telle qu'estimée par le Bureau du Plan. Il a également été tenu compte, sur base des projets d'investissement, de la réalité des baux signés.

### b) Résultat immobilier

- Cette rubrique tient compte des charges structurelles locatives ainsi que des taxes assumées par les locataires. La différence entre les charges exposées par le propriétaire et normalement assumées par le locataire et la refacturation à ces derniers représente moins de 1 % des revenus locatifs. Il n'a été prévu aucune modification de ce poste par rapport au montant comptabilisé la date de clôture de l'exercice 2010 car cela a une influence négligeable sur le résultat prévisionnel de WEB SCA.

### c) Résultat d'exploitation des immeubles

Cette rubrique comprend les différents frais liés à l'exploitation des immeubles donnés en location (frais techniques, frais commerciaux et frais de gestion).

- Frais techniques : ce poste a connu une augmentation importante au cours de l'exercice 2009-2010. Celle-ci s'explique principalement par l'augmentation importante des dépenses capitalisées. Au vu des investissements à réaliser, les frais techniques ont été indexés selon l'augmentation de la valeur des immeubles de placement. .
- Les primes d'assurances ont suivi la même évolution que les immeubles de placement pour tenir compte des investissements futurs.
- Frais commerciaux : il n'a pas été provisionné de commission d'agence car les projets futurs sont, pour les acquisitions, déjà loués à près de 100 % et les constructions et réhabilitations font déjà l'objet de baux signés.
- Frais de gestion : les honoraires de la gérance sont fixés, par les statuts de WEB SCA, à 3 % des revenus locatifs. Les honoraires de l'expert immobilier sont fixés sur base du patrimoine immobilier de WEB SCA et d'un taux appliqué par ce dernier. Le montant de ces honoraires a donc été actualisé sur base du patrimoine immobilier futur de WEB SCA.
- Frais généraux : ces frais comprennent les frais de fonctionnement tels que les services comptables et financiers, les services de maintenance informatique, les frais de secrétariat, les jetons de présence des administrateurs, les commissions de la banque dépositaire, les services juridiques, etc. Ces frais sont estimés sur base des chiffres des exercices antérieurs et des évolutions récentes et attendues de la Société. Ils font l'objet d'une augmentation de 10 % dans les prévisions.

- d) Résultat sur vente d'immeuble : En date du 28 octobre 2010, un bâtiment situé à Jumet a été cédé pour une valeur de 525.000 €. Au 30 septembre 2010, ce dernier était repris, dans le patrimoine de la Sicafi, à la juste valeur de 422.222 € conformément à l'évaluation de l'expert immobilier. Une plus value de 102.778 a donc été reprise dans les perspectives.
- e) Résultat financier : vu la très faible fluctuation des taux d'intérêts et plus particulièrement l'Euribor 1 mois et vu les différentes couvertures de taux déjà détaillées précédemment, il semble légitime d'appliquer, mensuellement, une augmentation de 5 points de base.
- f) Impôts : les sicafi bénéficiant d'un régime taxable différent des sociétés commerciales, l'assiette imposable de WEB SCA est donc immatérielle, à l'exception de l'effet de certaines dépenses non admises fiscalement.

Sur base des prévisions réalisées conformément à ce qui est détaillés ci-avant, WEB SCA pense pouvoir proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire de 2011 la distribution d'un dividende brut par Action compris entre 2,90 € et 3,00 €, représentant un rendement brut compris entre 7,20 % et 7,44 % par rapport au cours de bourse de l'action une fois détachés des droits préférentiels de souscription (TERP), soit 40,30 €.

