



# WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.

“We are building opportunities“

Information réglementée

## COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2015

### CHIFFRES CLES

	30/09/2014	30/09/2015	EVOLUTION <sup>(1)</sup>
Juste valeur du portefeuille	194.070.699 €	198.905.474 €	+2,49%
Valeur d'investissement du portefeuille	202.407.000 €	207.351.000 €	+2,44%
Taux d'occupation <sup>2</sup>	97,54%	94,38%	-3,16%
Fonds propres	135.604.370 €	138.385.821 €	+2,05%
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	42,83 €	43,71 €	+2,05%
Résultat locatif net	15.875.702 €	15.834.652 €	-0,26%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	13.261.322 €	12.242.313 €	-7,68%
Résultat d'exploitation	12.795.299 €	13.834.797 €	+8,12%
Résultat net	11.367.743 €	13.673.650 €	+20,28%
Taux d'endettement	29,17%	29,87%	+0,70%
Cours de bourse à la date de clôture	58,40 €	61,50 €	+5,31%
Cours de bourse annuel moyen <sup>3</sup>	55,55 €	62,44 €	+12,40%
Dividende brut distribué par action <sup>4</sup>	3,44 € <sup>(4)</sup>	3,44 € <sup>(4)</sup>	+0,00%

### EVENEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2015

#### Modifications statutaires - Adoption du statut SIR

A la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 et de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatifs aux sociétés immobilières réglementées, WEB SCA, ayant le statut de Sicafi publique cotée sur Euronext Brussels, a déposé à la FSMA un dossier en vue d'adopter le statut de Société Immobilière Réglementée publique. Le 13 janvier 2015, l'Assemblée Générale Extraordinaire a adopté les nouveaux statuts de WEB SCA en vue de l'adoption du statut de SIR publique. Il s'agissait essentiellement pour la Société de se positionner comme REIT (Real Estate Investment Trust) en vue d'améliorer sa visibilité et sa compréhension par les investisseurs internationaux et d'éviter d'être considérée comme un « fonds d'investissement alternatif », qualification qui est désormais attachée aux Sicafi, ce qui aurait impliqué de respecter le modèle économique d'un fonds d'investissement alternatif.

#### Opération de SWAP

Dans le cadre de l'agrément octroyé par la FSMA à WEB SCA en qualité de Société Immobilière Réglementée publique, la FSMA avait accordé pour l'ensemble immobilier City Nord une dérogation à la règle suivant laquelle les actifs consolidés ne peuvent être placés pour plus de 20% dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier et ce pour une durée de 2 ans.

Le Conseil d'administration de WEB SCA a décidé de réduire le pourcentage représenté par l'ensemble immobilier « City Nord » de sorte à ne plus être soumis à l'Article 30 §§ 3 et 4 de Loi SIR du 12 mai 2014 qui limite sa capacité d'endettement à 33% de ses actifs consolidés.

Conséquemment la Société a procédé le 29 septembre 2015 à un échange d'immeubles appartenant à WEB SCA et situés dans le périmètre de City Nord d'une valeur d'investissement de 18.882.000 € avec d'autres immeubles situés en dehors de ce périmètre d'une valeur d'investissement de 19.240.000€. L'opération a permis de réduire à 19,41% la part que représentent les immeubles de City Nord dans le patrimoine de WEB SCA contre 28,21% au 30 septembre 2014, dès lors WEB SCA voit sa capacité d'endettement maximale portée à 65% de ses actifs.

## IFRIC 21

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Société a appliqué ladite norme IFRS qui entraîne la prise en charge de 100% du précompte immobilier de l'année civile. Prenant en compte que les précomptes immobiliers sont refacturés aux locataires, WEB SCA a comptabilisé également l'effet de cette refacturation.

## EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

WEB SCA détient au 30 septembre 2015 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 198.905.474 € au 30 septembre 2015 contre 194.070.699 € il y a un an, soit une augmentation de 2,49%, tandis que la valeur d'investissement a progressé de 2,44% et se chiffre à 207.351.000 €. Le taux d'occupation<sup>2</sup> atteint 94,38% au terme de l'exercice. A cette date, le rendement sur loyers nets<sup>5</sup> en cours s'établit à 7,78 % de la juste valeur.

