



**Le 14 aout 2009 - 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](http://www.w-e.b.be)

RC: Charleroi 144.480 - BCE 0426.715.074

**DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU  
GÉRANT STATUTAIRE  
Information réglementée**

**3ème trimestre de l'exercice 2009  
(01/04/2009 au 30/06/2009)**

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](mailto:phiguet@w-e-b.be)

Caroline WAGNER  
Tél: 071/259.294  
[cwagner@w-e-b.be](mailto:cwagner@w-e-b.be)

## 1. RAPPORT IMMOBILIER AU 30/06/2009

### 1.1. CHIFFRES CLÉS<sup>(\*)</sup>

\*Sur base de la valorisation par l'expert indépendant au 30/06/2009

	30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	31/03/2009	30/06/2009	Evolution par rapport au 31/03/2009	Evolution par rapport au 30/06/2008
<b>Juste Valeur</b>	114.721.344,00€	118.033.301,00 €	119.086.742,55 €	119.799.111,00 €	<b>127.282.320,00 €</b>	+ 6,25 %	+ 10,95 %
<b>Valeur d'Investissement</b>	119.266.000,00 €	122.666.000,00 €	123.748.000,00 €	124.470.000,00 €	<b>132.509.000,00 €</b>	+ 6,45 %	+ 11,10 %
<b>Loyers nets en cours<sup>1</sup></b>	9.833.407,57 €	9.898.157,41 €	10.071.769,20 €	10.182.227,28 €	<b>10.959.607,00 €</b>	+ 7,63 %	+ 11,45 %
<b>Revenus locatifs</b>	2.466.371,60 €	2.423.036,80 €	2.591.409,66 €	2.606.609,89 €	<b>2.656.540,00 €</b>	+ 1,92%	+ 7,71%
<b>Loyers nets en cours + V.L.E.<sup>2</sup></b>	10.452.199,08 €	10.524.758,92 €	10.678.633,21 €	10.788.128,79 €	<b>11.394.753,01 €</b>	+ 5,62 %	+ 9,02 %
<b>V.L.E.<sup>3</sup></b>	9.611.771,85 €	9.757.157,35 €	9.803.199,35 €	9.858.550,31 €	<b>10.385.106,75 €</b>	+ 5,34 %	+ 8,05 %
<b>Taux d'occupation<sup>4</sup></b>	94,08 %	94,05 %	94,32 %	94,38 %	<b>96,18 %</b>	+ 1,80 %	+ 2,10 %
<b>Rendement sur loyers nets + V.L.E.<sup>5</sup></b>	8,76 %	8,58 %	8,63 %	8,67 %	<b>8,60 %</b>	- 0,07 %	- 0,16 %
<b>Rendement sur loyers nets/ Valeur investissement<sup>6</sup></b>	8,24 %	8,07 %	8,14 %	8,18 %	<b>8,27 %</b>	+ 0,09 %	+ 0,02 %
<b>Rendement sur loyers nets / Juste Valeur<sup>7</sup></b>	8,57 %	8,39 %	8,46 %	8,50 %	<b>8,61 %</b>	+ 1,29 %	+ 0,47 %

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

<sup>2</sup> Loyers nets en cours + Valeur Locative Estimée sur les bâtiments vides

<sup>3</sup> Valeur Locative Estimée sur les bâtiments vides

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

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

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

<sup>7</sup> Loyer net en cours / Juste valeur du portefeuille

## 1.2. EVENEMENTS & TRANSACTIONS IMPORTANTES

### 1.2.1. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Au 30/06/2009, la valeur probable de réalisation des biens de la Sicafi, avant correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **127.282.320 €**.

La valeur d'investissement du patrimoine immobilier s'élève à **132.509.000 €** contre 124.470.000 € au 31/03/2009 et 119.266.000 € au 30/06/2008. La hausse est essentiellement due à l'acquisition de 5 biens immobiliers (voir point 1.2.2) en date du 14/04/2009 valorisés à 8.180.000 €. Les revenus locatifs, au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2009 s'élèvent à 2.656.540 € ce qui correspond à une augmentation de 7,71 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent.

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 **8,27 %** 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 **8,60 %** de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 1,80 % sur base trimestrielle, passant de 94,38 % à 96,18 %. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 2,10 % passant de 94,08 % à 96,18 %. Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 9,72 % à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Sur base d'une répartition par site et en considérant l'activité principale de chaque site, le patrimoine est constitué de 33,54 % de halls industriels, de 63,91 % d'immeubles commerciaux et de 2,54 % d'immeubles de bureaux.

Le portefeuille total compte actuellement près de 90 immeubles ou ensembles immobiliers répartis sur près de 260.000 m<sup>2</sup> bâtis.

### 1.2.2. ACQUISITION DE 5 BIENS IMMOBILIERS

Au cours du premier semestre de l'exercice 2009, la Sicafi a mené des négociations pour l'acquisition de 5 bâtiments distincts d'une superficie totale bâtie de 9.500 m<sup>2</sup> appartenant à la société « Bel Is Immo sa ». Il s'agit des bâtiments suivants:

- 1° Commune d'HAM-SUR-HEURE-NALINNES – rue d'Acoz, 5:  
Un complexe commercial avec 24 parkings, le tout d'une superficie de 23 ares 11 centiares, composé de 10 cellules commerciales (certaines avec mezzanine) ainsi qu'une surface de bureaux à l'étage, entièrement loué.