## **Opinion du Commissaire**

*Chers Messieurs*

*Nous vous faisons rapport sur le bilan et le compte de résultats prévisionnels pour la période se terminant le 30 septembre 2011 ("l'Information Prévisionnelle") de Warehouses Estates Belgium SCA (la « Société »). L'Information Prévisionnelle, et les hypothèses significatives qui la sous-tendent, sont détaillées dans la section 8 de la Note d'Operation, datée du 16 novembre 2010.*

*Ce rapport est établi en application de l'Annexe I point 13.2 du Règlement CE n° 809/2004 ("le Règlement sur les Prospectus").*

## **Responsabilités**

*Il est de la responsabilité du conseil d'administration de la Société de préparer l'Information Prévisionnelle, conformément aux dispositions du Règlement sur les Prospectus.*

*Notre responsabilité est d'émettre une opinion, comme requis par le Règlement sur les Prospectus, sur l'établissement correct de l'Information Prévisionnelle et de vous faire rapport sur cette opinion. Nous n'assumons aucune responsabilité et n'accepterons aucune obligation vis-à-vis de tiers ayant encouru un dommage résultant de, ou découlant de, ou faisant suite à ce rapport ou notre opinion, requise par, et émise uniquement dans le but de se conformer à l'Annexe I point 23.1 du Règlement sur les Prospectus, par lequel nous acceptons son inclusion dans le prospectus.*

## **Base de préparation de l'Information Prévisionnelle**

*L'Information Prévisionnelle a été établie sur les bases mentionnées dans la section 8 de la Note d'Operation. Elle est basée sur les comptes annuels audités en date du 30 septembre 2010. L'Information Prévisionnelle doit être présentée sur une base cohérente avec les méthodes comptables de la Société qui ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2010.*

## **Base de notre opinion**

*Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes internationales ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" et ISAE 3000 "Assurance Engagement Others Than Audits or Reviews of Historical Financial Information", tels qu'émis par l'IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board) et ceux-ci sont sujets aux limitations décrites dans ces normes. Nos travaux ont compris l'évaluation de la base sur laquelle l'Information Prévisionnelle a été établie, et la vérification de l'établissement correct de l'Information Prévisionnelle sur base des hypothèses décrites et des méthodes comptables de la Société telles qu'elles ont été utilisées lors de l'établissement des états financiers en date du 30 septembre 2010.*

*Nous avons organisé et exécuté nos travaux de manière à obtenir les informations et les explications que nous avons considérées nécessaires afin d'avoir une assurance raisonnable que l'Information Prévisionnelle a été établie correctement sur les bases mentionnées.*

*Etant donné que l'Information Prévisionnelle et les hypothèses sur lesquelles elle se base ont trait au futur et peuvent dès lors être affectées par des événements imprévisibles, nous ne pouvons émettre d'opinion quant au fait que les résultats réels correspondront à ceux mentionnés dans l'Information Prévisionnelle. Les différences éventuelles peuvent s'avérer significatives.*

*Nos travaux n'ont pas été effectués en conformité avec les normes d'audit ou autres normes ou pratiques telles que généralement admises aux Etats-Unis d'Amérique ou dans d'autres juridictions (autres que la Belgique) et dès lors ne peuvent être utilisés de manière fiable comme s'ils avaient été effectués en conformité avec ces normes et pratiques.*

## **Opinion**

*A notre avis, sous réserve des remarques indiquées ci-dessus, l'Information Prévisionnelle a été établie de manière correcte sur base des hypothèses du conseil d'administration et la base comptable utilisée est cohérente avec les méthodes comptables d'établissement des états financiers, telles qu'elles ont été utilisées par la Société lors de l'établissement des états financiers pour la période se terminant le 30 septembre 2010.*

*Nous attirons l'attention sur le fait que l'Information Prévisionnelle pour la période se terminant au 30 septembre 2011 ne tient pas compte des éventuelles variations de juste valeur des instruments financiers et des immeubles de placement par rapport au 30 septembre 2010. Toutefois ces variations de juste valeur pourraient avoir un impact significatif sur l'Information Prévisionnelle.*

