



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

En abrégé WEB

SICAF immobilière de droit belge sous forme de Société en commandite par actions - Avenue Jean Mermoz, 29 – 6041 Gosselies - Charleroi - RC : Charleroi 144.480 - BCE 0426.715.074

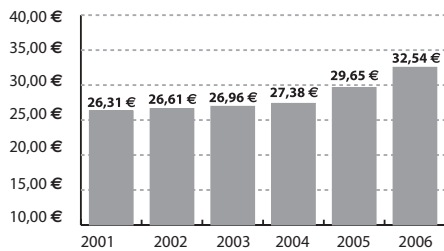
COMMUNIQUE DE PRESSE

Face aux informations erronées visant la Sicafi diffusées par une certaine presse, le conseil d'administration de la S.A W.E.B., gérante statutaire de la Sicafi s'est réuni d'urgence et a décidé de publier le présent communiqué afin de maintenir la confiance de ses actionnaires et de les assurer de la sérénité des membres du conseil face à ces événements médiatiques.

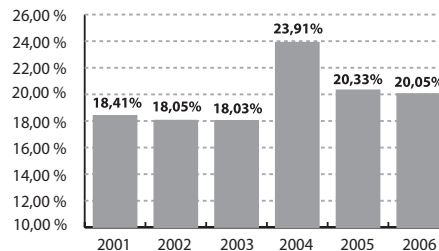
Contrairement aux accusations dont elle est victime, la S.C.A W.E.B. est **bâtie sur des bases solides**. Elle a toujours été performante, gérée de manière professionnelle et génératrice de valeur pour l'ensemble des actionnaires :

- La société, entrée en bourse en septembre 1998 au prix de 27,14 € par action, a clôturé son dernier exercice à 39,80 €.
- Tout en ne distribuant que 80,28 % du résultat distribuable conformément à l'A.R. du 21/06/2006, soit près du minimum légal, elle distribue un **dividende de 6 à 6,5 %**, le solde étant immédiatement réinvesti. De plus, la société ayant réalisé des plus-values importantes lors de l'exercice 2006, l'Assemblée Générale a décidé de distribuer un **dividende exceptionnel** de 0,29 € brut.
- La société a un taux d'endettement de l'ordre de 20 % qui est **l'un des plus bas** du marché des Sicafi.

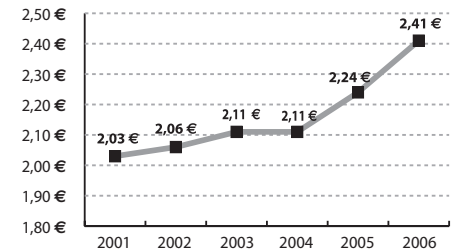
Evolution de la valeur intrinsèque de l'action (€)



Evolution du ratio d'endettement (%)



Evolution du dividende brut distribué (€)



Agrément de la Sicafi & répartition des risques

La Sicafi a reçu son agrément **définitif en date du 09/09/1998**. La dérogation mise en cause par une certaine presse, qui a permis à W.E.B. d'investir plus de 20% de son actif dans des biens immobiliers de la zone de CITY NORD, a été obtenue en toute conformité avec l'article 43 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicaf immobilières. Conformément à cet article 43, cette dérogation fut justifiée dans le prospectus d'émission. Conformément à cet article 43, l'endettement global de la sicaf immobilière était de loin inférieur à 33 % des actifs, puisqu'il a toujours été inférieur à 23,91 %.

En juin 2004, l'analyse du risque immobilier a fait l'objet d'une étude dirigée par l'expert immobilier « WINSSINGER & ASSOCIÉS S.A », dont le choix a été accepté par la C.B.F.A. lors de l'agrément de la Sicafi qui conclut que :

- La Sicafi a toujours observé un **taux d'occupation excellent, même en période de moins bonne conjoncture.**
- Le **profil de risque de la Sicafi, malgré l'image négative souvent mise en avant de la région de Charleroi, est un risque particulièrement bien réparti. En effet, les niveaux de loyers sont acceptables et en ligne avec le niveau locatif de la région.**
- La **performance de la Sicafi a toujours été excellente et démontre une progression constante du revenu locatif et des valeurs patrimoniales.**
- La **diversité des types d'immeubles (industrie et retail) est déjà une diversification plus importante que les Sicafi exclusivement « bureaux » ou exclusivement « retail » ou exclusivement « industriel ». Le fait que certains immeubles soient situés dans la même commune est sans doute comparable à une Sicafi « bureaux » qui investirait principalement dans des immeubles du centre de Bruxelles.**

