

Warehouses Estates Belgium

"We are building opportunities"

RESULTATS FINANCIERS SEMESTRIELS CONSOLIDES AU 31 MARS 2012⁽¹⁾

RESULTATS FINANCIERS (en €)

	Consolidés 31/03/2011 (6 mois)	Consolidés 30/09/2011 (12 mois)	Consolidés 31/03/2012 (6 mois)
ACTIF			
Actifs non courants	156.679.350	161.791.715	173.555.596
Actifs courants	3.760.762	4.181.025	4.071.355
TOTAL DE L'ACTIF	160.440.112	165.972.740	177.626.951
Total des capitaux propres	118.072.473	123.877.296	119.334.336
Passifs non courants	57.160	1.639.523	1.623.700
Passifs courants	42.310.479	40.455.921	56.668.915
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	160.440.112	165.972.740	177.626.951
Valeur intrinsèque d'une action	37,29	39,12	37,69
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Cours de bourse	40,94	43,95	43,67
Ratio d'endettement (IAS/IFRS)	23,83%	22,19%	29,66%
Résultat net par action	1,59	3,42	1,58

COMPTE DE RESULTATS

	Consolidés 31/03/2011 (6 mois)	Consolidés 30/09/2011 (12 mois)	Consolidés 31/03/2012 (6 mois)
Résultat locatif net	6.037.274	12.904.405	7.218.731
Résultat immobilier	5.965.125	12.758.264	7.090.490
Charges immobilières	- 876.547	- 1.918.829	- 1.009.255
Résultat d'exploitation des immeubles	5.088.578	10.839.435	6.081.235
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.737.823	10.210.137	5.653.717
Résultat d'exploitation	4.542.407	11.993.728	6.000.438
Résultat financier	463.479	- 1.117.142	- 980.039
Résultat avant impôts	5.005.886	10.876.586	5.020.399
Impôts	27.071	- 38.806	- 32.684
Résultat net	5.032.957	10.837.780	4.987.715

Le résultat d'exploitation est en augmentation de 32,1% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice 2011.

Les derniers investissements et acquisitions réalisés ont permis à la Sicafi, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, d'augmenter de façon appréciable le résultat locatif net consolidé du 1^{er} semestre de l'exercice : + 19,57% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.

W.E.B. conserve un taux d'endettement limité de 29,66%, en augmentation par rapport au 30/09/2011. Cette légère augmentation s'explique par les récents investissements.

Le résultat distribuable statutaire s'élève à 4.751.877€, ce qui représente une augmentation de plus de 18% par rapport au résultat distribuable consolidé de la même période de l'exercice précédent.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La Sicafi a connu une impressionnante augmentation (+11,00%) de son patrimoine immobilier en un an. En effet, sur base de l'expertise réalisée par l'expert immobilier indépendant WINSSINGER & Associés, la Fair Value au 31/03/2012 s'élève à 173.716.878€ contre 156.679.350€ il y a un an et 161.896.716€ au 30/09/2011.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève quant à elle à 181.299.000€ contre 163.523.000€ il y a un an et 169.074.000€ au 30/09/2011. Sur base annuelle, cette croissance représente 17.776.000€ et correspond à la valorisation des différentes acquisitions et investissements réalisés depuis le 31/03/2011.

Au 31/03/2012, le rendement de la valeur d'investissement reste stable à 8,58% contre 8,48% au 30/09/2011.

L'important projet de réhabilitation du site « DEMANET » a nécessité la démolition des anciens bâtiments industriels, d'où une augmentation momentanée du vide locatif ramenant le taux d'occupation de 98,15% au 30/09/2011 à 95,16%. Au cours de l'exercice 2012, la Sicafi devrait améliorer ce taux de manière significative.

EVÉNEMENTS MARQUANTS

Depuis le début de l'exercice 2012, la Sicafi a entamé des investissements de l'ordre de +/- 500.000€ en réaménagements de bâtiments existants afin d'optimiser ses revenus locatifs net consolidés.

