



Warehouses Estates Belgium

"We are building opportunities"

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN VOOR DE HALFJAARLIJKSE BALANS PER 31 MAART 2012⁽¹⁾

FINANCIËLE RESULTATEN (in €)

	Geconsolideerd op 31/03/2011 (6 maanden)	Geconsolideerd op 30/09/2011 (12 maanden)	Geconsolideerd op 31/03/2012 (6 maanden)
ACTIVA			
Vaste activa	156.679.350	161.791.715	173.555.596
Vlottende activa	3.760.762	4.181.025	4.071.355
TOTAAL ACTIVA	160.440.112	165.972.740	177.626.951
Eigen vermogen	118.072.473	123.877.296	119.334.336
Langlopende verplichtingen	57.160	1.639.523	1.623.700
Kortlopende verplichtingen	42.310.479	40.455.921	56.668.915
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	160.440.112	165.972.740	177.626.951
Intrinsieke waarde van een maatschappelijk aandeel	37,29	39,12	37,69
Aantal aandelen	3.166.337	3.166.337	3.166.337
Beurskoers	40,94	43,95	43,67
Schuldquote (IAS/IFRS)	23,83%	22,19%	29,66%
Nettoresultaat per aandeel	1,59	3,42	1,58

RESULTATENREKENING

	Geconsolideerd op 31/03/2011 (6 maanden)	Geconsolideerd op 30/09/2011 (12 maanden)	Geconsolideerd op 31/03/2012 (6 maanden)
Nettohuurresultaat	6.037.274	12.904.405	7.218.731
Vastgoedresultaat	5.965.125	12.758.264	7.090.490
Vastgoedkosten	- 876.547	- 1.918.829	- 1.009.255
Bedrijfsresultaat van de gebouwen	5.088.578	10.839.435	6.081.235
Bedrijfsresultaat vóór resultaat op portefeuille	4.737.823	10.210.137	5.653.717
Bedrijfsresultaat	4.542.407	11.993.728	6.000.438
Financieel resultaat	463.479	- 1.117.142	- 980.039
Resultaat vóór belasting	5.005.886	10.876.586	5.020.399
Belastingen	27.071	- 38.806	- 32.684
Nettoresultaat	5.032.957	10.837.780	4.987.715

Het bedrijfsresultaat is 32,1% hoger ten opzichte van het 1^e semester van het boekjaar 2011.

De recente investeringen en aankopen hebben het mogelijk gemaakt dat de Sicafi, ondanks een bijzonder moeilijke conjunctuur, het netto geconsolideerde huurresultaat behoudend heeft kunnen optrekken tijdens het 1^e semester van het boekjaar: + 19,57 % ten opzichte van het 1^e semester van het vorige boekjaar.

W.E.B. behoudt een beperkte schuldquote van 29,66 %, wat een toename betekent ten opzichte van 30/09/2011. Deze lichte toename kan worden verklaard door de recente investeringen.

Het statutair uitkeerbaar resultaat bedraagt € 4.751.877, een bedrag dat meer dan 18 % hoger is dan het geconsolideerde uitkeerbaar resultaat van dezelfde periode van het vorige boekjaar.

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDPORTEFOLIE

De Sicafi heeft een aanzienlijke toename (+ 11 %) op één jaar tijd gekend voor het vastgoed. Op basis van de expertise uitgevoerd door de onafhankelijke vastgoedexpert WINSSINGER & Associés overeenkomstig de IFRS (International Financial Reporting Standards), bedroeg de Fair Value per 31/03/2012 € 173.716.878 tegenover € 156.679.350 het jaar daarvoor en € 161.896.716 per 30/09/2011.

De beleggingswaarde van de vastgoedportefeuille van de Sicafi bedraagt € 181.299.000 tegenover € 163.523.000 het jaar daarvoor en € 169.074.000 per 30/09/2011. Op jaarbasis bedraagt de groei € 17.776.000 en dit vertegenwoordigt de waardering van de verschillende aankopen en investeringen sinds 31/03/2011.

Per 31/03/2012 blijft het rendement van de investeringswaarde stabiel op 8,58 % tegenover 8,48 % per 30/09/2011.

Het belangrijke renovatieproject van de "DEMANET" site vereiste de afbraak van de oude industriële gebouwen, vandaar de tijdelijke toename van het huurvacuüm dat de bezettingsgraad doet terugvallen van 98,15 %

per 30/09/2011 naar 95,16 %. Tijdens het boekjaar 2012 zou de Sicafi dit percentage aanzienlijk moeten verbeteren.

MARKANTE GEBEURTENISSEN

Sinds het begin van het boekjaar 2012, heeft de Sicafi investeringen uitgevoerd ten bedrage van +/- € 500.000 voor de herinrichting van bestaande gebouwen, teneinde de geconsolideerde netto huurinkomsten te optimaliseren.

