



Warehouses Estates Belgium SCA

"We are building opportunities"

COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS SEMESTRIELS DE L'EXERCICE 2015

Le 18/05/2015



• 29, avenue Jean Mermoz • B- 6041 Gosselies • Tel : +32 (0)71 259 294 • Fax : +32 (0)71 35 21 27 •
• www.w-e-b.be • info@w-e-b.be •

EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE¹

1. Transformation de la sicaf immobilière à la société immobilière réglementée (SIR)

Le 2 décembre 2014, la FSMA a agréé WEB SCA, sous certaines conditions suspensives, en tant que Société Immobilière Réglementée (« SIR ») publique conformément à la loi du 12 mai 2014 et son arrêté royal du 13 juillet 2014, relatifs aux sociétés immobilières réglementées.

L'Assemblée générale extraordinaire tenue le 13 Janvier 2015 a approuvé à l'unanimité la modifications des statuts de WEB SCA en vue de l'adoption du statut de SIR (Société Immobilière Réglementée) publique.

WEB SCA se réjouit de bénéficier de ce statut qui lui permet de poursuivre ses activités opérationnelles de société immobilière de manière efficace, travaillant dans l'intérêt de toutes ses parties prenantes. En effet, ce statut est soumis à une législation stricte, visant à protéger les actionnaires leur offrant la possibilité d'accéder à un portefeuille immobilier diversifié, rentable, et fiscalement transparent.

2. Composition du conseil d'administration du gérant statutaire et de la direction effective de la Société

Dans le cadre de la nouvelle structure, plusieurs changements sont intervenus dans la composition du conseil d'administration du Gérant statutaire et de la Direction effective de la Société afin de permettre une meilleure distinction entre les fonctions d'administration et les fonctions opérationnelles, la dimension opérationnelle de l'équipe étant parallèlement renforcée afin de répondre aux exigences nouvelles de la loi du 12 mai .

Ont été nommés en qualité de Dirigeants effectifs, Monsieur Claude Desseille (Chief Executive Officer), Madame Caroline Wagner (Chief Administrative Officer) et Monsieur Antoine Tagliavini (Chief Financial Officer).

Monsieur Laurent Wagner a été nommé Head of Development & Operation et Madame Valérie Wagner, Head of Marketing & Sales.

Le Conseil d'administration comporte désormais cinq membres : Messieurs Christian Jacqmin, Daniel Weekers et Claude Bolette poursuivent leur mandat en qualité d'Administrateurs indépendants, Monsieur Claude Desseille et Madame Caroline Wagner en qualité d'Administrateurs exécutifs. Monsieur Christian Jacqmin continue à en assurer la présidence et Monsieur Daniel Weekers a été, quant à lui, nommé Vice-président.

3. Capital autorisé et rachat d'actions propres

L'AGE de WEB SCA du 13 janvier 2015 a également approuvé le renouvellement des autorisations données au Gérant statutaire en matière de capital autorisé et en matière d'acquisition, d'aliénation et de prise en gage d'actions propres.

4. Instauration d'un seuil de notification statutaire dans le cadre de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes

A l'occasion de la modification des statuts, l'Assemblée a approuvé l'instauration d'un seuil de notification statutaire supplémentaire (3 %), les actionnaires de WEB SCA sont dorénavant tenus, conformément aux

¹ Outre la modification du statut de WEB SCA, plusieurs modifications sont intervenues au cours de la période sous revue. L'ensemble des informations et documents relatifs au changement de statut sont disponibles sur le site internet de la société (www.w-e-b.be) ou sur simple demande au siège social.

dispositions légales, de notifier à la FSMA et à WEB SCA les franchissements à la hausse et à la baisse des seuils de notification 3 %, 5 % et multiples de 5 %.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Au 31 mars 2015, WEB SCA comptait avec plus de 250 baux en gestion (hors projets en cours de développement) environ 230 locataires diversifiés répartis sur une superficie bâtie totale de plus de 281.000 m². Sa capitalisation boursière s'élevait à 209.896.480 € contre 170.982.198 € un an plus tôt.

