



# Warehouses Estates Belgium sca

"We are building opportunities"

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les actionnaires sont priés d'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra au siège social, 29 Avenue Mermoz à 6041 Gosselies, le **mardi 14 janvier 2014 à 16H00** pour statuer sur l'ordre du jour suivant :

- 1. Approbation du Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire 2012**  
*Proposition de résolution :* Le procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire 2012 est approuvé.
- 2. Rapport de gestion de la gérante sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2013**
- 3. Rapport de la gérante sur le respect des règles de « Corporate Governance »**
- 4. Approbation du rapport de rémunération**  
*Proposition de résolution :* L'Assemblée décide d'approuver le rapport de rémunération constituant une section spécifique de la déclaration de gouvernance d'entreprise reproduite dans le rapport annuel.
- 5. Rapport du Commissaire sur les comptes annuels clôturés au 30/09/2013**
- 6. Approbation des comptes annuels clôturés au 30/09/2013**  
*Proposition de résolution :* Les comptes annuels clôturés au 30/09/2013 sont approuvés.
- 7. Affectation du résultat et détermination du montant du dividende à distribuer**  
*Proposition de résolution :* L'Assemblée Générale Ordinaire décide la distribution d'un dividende brut de 3,24€ par action représentant un rendement brut de 6,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 49,55€.
- 8. Décharge à la gérante pour la période du 01/10/2012 au 30/09/2013**  
*Proposition de résolution :* Il est donné décharge de son mandat à la gérante pour la période du 01/10/2012 au 30/09/2013.
- 9. Décharge au commissaire pour la période du 01/10/2012 au 30/09/2013**  
*Proposition de résolution :* Il est donné décharge de son mandat au commissaire pour la période du 01/10/2012 au 30/09/2013.
- 10. Renouvellement du mandat du Commissaire**  
*Proposition de résolution :* L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du commissaire en fonction,

Deloitte, Reviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, ayant son siège social à Berkenlaan 8b, 1831 Diegem, immatriculée au registre des personnes morales sous le numéro 0429.053.863, représentée par Monsieur Rik NECKE-BROECK, réviseur d'entreprises, agréé par la FSMA, pour une période de trois ans moyennant une rémunération annuelle de 31.048,57 €, hors cotisation IRE de 1,3 % et cotisation fixe de 40 €. Ce montant sera indexé annuellement au 1er octobre sur base de l'indice santé au 30/09/2013.

**11. Fixation des honoraires de la gérante pour l'exercice 2014**  
*Proposition de résolution :* L'Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer les honoraires de la gérante à 575.000 €.

### 12. Divers

### Formalités pratiques de participation à l'Assemblée Générale

Pour participer à cette assemblée générale ordinaire du 14 janvier 2014 ou s'y faire représenter, les actionnaires doivent respecter les deux conditions suivantes, conformément aux articles 32 et suivants des statuts.

#### a) Enregistrement des actions au nom de l'actionnaire

La société doit pouvoir déterminer, sur base de preuves soumises en application de la procédure d'enregistrement décrite ci-dessous, que l'actionnaire détenait le 31 décembre 2013, à minuit, (la « date d'enregistrement »), le nombre d'actions pour lesquelles il a l'intention de participer à l'Assemblée générale du 14 janvier 2014. Seules les personnes qui sont actionnaires à la date d'enregistrement, ont le droit de participer et de voter à l'Assemblée Générale du 14 janvier 2014 ou de s'y faire représenter, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale.

La procédure d'enregistrement se déroule comme suit :

- *les titulaires d'actions nominatives :* le nombre d'actions pour lequel ils peuvent participer étant repris dans le registre des actions nominatives de la société, la notification reprise au point B devra préciser le nombre d'actions avec lequel il souhaite participer.

- *les titulaires d'actions dématérialisées :* ils doivent demander une attestation à un teneur de compte agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale.

#### b) Confirmation de participation à l'assemblée générale

Les actionnaires souhaitant prendre part ou se faire représenter à l'assemblée doivent au plus tard le 8 janvier 2014 notifier cette intention comme suit :

- *pour les titulaires d'actions dématérialisées :* produire une attestation délivrée par leur intermédiaire financier ou teneur de compte agréé visé ci-avant
- *pour les titulaires d'actions nominatives :* notifier leur intention par écrit par courrier ordinaire au siège social de la Société à l'attention de Mme Caroline WAGNER ou par courriel (cwagner@w-e-b.be) ou par fax 071/35.21.27,

#### Droit d'amendement de l'ordre du jour et droit d'interpellation

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3% du capital social de la société peuvent requérir l'inscription de sujets à traiter à l'ordre du jour de l'assemblée générale, ainsi que déposer des propositions de décision concernant des sujets à traiter inscrits ou à inscrire à l'ordre du jour. Les sujets ou propositions de décision additionnels à traiter doivent parvenir à la société au plus tard le 23 décembre 2013 par courrier ordinaire ou par courriel (cwagner@w-e-b.be).

