



Warehouses Estates Belgium sca

"We are building opportunities"

RÉSULTATS ANNUELS CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE 2012

CHIFFRES CLÉS

| | | | |
|---|---------------|---------------|-----------|
| Juste valeur du portefeuille | 161.896.715 € | 178.152.455 € | + 10,04 % |
| Valeur d'investissement du portefeuille | 169.074.000 € | 185.978.000 € | + 10,00 % |
| Taux d'occupation ⁽²⁾ | 98,15 % | 97,38 % | -0,77 % |
| Fonds propres | 123.877.296 € | 127.006.619 € | + 2,53 % |
| Valeur unitaire intrinsèque de l'action | 39,12 € | 40,11 € | + 2,53 % |
| Résultats locatifs net | 12.904.405 € | 14.512.970 € | + 12,47 % |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 10.210.137 € | 11.736.415 € | + 14,95 % |
| Taux d'endettement | 22,19 % | 27,48 % | + 5,29 % |
| Cours de bourse à la date de clôture | 43,95 € | 49,50 € | + 12,63 % |
| Cours de bourse annuel moyen ⁽⁸⁾ | 41,99 € | 44,83 € | + 6,76 % |
| Dividende brut distribué par action ⁽⁹⁾ | 3,01 € | 3,10 € | + 2,99 % |
| Return brut non actualisé ⁽⁸⁾ | 12,69 % | 19,54 % | + 6,85 % |

WEB SCA présente à nouveau cette année d'excellents résultats en ligne avec ses prévisions.

Les revenus locatifs consolidés affichent ainsi une hausse de 13,56 % au 30 septembre 2012 par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une progression de 14,95 % du résultat d'exploitation consolidé avant résultat sur portefeuille.

Le taux d'endettement reste limité à 27,48 %.

WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète son Return brut non actualisé qui s'établit, cette année, à 19,54 %. Sa capitalisation boursière s'élevait à 156.733.681,50 €.

La Sicafi a été très active durant cet exercice. Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2012 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.

Les 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 2012.

La Sicafi a investi plus de 3,11 M€ en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

W.E.B. S.C.A. détient au 30 septembre 2012 un portefeuille diversifié de près de 250 locataires (hors projets en cours de développement). La juste valeur des immeubles de placement bénéficie d'une nette progression, puisqu'elle s'élève à 178.152.455 € au 30 septembre 2012. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est de 3.011.577 € contre 1.680.813 € au 30 septembre 2011.

Le taux d'occupation⁽²⁾ global reste élevé et stable s'affichant à 97,38 % alors que le projet de réhabilitation du site « DEMANET » est encore en phase de développement. Ce taux s'est accru de 2,22 % en l'espace de seulement 6 mois. Au 30 septembre 2012, le rendement des loyers nets⁽⁷⁾ en cours s'établit à 8,60 % de la juste valeur.

| | 30/09/2011 | 30/09/2012 | EVOLUTION ⁽¹⁾ |
|---|---------------|---------------|--------------------------|
| Juste valeur du portefeuille | 161.896.715 € | 178.152.455 € | + 10,04 % |
| Valeur d'investissement du portefeuille | 169.074.000 € | 185.978.000 € | + 10,00 % |
| Taux d'occupation ⁽²⁾ | 98,15 % | 97,38 % | -0,77 % |
| Fonds propres | 123.877.296 € | 127.006.619 € | + 2,53 % |
| Valeur unitaire intrinsèque de l'action | 39,12 € | 40,11 € | + 2,53 % |
| Résultats locatifs net | 12.904.405 € | 14.512.970 € | + 12,47 % |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 10.210.137 € | 11.736.415 € | + 14,95 % |
| Taux d'endettement | 22,19 % | 27,48 % | + 5,29 % |
| Cours de bourse à la date de clôture | 43,95 € | 49,50 € | + 12,63 % |
| Cours de bourse annuel moyen ⁽⁸⁾ | 41,99 € | 44,83 € | + 6,76 % |
| Dividende brut distribué par action ⁽⁹⁾ | 3,01 € | 3,10 € | + 2,99 % |
| Return brut non actualisé ⁽⁸⁾ | 12,69 % | 19,54 % | + 6,85 % |

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 2012 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société ».

FUSION PAR ABSORPTION

Approuvés le 13 février 2012 par les conseils d'administration de la Sicafi et de ses 2 filiales, les projets de fusion par absorption ont été déposés aux Greffes du Tribunal de Commerce de Charleroi le 15 février 2012. Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés a été réunie le 30 mars 2012⁽¹⁰⁾ afin de décider de la fusion. Ces A.G.E. ont approuvé la fusion des sociétés.

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 2 filiales, il n'y a donc pas eu d'émission nouvelle d'actions.

Outre ces fusions par absorption, lors de cette réunion, l'assemblée a décidé de modifier les statuts (article 25.3) en vue de pouvoir octroyer une procuration lors de la réalisation d'actes de disposition sur un bien immobilier et ceci afin de respecter l'interprétation de la FSMA concernant l'article 9 §2 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi⁽⁹⁾.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2012 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

COMITÉ D'AUDIT

WEB SCA remplit les conditions visées par l'article 526bis du Code des Sociétés pour être exonérée de l'obligation d'instaurer un Comité d'Audit. Le Conseil d'Administration de WEB SA avait néanmoins décidé de procéder à la création d'un tel Comité d'Audit, entré en fonction au début de l'exercice 2010.