Valorisation du patrimoine

Les chiffres annoncés dans la presse sont erronés : La valeur d'investissement du patrimoine immobilier s'élève à 95.666.000 € au 30/09/2006, ce qui correspond à une juste valeur de 91.394.503 € (selon les normes IAS-IFRS).

Gestion de la Sicafi

Comme toute société cotée, la S.C.A W.E.B. est soumise au contrôle de la C.B.F.A. autorité de contrôle unique du secteur financier belge. Cet organisme effectue à tout moment le contrôle de l'information et des marchés financiers. Par ailleurs, des contrôles périodiques de la gestion et des comptes sont effectués par le commissaire agréé par la C.B.F.A.

Comme la majorité des Sicafi, la S.C.A W.E.B. est gérée par un associé commandité, en l'occurrence, W.E.B. S.A qui dispose des pouvoirs nécessaires afin d'assurer la gestion de la Sicafi et l'accomplissement des actes nécessaires à la réalisation de l'objet social de W.E.B.

S.C.A. Pour effectuer sa mission, il est géré par un conseil d'administration composé de 8 administrateurs (3 administrateurs ayant des intérêts dans W.E.B. S.C.A, et 5 administrateurs indépendants).

Sur base du code LIPPENS et des statuts de la Sicafi, le conseil d'administration a établi des règles de CORPORATE GOVERNANCE en vigueur depuis le 01/10/2006. Ces règles ont été approuvées par l'Assemblée Générale.

L'actionnariat a été repris dans le prospectus d'introduction en Bourse. Les situations de l'actionnariat en clôture de période semestrielle et annuelle sont reprises dans les rapports périodiques et font l'objet de déclaration de transparence.

Niveaux des loyers de CITY NORD

Les immeubles loués à des prétendus « prix forts » sont pourtant parmi les moins chers du marché en Belgique pour des sites comparables comme en attestent différentes études réalisées par des professionnels du secteur immobilier.

Circonstances des démissions

Les démissions de Messieurs MESTDAGH et FAVERLY sont tout à fait étrangères à un éventuel désaccord portant sur les fusions « CEMS & WINIMO », qui se sont déroulées en juin 2000. Ces messieurs ont démissionné en décembre 2002. Monsieur MESTDAGH a notamment démissionné pour des raisons déontologiques suite à l'apparition d'un conflit d'intérêt entre lui et la Sicafi.

W.E.B. a informé la C.B.F.A. des raisons qui ont poussé ces administrateurs à démissionner.

L'intérêt de l'ensemble des actionnaires a toujours prédominé lors des décisions du conseil d'administration. Sur base de l'expertise immobilière du 30/09/2006, les bâtiments transférés lors de ces fusions génèrent aujourd'hui un rendement de 13,11 % alors que le rendement moyen de la Sicafi est de 9,48%.

Gestion des conflits d'intérêts

Toute opération d'acquisition ou de vente fait l'objet d'une expertise du bien concerné par un expert immobilier. Dans le cas des fusions « CEMS & WINIMO », des avis juridiques ont été demandés à des bureaux extérieurs reconnus. Ces avis ont été portés à la connaissance du conseil d'administration et de la C.B.F.A. qui ont statué.

De manière générale, lors de chaque fusion et compte tenu des conflits d'intérêts qui pourraient exister, le conseil d'administration a décidé que la procédure prévue aux articles 22 à 27 de « l'Arrêté Royal du 10/04/95 relatif aux Sicafi » s'appliquerait intégralement, à savoir :

- Informer la Commission Bancaire et Financière (Art 24, § 1) ;
- Etablir que l'opération présente un intérêt pour la sicafi (Art 24, § 1, al 3) ;
- Respect intégral de l'évaluation de l'expert (Art 24, § 2, al 2) ;
- Commentaires dans le rapport annuel (Art 24, § 3)