La société accusera réception des demandes formulées à l'adresse indiquée par l'actionnaire, dans un délai de 48 heures à compter de cette réception.

Le cas échéant, la société publiera au plus tard le 31 décembre 2013, un ordre du jour complété sur le site internet de la société (www.w-e-b.be) ainsi que dans la presse et le Moniteur Belge.

Simultanément, un modèle adapté de procuration sera publié sur le site internet de la société (www.w-e-b.be), il devra y être indiqué si le mandataire est autorisé à voter sur les nouveaux points à traiter ou s'il doit s'abstenir.

Les procurations qui seraient notifiées à la société avant la publication d'un ordre du jour complété restent valables pour les sujets à traiter inscrits à l'ordre du jour qu'elles couvrent, à l'exclusion des points additionnels.

#### Droit de poser des questions

En outre, dès la publication de la convocation et au plus tard le 8 janvier 2014 à 17 heures, tout actionnaire, pour autant qu'il ait satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée, a le droit de poser des questions par écrit, par courrier ordinaire au siège social de la Société à l'attention de Mme Caroline WAGNER ou par courriel (cwagner@w-e-b.be) ou par fax au 071/35.21.27. Une réponse y sera apportée lors de l'assemblée générale.

#### Approbation des propositions à l'ordre du jour

A l'exception des points de l'ordre du jour pour lesquels la loi ou les statuts de la société exigent un quorum minimum et des majorités spéciales, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, quel que soit le nombre de titres représentés sans tenir compte des abstentions.

#### Procuracion

Tout actionnaire, qui s'est conformé à la procédure d'enregistrement et de confirmation décrite ci-avant, peut se faire représenter par un mandataire, actionnaire ou non. Pour se faire, il devra se conformer aux dispositions de l'article 33 des statuts, consultables sur le site internet. Un formulaire de procuration est mis à disposition sur le site internet de la société (www.w-e-b.be) ; cette procuration doit être signée par l'actionnaire et parvenir à la société au plus tard le 8 janvier 2014, soit par courrier au siège social, soit par courriel à l'attention de Mme Caroline WAGNER (cwagner@w-e-b.be) ou par fax au 071/35.21.27.

#### Mise à disposition des documents

A partir du 13 décembre 2013, tout actionnaire peut, sur simple demande, obtenir gratuitement, par voie électronique ou par écrit, au siège social de la Société (29, avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies), une copie des rapports visés à l'ordre du jour, ainsi que le Rapport Financier Annuel. Ces documents, ainsi que les formulaires de procuration, peuvent aussi être consultés sur le site internet de la Société (www.w-e-b.be).

## RESULTATS ANNUELS CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2013

### CHIFFRES CLÉS

	30/09/2012	30/09/2013	EVOLUTION <sup>1</sup>
Juste valeur du portefeuille	178.152.455 €	189.932.076 €	+ 6,61 %
Valeur d'investissement du portefeuille	185.978.000 €	197.753.000 €	+ 6,33 %
Taux d'occupation <sup>2</sup>	97,38 %	98,51 %	+ 1,13 %
Fonds propres	127.006.619 €	134.495.559 €	+ 5,90 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	40,11 €	42,48 €	+ 5,90 %
Résultat locatif net	14.512.970 €	14.996.700 €	+ 3,33 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	11.736.415 €	12.051.106 €	+ 2,68 %
Résultat d'exploitation	14.717.992 €	18.183.311 €	+ 23,54 %
Résultat net	12.659.997 €	17.304.585 €	+ 36,69 %
Taux d'endettement	27,48 %	28,18 %	+ 0,70 %
Cours de bourse à la date de clôture	49,50 €	50,21 €	+ 1,43 %
Cours de bourse annuel moyen <sup>3</sup>	44,83 €	49,55 €	+ 10,53 %
Dividende brut distribué par action <sup>4</sup>	3,10 €	3,24 €	4,52 %

### INFORMATIONS FINANCIERES

WEB SCA présente à nouveau cette année, d'excellents résultats en ligne avec ses prévisions. Les revenus locatifs affichent ainsi une hausse de 5,07 % au 30 septembre 2013 par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une progression de 2,68 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille. Le résultat d'exploitation montre une augmentation de 23,54 % à 18.183.311 € contre 14.717.992 € au 30 septembre 2012 tandis que le résultat net a progressé de 36,69 %, s'affichant à 17.304.585 € contre 12.659.997 € en un an plus tôt. Le taux d'endettement reste limité à 28,18 %. WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète la progression du cours de bourse et le Return brut non actualisé qui s'établit, cette année, à 7,97 %.

### EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

WE.B. S.C.A. détient au 30 septembre 2013 un portefeuille diversifié, avec plus de 250 baux en gestion (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 189.932.076 € au 30 septembre 2013. La variation de la juste valeur des immeubles de placement est de 6.132.205 € contre 3.011.577 € au 30 septembre 2012. Le taux d'occupation<sup>2</sup> global, déjà élevé, a progressé de 1,13 % en un an et s'établit à 98,51 %. Au 30 septembre 2013, le rendement des loyers nets<sup>5</sup> en cours s'établit à 8,43 % de la juste valeur.

### ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE (en €)

	30/09/2012	30/09/2013
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>178.152.455 €</b>	<b>190.007.076 €</b>
<b>II. Actifs courants</b>	<b>5.073.134 €</b>	<b>4.654.301 €</b>
A. Actifs détenus en vue de la vente	0 €	0 €
D. Créances commerciales	3.500.765 €	3.635.032 €
E. Créances fiscales et autres actifs courants	541.075 €	214.846 €
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	419.223 €	258.438 €
G. Comptes de régularisation	612.071 €	545.984 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>183.225.589 €</b>	<b>194.661.377 €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>127.006.619 €</b>	<b>134.495.559 €</b>
A. Capital	8.403.938 €	8.403.938 €
B. Primes d'émission	26.924.110 €	26.924.110 €
C. Réserves	79.018.574 €	81.862.926 €
D. Résultat net de l'exercice	12.659.997 €	17.304.585 €

### PASSIF

	1.571.267 €	1.427.537 €
<b>I. Passifs non courants</b>		
A. Provisions	16.000 €	0 €

<sup>1</sup> par rapport au 30 septembre 2012

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

<sup>3</sup> Cours de clôture journalier / nombre de jours de cotation du 01/10 au 30/09 de chaque exercice

<sup>4</sup> sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 14/01/2014

<sup>5</sup> Loyer net en cours / Fair Value

### B. Dettes financières non courantes

### II. Passifs courants

#### B. Dettes financières courantes

#### C. Autres passifs financiers courants

#### D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

#### E. Autres passifs courants

#### F. Comptes de régularisation

### TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF

1.555.267 €	1.427.537 €
<b>54.647.703 €</b>	<b>58.738.281 €</b>
45.333.786 €	49.960.748 €
2.638.911 €	1.852.434 €
3.195.038 €	3.405.015 €
242.958 €	59.440 €
3.237.011 €	3.460.645 €
<b>183.225.589 €</b>	<b>194.661.377 €</b>

La Sicafi a été très active durant cet exercice. Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2013 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 2013.

La Sicafi a investi plus de 6.142.290 € en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés.

### RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire DELOITTE, représenté par Monsieur Rik NECKE-BROECK, 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 2013 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société ».

### 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 2013 de la Sicafi ne requiert de mention particulière.

### 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 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 2014, 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 octobre 1998 sur Euronext Brussels.

Au 30 septembre 2013, date de la clôture de son exercice, WEB comptait plus de 250 contrats de location diversifiés – sociétés internationales ou nationales, administrations publiques – répartis sur une superficie bâtie totale de près de 280.000 m<sup>2</sup>. Sa capitalisation boursière s'élevait à 158.981.780,77 €.

### AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Compte tenu des bons résultats financiers enregistrés cet exercice, le Conseil d'administration, proposera un dividende en augmentation de 4,52 % par rapport aux prévisions annoncées. L'affectation du résultat<sup>6</sup> suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 14 janvier 2014<sup>6</sup>:

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers et des droits de mutation	6.132.204,52 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	786.476,74 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires <sup>4,5</sup>	10.258.931,88 €
Affectation aux résultats reportés	126.971,70 €
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>17.304.584,84 €</b>

Cette proposition correspond à la distribution de 95,33 % du résultat distribuable<sup>7</sup> soit un dividende brut de 3,24 € par action, représentant un rendement brut<sup>8</sup> de 6,54 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 49,55 €.<sup>4</sup>

Le Rapport Financier Annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be à partir du 13 décembre 2013.

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

<sup>6</sup> Nombre de titres émis (3.166.337) x dividende brut (3,24 €)

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