## Acquisition - cession

Dans le cadre de l'opération de SWAP décrite ci-dessus, WEB SCA a procédé à l'échange de 14 immeubles situés dans le périmètre de City Nord en contrepartie desquels elle a reçu 2 immeubles participant à sa diversification géographique, à savoir :

### **Bultia Village à Gerpinnes**

Soit un immeuble mixte construit en 2012 (superficie locative de 6.353 m<sup>2</sup>) à usage commercial,

### **Le Beau Bien à Marcinelle**

Soit un immeuble mixte construit en 2010 (superficie locative de 2.681m<sup>2</sup>) à usage commercial.

Les nouveaux immeubles renforcent la structure patrimoniale de WEB SCA :

- Ils sont situés dans le sud du Hainaut et le sud de Charleroi, zones où WEB SCA était moins présente, constituant de la sorte un nouveau pôle de développement,
- Il s'agit d'ensembles immobiliers périurbains mixtes qui regroupent des fonctions retail, de bureaux et résidentielles, ce qui n'était pas le cas des immeubles cédés,
- Les superficies des cellules commerciales sont plus petites que précédemment, ajoutant ainsi un élément complémentaire de diversification,
- Les immeubles acquis sont de construction récente et bénéficient de leur garantie décennale participant au rajeunissement du parc immobilier.

## Investissements

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2015 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 Société a investi 1.336.635 € TVAC en aménagements de bâtiments existants afin d'optimiser ses revenus locatifs nets.



## INFORMATIONS FINANCIERES

COMPTE DE RESULTATS ( en € )	Statutaire 30/09/2014	Statutaire 30/09/2015
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>16.054.010</b>	<b>15.812.967</b>
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>- 178.308</b>	<b>21.685</b>
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>15.875.702</b>	<b>15.834.652</b>
<b>IV. Récupération de charges immobilières</b>	-	-
<i>A. Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs</i>	-	-
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>2.372.777</b>	<b>2.835.715</b>
<i>A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire</i>	<i>898.475</i>	<i>902.138</i>
<i>B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués</i>	<i>1.474.302</i>	<i>1.933.577</i>
<b>VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail</b>	<b>- 16.000</b>	<b>-</b>
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>- 2.552.823</b>	<b>- 2.972.216</b>
<i>A. Charges locatives exposées par le propriétaire</i>	<i>- 1.063.082</i>	<i>- 979.202</i>
<i>B. Précomptes et taxes sur immeubles loués</i>	<i>- 1.489.741</i>	<i>- 1.993.014</i>
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>20.804</b>	<b>- 832</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>15.700.460</b>	<b>15.697.318</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>- 1.032.588</b>	<b>- 879.969</b>
<i>A. Récurrents</i>	<i>- 186.770</i>	<i>- 144.667</i>
<i>B. Non récurrents</i>	<i>- 845.818</i>	<i>- 735.302</i>
- Dépenses relatives à l'amélioration des immeubles	- 600.004	- 546.179
- Honoraires	- 182.731	- 170.239
- Sinistres	- 63.082	- 18.884
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>- 58.189</b>	<b>- 47.610</b>
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>- 876.755</b>	<b>- 1.326.589</b>
<i>A. Honoraires versés aux gérants</i>	<i>- 689.600</i>	<i>- 1.158.211</i>
- Honoraires de la gérance	- 575.000	- 575.000
- Rémunération des organes de gouvernance	- 42.000	- 510.611
- Honoraires de l'expert immobilier	- 72.600	- 72.600
<i>B. Charges de gestion d'immeubles</i>	<i>- 187.155</i>	<i>- 168.378</i>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>- 1.967.532</b>	<b>- 2.254.168</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>13.732.928</b>	<b>13.443.150</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>- 967.952</b>	<b>- 1.326.393</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>496.346</b>	<b>125.556</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>13.261.322</b>	<b>12.242.313</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	-	<b>- 1.691.606</b>
<i>A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)</i>	-	<i>15.913.272</i>
<i>B. Valeur comptable des immeubles vendus</i>	-	<i>17.604.878</i>
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>- 466.023</b>	<b>3.284.090</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>12.795.299</b>	<b>13.834.797</b>
<b>XX. Revenus financiers</b>	<b>41.595</b>	<b>14.651</b>
<b>XXI. Charges d'intérêts nettes</b>	<b>- 1.440.743</b>	<b>- 1.477.030</b>
<b>XXII. Autres charges financières</b>	<b>- 4.076</b>	<b>- 2.526</b>
<b>XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers</b>	<b>- 62.936</b>	<b>215.444</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>- 1.466.161</b>	<b>- 1.249.461</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>11.329.138</b>	<b>12.585.336</b>
<b>XXV. Impôts des sociétés</b>	<b>38.605</b>	<b>1.088.314</b>
<b>IMPOT</b>	<b>38.605</b>	<b>1.088.314</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>11.367.743</b>	<b>13.673.650</b>