Bien que principalement investi dans la région de Charleroi et son hinterland économique, le portefeuille est caractérisé par une segmentation sectorielle diversifiée puisque ce dernier est constitué de :

- 65,40 % d'immeubles commerciaux,
- 23,58% d'immeubles industriels,
- 9,33% d'immeubles de bureaux,
- 1,68 % de terrains.

Le Gérant statutaire « WEPS SA » a arrêté les résultats financiers intermédiaires relatifs au 1^{er} semestre de l'exercice 2015 de la WEB SCA qui s'est clôturé le 31 mars 2015.

WEB SCA enregistre sur un an une augmentation de 1,88 % de la valeur d'investissement de son patrimoine immobilier.

L'expertise des biens immobiliers réalisée par DTZ Winssinger & Associés, conformément au référentiel IFRS, a déterminé une Juste Valeur¹ s'élevant à 196.400.520 € au 31 mars 2015 contre 192.713.214 € il y a 1 an et 194.070.699 € au 30 septembre 2014.

La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la SIR s'élève quant à elle à 204.794.000 € contre 201.013.000 € il y a un an et 202.407.000 € à la date de la dernière clôture annuelle. Le taux d'occupation global reste élevé et stable s'affichant à 96,32 % contre 96,85 % il y a un an.

Au 31 mars 2015, le rendement des loyers nets en cours² s'établit à 8,07 % de la Juste Valeur du portefeuille immobilier.

Depuis la dernière clôture annuelle, WEB SCA a investi près de 950.000 € en réaménagements de bâtiments existants afin d'optimiser ses revenus locatifs nets.

Ces investissements ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, toujours en adéquation avec la stratégie de l'entreprise et sa politique de dividende, tout en maintenant le patrimoine en parfait état locatif.

INFORMATIONS FINANCIERES

Les derniers investissements réalisés ont permis à la SIR, et ce malgré la conjoncture particulièrement difficile, de maintenir les revenus locatifs nets et de générer une progression de 33,88 % du résultat d'exploitation et de 34,29% du résultat net. Celles-ci s'expliquent principalement par les variations de juste valeur des immeubles de placement.

¹ La juste valeur (fair value), telle que définie par le référentiel IAS/IFRS, est obtenue par déduction de la valeur d'investissement d'un montant de droit équivalent à 2,5% pour les immeubles de plus de 2.500.000 €. Ce taux de 2,5% sera revu périodiquement et adapté pour autant que l'écart constaté sur le marché institutionnel soit supérieur à ± 0,5%. Pour les immeubles de moins de 2.500.000 €, les droits d'enregistrement ont été déduits.

² Loyer net en cours/Juste valeur

| | 31/03/2015 | 31/03/2014 | EVOLUTION ¹ |
|---|---------------|---------------|------------------------|
| Juste valeur du portefeuille | 196.400.520 € | 192.713.214 € | +1,91 % |
| Valeur d'investissement du portefeuille | 204.794.000 € | 201.013.000 € | +1,88 % |
| Taux d'occupation ² | 96,32 % | 96,85% | -0,53 % |
| Fonds propres | 131.484.410 € | 129.279.766 € | +1,71 % |
| Valeur unitaire intrinsèque de l'action | 41,53 € | 40,83 € | +1,71 % |
| Résultat locatif net | 8.004.660 € | 7.898.651 € | +1,34 % |
| Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille | 6.179.784 € | 6.465.370 € | -4,42 % |
| Résultat d'exploitation | 7.566.311 € | 5.651.494 € | +33,88 % |
| Résultat net | 6.772.239 € | 5.043.139 € | +34,29 % |
| Taux d'endettement | 31,63 % | 31,80 % | -0,17 % |
| Cours de bourse à la date de clôture | 66,29 € | 54,00 € | +22,76 % |
| Cours de bourse semestriel moyen ³ | 62,83 € | 53,34 € | +17,79 % |

Le taux d'endettement reste limité à 31,63 % contre 31,80 % il y a un an.