Jusqu'au 26 mai 2012, la présidence de ce comité était assurée par M. Jean-Claude DUCHATEAUX, Administrateur Indépendant. Suite à la fin de mandat de Monsieur Jean-Claude DUCHATEAUX, Administrateur indépendant et Président du Comité d'Audit et en concertation avec la FSMA, le Conseil d'administration réuni le 17 septembre 2012 a décidé conformément à l'article 526 bis § 3 du Code des Sociétés de supprimer le Comité d'Audit tel que constitué en 2010 et d'attribuer les missions et compétences de celui-ci au Conseil d'Administration dans son ensemble.

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 2013, la Sicafi a plusieurs projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées.

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

Au 30 septembre 2011, date de la clôture de son exercice, WEB comptait près de 250 locataires diversifiés – sociétés internationales ou nationales, administrations publiques – répartis sur une superficie bâtie totale de près de 280.000 m².

AFFECTATION DU RESULTAT STATUTAIRE & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Compte tenu des bons résultats financiers enregistrés cet exercice, le Conseil d'administration, proposera un dividende en augmentation de 2,99 % par rapport aux prévisions annoncées. L'affectation du résultat⁽⁵⁾ suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 8 janvier 2013 :

| | |
|---|-----------------|
| Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers | 3.110.707,28 € |
| Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture | -508.180,04 € |
| Dividendes bruts distribués aux actionnaires ⁽¹⁰⁾ | 9.815.644,70 € |
| Affectation aux résultats reportés | 241.825,31 € |
| Résultat net de l'exercice | 12.659.997,25 € |

Cette proposition correspond à la distribution de 96,38 % du résultat distribuable⁽⁵⁾ soit un dividende brut de 3,10 € par action, représentant un rendement brut⁽⁶⁾ de 6,92 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 44,83 €⁽⁴⁾.

Cette proposition permettra d'affecter 241.825,31 € aux résultats reportés et de

reconstituer ainsi 23,23 % du prélèvement effectué pour la distribution du dividende de l'exercice précédent.

ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (en €)

| | 30/09/2011 | 30/09/2012 |
|--|--------------------|--------------------|
| I. Actifs non courants | 161.791.715 | 178.152.455 |
| II. Actifs courants | 4.181.025 | 5.073.134 |
| <i>A. Actifs détenus en vue de la vente</i> | 105.000 | 0 |
| <i>D. Créances commerciales</i> | 2.734.948 | 3.500.765 |
| <i>E. Créances fiscales et autres actifs courants</i> | 787 | 541.075 |
| <i>F. Trésorerie et équivalents de trésorerie</i> | 756.385 | 419.223 |
| <i>G. Comptes de régularisation</i> | 583.906 | 612.071 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 165.972.740 | 183.225.589 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES | 123.877.296 | 127.006.619 |
| <i>A. Capital</i> | 8.403.938 | 8.403.938 |
| <i>B. Primes d'émission</i> | 26.924.110 | 26.924.110 |
| <i>C. Réserves</i> | 77.711.468 | 79.018.574 |
| <i>D. Résultat net de l'exercice</i> | 10.837.780 | 12.659.997 |
| PASSIF | 1.639.523 | 1.571.267 |
| <i>A. Provisions</i> | 0 | 16.000 |
| <i>B. Dettes financières non courantes</i> | 1.639.523 | 1.555.267 |
| II. Passifs courants | 40.455.921 | 54.647.703 |
| <i>B. Dettes financières courantes</i> | 31.999.555 | 45.333.786 |
| <i>C. Autres passifs financiers courants</i> | 2.130.731 | 2.638.911 |
| <i>D. Dettes commerciales et autres dettes courantes</i> | 2.929.014 | 3.195.038 |
| <i>E. Autres passifs courants</i> | 265.193 | 242.958 |
| <i>F. Comptes de régularisation</i> | 3.131.428 | 3.237.011 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF | 165.972.740 | 183.225.589 |

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

Caroline WAGNER Tel : +32.(0)71.259.294
Pierre HIGUET Tel : +32.(0)71.259.253
cwagner@w-e-b.be phiquet@w-e-b.be

(1) Par rapport au 30 septembre 2011

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

(3) Celui-ci est calculé conformément à l'article 27 de l'AR du 7/12/2010 modifiant les AR des 10/04/1995 et 21/06/2006 relatifs aux sicaf immobilières.

(4) Cours de clôture journalier / nombre de jours de cotation du 01/10 au 30/09 de chaque exercice

(5) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 08/01/2013

(6) Variation du cours de bourse de l'exercice (%) + rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice

(7) Loyer net en cours / Fair Value

(8) Un communiqué de presse a été publié en date du 30/03/2012 ainsi que sur le site de la Société (www.w-e-b.be)

(9) Le texte intégral des statuts coordonnés est consultable sur le site de la Société (www.w-e-b.be)

(10) Nombre de titres émis (3.166.337) x dividende brut (3,10 €)

(11) Montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