Le résultat net au 30 septembre 2015 s'établit à 13.673.650 € soit en progression de 20,28%. Cette progression a été réalisée malgré les frais engendrés par les transformations inhérentes aux modifications imposées par la Loi SIR du 12 mai 2014. Les résultats locatifs nets sont comparables à ceux de l'exercice précédent. Le taux d'endettement reste limité à 29,87%.



Le résultat distribuable<sup>6&7</sup> s'élève à 10.152.431 €.

La performance du cours de bourse, lequel s'établit à 61,50 €<sup>3</sup> au 30 septembre 2015 en hausse de 5,31 % sur 1 an, témoigne de l'intérêt soutenu du marché.

## 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 2015 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société ».

## PERSPECTIVES

WEB SCA bénéficiant de la levée de la limite de son taux d'endettement suite à l'opération d'échange d'actifs immobiliers exposée ci-dessus entend avec la plus grande prudence poursuivre son développement économique, 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 volontariste mais prudente dans le choix de ses investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires.

## AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

### Acompte sur dividende

Le Conseil d'administration a décidé de distribuer en décembre 2015, un acompte sur dividende en espèces pour l'exercice clôturé au 30 septembre 2015. Cet acompte a été payé le 09 décembre 2015.

Cet acompte sur dividende s'élève à 3,00 € brut par action (soit 2,25 € net par action). Les actionnaires pouvant prétendre à une exonération du précompte mobilier bénéficieront du dividende brut.

### Dividende

Compte-tenu des résultats financiers enregistrés au cours de cet exercice et des perspectives de nouveaux projets immobiliers à l'étude, le Conseil d'administration, confiant dans les résultats futurs, proposera un dividende identique à l'exercice précédent.

L'affectation du résultat<sup>4</sup> suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 janvier 2016 :

Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	3.284.089,98 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture	215.443,69 €
Dividendes bruts distribués aux actionnaires <sup>4&amp;8</sup>	10.892.199,28 €
Prélèvement sur les résultats reportés des exercices antérieurs	-718.083,28 €
<b>Résultat net de l'exercice</b>	<b>13.673.649,67 €</b>



Cette proposition correspond à la distribution de 107,29 % du résultat distribuable<sup>7&8</sup> soit un dividende brut de 3,44 € par action, représentant un rendement brut<sup>9</sup> de 5,51 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 62,44 €. <sup>3</sup> Sur cette base, le Return brut<sup>10</sup> non actualisé s'établit, cette année, à 10,82 %.

## EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2015 de la SIR ne requiert de mention particulière.

Le Rapport Financier Annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

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

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

---

<sup>1</sup> Par rapport au 30 septembre 2015

<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 lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 12/01/2016

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

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> Celui-ci est calculé conformément à l'Article 13 de l'AR du 13/07/2014 relatif aux SIRs.

<sup>8</sup> Nombre de titres émis (3.166.337) x dividende brut proposé

<sup>9</sup> Montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

<sup>10</sup> Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice

