



Communiqué de presse

Information réglementée

30/07/2015 – sous embargo jusqu’à 17h40

## RESTRUCTURATION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

En vue de l’acquisition de nouveaux projets d’investissement, le Conseil d’administration de Warehouses Estates Belgium (WEB) SCA a décidé de réduire le pourcentage que représentent les immeubles City Nord dans son patrimoine de sorte à ne plus être soumis à l’article 30,§ 4 de la loi « SIR » du 12 mai 2014 qui limite sa capacité d’endettement à 33% de ses actifs consolidés.<sup>1</sup>

Les dirigeants effectifs de WEB SCA ont proposé aux membres du Conseil d’administration une opération consistant en 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 et appartenant à des sociétés liées à un ou plusieurs membres de l’actionnaire de référence, d’une valeur d’investissement de 19.240.000 €.

Compte-tenu des conflits d’intérêts existant pour l’opération projetée, les procédures prévues aux articles 523 et 524 du Code des sociétés ainsi qu’aux articles 36, 37, 38 de la loi SIR ont été respectées intégralement.

Les membres du Conseil d’administration, après examen du rapport des dirigeants effectifs dont un extrait est repris en annexe, ont relevé que :

- les nouveaux biens (Bultia Village & Le Beau Bien) renforcent la structure patrimoniale de WEB :
  - ils sont situés dans le sud du Hainaut et le sud de Charleroi, zones où WEB SCA était moins présente, et constituent 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’est pas le cas des immeubles cédés ;
  - les superficies des cellules commerciales des nouveaux immeubles sont plus petites que celles présentes dans le portefeuille actuel de WEB SCA, ajoutant ainsi un élément supplémentaire de diversification ;
  - ces immeubles sont de construction récente ( $\pm$  3 ans) et bénéficient d’une garantie décennale pour plusieurs années.

<sup>1</sup> En date du 2 décembre 2014, le Comité de direction de la FSMA a décidé, conformément à l’article 30, §§ 3 et 4 de la loi susmentionnée, d’accorder pour l’ensemble immobilier « City Nord » une dérogation à la règle suivant laquelle les actifs consolidés ne peuvent pas être placés pour plus de 20 % dans des biens Immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.



- les nouveaux immeubles présentent un rendement locatif réel comparable à ceux auxquels ils se substituent ;
- les frais d'enregistrement sont répartis, comme il est d'usage pour ce type d'opération, à concurrence de 50% entre copermutants, chaque partie étant à la fois vendeuse et acquéreuse ;
- l'opération permet d'augmenter la valeur bilantaire globale du patrimoine immobilier de WEB SCA de plus de 1.160.000 €;
- l'opération conduit à une diminution temporaire de revenus locatifs annuels de l'ordre de  $\pm$  250.000 € ;
- l'opération permet de réduire à 19,28% la part que représentent les immeubles de City Nord dans le patrimoine de WEB SCA contre 28,55% au 31 mars 2015 ;
- l'opération permet à WEB SCA de bénéficier de l'article 45 de la loi relative aux Sociétés Immobilières Réglementées du 12 mai 2014 portant sa capacité d'endettement à un maximum de 65% (contre 33% actuellement) et au Conseil d'Administration d'envisager la mise en œuvre d'une stratégie de croissance et d'expansion.

Le Conseil d'administration a estimé que cette opération devait être examinée dans sa globalité, à la fois économique mais également stratégique, et exprime sa conviction que les avantages liés à sa capacité de mettre en œuvre une stratégie d'investissements suite à la levée de la limite du taux d'endettement permettant de réaliser ainsi le développement économique de la SIR sont de loin supérieurs aux désavantages à court et moyen terme découlant de l'opération. Pour plus de détails concernant les avantages et inconvénients de la transaction, nous vous renvoyons aux pages 3 à 5 du présent communiqué.

Compte-tenu de ce qui précède, le Conseil d'administration du gérant statutaire, WEPS SA, confiant dans le développement futur et subséquent de la Société, a validé l'opération.

Conformément à l'article 524 du Code des Sociétés, l'avis du Comité d'administrateurs, l'appréciation du Commissaire et l'extrait du procès-verbal du Gérant statutaire seront repris dans le rapport de gestion relatif à l'exercice sous revue de WEB SCA.

### **Informations complémentaires :**

Pour de plus amples informations, merci de bien vouloir contacter la Société ou Madame Caroline WAGNER, (tél. : 071/259.294 - E-mail : cwagner@w-e-b.be).

## AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE L'OPERATION <sup>2</sup>

### AVANTAGES

- Diminuer le poids relatif de City Nord au sein de la SIR pour qu'il soit inférieur à 20% de ses actifs consolidés et ce, d'ici décembre 2016. En effet, après examen de l'impact de l'opération, le poids relatif de City Nord serait réduit de 9,27 % portant donc ce dernier à 19,28%.
- Par conséquent, ceci permet :
  - de lever en une fois les quatre (4) conditions suspensives relatives à l'agrément de la SIR
  - de permettre à la SIR de ne plus être soumise à l'Article 30 §4 de la loi SIR du 12 mai 2014 qui limite le taux d'endettement consolidé à 33% des actifs consolidés. La SIR pourra bénéficier d'une capacité supérieure d'endettement pouvant atteindre 65%.
- L'opération projetée respecte l'objet social de la SIR.
- Les biens « entrants » correspondent pleinement à la stratégie d'investissement de la SIR qui consiste à se développer sur les 3 axes suivants :
  - biens commerciaux,
  - biens semi-industriels,
  - biens de bureaux.
- Les biens « entrants » correspondent pleinement aux nouvelles directives en matière d'urbanisme imposant de plus en plus une mixité de fonctions dans les nouveaux projets immobiliers, la SIR est désormais contrainte d'adjoindre du résidentiel complémentirement aux projets commerciaux à développer.
- Augmentation de plus de 1.160.000 € de la valeur du portefeuille immobilier sur base de l'expertise réalisée par l'expert de la SIR.
- Amélioration de la répartition géographique des immeubles de la SIR, notamment par la localisation d'immeubles « entrants » dans le Sud du Hainaut et la région de Namur , régions dans lesquelles WEB SCA est actuellement absente, ceci permettra d'apporter à la SIR un nouveau pôle de développement.
- La moyenne d'âge des immeubles «entrants» reçus au travers de l'échange est inférieure à celle des immeubles « sortants ».

<b>Moyenne d'âge des immeubles « sortants »</b>	+/- 22 ans
<b>Moyenne d'âge des immeubles « entrants »</b>	+/- 3 ans

- Les locataires des biens « entrants » sont des locataires qui louent des plus petites surfaces, ce genre de petites surfaces est moins présent dans le portefeuille de WEB SCA. Il s'agit donc d'une diversification.

<sup>2</sup> Extrait du rapport de la direction effective

- Rentabilité calculée sur les loyers en cours actualisés sur une période de 9 ans en tenant compte des travaux prévus : les immeubles « entrants » ont une rentabilité nette de 4,92% pour Le Beau Bien et de 4,38% pour le Bultia Village calculée sur base de la valeur d'investissement (droits de mutation compris) alors que ceux « sortants » du portefeuille de la SCA WEB ont une rentabilité de 5,15 % sur la même base.
- La SIR bénéficiera d'une diminution des coûts futurs de maintenance :
  - Bultia Village est encore sous garantie décennale pour 8 ans
  - Le Beau Bien est encore sous garantie décennale pour 6 ans
  - Les bâtiments « sortants » ayant en moyenne près de 22 ans, les frais de maintenance/rénovation à venir et prévisibles (toiture, etc.) ne seront plus à charge de la SIR.
- Dans les prochaines années, la rentabilité globale des immeubles « entrants » sera améliorée compte-tenu des économies qui seront réalisées sur leurs frais généraux et, entre autres, les frais administratifs de gestion, de maintenance qui seront englobés dans ceux de la SIR sans que celle-ci ne doive augmenter son staff (réduction de la superficie total concernée).
- Amélioration<sup>3</sup> de la diversité sectorielle de la SCA W.E.B. : l'ensemble des immeubles « entrants » ont des affectations variées (bureaux, logements, services, loisirs, commerces) alors que les bâtiments « sortants » ne sont affectés qu'au Retail.

