



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 1 of 8

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 8 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- **Des résultats financiers annuels très satisfaisants ;**
- **Une excellente performance du cours de bourse ;**
- **Une augmentation de capital de l'ordre de 30 millions € projetée afin de réaliser d'importants projets d'investissement**

	30/09/2009	30/09/2010	EVOLUTION
Juste valeur du portefeuille	127.318.873 €	134.858.558 €	+ 5,92 %
Valeur d'investissement du portefeuille	132.755.000 €	140.511.000 €	+ 5,84 %
Taux d'occupation ⁽¹⁾	96,43 %	93,70 %	- 2,73 %
Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791	-
Fonds propres	91.388.268 €	91.346.933 €	- 0,05 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	39,69 €	39,67 €	- 0,05 %
Revenus locatifs	10.631.164 €	10.882.636 €	+ 2,37 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.654.344 €	8.677.071 €	+ 0,26 %
Résultat net	6.008.328 €	6.894.130 €	+ 14,74 %
Résultat distribuable ^{(2) (3)}	7.921.705 €	7.499.399 €	5,33 %
Résultat net courant de l'exercice ⁽⁴⁾	7.672.292 €	7.413.958 €	-3,37 %
Taux d'endettement	26,47 %	29,92 %	+ 3,45 %
Cours de bourse à la date de clôture	37,84 €	43,70 €	+ 15,49 %
Cours de bourse annuel moyen ⁽⁵⁾	34,64 €	39,94 €	+15,30 %
Dividende net distribué par action	2,56 €	2,56 € ⁽⁶⁾	+ 0 %
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ⁽⁷⁾	8,69%	7,54%	- 1,15%
Return brut non actualisé ⁽⁸⁾	15,26%	23,03%	+ 7,77%



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



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 2 of 8

RESULTATS FINANCIERS

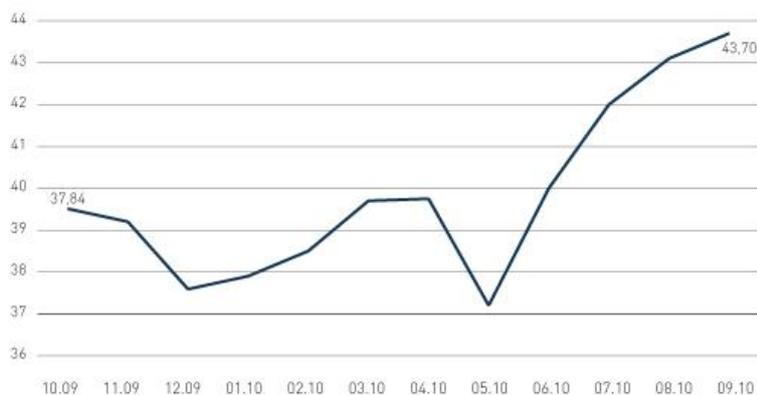
Malgré une conjoncture économique difficile, WEB SCA présente à nouveau cette année, de bons résultats opérationnels, qui témoignent d'une gestion efficace et prudente.

Les revenus locatifs affichent ainsi une hausse de 2,37 % au 30 septembre 2010 par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une légère progression du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (0,26%).

Le résultat net courant de l'exercice 2010 montre une faible baisse de 3%. Néanmoins, le **résultat net** affiche quant à lui une **hausse de près de 15 %**.

WEB SCA continue par ailleurs à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'**excellente performance de son cours de bourse** durant l'exercice 2010.

Evolution du cours de l'exercice 2010



EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

La **juste valeur** des immeubles de placement de WEB SCA bénéficie d'une **belle progression**, puisqu'elle s'élève à 134.858.558 € au 30 septembre 2010. La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2010 est de 125.422,23 € contre -59.830,54 € au 30 septembre 2009.

Le léger fléchissement du taux d'occupation global (-2,73%) s'explique par un choix stratégique du management de WEB SCA d'augmenter la valeur du portefeuille et accroître le rendement des biens les plus anciens : plusieurs sites vont ainsi être reconvertis, rénovés ou reconstruits dès l'obtention des autorisations administratives. La mise à disposition, dès le premier semestre de l'exercice prochain, de certaines nouvelles constructions devrait résorber en partie le vide locatif de cet exercice.



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



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 3 of 8

Sur la base d'une répartition par site et en considérant l'activité principale de chaque site, le patrimoine de WEB SCA est constitué de **35,06 %** de halls industriels, de **62,54 %** d'immeubles commerciaux et de **2,40 %** d'immeubles de bureaux.

Le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation, s'établit à **8,02 %** de la valeur d'investissement.

AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Au vu de ce qui précède et conformément à ce qui avait été annoncé précédemment, le Gérant de WEB SCA proposera à l'assemblée générale ordinaire de ce 14 décembre 2010 la distribution d'un **dividende brut de 3,01 €⁽⁶⁾** représentant un **rendement brut de 7,54 %** par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse de WEB SCA sur une base annuelle, soit 39,94 €.

Afin de distribuer le dividende proposé, représentant 6.935.464,66 €⁽¹⁰⁾, la somme de 41.335,00 € sera prélevée du poste « *résultats reportés des exercices antérieurs* » et ajoutée au résultat net de l'exercice soit 6.894.129,66 €.

Ce dividende correspond à 92,48 %⁽⁹⁾ du résultat sur lequel porte une obligation légale de distribution⁽²⁾⁽³⁾

INVESTISSEMENTS, TRANSFORMATIONS & RENOVATIONS

Les investissements réalisés au cours de l'exercice clôturé le 30 septembre 2010 ont été programmés et suivis avec prudence, le management de WEB SCA privilégiant la constitution d'un **portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme** et générant des revenus en adéquation avec sa politique de dividende, tout en maintenant son patrimoine en parfait état locatif.

WEB SCA a ainsi acquis cette année plus de 7.500 m² de nouveaux bâtiments, pour une juste valeur de près de 3.770.000 €, tout en investissant plus de 3.650.000 € dans ses propres bâtiments.

AUGMENTATION DE CAPITAL

Afin de poursuivre son expansion et sa diversification, quatre projets d'investissement ont été identifiés et devraient se concrétiser dès le début de l'exercice 2010-2011. WEB SCA estime pouvoir profiter de ces opportunités d'accroissement de son patrimoine dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en ayant pris soin d'évaluer les risques auxquels elle est exposée. Le montant total des investissements envisagés s'élève à environ 30 millions €. Ces investissements contribueront sans aucun doute à la rentabilité future de WEB SCA.





Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 4 of 8

Pour ce faire, le conseil d'administration du Gérant de WEB SCA, qui s'est réuni ce 29 octobre 2010, a confirmé son intention d'envisager la réalisation d'une augmentation de capital en espèces de l'ordre de 30 millions €, et ce dans le cadre du capital autorisé.

Cette opération permettra à WEB SCA de poursuivre sa croissance, tout en maintenant son taux d'endettement à un niveau particulièrement bas.

Sous réserve, d'une part, de l'approbation par la CBFA du prospectus relatif à l'opération et, d'autre part, de la décision de son gérant statutaire, laquelle devrait intervenir en principe le 16 novembre 2010, WEB SCA offrira, en souscription publique, des actions nouvelles, avec droit de préférence des actionnaires existants, pendant un délai de 15 jours à dater de l'ouverture de la souscription, c'est-à-dire en principe du 17 novembre 2010 au 1er décembre 2010.

Le caractère public de l'opération offrira la possibilité à tous les actionnaires existants de WEB SCA d'y participer et d'ainsi continuer à bénéficier de la croissance de WEB SCA.

WEB SCA a mandaté Petercam en tant que Lead Manager pour l'accompagner dans ce processus.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

L'un des locataires de WEB SCA a levé l'option d'achat octroyée lors de la signature du bail en 2007. La transaction s'est conclue pour un montant supérieur à celui de l'expertise, la vente générant donc une plus-value de 102.778 € pour WEB SCA.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire DELOITTE, représenté par Monsieur Philip MAEYAERT, a procédé à la révision des comptes annuels de WEB SCA, établis en conformité avec le référentiel I.F.R.S. tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Son rapport ne donne lieu à aucune réserve et conclut que « *les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société* ».



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



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 5 of 8

COMPTE DE RESULTATS DE L'EXERCICE 2010

	30/09/2009	30/09/2010
I. Revenus locatifs	10.631.164	10.882.636
A. Loyers	10.631.164	10.882.636
III. Charges relatives à la location	-249.412	-85.441
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-260.843	-126.488
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	11.430	41.047
RESULTAT LOCATIF NET	10.381.751	10.797.195
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.493.826	1.542.879
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	560.262	589.867
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	933.564	953.012
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.623.948	-1.655.514
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-622.921	-624.160
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.001.027	-1.031.354
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	84.652	70.987
RESULTAT IMMOBILIER	10.336.281	10.755.548
IX. Frais techniques	-789.641	-1.004.793
A. Récurrents	-176.452	-155.141
B. Non récurrents	-613.189	-849.652
X. Frais commerciaux	-50.633	-109.866
A. Commissions d'agence	0	-52.936
B. Publicité	-24.319	-38.972
C. Frais juridiques	-26.313	-17.957
XII. Frais de gestion immobilière	-535.703	-564.915
A. Honoraires versés au gérant	-402.812	-416.503
B. Charges de gestion d'immeubles	-132.891	-148.412
CHARGES IMMOBILIERES	-1.375.977	-1.679.574
RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	8.960.305	9.075.974
XIV. Frais généraux de la société	-435.629	-525.549
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	129.669	126.647
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE	8.654.344	8.677.071
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-59.831	125.422
RESULTAT D'EXPLOITATION	8.594.513	8.802.494





Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 6 of 8

XIX. Revenus financiers	25.342	17.655
A. Intérêts et dividendes perçus	15.003	470
C. Autres	10.339	17.185
XX. Charges d'intérêts	-1.005.813	-1.327.869
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-911.571	-614.688
B. Charges relatives aux instruments financiers dérivés	-94.242	-713.181
XXI. Autres charges financières	-1.606.799	-647.330
A. Frais bancaires et autres commissions	-2.666	-2.079
B. Variations de la juste valeur des instruments financiers	-1.604.133	-645.251
RESULTAT FINANCIER	-2.587.271	-1.957.544
RESULTAT AVANT IMPOT	6.007.243	6.844.950
XXII. Impôt des sociétés	1.086	49.180
IMPOT	1.086	49.180
RESULTAT NET DE L'EXERCICE	6.008.328	6.894.130
RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION	2,61	2,99
RESULTAT NET COURANT DE L'EXERCICE	7.672.292	7.413.958

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (en €)	30/09/09	30/09/10
I. Actifs non courants	127.318.873	134.858.558
C. Immeubles de placement	127.318.873	134.858.558
II. Actifs courants	2.733.733	2.581.434
D. Créances commerciales	2.066.672	1.988.925
E. Créances fiscales et autres actifs courants	145.309	0
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	223.764	238.939
G. Comptes de régularisation	297.989	353.570
TOTAL DE L'ACTIF	130.052.606	137.439.992
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	91.388.268	91.346.933
A. Capital	6.700.000	6.700.000
D. Réserves	48.516.044	48.516.044
E. Résultats	36.172.223	36.130.888
PASSIF		
I. Passifs non courants	34.692	42.903





Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 7 of 8

<i>B. Dettes financières non courantes</i>	34.692	42.903
II. Passifs courants	38.629.646	46.050.157
<i>B. Dettes financières courantes</i>	33.300.000	39.470.000
<i>C. Autres passifs financiers courants</i>	1.757.283	2.402.534
<i>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</i>	634.084	1.519.706
<i>E. Autres passifs courants</i>	458.267	83.911
<i>F. Comptes de régularisation</i>	2.480.011	2.574.007
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	130.052.606	137.439.992

A PROPOS DE WEB SCA

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A. est une SICAF immobilière qui investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et répondant prioritairement à l'une des spécificités suivantes:

- biens commerciaux:
 - o à implanter ou déjà implantés le long d'axes routiers importants.
 - o à implanter ou déjà implantés au sein de complexes.
 - o à implanter ou déjà implantés en centre ville.
- biens semi-industriels.
- biens de bureaux.

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} septembre 1998 sur Euronext Brussels.

Au 30 septembre 2010, date de la clôture de son exercice, WEB comptait plus de 200 locataires diversifiés – sociétés internationales ou nationales, administrations publiques – répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 250.000m². Sa capitalisation boursière s'élevait à 100.631.966,70 €.

CALENDRIER FINANCIER

Clôture des résultats annuels	30/09/2010
Publication des résultats annuels	9/11/2010
Publication du rapport financier annuel	17/11/2010
Assemblée Générale Ordinaire	14/12/2010
Publication des dividendes	15/12/2010
Païement des dividendes	21/12/2010
Publication information annuelle	21/12/2010



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



Warehouses Estates Belgium sca

“We are building opportunities“

Page 8 of 8

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

SICAF immobilière de droit belge sous forme de société en commandite par actions

Caroline WAGNER

Tel : +32.(0)71.259.294

Mobile :+32.(0)475.701.294

cwagner@w-e-b.be

Pierre HIGUET

Tel : +32.(0)71.259.253

Mobile :+32.(0)498.900.253

phiguet@w-e-b.be

Le rapport financier annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be à partir du 17 novembre 2010.

Notes

- (1) Loyer net en cours / (loyer net en cours + valeur locative estimée)
- (2) Résultat net corrigé tel que calculé conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, dont l'obligation de distribution ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.
- (3) Résultat net de la période hors variation de la juste valeur des instruments financiers (reprise dans le poste "Autres charges financières"), hors résultat sur vente d'immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de réductions de valeurs sur créances commerciales.
- (4) Résultat net de l'exercice hors impact IAS39 & IAS40.
- (5) Cours de clôture journalier divisé par le nombre de jours de cotation du 1er octobre 2009 au 30 septembre 2010 de chaque exercice.
- (6) Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 décembre 2010.
- (7) Montant brut par action divisé par le cours de bourse annuel moyen.
- (8) Variation du cours de bourse de l'exercice majoré du rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.
- (9) Calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.
- (10) Nombres de titres émis (2.302.791) X dividende net (2,56 €) + 15 % de précompte mobilier (X 100/85)
- (11) WEB n'établit que des comptes statutaires.



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