Parallèlement au cours du 1^{er} semestre de l'exercice, afin de poursuivre sa politique d'expansion et de diversification, W.E.B. SCA a réalisé 3 opérations.

Deux transactions concernent l'acquisition des parts sociales de sociétés immobilières.

- La première qui concerne la « S.A. GAP LOISIRS » a été réalisée sur base d'un actif immobilisé valorisé à 4.825.000€, son portefeuille se compose de 3 entités en dehors de Gosselies :

- Lodelinsart : Un ensemble de bâtiments de +/- 5.000 m² + parkings, le tout sis sur un terrain de 1 ha 80 situé à front de la RNS dans un environnement commercial de centre ville à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi, jouissant d'une excellente visibilité ;
- Loverval : Un terrain de 32 a 22 ca situé à front de la RNS (E420) dans un environnement commercial de périphérie à proximité immédiate du R3, jouissant d'une excellente visibilité ;
- Ham sur heure/Nalinsan : Un terrain de 1 ha 40 ca situé à front de la RNS (E420) dans un environnement mixte, jouissant d'une excellente visibilité.

- La seconde, réalisée sur base d'un actif immobilisé valorisé à 1.775.000€ concerne la « S.A. CB INTERNATIONAL », propriétaire d'un seul bâtiment de +/- 2.300 m² divisé en 4 surfaces commerciales situé dans la région namuroise. Ce bâtiment est à front de la chaussée de Marche à Wierde dans un environnement commercial de périphérie, jouissant d'une excellente visibilité.

Début 2012, les conseils d'administration du gérant de W.E.B. SCA et de ces 2 sociétés filiales ont approuvé les projets de fusion par absorption.

Une Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires (A.G.E.) de chacune des sociétés a été réunie le 30/03/2012⁽²⁾ 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. W.E.B. SCA étant actionnaire à 100% des 2 filiales, il n'y a donc pas eu d'émission nouvelle d'actions.

- La troisième transaction concerne l'achat d'un site semi-industriel situé à Gosselies pour 2.900.000€. Il s'agit d'un bâtiment alliant bureaux et entrepôt sur 7.500 m², le tout sis sur un terrain de 2 ha 50 situé à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi.

Outre ces fusions par absorption, l'Assemblée Générale Extraordinaire⁽³⁾ a décidé de modifier l'article 25.3. de ses statuts en vue de permettre au Conseil d'Administration du gérant statutaire de la Sicafi la possibilité d'octroyer une procuration en vue de la réalisation d'actes de disposition sur un bien immobilier.

PRÉVISIONS

Sur base de ce qui précède, la gérante est confiante quant au rendement attendu pour l'exercice 2012 en matière de dividende. En effet, compte tenu du respect des obligations légales en matière de distribution, elle estime qu'elle devrait être en mesure de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, un dividende ordinaire comparable à celui distribué lors de l'exercice 2011.

Au 31/03/2012, W.E.B. SCA comptait plus de 260 locataires diversifiés à travers des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 290.000 m². Sa capitalisation boursière s'élevait à 138.273.937€.

Le rapport semestriel sera disponible à partir du 31/05/2012 sur le site www.w-e-b.be et peut être obtenu sur simple demande.

Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à contacter :

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

Pierre HIGUET
Tel : +32.(0)71.259.293
phiguet@w-e-b.be

¹ Les chiffres semestriels ont été soumis à une vérification limitée par Deloitte Réviseurs d'entreprises, représentée par Mr Rick NECKEBROECK, lequel n'a formulé aucune remarque dans sa déclaration.

² Le résultat distribuable est le 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'immeuble de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de valeurs de créances commerciales.

³ Un communiqué de presse relatif à la tenue de cette A.G.E. a été publié dans "L'Echo" et "De Tijd" en date du 24/02/2012 ainsi que sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be).