	<b>WEB SCA (immeubles « sortants » )</b>	<b>BEL IS IMMO SA (immeubles « entrants » )</b>	<b>LE BEAU BIEN SA (immeubles « entrants » )</b>
Retail	100 %	72,88 %	72,60 %
Bureaux	-	-	3,23 %
Loisirs	-	5,27 %	-
Résidentiel	-	21,85%	24,17 %

## **DESAVANTAGES**

- La rentabilité avant travaux calculée sur les loyers en cours montre que les immeubles « sortants » ont une rentabilité brute de 6,93 % calculée sur base de la valeur d'investissement (droits de mutation compris) alors que ceux « entrants » ont une rentabilité de 6,01 % pour Le Beau Bien et de 5,36 % pour le Bultia Village.  
Toutefois, un examen, plus approfondi des rendements sectoriels montre que c'est l'activité « résidentiel » (inexistante actuellement chez WEB SCA) qui impacte négativement ces taux. Pour le secteur du retail et des bureaux, le différentiel entre les rendements des immeubles sortants et entrants est marginal et comparable à ceux du portefeuille de WEB SCA dans sa globalité.
- Diminution de 4.472 m<sup>2</sup> de la surface brute bâtie du portefeuille de WEB SCA :
- Diminution immédiate des revenus locatifs annuels de 251.957 €
- La durée résiduelle des baux à leur première date d'échéance possible démontre que la durée moyenne des baux des biens « entrants » est légèrement inférieure à celle des biens « sortants ».

<sup>3</sup> Calculée sur base de la superficie hors terrasse

## CHIFFRES CLEFS DE L'OPERATION<sup>4</sup>

<b>TAUX DE CONCENTRATION</b>	
Taux de concentration de CITY NORD - Avant SWAP	28,55%
Taux de concentration de CITY NORD - Avant SWAP	19,28%
<b>différence</b>	<b>-9,27 %</b>
<b>VALEUR D'INVESTISSEMENT<sup>5</sup></b>	
Valeur d'investissement des immeubles « sortants »	- 18.882.000 €
Valeur d'investissement des immeubles « entrants »	19.240.000 €
<b>différence</b>	<b>358.000 €</b>
<b>REVENUS LOCATIFS<sup>6</sup></b>	
Revenus locatifs des immeubles « sortants »	- 1.307.731 €
Revenus locatifs des immeubles « entrants »	1.055.774 €
<b>Différence</b>	<b>- 251.957 €</b>
<b>TRAVAUX A EFFECTUER TVAC</b>	
Travaux à effectuer des immeubles « sortants »	979.561€
Travaux à effectuer des immeubles « entrants »	- 181.500 €
<b>Différence</b>	<b>798.061 €</b>
<b>VALEUR VENALE<sup>7</sup></b>	
Valeur vénale des immeubles « sortants »	- 15.913.271 €
Valeur vénale des immeubles « entrants »	17.102.222 €
<b>Différence</b>	<b>1.188.951 €</b>
<b>RENDEMENTS ACTUALISES (travaux et durée résiduelle des baux compris)<sup>8</sup></b>	
Rendement actualisé des immeubles « sortants »	5,15%
Rendement actualisé des immeubles « entrants » Bultia Village	4,38%
Rendement actualisé des immeubles « entrants » Le Beau Bien	4,92%
<b>DUREE RESIDUELLE DES BAUX<sup>9</sup></b>	
Durée résiduelle des baux des immeubles « sortants »	2,1
Durée résiduelle des baux des immeubles « entrants »	1,9
<b>IMPACT FINANCIER EN TERME DE TRESORERIE</b>	
Soulte de l'échange	1.188.951 €
Droits de mutation	995.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>2.183.951 €</b>

<sup>4</sup> Extrait du rapport de la direction effective

<sup>5</sup> Valeur d'investissements communiqués par DTZ, expert immobilier indépendant, actes en mains et hors travaux.

<sup>6</sup> Loyers réels

<sup>7</sup> Valeur vénale avant travaux

<sup>8</sup> Calculée sur les loyers en cours actualisés en tenant compte des travaux prévus et de la durée résiduelle des baux à la première échéance

<sup>9</sup> Durée moyenne pondérée à la première échéance