



# Warehouses Estates Belgium sca

COMMUNIQUE DE PRESSE  
INFORMATION RÉGLEMENTÉE

## “We are building opportunities”

- Des résultats financiers annuels très satisfaisants
- Une excellente performance du cours de bourse
- Une augmentation de capital de l'ordre de 30 millions € projetée afin de réaliser d'importants projets d'investissement

	30/09/2009	30/09/2010	EVOLUTION
Juste valeur du portefeuille	127.318.873 €	134.858.558 €	+ 5,92 %
Valeur d'investissement du portefeuille	132.755.000 €	140.511.000 €	+ 5,84 %
Taux d'occupation <sup>1</sup>	96,43 %	93,70 %	-2,73 %
Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791	-
Fonds propres	91.388.268 €	91.346.933 €	-0,05 %
Valeur unitaire intrinsèque de l'action	39,69 €	39,67 €	-0,05 %
Revenus locatifs	10.631.164 €	10.882.636 €	+ 2,37 %
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.654.344 €	8.677.071 €	+ 0,26 %
Résultat net	6.008.328 €	6.894.130 €	+ 14,74 %
Résultat distribuable <sup>2-3</sup>	7.921.705 €	7.499.399 €	-5,33 %
Résultat net courant de l'exercice <sup>4</sup>	7.672.292 €	7.413.958 €	-3,37 %
Taux d'endettement	26,47 %	29,92 %	+ 3,45 %
Cours de bourse à la date de clôture	37,84 €	43,70 €	+ 15,49 %
Cours de bourse annuel moyen <sup>5</sup>	34,64 €	39,94 €	+15,30 %
Dividende net distribué par action	2,56 €	2,56 € <sup>(6)</sup>	+ 0 %
Rendement brut sur la moyenne annuelle du cours de bourse <sup>7</sup>	8,69 %	7,54 %	- 1,15 %
Return brut non actualisé <sup>8</sup>	15,26 %	23,03 %	+ 7,77 %

### RESULTATS FINANCIERS

Malgré une conjoncture économique difficile, WEB SCA présente à nouveau cette année, de bons résultats opérationnels qui témoignent d'une gestion efficace et prudente. Les revenus locatifs affichent ainsi une hausse de 2,37 % au 30 septembre 2010 par rapport à l'exercice précédent, générant ainsi une légère progression du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (0,26%). Le résultat net courant de l'exercice 2010 montre une faible baisse de 3%. Néanmoins, le résultat net affiche quant à lui une hausse de près de 15%.

WEB SCA continue par ailleurs à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse durant l'exercice 2010.

### EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

La juste valeur des immeubles de placement bénéficie d'une belle progression puisqu'elle s'élève à 134.858.558 € au 30/09/2010. La variation de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2010 est de 125.422,23 € contre -59.830,54 € au 30 septembre 2009. Le léger fléchissement du taux d'occupa-

tion global (-2,73%) s'explique par un choix stratégique du management d'augmenter la valeur du portefeuille et accroître le rendement des biens les plus anciens : plusieurs sites vont ainsi être reconvertis, rénovés ou reconstruits dès l'obtention des autorisations administratives. La mise à disposition, dès le premier semestre de l'exercice prochain, de certaines nouvelles constructions devrait résorber en partie le vide locatif de cet exercice.

Sur la base d'une répartition par site et en considérant l'activité principale de chaque site, le patrimoine est constitué de **35,06 % de halls industriels**, de **62,54 % d'immeubles commerciaux** et de **2,40 % d'immeubles de bureaux**.

Le rendement (initial) moyen sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation, s'établit à **8,02 %** de la valeur d'investissement.

### AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Au vu de ce qui précède et conformément à ce qui avait été annoncé précédemment, le Gérant de WEB SCA proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire de ce 14/12/2010 la distribution d'un **dividende brut de 3,01 €<sup>(6)</sup>** représentant un **rendement brut de 7,54 %** par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle, soit 39,94 €.

Afin de distribuer le dividende proposé représentant 6.935.464,66 €<sup>(10)</sup>, la somme de 41.335,00 € sera prélevée du poste « résultats reportés des exercices antérieurs » et ajoutée au résultat net de l'exercice soit 6.894.129,66 €.

Ce dividende correspond à 92,48 %<sup>(9)</sup> du résultat sur lequel porte une obligation légale de distribution<sup>(9-3)</sup>.