*Pour les objectifs de l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus, nous sommes responsables de ce rapport comme faisant partie du prospectus et nous déclarons que nous avons pris toutes les mesures raisonnables pour nous assurer que l'information contenue dans ce rapport est, à notre meilleure connaissance, conforme à la réalité et ne contient pas d'omission de nature à altérer sa portée. Cette déclaration est incluse dans le prospectus en conformité avec l'Annexe I point 1.2 du Règlement sur les Prospectus.*

**DELOITTE Reviseurs d'Entreprises**

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Philip Maeyaert



## 9. INFORMATION PROVENANT DES TIERS

La Société confirme que les informations provenant des rapports de l'expert immobilier Winssinger et du commissaire Deloitte ont été fidèlement reproduites et que, pour autant que la Société le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Winssinger a accepté ce que ses méthodes d'évaluation soient intégrées dans le Document d'Enregistrement (chapitre 11.2.2).

Winssinger a accepté que son rapport d'expert immobilier soit intégré dans le Document d'Enregistrement (chapitre 11.3).

Le commissaire Deloitte a accepté que son rapport sur l'exercice clôturé au 30 septembre 2008, au 30 septembre 2009 et au 30 septembre 2010 soient intégrés dans le Document d'Enregistrement (chapitre 13), et que son opinion sur les données prévisionnelles soit intégrée dans la présente Note d'Opération (chapitre 8).

## 10. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents suivants sont disponibles sur le site internet <http://www.w-e-b.be>:

- Les rapports annuels ;
- Les statuts coordonnés de WEB SCA;
- Les rapports annuels et semestriels de WEB SCA des 3 derniers exercices ;
- La Charte de gouvernance d'entreprise de WEB SCA;
- Les avis financiers concernant WEB SCA publiés pendant les 3 derniers exercices.

En outre,

- l'acte constitutif et les statuts de WEB SCA ainsi que ses comptes annuels et des rapports annuels et semestriels des trois derniers exercices peuvent être consultés au Greffe du Tribunal de Commerce de Charleroi et au siège social ; les comptes sociaux sont également déposés et peuvent être consultés auprès de la Banque Nationale de Belgique ;
- Les comptes sociaux ainsi que les rapports y afférents de WEB SCA 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 WEB SA et de WEB SCA sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge ;
- Les convocations aux Assemblées Générales sont publiées aux Annexes du Moniteur Belge, dans 2 quotidiens de la presse financière ou sur le site internet <http://www.w-e-b.be>;
- Les rapports du commissaire concernant les informations financières historiques, pro forma et prévisionnelles peuvent être consultés au siège social ;

- Les avis financiers concernant WEB SCA sont publiés dans 2 quotidiens de la presse financière ou sur le site internet <http://www.w-e-b.be> ;
- Tous les communiqués de presse et autres informations financières diffusés par la société depuis l'entrée en Bourse peuvent être consultés sur le site internet <http://www.w-e-b.be> ;
- Les rapports de l'expert immobilier relatifs aux évaluations des immeubles peuvent être consultés au siège social.

Les autres documents accessibles au public et mentionnés dans le Prospectus peuvent être consultés au siège social.



Société en commandite par actions, Société d'investissement à capital fixe en immobilier,  
ayant son siège social avenue Jean Mermoz, 29 à 6041 Charleroi (Gosselies), Belgique

**Conseils Juridique de la Société**

**LIEDEKERKE WOLTERS WAELBROECK KIRKPATRICK SCRL**  
*Boulevard de l'Empereur 3 à 1000 Bruxelles*

**LYDIAN**  
*Avenue du Port 86C, boîte 113 à 1000 Bruxelles*

**Commissaire de la Société**

**DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL**  
*Berkenlaan 8b à 1831 Diegem*

**Lead Manager**

**PETERCAM SA**  
*Place Sainte Gudule 19 à 1000 Bruxelles*

**Conseil Juridique du Lead Manager**

**CLIFFORD CHANCE LLP**  
*Avenue Louise 65, boîte 2 à 1050 Bruxelles*