



## GECONSOLIDEERDE RESULTATEN BOEKJAAR 2011

- Het geconsolideerde nettohuurresultaat stijgt met 19,52 %<sup>(1)</sup>;
- De vastgoedportefeuille stijgt met 20,33 %<sup>(1)</sup>;
- De bezettingsgraad bedraagt 98,15 %;
- Het geconsolideerde nettoresultaat stijgt met 57,20 %<sup>(1)</sup>;
- Een uitstekende prestatie van de beurskoers;
- Een succesvolle kapitaalverhoging van zowat 30 miljoen euro in december 2010.

	30/09/2010	30/09/2011	EVOLUTIE
Reële waarde van de portefeuille	134.858.558 €	161.896.715 €	+ 20,05 %
Beleggingswaarde van de portefeuille	140.511.000 €	169.074.000 €	+ 20,33 %
Bezettingsgraad <sup>(2)</sup>	93,70 %	98,15 %	+ 4,45 %
Aantal aandelen <sup>(3)</sup>	2.302.791	3.166.337	+ 37,50 %
Eigen vermogen	91.346.933 €	123.877.296 €	+ 35,61 %
Intrinsieke eenheidswaarde van het aandeel	39,67 €	39,12 €	- 1,39 %
<b>Nettohuurresultaten</b>	<b>10.797.195 €</b>	<b>12.904.405 €</b>	<b>+ 19,52 %</b>
Bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille	8.677.071 €	10.210.137 €	+ 17,67 %
Nettoresultaat	6.894.130 €	10.837.780 €	+ 57,20 %
Schuldgraad	29,92 %	22,19 %	- 7,73 %
Beurskoers op afsluitingsdatum	41,65 €	43,95 €	+ 5,52 %
Jaargemiddelde van de beurskoers <sup>(4)</sup>	39,94 €	41,99 €	+ 5,13 %
Brutodividend per aandeel <sup>(5)</sup>	3,01 € <sup>(6)</sup>	3,01 €	0 %
Brutorendement op het jaargemiddelde van de beurskoers <sup>(5)</sup>	7,54 %	7,17 %	- 0,37 %
Niet-geactualiseerde brutoreturn <sup>(5)</sup>	17,61 %	12,69 %	- 4,92 %

## FINANCIËLE INFORMATIE

WEB cva kan dit jaar opnieuw uitstekende resultaten voorleggen die in de lijn liggen van de verwachtingen die vermeld staan in ons Memorandum<sup>(8)</sup>.

Het geconsolideerde nettohuurresultaat stijgt met 18,39 % op 30 september 2011 in vergelijking met vorig boekjaar en genereert zo een toename met 17,67 % van het geconsolideerde nettoresultaat vóór het resultaat op de portefeuille. De schuldgraad wordt teruggedrongen tot 22,19 %.

Het geconsolideerde nettoresultaat boekt een stijging van bijna 57,20 % ten opzichte van de statutaire nettowinst in dezelfde periode van vorig boekjaar. Die aanzienlijke stijging valt voornamelijk toe te schrijven aan de stijging van het nettohuurresultaat (+ 19,52 %), meer variaties in de reële waarde van het vastgoed en de gestegen waardering van de rentedekkingsinstrumenten.

WEB cva blijft overigens het vertrouwen van de markt genieten zoals blijkt uit de uitstekende resultaten van zijn beurskoers in het boekjaar 2011 met een gemiddelde koers van € 41,99.

De beurskapitalisatie van WEB cva bedroeg € 139.160.511,15 op 30 september 2011.

## KAPITAALVERHOOGING

Om zijn financiële middelen te verhogen met het oog op verschillende investeringsprojecten, haalde de bevak in december 2010 op de markt een bedrag van € 30.224.110 op, waardoor het aantal aandelen nu 37,50 % bedraagt. De bestaande aandeelhouders en de nieuwe investeerders hebben voor 100 % ingeschreven. Tijdens de inschrijvingsperiode die voorbehouden was voor houders van voorkeurrechten werd ingeschreven op 863.546 nieuwe aandelen. Deze inschrijvingsperiode werd afgesloten op

1 december 2010. Op 3 december 2010 werden de voorkeurrechten die bij afsluiting van de inschrijvingsperiode niet waren uitgeoefend, verkocht in de vorm van scripts aan institutionele beleggers in het kader van een versnelde private plaatsing<sup>(9)</sup>.

Het succes van deze transactie bewijst de interesse en het vertrouwen van de markt in onze bevak.