- 2° Commune de GERPINNES – chaussée de Philippeville, 193:  
Un immeuble commercial avec 13 parkings, le tout d'une superficie de 7 ares 46 centiares, composé de 3 cellules commerciales avec mezzanine et d'une surface de bureaux à l'étage, entièrement loué.
- 3° Ville de FLEURUS – avenue de l'Espérance:  
Un entrepôt de 3.500 m<sup>2</sup> avec 7 docks entièrement loué ainsi qu'une surface de bureaux indépendants de 125 m<sup>2</sup> libre d'occupation, le tout d'une superficie de 1 hectare 1 are 82 centiares.
- 4° Ville de CHARLEROI – route de Philippeville, 196 et 206:  
Un immeuble commercial séparé en une surface commerciale utilisée comme supermarché avec 80 parkings et une surface de bureaux ainsi qu'une maison utilisées comme bureaux, le tout d'une superficie de 1 are 6 centiares, entièrement loué.
- 5° Commune d'ANDERLUES – chaussée de Mons, 56B:  
Un grand immeuble commercial utilisé comme plaine de jeux couverte pour enfants privée avec accès payant ainsi qu'une surface destinée à une activité « horeca » avec 40 parkings, le tout d'une superficie de 38 ares 42 centiares entièrement loué.

Lors de la réunion du Conseil d'Administration du 16/01/2009, il a été mis en évidence que la transaction envisagée, à savoir l'acquisition de ces bâtiments présentait un conflit d'intérêt compte tenu du fait que:

- l'actionnariat majoritaire de la société venderesse, la S.A BEL IS IMMO, est également celui de la S.C.A. W.E.B.,
- des administrateurs de la société venderesse, la S.A BEL IS IMMO, à savoir Madame Valérie WAGNER et Messieurs Robert et Laurent WAGNER sont également administrateurs au sein de la S.A. W.E.B.

La S.A BEL IS IMMO est, dès lors, une société liée à la Sicafi et donc, par conséquent, la Sicafi doit suivre la procédure prévue par l'article 24 de l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicaf Immobilières. L'application de cet article implique notamment que la transaction doit être réalisée à des conditions de marché normales, que la Sicafi est liée par la valorisation de son expert, que l'opération présente un intérêt pour la Sicafi et qu'elle se situe dans sa politique de placement.

En outre, les prescriptions des articles 523 et 524 du Code des Sociétés ont été respectées. En application de ce dernier article, les administrateurs indépendants ont souhaité obtenir deux expertises distinctes des biens à acquérir. Par conséquent, un expert indépendant, autre que l'expert attitré de la Sicafi (DTZ-WINSSINGER en l'occurrence), a également été convoqué par les administrateurs indépendants pour l'évaluation des biens.

La première expertise, réalisée par l'expert habituel de la Sicafi, fixait la valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé à 8.164.000 €. Le second expert, mandaté par les administrateurs indépendants, a déterminé cette même valeur à 8.271.863 €.

Sur base des expertises réalisées, les administrateurs indépendants ont procédé à une description et à une évaluation motivée des conséquences financières pour la Sicafi lors d'un Conseil d'Administration spécial en date du 2/03/2009 auquel ne participaient que les administrateurs n'ayant pas d'intérêt dans l'opération envisagée. Conformément à l'Arrêté Royal du 10/04/1995 relatif aux Sicafi ainsi qu'à l'article 524 du Code des Sociétés, il y a été question de déterminer l'intérêt pour la société et l'ensemble de ses actionnaires de l'opération, ainsi que l'absence ou non d'un avantage ayant un caractère de rémunération privilégiée qui serait consenti directement ou indirectement à un actionnaire.

A l'examen des éléments fournis lors de cette réunion, à l'unanimité, les administrateurs indépendants ont retenu la valeur d'investissement de 8.100.000 € et ont considéré que l'opération présentait un intérêt certain pour la Sicafi. En application de cet Arrêté, ils ont déterminé les avantages suivants:

- Diversité locative  
Certains biens comme ceux de Gerpinnes et Nalinnes présentent un profil légèrement différent des biens actuellement repris dans le portefeuille de la Sicafi puisqu'il s'agit de surfaces commerciales plus petites que la majorité de celles actuellement dans la Sicafi et visant une clientèle plus aisée, dans un environnement plus résidentiel, ce qui représente une diversification souhaitable.  
Le bien industriel de Fleurus est un complément adéquat aux propriétés industrielles actuelles de la Sicafi.  
Le bien d'Anderlues cible une activité nouvelle pour la Sicafi, puisqu'il s'agit d'une plaine de jeux couverte pour enfants.
- Dispersion géographique  
Actuellement, la SICAFI présente une très grande concentration de biens dans la ceinture nord de la ville de Charleroi alors que les biens visés par le projet d'acquisition sont situés largement en dehors de la région carolorégienne.
- Répartition des risques locatifs  
Il est évident que la multiplication de baux locatifs permet de répartir les risques d'insolvabilité et de chômage locatif.
- Augmentation du portefeuille immobilier  
L'acquisition présentée générera une augmentation de près de 6,75 % (en termes de valeur d'investissement du patrimoine et en nombre de bâtiments) par rapport au portefeuille actuel de la Sicafi.
- Taux d'occupation de 99,99 %  
Les immeubles de la société venderesse, pour mémoire, la S.A. BEL IS IMMO ont un taux d'occupation supérieur à celui de la S.C.A W.E.B. qui s'élève à 94,32 % au 31/12/2008.

