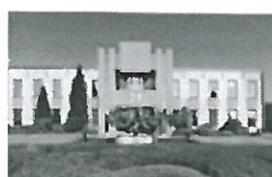




Warehouses Estates Belgium sca

"We are building opportunities"

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE WEB SA,
GERANT STATUTAIRE DE WEB SCA
RESULTATS FINANCIERS ANNUELS DE L'EXERCICE 2014**



Handwritten signatures in blue ink, including a large 'P' and several other illegible marks.

Mesdames,
Mesdemoiselles,
Messieurs,

Cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels, WEB SCA est une sicafi, organisme de placement collectif, dont l'activité vise la valorisation et l'accroissement de ses actifs immobiliers dans les domaines commerciaux, semi-industriels et industriels avec plus de 250 contrats de location conclus avec des administrations publiques, des sociétés internationales ou nationales, répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 281.000 m².

Principalement investi dans la région de Charleroi, le portefeuille est caractérisé par une segmentation sectorielle assez diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 64,95 % d'immeubles commerciaux,
- 23,91 % d'immeubles industriels,
- 9,51 % d'immeubles de bureaux,
- 1,63 % de terrains.

Le gérant statutaire «WEB SA» a arrêté les résultats financiers consolidés relatifs à l'exercice 2014 de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SCA (en abrégé WEB SCA) qui s'est clôturé le 30 septembre 2014.

WEB SCA affiche à nouveau cette année d'excellentes performances, ayant enregistré une augmentation de 2,35 % de la valeur d'investissement de son patrimoine immobilier en 1 an.

L'expertise des biens immobiliers réalisée par DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Fair Value s'élevant à 194.070.699 € au 30 septembre 2014 contre 189.932.076 € il y a un an.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de WEB SCA s'élève quant à elle à 202.407.000 € contre 197.753.000 € il y a un an. Le taux d'occupation global reste élevé s'affichant à 97,54 % contre 98,51 % à la clôture précédente.

Au 30 septembre 2014, le rendement des loyers nets en cours s'établit à 8,38 % de la juste valeur du portefeuille immobilier.

WEB SCA a investi plus de 5,3 M€ en réaménagements de bâtiments existants et en constructions nouvelles afin d'optimiser ses revenus locatifs nets consolidés.

Ces investissements ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, toujours en adéquation avec la politique de dividende, tout en maintenant le patrimoine en parfait état locatif.

Les derniers investissements réalisés ont permis à la Sicafi, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, d'augmenter à nouveau de façon appréciable les résultats locatifs nets de 5,86 % par rapport à l'exercice précédent.

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

Le résultat d'exploitation au 30 septembre 2014 s'établit à 12.795.299 €. Celui-ci est en diminution par rapport au résultat d'exploitation à la clôture de l'exercice précédent. Cela s'explique exclusivement par la variation de juste valeur des immeubles de placement. Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille au 30 septembre 2014 est quant à lui en progression de 10,04%.

Le résultat financier, passant de -841.566 € à -1.466.161 €, est impacté essentiellement par la variation positive des charges d'intérêts et la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture.

En résultante des éléments expliqués ci-dessus, le résultat net au 30 septembre 2014 s'élève à 11.367.743 €.

Le résultat distribuable⁽¹⁾ s'élève à 12.075.010 €, ce qui représente une augmentation de 12,20 % par rapport au résultat distribuable de l'exercice précédent.

¹ résultat net de la période hors variation de juste valeur des immeubles de placement, hors variation de juste valeur des instruments de couverture, hors +/- value sur vente d'actif et hors réductions et reprises de réductions de valeur sur créances commerciales

WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse durant l'exercice 2014, avec un cours moyen annuel de 55,55 €, en augmentation de 12,12 %. Sa capitalisation boursière s'élevait à 184.914.081 € au 30 septembre 2014.

Au cours de cet exercice la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement.

Au 30 septembre 2014, WEB SCA ne possède aucune filiale ni succursale.

Les honoraires payés au Commissaire « Deloitte », s'élèvent à un montant de 31.492,20 € HTVA, pour sa mission de contrôle des comptes, et un montant de 16.167,50 € HTVA pour des missions spécifiques notamment celles relatives aux clôtures et rapports spéciaux dans le cadre du changement de statut en « Société Immobilière Réglementée (S.I.R.) ».

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Compte tenu des bons résultats financiers enregistrés lors de l'exercice, le Conseil d'administration, proposera un dividende de 3,44 € par action, en hausse de 6,17% par rapport à l'exercice précédent. L'affectation du résultat 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	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⁽¹⁾, soit un dividende brut de 3,44 € par action, représentant un rendement brut de 6,19% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 55,55 €. Sur cette base, le return brut non actualisé⁽²⁾ s'établit à 22,50%.

Cette proposition permettra d'affecter 1.004.502,71 € aux résultats reportés.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

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

MODIFICATION DE STATUT EN SIR

A la suite de la publication de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014 relatif 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 »).

² Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice

Il s'agit 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 sera désormais attachée aux sicafi, ce qui impliquerait de respecter le modèle économique d'un fonds d'investissement alternatif, soumis à la Loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, transposant la directive AIFMD.

A 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 convoquera pour le 13 janvier 2015 une assemblée générale extraordinaire avec, à l'ordre du jour, la modification des statuts de la Société en vue du changement de statut.

PERSPECTIVES

Depuis 16 ans, WEB SCA assure à ses actionnaires un rendement appréciable en dépit d'un contexte socio-économique difficile et 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 2015, WEB SCA a l'intention de poursuivre ses projets d'expansion et de réhabilitation qui verront le jour dès l'obtention des autorisations administratives sollicitées.

Les risques identifiés par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice et le détail des instruments financiers sont repris et détaillés dans le Rapport Financier Annuel 2014.

Nous vous demandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis et de donner décharge au Conseil d'Administration pour sa gestion ainsi qu'au Commissaire pour l'exercice de son mandat.

Fait à Gosselies, le 08 décembre 2014.



M. Robert, Jean WAGNER
Administrateur exécutif - CEO



M. Christian JACQMIN
Administrateur indépendant
Président du CA



M. Robert, Laurent WAGNER
Administrateur exécutif

Mme Caroline WAGNER
Administrateur exécutif



SCA Claude DESSEILLE
représentée par
M. Claude DESSEILLE
Administrateur indépendant



Mme Valérie WAGNER
Administrateur exécutif

M. Claude BOLETTE
Administrateur indépendant



M. Daniel WEEKERS
Administrateur indépendant