## VERSLAG VAN DE BEDRIJFSREVISOR

De bedrijfsrevisor DELOITTE, vertegenwoordigd door de heer Rik NECKEBROECK, heeft de jaarrekeningen van WEB cva gecontroleerd. Hij maakt in zijn verslag geen enkel voorbehoud en concludeert dat "de jaarrekeningen afgesloten op 30 september 2011 een getrouw beeld geven van het vastgoed, de financiële situatie, de resultaten en de kasstromen van het bedrijf".

## BESTEMMING VAN HET RESULTAAT &amp; UITKERING VAN HET DIVIDEND

Overeenkomstig de aangekondigde verwachtingen zal de raad van bestuur van de beheerder op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders van 10/01/2012 volgende resultaatsbestemming<sup>(5)</sup> voorstellen:

Reserve van het saldo van de variatie in de reële waarde van het vastgoed	2.076.111,10 €
Reserve van het saldo van de variatie in de reële waarde van de dekkingsinstrumenten	271.803,46 €
Uitgekeerde brutodividenden aan de aandeelhouders <sup>(13)</sup>	9.530.674,37 €
Inhouding op de overgedragen resultaten van voorgaande boekjaren	- 1.040.808,86 €
<b>Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>10.837.780,07 €</b>

Dat komt overeen met een uitkering van een brutodividend van € 3,01 per aandeel, conform de wettelijke verplichtingen, wat een brutorendement<sup>(6)</sup> van 7,17 % vertegenwoordigt ten opzichte van de gemiddelde waarde van de beurskoers op jaarbasis<sup>(4)</sup> of € 41,99.

## EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE

WEB cva had op 30 september 2011 een gediversifieerde vastgoedportefeuille van meer dan 230 huurders (lopende projecten niet meegerekend).

De reële waarde van de beleggingsgebouwen en de gebouwen in portefeuille met het oog op verkoop van WEB cva, boekt op 30 september 2011 een nettostijging tot € 161.896.715. De variatie in de reële waarde van de beleggingsgebouwen en de gebouwen in portefeuille met het oog op verkoop bedraagt € 1.680.813 op 30 september 2011 tegenover € 125.422 op 30 september 2010.

De globale bezettingsgraad<sup>(2)</sup> (98,15%), een stijging met 4,45 %, getuigt van een actief beheer van de commercialisering van leegstand, maar ook van de terbeschikkingstelling van onafgewerkte nieuwe ruimtes op 30 september 2010. De geplande werken en nieuwbouw voor boekjaar 2012 moeten die trend doortrekken.

Op 30 september 2011 bedroeg het lopende rendement op nettohuur<sup>(10)</sup> 8,69 % van de fair value.

## AANKOPEN

De bevak was in dit boekjaar erg actief. De investeringen in de loop van het boekjaar 2011 werden gepland en opgevolgd met de grootste voorzichtigheid, in overeenstemming met het dividendbeleid en met behoud van het vastgoed in perfecte staat voor verhuur.

De meeste investeringen die vermeld staan in ons memorandum<sup>(8)</sup> over de kapitaalverhoging<sup>(9)</sup> werden uitgevoerd. De diverse projecten passen altijd in het kader van de doelstelling van de bevak, met name het uitbreiden en diversifiëren van zijn vastgoedportefeuille. Omdat sommige investeringen pas in de loop van het boekjaar gerealiseerd werden, dragen de overeenkomstige huurinkomsten niet volledig bij tot de resultaten van 2011.

De bevak heeft meer dan € 4.600.000 geïnvesteerd in de herinrichting van bestaande gebouwen en nieuwbouw om zijn geconsolideerde nettohuurinkomsten te optimaliseren.

Een gedeelte van de middelen die bij de kapitaalverhoging<sup>(9)</sup> werden opgehaald, werd zoals aangekondigd in het bijbehorende prospectus<sup>(8)</sup>, aangewend voor de overname van 100 % van de aandelen van 3 vastgoedvennootschappen<sup>(11)</sup>: SA Bromley, SPRL Center Meubles en SA Immo Cigna.

Voorname vennootschappen bezitten onder meer een kantorencomplex in Antwerpen en vijf winkelcentra in Naninnes, Péronnes, Jumet, Courcelles en Fleurus.

