



RESULTATS CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2011

- Des résultats locatifs nets consolidés en augmentation de 19,52% ⁽¹⁾ ;
- Un portefeuille immobilier en augmentation de 20,33% ⁽¹⁾ ;
- Un taux d'occupation atteignant 98,15% ;
- Un résultat net consolidé en augmentation de 57,20% ⁽¹⁾ ;
- Une excellente performance du cours de bourse ;
- Une augmentation de capital de l'ordre de 30 millions € clôturée avec succès en décembre 2010.

	30/09/2010	30/09/2011	EVOLUTION
Juste valeur du portefeuille	134.858.558 €	161.896.715 €	+ 20,05 %
Valeur d'investissement du portefeuille	140.511.000 €	169.074.000 €	+ 20,33 %
Taux d'occupation ⁽²⁾	93,70 %	98,15 %	+ 4,45 %
Nombre d'actions ⁽³⁾	2.302.791	3.166.337	+ 37,50 %
Fonds propres	91.346.933 €	123.877.296 €	+ 35,61 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	39,67 €	39,12 €	- 1,39 %
Résultats locatifs	10.797.195 €	12.904.405 €	+ 19,52 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.677.071 €	10.210.137 €	+ 17,67 %
Résultat net	6.894.130 €	10.837.780 €	+ 57,20 %
Taux d'endettement	29,92 %	22,19 %	- 7,73 %
Cours de bourse à la date de clôture	41,65 €	43,95 €	+ 5,52 %
Cours de bourse annuel moyen ⁽⁴⁾	39,94 €	41,99 €	+ 5,13 %
Dividende brut distribué par action ⁽⁵⁾	3,01 €	3,01 €	0 %
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse ⁽⁵⁾	7,54 %	7,17 %	- 0,37 %
Return brut non actualisé ⁽⁵⁾	17,61 %	12,69 %	- 4,92 %

INFORMATIONS FINANCIERES

WEB SCA présente à nouveau cette année, d'excellents résultats en ligne avec les prévisions reprises dans la note d'opération ⁽⁶⁾.

Les revenus locatifs consolidés affichent ainsi une hausse de 18,39 % au 30 septembre 2011 par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une progression de 17,67 % du résultat d'exploitation consolidé avant résultat sur portefeuille. Le taux d'endettement est ramené quant à lui à 22,19 %.

Le résultat net consolidé affiche une hausse de près de 57,20 % par rapport aux résultats nets statutaires de la même période de l'exercice précédent. Cette augmentation importante provient essentiellement de l'augmentation du résultat locatif net (+ 19,52%), de l'augmentation de variation de juste valeur du patrimoine immobilier et de l'augmentation de la valorisation des instruments de couverture de taux.

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 2011, avec un cours moyen de 41,99 €.

Sa capitalisation boursière s'élevait à 139.160.511,15 € au 30 septembre 2011.

AUGMENTATION DE CAPITAL

En vue d'accroître ses moyens financiers en prévision de différents projets d'investissement, la Sicafi a levé 30.224.110 € sur le marché en décembre 2010, augmentant ainsi le nombre d'actions de 37,50 %. Les actionnaires existants et les nouveaux investisseurs ont souscrit à 100 %. 863.546 actions nouvelles ont été souscrites pendant la période de souscription réservée aux titulaires de droits de préférence, clôturée le 1^{er} décembre 2010. Le 3 décembre 2010, les 202.815

droits de préférence non exercés à la clôture de la période de souscription avec droits de souscription ont été vendus sous la forme de scripts à des investisseurs institutionnels dans le cadre d'un placement privé accéléré ⁽⁹⁾.

La réussite de cette opération témoigne de l'intérêt et de la confiance du marché envers notre sicafi.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire DELOITTE, représenté par Monsieur Rik NECKEBROECK, a procédé à la révision des comptes annuels de WEB SCA. Son rapport ne donne lieu à aucune réserve et conclut que « les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société ».

AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Conformément aux prévisions annoncées, le Conseil d'Administration de la gérante proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 10/01/2012 l'affectation du résultat ⁽⁵⁾ suivante :

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	2.076.111,10 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	271.803,46 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires ⁽¹³⁾	9.530.674,37 €
Prélèvement sur les résultats reportés des exercices antérieurs	- 1.040.808,86 €
Résultat net de l'exercice	10.837.780,07 €

Ce qui correspond à la distribution d'un dividende brut de 3,01€ par action, conforme aux obligations légales, représentant un rendement brut ⁽⁶⁾ de 7,17 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle ⁽⁴⁾, soit 41,99 €.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

W.E.B. S.C.A. détient au 30 septembre 2011 un portefeuille diversifié de plus de 230 locataires (hors projets en cours de développement).

La juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente de WEB SCA bénéficie d'une nette progression, puisqu'elle s'élève à 161.896.715 € au 30 septembre 2011. La variation de la juste valeur des immeubles de placement et des immeubles détenus en vue de la vente au 30 septembre 2011 est de 1.680.813 € contre 125.422 € au 30 septembre 2010.

Le taux d'occupation ⁽²⁾ global (98,15%), en hausse de 4,45 %, témoigne d'une gestion active de la commercialisation des cellules vides mais également de la mise à disposition de nouvelles surfaces, non achevées au 30 septembre 2010. Les travaux et constructions prévus pour l'exercice 2012 devraient conforter cette tendance.

Au 30 septembre 2011, le rendement des loyers nets ⁽¹⁰⁾ en cours s'établit à 8,69 % de la juste valeur.

ACQUISITIONS

La Sicafi a été très active durant cet exercice. Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2011 ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la politique de dividende, tout en maintenant le patrimoine en parfait état locatif.

La majorité des investissements projetés dans la note d'opération ⁽⁸⁾ relative à l'augmentation de capital ⁽⁹⁾ ont été réalisés. Ces divers projets poursuivent toujours l'objectif de la Sicafi qui est d'élargir et de diversifier son portefeuille immobilier. Cependant, certains d'entre eux ayant été finalisés en cours d'exercice, leurs revenus locatifs n'ont pas participé pleinement aux résultats 2011.

La Sicafi a investi plus de 4.600.000 € en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés.

Une partie des fonds récoltés lors de l'augmentation de capital ⁽⁹⁾ a également été consacrée, comme annoncé dans le prospectus ⁽⁸⁾ émis à cette occasion, à l'acquisition de 100 % des parts sociales de 3 sociétés immobilières ⁽¹¹⁾ : la SA Bromley, la SPRL Center Meubles et la SA Immo Cigna.

Au sein de ces dernières, on dénombre un immeuble de bureaux à Anvers et cinq immeubles commerciaux situés à Naninnes, Péronnes, Jumet, Courcelles et Fleurus.

EVENEMENTS MARQUANTS : A.G.E. DU 30 JUIN 2011

Fusion par absorption

Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés (SA Bromley, SPRL Center Meubles SA Immo Cigna et SCA

W.E.B) a été réunie le 30 juin 2011 ⁽¹²⁾ afin d'approuver la fusion.

La fusion par absorption a porté ses effets à la date de l'A.G.E. de telle sorte que tous les actifs et passifs des sociétés absorbées ont été transférés dans la société absorbante. WEB SCA étant actionnaire à 100 % des 3 filiales, il n'y a donc pas eu d'émission nouvelle d'actions.

Modifications statutaires

Outre ces fusions par absorption, lors de cette réunion, l'assemblée a décidé :

- d'octroyer au gérant les diverses autorisations annoncées à l'ordre du jour (autorisation en matière d'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé, autorisation d'acquiescer ou d'aliéner des actions propres dans certaines circonstances) ;
- d'augmenter le capital social de WEB SCA pour le porter à 10.000.000 € par incorporation d'une partie du compte prime d'émission (sans création d'actions nouvelles) ;
- de modifier la date de l'Assemblée Générale Ordinaire (A.G.O.), qui est dorénavant fixée au deuxième mardi du mois de janvier, à 16 heures. En conséquence, pour l'exercice en cours, l'agenda de l'actionnaire a été adapté.
- la modification et l'adaptation des statuts aux nouvelles dispositions légales de l'Arrêté Royal du 07 décembre 2010 et de la loi du 20 décembre 2010.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

La Sicafi a acquis 100 % des parts sociales de 2 sociétés immobilières ⁽¹¹⁾ ainsi qu'un immeuble industriel ⁽¹¹⁾, le tout valorisé par l'expert à 10.564.000 €. Ces transactions sont détaillées dans le rapport financier annuel 2011.

PERSPECTIVES

WEB SCA entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera cependant à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en prenant soin d'évaluer les risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Pour l'exercice 2012, la Sicafi a plusieurs projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées.

Le rapport financier annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be à partir du 09 décembre 2011.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

Caroline WAGNER
Tel : +32(0)71.259.294
cwagner@w-e-b.be

Pierre HIGUET
Tel : +32.(0)71.259.253
phiguet@w-e-b.be

(1) par rapport au 30 septembre 2010.

(2) Loyer net en cours / (loyer net en cours + valeur locative estimée)

(3) 863.546 actions ont été émises suite à l'augmentation de capital

(4) Cours de clôture journalier divisé par le nombre de jours de cotation du 1er octobre 2010 au 30 septembre 2011 de chaque exercice.

(5) Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 10 janvier 2012.

(6) Montant brut par action divisé par le cours de bourse annuel moyen.

(7) Variation du cours de bourse de l'exercice majoré du rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.

(8) La Note d'Opération constitue, avec le Document d'Enregistrement et le Résumé, le Prospectus concernant l'Offre en souscription publique des Actions Nouvelles

(9) Un communiqué de presse relatif aux résultats définitifs de l'offre a été publié dans "De Tijd" et "L'Echo" en date du 4/12/2010 ainsi que sur le site de la Société (www.w-e-b.be).

(10) Loyer net en cours / Fair Value

(11) Ces acquisitions ont toutes été réalisées à une valeur inférieure à celle déterminée par l'expert.

(12) Un communiqué de presse a été publié en date du 30/06/2011 ainsi que sur le site de la Société (www.w-e-b.be).

(13) Nombres de titres émis (3.166.337) X dividende brut (3,01 €)