Tijdens het 1^e semester van het boekjaar heeft W.E.B. CVA 3 operaties gerealiseerd in het kader van haar beleid voor diversificatie en uitbreiding.

De twee eerste transacties betreffen de aankoop van de maatschappelijke aandelen van 2 vastgoedmaatschappijen.

- Eén daarvan betreft de "NV GAP LOISIRS" en werd gerealiseerd op basis van vaste activa die gewaardeerd worden op € 4.825.000. Haar portefeuille bestaat uit 3 eenheden buiten Gosselies:

- Lodelinsart: Een geheel van gebouwen op een oppervlakte van +/- 5.000 m² + parkings, gelegen op een terrein van 1,80 ha aan de RN5, in een commerciële omgeving van het stadst centrum nabij de A54 en de ring van Charleroi, met een uitstekende zichtbaarheid;
- Lovrelva: Een terrein van 32,22 a aan de RN5 (E420) in een commerciële omgeving aan de rand van de stad, nabij de R3, met een uitstekende zichtbaarheid;
- Ham sur heure/Nalines: Een terrein van 1,40 ha aan de RN5 (E420) in een gemengde omgeving met een uitstekende zichtbaarheid.

- Het tweede werd gerealiseerd op basis van vaste activa die gewaardeerd worden op € 1.775.000 en betreft de "NV CB INTERNATIONAL", eigenaar van een enkel gebouw van +/- 2.300 m² verdeeld in 4 commerciële oppervlakken in de streek van Namen. Dit gebouw ligt aan de Chaussée de Marche te Wierde, in een commerciële omgeving aan de rand van de stad, en heeft een uitstekende zichtbaarheid.

Begin 2012 hebben de raad van bestuur van de beheerder van W.E.B. CVA en van deze 2 filialen de projecten voor fusie door overname goedgekeurd.

Op 30/03/2012⁽²⁾ vond een Buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders (B.A.V.) van elk van de ondernemingen plaats, om over de fusie te beslissen. Deze B.A.V.'s hebben de fusie goedgekeurd. De fusie door overname is ingegaan op de datum van de B.A.V.'s, zodat de activa en passiva van de geabsorbeerde ondernemingen werden overgedragen naar het absorberende bedrijf. Aangezien W.E.B. CVA voor 100 % aandeelhouder was van beide filialen, werden er geen nieuwe aandelen uitgeschreven.

- De derde transactie betreft de aankoop van een semi-industriële site te Gosselies, voor een bedrag van € 2.900.000. Het betreft een gebouw met kantoren en een opslagplaats op 7.500 m², gelegen op een terrein van 2,50 ha nabij de A54 en de ring van Charleroi.

Naast deze fusie door overname, besliste de Buitengewone Algemene Vergadering⁽³⁾ om artikel 25.3. van de statuten aan te passen, zodat de raad van beheer van de statutaire beheerder van de Sicafi een machtiging zou kunnen toekennen voor de uitvoering van beschikkingsakten in verband met een onroerend goed.

VOORUITZICHTEN

Op basis van het voorgaande, vertrouwt de beheerder erop dat het verwaarde rendement wordt behaald voor wat het dividend in het boekjaar 2012 betreft. Rekening houdend met de naleving van de wettelijke verplichtingen inzake de uitkering, stelt de beheerder voor dat er aan de Buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders een dividend zal kunnen worden uitgekeerd dat vergelijkbaar is met dat van het boekjaar 2011.

Per 31/03/2012 telde W.E.B. CVA meer dan 260 huurders bestaande uit publieke administraties en internationale of nationale bedrijven, verdeeld over een totale bebouwde oppervlakte van meer dan 290.000 m². De beurskapitalisatie bedroeg € 138.273.937.

Het halfjaarlijkse rapport zal beschikbaar zijn vanaf 31/05/2012 op de site www.w-e-b.be en is verkrijgbaar op aanvraag.

Aarzel niet om contact met ons op te nemen voor meer informatie:

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

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

¹ De halfjaarcijfers werden onderworpen aan een beperkt nazicht door Deloitte Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Rick Neckebroek, die in zijn verklaring geen opmerking heeft geformuleerd.
² Het uitkeerbare resultaat is het nettoresultaat van de periode behoudens variaties van de correcte waarde van de financiële instrumenten (opgenomen in de post «Overige financiële lasten»), behoudens het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen, behoudens variaties van de correcte waarde van de vastgoedbeleggingen en behoudens verminderingen en overnames van waarden van handelsvoorradingen.

³ Er werd een persbericht betreffende deze B.A.V. gepubliceerd in "L'Echo" en "De Tijd" op 24/02/2012, evenals op de website van de onderneming (www.w-e-b.be).

