



Le 15/02/2010 - après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17H40

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

SICAF immobilière de droit belge sous forme de Société en commandite par actions
Avenue Jean Mermoz, 29
B- 6041 Gosselies – Charleroi
Tél: 071/259.294 – Fax: +32(0)71.35.21.27
Site internet : www.w-e.b.be

RC: Charleroi 144.480 - BCE 0426.715.074

**DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU
GÉRANT STATUTAIRE
Information réglementée**

**1^{er} trimestre de l'exercice 2010
(01/10/2009 au 31/12/2009)**

Ce document est fourni en vertu de l'article 14 de l'Arrêté Royal du 14/11/2007

Pour toute information complémentaire:

Pierre HIGUET
CFO
Tél: 071/259.253
phiguet@w-e-b.be

Caroline WAGNER
Tél: 071/259.294
cwagner@w-e-b.be

1. RAPPORT IMMOBILIER AU 31/12/2009

1.1. CHIFFRES CLÉS^(*)

*Sur base de la valorisation par l'expert indépendant au 31/12/2009

	31/12/2008	31/03/2009	30/06/2009	30/09/2009	31/12/2009	Evolution par rapport au 30/09/2009	Evolution par rapport au 31/12/2008
Juste Valeur	119.086.743 €	119.799.111 €	127.282.320 €	127.318.873 €	130.535.545 €	+ 2,53 %	+ 9,61 %
Valeur d'Investissement	123.748.000 €	124.470.000 €	132.509.000 €	132.755.000 €	136.048.000 €	+ 2,48 %	+ 9,94 %
Loyers nets en cours¹	10.071.769,20 €	10.182.227,28 €	10.959.607,00 €	11.045.664,10 €	11.302.399,00 €	+ 2,32 %	+ 12,22 %
Revenus locatifs	2.591.409,66 €	2.606.609,89 €	2.656.540,00 €	2.776.603,96 €	2.773.958,58 €	0,00 %	+ 7,04 %
Loyers nets en cours + V.L.E.²	10.678.633,21 €	10.788.128,79 €	11.394.753,01 €	11.454.760,11 €	11.808.591,50 €	+ 3,09 %	+ 10,58 %
V.L.E.³	9.803.199,35 €	9.858.550,31 €	10.385.106,75 €	10.413.834,75 €	10.651.056,14 €	+ 2,28 %	+ 8,65 %
Taux d'occupation⁴	94,32 %	94,38 %	96,18 %	96,43 %	95,71 %	- 0,72 %	+ 1,39 %
Rendement sur loyers nets + V.L.E.⁵	8,63 %	8,67 %	8,60 %	8,63 %	8,68 %	+ 0,05 %	+0,05 %
Rendement sur loyers nets/ Valeur investissement⁶	8,14 %	8,18 %	8,27 %	8,32 %	8,31 %.	- 0,01 %	+ 0,17 %
Rendement sur loyers nets / Juste Valeur⁷	8,46 %	8,50 %	8,61 %	8,68 %	8,66 %	- 0,02 %	+ 0,20 %

¹ Le loyer net en cours est le loyer annuel à la date d'expertise, le locataire étant supposé supporter l'entièreté des charges locatives, le précompte immobilier, la taxe sur les enseignes, les primes d'assurances etc hors gros travaux (article 1721 du CC).

² Loyers nets en cours + Valeur Locative Estimée sur les bâtiments vides

³ Valeur Locative Estimée sur les bâtiments vides

⁴ Loyer net en cours / (loyer net en cours + Valeur Locative Estimée sur les bâtiments vides)

⁵ (loyer net en cours + Valeur Locative Estimée sur bâtiments vides) / valeur d'investissement du Portefeuille

⁶ Loyer net en cours / valeur d'investissement du portefeuille

⁷ Loyer net en cours / Juste valeur du portefeuille

1.2. EVENEMENTS & TRANSACTIONS IMPORTANTES DU 1^{ER} TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2010.

1.2.1. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Au 31/12/2009, la valeur probable de réalisation des biens de la Sicafi, correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établissait à **130.535.544,72 €**.

La valeur d'investissement du patrimoine immobilier s'élève à **136.048.000 €** contre 132.755.000 € au 30/09/2009. La hausse est essentiellement due à l'acquisition d'un bien immobilier (voir point 1.2.2) le 1/12/2009 valorisés à 3.257.000 € le 31/12/2009.

Le rendement (initial) moyen (voir dans le tableau "rendement sur loyers nets) sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par W.E.B., s'établit à **8,31 %** de la valeur d'investissement. En supposant les immeubles entièrement loués (voir dans le tableau "rendement sur loyers nets + VLE"), le rendement moyen passerait à **8,68 %** de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier est passée de 96,43 % au 30/09/2009 à 95,71 % au 31/12/2009. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 1,39 % passant de 94,32 % à 95,71 %.

Sur base d'une répartition par site et en considérant l'activité principale de chaque site, le patrimoine est constitué de 35,09 % de halls industriels, de 62,44 % d'immeubles commerciaux et de 2,47 % d'immeubles de bureaux.

Le portefeuille total compte actuellement près de 91 immeubles ou ensembles immobiliers répartis sur plus de 260.000 m² bâtis.

1.2.2. ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER

Au cours du premier trimestre de l'exercice 2010, la Sicafi a acquis un bâtiment.

Cette opération avait été approuvée par les membres du Conseil d'administration du 7/05/2009, s'inscrivant parfaitement dans la politique d'investissements de la Sicafi.

Ce bâtiment se situe route Nationale 5 à Gosselies et jouit d'une très bonne visibilité.

Par ailleurs, il se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial à proximité immédiate d'autres biens appartenant également à la Sicafi.

Il se compose d'un showroom (1.419 m²) et de deux magasins (2.446 m² + 1.854 m²) et de bureaux administratifs (604 m²), le tout pour une surface totale bâtie de 6.323 m² sur 1ha01a79ca.

Conformément à l'article 59 de l'A.R. relatif aux Sicaf Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de la Sicafi a été réalisée. Cette expertise déterminait la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €.

Sur cette base, le rendement moyen sur loyers perçus ou contractuels s'établit à 8,74 % de la valeur d'investissement.

La valeur d'investissement a été fixée entre les parties à 3.250.000 € avec un loyer annuel de 285.000 €, lequel est estimé, selon l'expert immobilier, supérieur de 18,61 % de la valeur locative normale estimée du bien à la date d'expertise.

L'immeuble est loué, au vendeur, pour une durée initiale de 4 ans ferme prenant cours le jour de l'acquisition, l'acte authentique s'est tenu le 1/12/2009. Cette transaction est reprise dans la valorisation du patrimoine pour la première fois ce trimestre.

Il n'y a pas eu depuis la date de clôture de l'exercice d'événements ni d'éléments qui soient de nature à modifier de manière significative les comptes arrêtés au 31/12/2010.

2. RAPPORT FINANCIER AU 31/12/2009

2.1. CHIFFRES CLEFS

	01/10/08 au 31/12/08	01/10/09 au 31/12/09
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2.167.151,29 €	2.269.358,41 €
Résultat sur portefeuille	751.076,08 €	-301.865,27 €
Résultat d'exploitation	2.918.227,37 €	1.967.493,14 €
Résultat financier	-1.367.554,53 €	-150.120,83 €
Résultat avant impôts	1.550.672,84 €	1.817.372,31 €
Résultat net de la période	1.549.373,61 €	1.817.359,89 €
Résultat net par action	0,67 €	0,79 €
Montant distribuable (100 %)¹	1.933.491,35 €	2.013.625,07 €
Ratio d'endettement	26,63%	32,27%
Valeur intrinsèque par action	37,75 €	37,46 €

¹ Conformément à nos statuts et à l'article 7 de l'AR du 21/06/2006, le résultat distribuable est le résultat net de la période hors variation des instruments financiers, hors résultat sur vente d'immeuble de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de valeurs de créances commerciales.

2.2. COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLÉS

Les **revenus locatifs**, au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice 2010 s'élèvent à 2.773.958,58 € ce qui correspond à une augmentation de 7,04 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent. Cette augmentation est essentiellement due à l'augmentation de la valeur de notre patrimoine immobilier (+ 9,61 %) par rapport à l'évaluation en juste valeur au 31/12/2008.

La diminution des investissements dans les biens détenus antérieurement par la Sicafi, l'investissement relatif à l'acquisition du bien immobilier à Gosselies (entièrement loué) ainsi que le contexte économique difficile que nous connaissons actuellement ont influencé l'évaluation de l'expert immobilier. Cette évaluation a eu pour conséquence la prise en résultat sur portefeuille d'une variation négative de la juste valeur de 301.865,27 €.

Le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille est en hausse de 4,72 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent.

Afin de se prémunir contre la hausse des taux, la Sicafi a contracté 2 couvertures de taux d'intérêts (de type SWAP) Ces couvertures de taux sont détaillées dans notre rapport financier annuel 2009 en page 73. Ces instruments financiers sont évalués par les organismes financiers concernés. Au 31 décembre de cet exercice et suite à la variation des taux courts termes, l'évaluation de ces couvertures est passée de – 1.757.283 € au 30/09/09 à – 1.651.532,97 € au 31/12/09 dégageant un produit financier pour ce trimestre de 105.750,03 €. Les variations de la juste valeur des instruments de couverture sont enregistrées dans le résultat financier car les conditions strictes prévues par IAS 39 pour une couverture de flux de trésorerie ne sont pas respectées.

Compte tenu de l'augmentation de la fair value de notre patrimoine immobilier et de l'augmentation trimestrielle de la valorisation de nos couvertures de taux, la Sicafi dégage pour ce trimestre un résultat net de 1.817.359,89 € en hausse de plus de 17 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent. Le résultat distribuable est quant à lui en augmentation de 4,14 % et s'élève à 2.013.625,07 €.

3. CALENDRIER FINANCIER

Clôture des résultats semestriels	31/03/2010
Publication des résultats semestriels	28/05/2010
Publication du rapport financier semestriel	31/05/2010
Publication Déclaration intermédiaire 3 ^{ème} trimestre 2010	16/08/2010
Clôture des résultats annuels	30/09/2010
Publication des résultats annuels	27/11/2010
Publication du rapport financier annuel	29/11/2010
Assemblée Générale Ordinaire	14/12/2010
Publication des dividendes	15/12/2010
Paiement des dividendes	20/12/2010
Publication information annuelle	20/12/2010

4. PERSPECTIVES

Sur base des éléments en notre possession et compte tenu de l'actif net de la Sicafi, nous n'envisageons pas d'être confrontés aux dispositions de l'article 617 du Code des sociétés. La gérante estime pouvoir confirmer pour l'exercice 2010 une stabilité de ses revenus locatifs et proposer la distribution d'un dividende ordinaire comparable à celui distribué lors de l'exercice 2009.

À PROPOS DE WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A. est une SICAF Immobilière qui investit principalement dans des biens dont la rentabilité est comparable à celle des biens du même secteur déjà en portefeuille et appartenant prioritairement à l'une des spécificités suivantes:

- biens commerciaux:
 - o à implanter ou déjà implantés le long d'axes routiers importants.
 - o à implanter ou déjà implantés au sein de complexes.
 - o à implanter ou déjà implantés en centre ville.
- biens semi-industriels.
- biens de bureaux.

La Sicafi est cotée à la NYSE Euronext Brussels et possède une capitalisation de marché d'environ 90 millions d'euros au 31/12/2009.

DÉCLARATIONS AXÉES SUR L'AVENIR

Ce communiqué de presse reprend plusieurs déclarations axées sur des prévisions sujettes à des risques et des incertitudes, lesquels peuvent influencer de manière plus ou moins significatives sur les résultats réels qui peuvent substantiellement différer des résultats présumés dans ses déclarations axées sur l'avenir et reprises dans la présente déclaration intermédiaire. Des facteurs importants susceptibles d'influencer de tels résultats sont notamment des changements qui interviennent dans la situation économique et des facteurs commerciaux et / ou environnementaux.

Des informations complémentaires sont disponibles sur le site internet www.w-e-b.be.