## MARKANTE GEBEURTENISSEN: BUITENGEWONE AANDEELHOUDERSVERGADERING VAN 30 JUNI 2011

## Fusie door opsorping

Op 30 juni 2011 werd in de buitengewone algemene aandeelhoudersvergadering (SA Bromley, SPRL Center Meubles SA Immo Cigna et SCA W.E.B) de fusie van de vennootschappen goedgekeurd door de aandeelhouders<sup>(12)</sup>.

De fusie door opsorping trad in werking op datum van de buitengewone aandeelhoudersvergadering, zodat alle activa en passiva van de

opgeslorpte vennootschappen werden overgedragen aan de opslopende vennootschap. Aangezien WEB cva voor 100 % aandeelhouder was van de 3 dochterbedrijven, werden er geen nieuwe aandelen uitgegeven.

## Statutaire wijzigingen

Naast deze fusies door opsorping heeft de algemene vergadering beslist:

de beheerder de op de agenda vermelde machtigingen toe te kennen (machtiging met betrekking tot de kapitaalverhoging in het kader van het toegestane kapitaal, machtiging om in bepaalde omstandigheden eigen aandelen te verwerven of te vervreemden);

het maatschappelijk kapitaal van WEB cva te verhogen tot € 10.000.000 door incorporatie van een deel van de rekening van de uitgiftepremie (zonder nieuwe aandelen te creëren);

de datum van de gewone algemene aandeelhoudersvergadering te wijzigen in de tweede dinsdag van januari om 16 uur. Voor het lopende boekjaar wordt de agenda van de aandeelhouder bijgevolg aangepast.

de statuten te wijzigen en aan te passen aan de nieuwe wettelijke bepalingen van het koninklijk besluit van 07 december 2010 en de wet van 20 december 2010.

## GEBEURTENISSEN NA AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR

De bevak heeft 100 % van de aandelen verworven van 2 vastgoedvennootschappen<sup>(11)</sup> en van een industrieel pand<sup>(11)</sup>. De expert raamt de waarde van het geheel op € 10.564.000. De transacties staan in detail beschreven in het financieel jaarverslag 2011.

## VOORUITZICHTEN

WEB cva wil zijn ontwikkeling voortzetten, gericht op de samenstelling van een stabiele portefeuille die waarde en groei creëert op lange termijn en die inkomsten genereert die in de lijn liggen van het dividendbeleid. WEB cva zal zich echter voorzichtig en selectief blijven opstellen bij het uitvoeren van investeringen, zodat ze altijd gebeuren onder zeer gunstige voorwaarden voor de aandeelhouders en tegelijk rekening houden met eventuele risico's.

Voor boekjaar 2012 plant de bevak verscheidene uitbreidings- en vernieuwingsprojecten die na het verkrijgen van de aangevraagde administratieve vergunningen gestalte zullen krijgen.

Het financieel jaarverslag is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar of via de website [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be) vanaf 09 december 2011.

## Voor aanvullende informatie neemt u contact op met:

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

Pierre HIGUET  
Tel : +32.(0)71.259.253  
[phiguet@w-e-b.be](mailto:phiguet@w-e-b.be)

(1) tegenover 30 september 2010.

(2) Lopende nettouren / (lopende nettouren + geschatte huurwaarde)

(3) Bij de kapitaalverhoging werden 863.546 aandelen uitgegeven

(4) Dagelijkse slotkoers gedeeld door het aantal noteringsdagen van 1 oktober 2010 tot 30 september 2011 van elk boekjaar.

(5) Onder voorbehoud van goedkeuring door de buitengewone aandeelhoudersvergadering van 10 januari 2012.

(6) Brutobedrag per aandeel gedeeld door het jaargemiddelde van de beurskoers.

(7) Variatie in de beurskoers van het boekjaar, vermeerderd met het brutorendement op de gemiddelde beurskoers van het boekjaar.

(8) Het Memorandum vormt, samen met het Registratiedocument en de Samenvatting, het Prospectus van het Aanbod tot openbare inschrijving op nieuwe aandelen

(9) In De Tijd en L'Echo van 4/12/2010 en op de site van de vennootschap ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)) verscheen een persbericht over de definitieve resultaten van het aanbod.

(10) Lopende nettouren/Fair Value

(11) Deze aankopen werden gerealiseerd tegen een waarde die lager lag dan de waarde die de expert had bepaald.

(12) Op 30/06/2011 verscheen een bericht in de pers en op de website van de vennootschap ([www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be)).

(13) Aantal uitgegeven effecten (3.166.337) X brutodividend (€ 3,01)