### AUGMENTATION DE CAPITAL

Afin de poursuivre son expansion et sa diversification, 4 projets d'investissement ont été identifiés et devraient se concrétiser dès le début de l'exercice 2010-2011. WEB SCA estime pouvoir profiter de ces opportunités d'accroissement de son patrimoine dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en ayant pris soin d'évaluer les risques auxquels elle est exposée. Le montant total des investissements envisagés s'élève à environ 30 millions €.

Ces investissements devraient contribuer à la rentabilité future de WEB SCA. Pour ce faire, le Conseil d'Administration du Gérant de WEB SCA, qui s'est réuni ce 29 octobre 2010, a confirmé son intention de réaliser une augmentation de capital en espèces de l'ordre de 30 millions € et ce dans le cadre du capital autorisé.

Cette opération permettra à WEB SCA de poursuivre sa croissance, tout en maintenant son taux d'endettement à un niveau particulièrement bas.

Sous réserve, d'une part, de l'approbation par la CBFA du prospectus relatif à l'opération et, d'autre part, de la décision de son gérant statutaire, laquelle devrait intervenir en principe le 16 novembre 2010, WEB SCA offrira, en souscription publique, des actions nouvelles avec droit de préférence aux actionnaires existants et ce pendant un délai de 15 jours à dater de l'ouverture de la souscription, (en principe du 17 novembre 2010 au 1<sup>er</sup> décembre 2010).

Le caractère public de l'opération offrira la possibilité à tous les actionnaires existants d'y participer et d'ainsi continuer à bénéficier de la croissance de WEB SCA.

WEB SCA a mandaté Petercam en tant que Lead Manager pour l'accompagner dans ce processus.

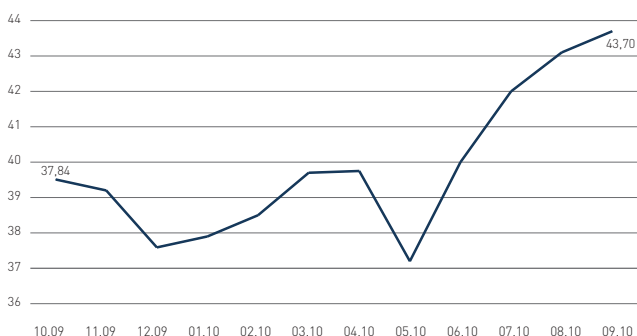
### EVENEMENTS POST-CLOTURE

L'un des locataires de WEB SCA a levé l'option d'achat octroyée lors de la signature du bail en 2007. La transaction s'est conclue pour un montant supérieur à celui de l'expertise, la vente générant donc une plus-value de 102.778 € pour WEB SCA.

### RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire DELOITTE, représenté par Monsieur Philip MAEYAERT, a procédé à la révision des comptes annuels de WEB SCA, établis en conformité avec le référentiel I.F.R.S. tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Son rapport ne donne lieu à aucune réserve et conclut que « les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société ».

### Evolution du cours de Bourse pour l'exercice 2010 de WEB SCA



- (1) Loyer net en cours / (loyer net en cours + valeur locative estimée)  
 (2) Résultat net corrigé tel que calculé conformément à l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, dont l'obligation de distribution ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.  
 (3) Résultat net de la période hors variation de la juste valeur des instruments financiers (reprise dans le poste «Autres charges financières»), hors résultat sur vente d'immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de réductions de valeurs sur créances commerciales.  
 (4) Résultat net de l'exercice hors impact IAS39 & IAS40.

Pour toute information complémentaire, n'hésitez pas à contacter :  
 WAREHOUSES ESTATES BELGIUM SICAF immobilière de droit belge sous forme de Société en commandite par actions

Caroline WAGNER  
 Tel : +32.(0)71.259.294  
 Mobile :+32.(0)475.701.294  
 cwagner@w-e-b.be

Pierre HIGUET  
 Tel : +32.(0)71.259.253  
 Mobile :+32.(0)498.900.253  
 phiguett@w-e-b.be

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) à partir du 17 novembre 2010.

- (5) Cours de clôture journalier divisé par le nombre de jours de cotation du 1er octobre 2009 au 30 septembre 2010 de chaque exercice.  
 (6) Sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 décembre 2010.  
 (7) Montant brut par action divisé par le cours de bourse annuel moyen.  
 (8) Variation du cours de bourse de l'exercice majoré du rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice.  
 (9) Calculé conformément à l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.  
 (10) Nombres de titres émis (2.302.791) X dividende net (2,56 €) + 15 % de précompte mobilier (X 100/85)  
 (11) WEB n'établit que des comptes statutaires.

