

RÉSULTATS FINANCIERS ANNUELS DE L'EXERCICE 2014

CHIFFRES CLÉS	30/09/2013	30/09/2014	EVOLUTION ⁽¹⁾
Juste valeur du portefeuille	189.932.076 €	194.070.699 €	+2,18%
Valeur d'investissement du portefeuille	197.753.000 €	202.407.000 €	+2,35%
Taux d'occupation ⁽²⁾	98,51%	97,54%	-0,98%
Fonds propres	134.495.559 €	135.604.370 €	+0,82%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	42,48 €	42,83 €	+0,82%
Résultat locatif net	14.996.700 €	15.875.702 €	+5,86%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.051.106 €	13.261.322 €	+10,04%
Taux d'endettement	28,18 %	29,17%	+0,99%
Cours de bourse à la date de clôture	50,21 €	58,40 €	+16,31%
Cours de bourse annuel moyen ⁽³⁾	49,55 €	55,55 €	+12,12%
Dividende brut distribué par action ⁽⁴⁾	3,24 €	3,44 € ⁽⁵⁾	+6,17%

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

WEB SCA détient au 30 septembre 2014 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 s'élève à 194.070.699 € au 30 septembre 2014 contre 189.932.076 € il y a un an, tandis que la valeur d'investissement a progressé de 2,35% et se chiffre à 202.407.000 €.

Le taux d'occupation⁽²⁾ global, reste élevé, à 97,54%. Au 30 septembre 2014, le rendement sur loyers nets⁽⁶⁾ en cours s'établit à 8,38 % de la juste valeur.

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2014 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 Sicafi a investi plus de 5,3 M€ en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

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

Les résultats locatifs nets affichent ainsi une hausse de 5,86% au 30 septembre 2014 par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une progression de 10,04% du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille.

Le taux d'endettement reste limité à 29,17%.

La performance du cours de bourse, lequel s'établit à 55,55 €⁽³⁾ au 30 septembre 2014 en hausse de 12,12% sur 1 an, témoigne de l'intérêt soutenu du marché.

Le résultat distribuable^(4,5) s'élève à 12.075.010 €, ce qui représente une augmentation de 12,20% par rapport au résultat distribuable de l'exercice précédent.

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 2014 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société ».

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.

AFFECTATION DU RÉSULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Compte-tenu des bons résultats financiers enregistrés cet exercice, le Conseil d'administration, proposera un dividende en augmentation de 6,17% par rapport aux prévisions annoncées. L'affectation du résultat⁽⁴⁾ suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 janvier 2015 :

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	49.354,18 €
Réserve des frais et droits de mutation	-515.377,00 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	-62.936,28 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires ^(4,5)	10.892.199,28 €
Affectation aux résultats reportés	1.004.502,71 €
Résultat net de l'exercice	11.367.742,89 €

Cette proposition correspond à la distribution de 90,20% du résultat distribuable^(7,8) soit un dividende brut de 3,44 € par action, représentant un rendement brut⁽⁹⁾ de 6,19% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 55,55 €.⁽³⁾ Sur cette base, le Return brut⁽¹⁰⁾ non actualisé s'établit, cette année, à 22,50%.

ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Sous réserve de ce qui est indiqué ci-après, aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2014 de la WEB SCA ne requiert de mention particulière.

MODIFICATION DE STATUT EN SIR

À la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, WEB SCA, ayant le statut de sicafi publique cotée sur Euronext Brussels, envisage de changer de statut pour adopter celui de société immobilière réglementée publique (« SIR publique »).

À cette fin, WEB SCA a introduit un dossier d'agrément le 18 août dernier auprès de la FSMA. La Société a été agréée en qualité de SIR le 2 décembre 2014.

La Société convoque pour le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire (qui se tiendra le même jour que l'assemblée générale ordinaire de la Société) avec, à l'ordre du jour, la modification des statuts de la Société en vue du changement de statut envisagé (sous certaines conditions suspensives, dont la condition que le pourcentage d'actions pour lequel le droit de retrait est exercé ne dépasse pas le pourcentage désigné par WEB SCA).

Dans le cadre de la nouvelle structure, plusieurs changements interviendraient dans la composition du conseil d'administration du gérant statutaire et de la direction effective de la Société. Ces changements sont détaillés dans un communiqué de presse relatif au changement de statut.

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels.

Au 30 septembre 2014, date de la clôture de son exercice, WEB SCA comptait plus de 250 contrats de location diversifiés – sociétés internationales ou nationales, administrations publiques – répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 281.000 m².

Sa capitalisation boursière s'élevait à 184.914.081 €.

Le Rapport Financier Annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

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

Antoine TAGLIAVINI • Tel : +32.(0)71.259.291 • atagliavini@w-e-b.be



⁽¹⁾ Par rapport au 30 septembre 2013

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

⁽³⁾ Cours de clôture journalier / nombre de jours de cotation du 01/10 au 30/09 de l'exercice

⁽⁴⁾ Sous réserve de l'approbation lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 13/01/2015

⁽⁵⁾ Loyer net en cours / Fair Value

⁽⁶⁾ Résultat net de la période hors variation de juste valeur des immeubles de placement, hors variation de juste valeur des instruments de couverture, hors +/- valeur sur vente d'actif et hors réductions et reprises de réductions de valeur sur créances commerciales

⁽⁷⁾ Celui-ci est calculé conformément à l'article 27 de l'AR du 7/12/2010 relatif aux sicaf immobilières.

⁽⁸⁾ Nombre de titres émis (3.166.337) x dividende brut proposé

⁽⁹⁾ Montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

⁽¹⁰⁾ Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice