



# Warehouses Estates Belgium sca

"We are building opportunities"

## RÉSULTATS SEMESTRIELS STATUTAIRES DE L'EXERCICE 2014<sup>(1)</sup>

### CHIFFRES CLES<sup>(2)</sup>

	31/03/2013	30/09/2013	31/03/2014	Evolution sur 1 an
Juste valeur du portefeuille	181.495.631 €	189.932.076 €	192.713.214 €	+ 6,18 %
Valeur d'investissement du portefeuille	189.438.000 €	197.753.000 €	201.013.000 €	+ 6,11 %
Taux d'occupation	98,58 %	98,51 %	96,85 %	- 1,73 %
Fonds propres	123.640.855 €	134.495.559 €	129.279.766 €	+ 4,56 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	39,05 €	42,48 €	40,83 €	+ 4,56 %
Résultats locatifs nets	7.426.611 €	14.996.700 €	7.898.651 €	+ 6,36 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.811.719 €	12.051.106 €	6.465.370 €	+ 11,25 %
Résultat d'exploitation	6.971.259 €	18.183.311 €	5.651.494 €	- 18,93 %
Résultat net	6.449.881 €	17.304.585 €	5.043.139 €	- 21,81 %
Taux d'endettement	30,46 %	28,18 %	31,80 %	+ 1,34 %
Cours de bourse à la date de clôture	50,29 €	50,21 €	54,00 €	+ 7,38 %

Au 31 mars 2014, les revenus locatifs affichent une hausse de 5,14 % par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une progression de 11,25 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille qui s'affiche à 6.465.370 €.

Malgré cette évolution positive, le résultat d'exploitation et le résultat net sont en diminution.

Ces diminutions s'expliquent principalement par les variations de juste valeur des immeubles de placement et des actifs et passifs financiers qui ne sont pas pris en compte pour la détermination du résultat distribuable. Hors impact de ces variations de juste valeur, le résultat d'exploitation et le résultat net seraient respectivement en augmentation de 11,25 % et 16,77 %.

Le résultat distribuable<sup>(3)</sup> s'élève à 5.891.593 €, ce qui représente une augmentation de 14,69 % par rapport au résultat distribuable de la même période de l'exercice précédent.

Le taux d'endettement reste limité par rapport à celui du secteur à 31,80 %.

La capitalisation boursière s'élevait à 170.982.198 €.

### EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

WEB SCA détient au 31 mars 2014 un portefeuille diversifié de ± 250 locataires (hors projets en cours de développement) sur plus de 281.000 m<sup>2</sup> de surface bâtie.

Sur base de l'expertise réalisée par l'expert immobilier indépendant WINSSINGER & ASSOCIES, la juste valeur des immeubles de placement est à nouveau en hausse (+ 6,18 % en 1 an), puisqu'elle s'élève à 192.713.214 € au 31 mars 2014.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier s'élève quant à elle à 201.013.000 € contre 189.438.000 € il y a un an et 197.753.000 € au 30 septembre 2013.

Le taux d'occupation global est en légère diminution et s'affiche à 96,85 %.

Au 31 mars 2014, le rendement des loyers nets<sup>(4)</sup> en cours reste stable et s'établit à 8,40 % de la juste valeur.

### EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 mars 2014 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 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

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

	31/03/2013	30/09/2013	31/03/2014
<b>ACTIF</b>			
Actifs non courants	181.495.631 €	190.007.076 €	192.783.114 €
Actifs courants	4.564.387 €	4.654.301 €	4.691.368 €
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>186.060.018 €</b>	<b>194.661.377 €</b>	<b>197.474.482 €</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>123.640.855 €</b>	<b>134.495.559 €</b>	<b>129.279.766 €</b>
<b>PASSIF</b>			
Passifs non courants	1.484.973 €	1.427.537 €	1.370.555 €
Passifs courants	60.934.189 €	58.738.281 €	66.824.160 €
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>186.060.018 €</b>	<b>194.661.377 €</b>	<b>197.474.482 €</b>
Nombre d'actions	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Résultat net / action	2,04 €	5,47 €	1,59 €
Résultat distribuable / action <sup>(3)</sup>	1,62 €	3,40 €	1,86 €

### COMPTE DE RESULTATS (en €)

	31/03/2013	30/09/2013	31/03/2014
Résultat locatif net	7.426.611 €	14.996.700 €	7.898.651 €
Résultat immobilier	7.384.522 €	14.715.926 €	7.826.347 €
Charges immobilières	- 1.320.575 €	- 2.232.953 €	- 1.088.808 €
Résultat d'exploitation des immeubles	6.063.947 €	12.482.973 €	6.737.539 €
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.811.719 €	12.051.106 €	6.465.370 €
Résultat d'exploitation	6.971.259 €	18.183.311 €	5.651.494 €
Résultat financier	- 521.289 €	- 841.566 €	- 646.883 €
Résultat avant impôt	6.449.970 €	17.341.744 €	5.004.611 €
Impôt	- 89 €	- 37.159 €	38.528 €
<b>Résultat net</b>	<b>6.449.881 €</b>	<b>17.304.585 €</b>	<b>5.043.139 €</b>
<b>Résultat distribuable<sup>(3)</sup></b>	<b>5.136.929 €</b>	<b>10.761.647 €</b>	<b>5.891.593 €</b>

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 reste vigilante quant à l'évolution de la législation sectorielle afin de s'y conformer notamment en application avec la directive 2011/61/UE.

### PRÉVISIONS

Sur base de ce qui précède, la gérante est confiante quant au rendement attendu pour l'exercice 2014 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 2013.

**Le rapport semestriel sera disponible à partir du 16 juin 2014. Il peut être obtenu sur simple demande ou sur le site [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).**

WEB SCA est cotée depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1998 sur Euronext Brussels.

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 Au 31/03/2014, la Sicafi ne possède aucune filiale; les données présentées sont donc statutaires.
- 2 Les chiffres semestriels ont été soumis à une vérification limitée par le commissaire de la société Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représentée par Mr Rik NECKEBROECK, qui n'a formulé aucune remarque dans sa déclaration.
- 3 Le résultat distribuable est le résultat net de la période hors variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers, hors résultat sur vente d'immeuble de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de réductions de valeur sur créances commerciales.
- 4 Loyers nets en cours / Juste valeur du portefeuille