- Caractère récent du patrimoine

Les biens à acquérir étant plus récents, et en bon état, leur rendement ne sera pas affecté à bref délais par des frais d'entretien et de réparation:

Ham-sur-heure / Nalinnes - rue d'Acoz:	année de construction:		1998-1999
Gerpennes - Chaussée de Philippeville:	année de construction:	Immeuble:	2003
		Bureaux:	2007
Fleurus - avenue de l'espérance:	année de construction:		2002
Charelroi - route de Philippeville:	année de construction:	Supermarché:	2005-2006
		Bureaux:	2007
Anderlues - chaussée de Mons:	année de construction:		1993-1994 (rénovation complète en 2008)

En conclusion, les administrateurs indépendants ont également constaté que l'article 59 de l'Arrêté Royal était respecté compte tenu que la valeur d'acquisition retenue par le Conseil d'Administration, était inférieure à celle déterminée par l'expert attitré de la Sicafi et que donc cette acquisition ne portait pas préjudice aux actionnaires de la Sicafi. En outre, les administrateurs indépendants ont estimé que les conditions financières étaient tout à fait en phase avec le marché. Ils ont également constaté que ni les actionnaires de la S.C.A. W.E.B. ni ceux de la société venderesse ne tiraient de cette vente un avantage anormal ou critiquable.

L'acte authentique s'est tenu le 14/04/2009. 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 30/06/2009.

## 2. RAPPORT FINANCIER AU 30/06/2009

### 2.1. CHIFFRES CLEFS

	Du 01/04/2008 au 30/06/2008	Du 01/04/2009 au 30/06/2009
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.972.845,78	2.178.901,66
Résultat sur portefeuille	3.354.501,56	-956.000,18
Résultat d'exploitation	5.327.347,34	1.222.901,48
Résultat financier	-29.613,89	-125.022,57
Résultat avant impôts	5.297.733,45	1.097.878,91
Résultat net de la période	5.298.637,67	1.101.188,27
Résultat net par action	2,30	0,48
<b>Montant distribuable (100 %)<sup>1</sup></b>	<b>1.723.475,87</b>	<b>1.887.141,77</b>
Ratio d'endettement	23,73%	28,12%
Valeur intrinsèque par action	38,15	38,99

<sup>1</sup> 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 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2009 s'élèvent à 2.656.540 € ce qui correspond à une augmentation de 7,71 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent. Cette augmentation est essentiellement due à l'augmentation de la valeur de notre patrimoine immobilier (+ 10,95 %) par rapport à l'évaluation en juste valeur au 30/06/2008 mais également à l'augmentation de notre taux d'occupation qui est passé de 94,08 % au 30/06/2008 à 96,18 % un an plus tard.

La diminution des investissements dans les biens détenus antérieurement par la Sicafi, l'investissement relatif à l'acquisition des 5 biens immobiliers entièrement donnés en location (à l'exception de 125 m<sup>2</sup> à Fleurus) ainsi que le contexte économique morose que nous connaissons actuellement ont déteints sur 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 956.000 €.

Le taux d'occupation restant constant et élevé permet à notre société d'afficher un **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille en hausse de 10,44 %** par rapport au 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 semestriel. Ces instruments financiers sont évalués par les organismes financiers concernés. Au 30 juin de cet exercice et suite à la baisse des taux courts termes, l'évaluation de ces couvertures est passée de - 1.750.206 € au 31/03/09 à - 1.580.159 € au 30/06/09 dégageant un produit financier pour ce trimestre de 170.047 €. 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 la diminution importante 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 1.101.188 €. Le résultat distribuable est quant à lui en augmentation de 9,50 % par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent et s'affiche à 1.887.142 €.

### 3. CALENDRIER FINANCIER

Clôture des résultats annuels	30/09/2009
Publication des résultats annuels	20/11/2009
Publication du rapport annuel	20/11/2009
Assemblée Générale Ordinaire	08/12/2009
Publication des dividendes	09/12/2009
Paiement des dividendes	14/12/2009

### 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 2009 une hausse de ses revenus locatifs et proposer la distribution d'un dividende ordinaire en légère augmentation par rapport à celui distribué lors de l'exercice 2008.

## **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 85 millions d'euros au 30/06/2009.

## **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 environnementaux.

Des informations supplémentaires sont disponibles sur le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).