Le résultat distribuable s'élève à 5.370.502 €, en légère diminution (- 8,84 %) par rapport au résultat distribuable de la même période de l'exercice précédent, en conséquence des coûts engendrés par la transformation de la Sicafi en SIR.

WEB SCA continue à bénéficier de la confiance du marché comme le reflète l'excellente performance de son cours de bourse durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2015.

Les risques identifiés par l'organe de gestion de la SIR au cours de l'exercice et le détail des instruments financiers sont repris et détaillés dans le « Rapport Financier ». ⁴

Au cours de la période sous revue, la société n'a pas engagé de frais de recherche et de développement.

Les honoraires ainsi que les frais relatifs à la mission de contrôle, pour un montant de 16.492 € HTVA, ont été attribués au Commissaire « Deloitte ».

Au 31 mars 2015, WEB SCA ne possède aucune filiale ni succursale.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 31 mars 2015 de la SIR ne requiert de mention particulière.

PERSPECTIVES

Depuis son entrée en bourse, il y a 16 ans, WEB SCA garantit à ses actionnaires un rendement remarquable en dépit d'un contexte socio-économique difficile et entend poursuivre son développement, privilégiant la composition d'un portefeuille stable, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende. WEB SCA continuera à adopter une position prudente et sélective dans le choix de ses

¹ Par rapport au 31 mars 2014

² Loyer net en cours / (loyer net en cours + valeur locative estimée)

³ Cours de clôture journalier / nombre de jours de cotation de la période

⁴ consultable sur le site www.w-e-b.be

investissements afin que ceux-ci soient toujours réalisés dans des conditions particulièrement favorables pour ses actionnaires, tout en prenant soin d'évaluer les risques potentiels auxquels elle serait confrontée.

Pour l'exercice 2015, WEB SCA a l'intention de poursuivre ses projets d'expansion.

CALENDRIER FINANCIER

| | |
|---|------------|
| Date de clôture du 1 ^{er} semestre de l'exercice 2015 | 31/03/2015 |
| Publication des résultats semestriels de l'exercice 2015 & Mise en ligne du Rapport Financier Semestriel ¹ | 30/06/2015 |
| Date de clôture de l'exercice 2015 | 30/09/2015 |
| Publication des résultats financiers annuels de l'exercice 2015 & Mise en ligne du Rapport Financier Annuel ¹ | 10/12/2015 |
| Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires | 12/01/2016 |
| Dividende de l'exercice 2015 | |
| - Publication du dividende de l'exercice 2015 ² | 13/01/2016 |
| - Détachement du Coupon n°18 (<i>Ex-date</i>) | 14/01/2016 |
| - Date d'arrêté (<i>Record date</i>) | 18/01/2016 |
| - Mise en paiement du dividende de l'exercice 2015 | 19/01/2016 |
| Publication de l'information annuelle ¹ | 22/01/2016 |

A PROPOS DE WEB SCA

L'activité de WEB SCA consiste à mettre ses immeubles à la disposition d'utilisateurs.

Il s'agit pour la plupart de contrats de location simple, WEB SCA conservant les principaux risques et avantages associés à la propriété des immeubles de placement. Les loyers perçus sont comptabilisés en produits locatifs de façon linéaire sur la durée du contrat de location. WEB SCA a également conclu quatre contrats d'emphytéose.

WEB SCA n'a pas conclu de contrat de location-financement immobilier et n'a pas donné d'immeuble en location-financement, avec ou sans option d'achat ni de contrats analogues.

WEB SCA continuera à exercer ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs.

WEB SCA est cotée depuis le 1^{er} octobre 1998 sur Euronext Brussels.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

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

Antoine TAGLIAVINI
Tel : +32.(0)71.259.291
atagliavini@w-e-b.be

¹ Publication après clôture de la Bourse

² Publication avant clôture de la Bourse