



**Le 20 février 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

RC: Charleroi 144.480 - BCE 0426.715.074

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE Information réglementée

**1^{er} trimestre de l'exercice 2009
(01/10/2008 au 31/12/2008)**

Ce document est fourni en vertu de l'article 66 de la Loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés (la "Loi Prospectus").

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 31/12/2008

1.1. VALORISATION PAR L'EXPERT IMMOBILIER DTZ-WINSSINGER

	31/12/2007	31/03/2008	30/06/2008	30/09/2008	31/12/2008	Evolution par rapport au 30/09/2008	Evolution par rapport au 30/12/2007
Valeur d'Investissement	112.872.000,00 €	114.943.000,00 €	119.266.000,00 €	122.666.000,00 €	123.748.000,00 €	+ 0,88 %	+ 9,64 %
Loyers nets en cours	9.568.810,33 €	9.629.147,27 €	9.833.407,57 €	9.898.157,41 €	10.071.769,20 €	+ 1,75 %	+ 5,26 %
Loyers nets en cours + V.L.E.*	10.181.767,83 €	10.238.945,77 €	10.452.199,08 €	10.524.758,92 €	10.678.633,21 €	+ 1,46 %	+ 4,88 %
V.L.E.*	9.416.035,25 €	9.454.530,21 €	9.611.771,85 €	9.757.157,35 €	9.803.199,35 €	+ 0,47 %	+ 4,11 %
Taux d'occupation	93,98%	94,04%	94,08%	94,05%	94,32%	+ 0,27 %	+ 0,34 %
Rendement sur loyers nets + V.L.E.*	9,02%	8,91%	8,76%	8,58%	8,63%	+ 0,05 %	- 0,39 %
Rendement sur loyers nets	8,48%	8,38%	8,24%	8,07%	8,14%	+ 0,07 %	- 0,34 %

*(Valeur Locative Estimée)

1.2. EVENEMENTS & TRANSACTIONS IMPORTANTES

Au 31/12/2008, la valeur d'investissement du patrimoine immobilier déterminée par l'Expert Immobilier WINSSINGER s'élève à **123.748.000 €** contre 122.666.000 € au 30/09/2008 et 112.872.000 € au 31/12/2007. La hausse est essentiellement due à la croissance du portefeuille immobilier qui a augmenté de 9,64 % pendant la période intermédiaire. Les revenus locatifs au cours du premier trimestre de l'exercice 2008/2009 s'élèvent à **2.591.410 €** ce qui correspond à une augmentation de **9,72 %**.

La valeur probable de réalisation de ces biens, avant intégration dans le patrimoine de la Sicafi correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établirait à **119.086.742,55 €**

Sur cette base, le rendement (initial) moyen 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 **8,14 %** de la valeur d'investissement. En supposant les immeubles entièrement loués, le rendement moyen passerait à **8,63 %** de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,27 % sur base trimestrielle, passant de 94,05 % à 94,32 %. Sur base annuelle, le taux d'occupation a augmenté de 0,34 % passant de 93,98 % à 94,32 %. Le niveau des loyers nets en cours plus la valeur locative estimée pour la partie vide est supérieur de 8,93% à la valeur locative normale estimée de l'ensemble du patrimoine à ce jour.

Sur base d'une répartition par site, le patrimoine est constitué de 35,09 % de halls industriels, de 62,19 % d'immeubles commerciaux et de 2,73 % d'immeubles de bureaux. Certains sites accueillant différents types d'activités, il peut être utile d'ajuster cette répartition ; cela donnerait les répartitions suivantes : 31,78 % de halls industriels, 61,31 % d'immeubles commerciaux, 6,91 % d'immeubles de bureaux.

Le portefeuille total compte actuellement près de 85 immeubles ou ensembles immobiliers répartis sur près de 250.000 m² bâtis.

2. RAPPORT FINANCIER AU 31/12/2008

2.1. CHIFFRES CLEFS (POUR UN TRIMESTRE)

	Du 01/10/07 au 31/12/2007	Du 01/10/08 au 31/12/2008
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	1.925.780,49 €	2.167.151,29 €
Résultat sur portefeuille	1.763.352,23 €	751.076,08 €
Résultat d'exploitation	3.689.132,72 €	2.918.227,37 €
Résultat financier	-164.939,71 €	-1.367.554,53 €
Résultat avant impôts	3.524.193,01 €	1.550.672,84 €
Résultat de la période	3.524.010,21 €	1.549.373,61 €
Résultat net par action	1,53 €	0,67 €
Montant distribuable (100 %)	1.753.450,98 €	1.933.491,35 €
Ratio d'endettement	27,71 %	26,63 %
Valeur intrinsèque par action	34,49 €	37,75 €

2.2. COMMENTAIRES

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 12,53 %

L'évolution de la valorisation du patrimoine immobilier sur base annuelle a été pondérée par la prise en considération par l'expert de la crise du secteur financier et la détérioration du climat économique général. Cela eu pour conséquence sur la Sicafi une moindre augmentation de la juste valeur du patrimoine immobilier puisque cette croissance est inférieure de 1.012.276 € par rapport à celle enregistrée au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent.

La stricte application de la norme IAS 39, implémentant la comptabilisation et l'évaluation des produits de couverture de taux d'intérêts, a découlé sur la prise en compte dans les états financiers d'un montant « non distribuable » de 1.146.251 €

Malgré ces deux paramètres le résultat de la période est bénéficiaire à 1.549.374 € En effet, la valorisation négative des instruments financiers n'a aucun impact sur le résultat net de WEB puisqu'ils n'interviennent pas dans le calcul du « résultat distribuable », lequel est en augmentation de plus de 10 % par rapport au premier trimestre de l'exercice précédent, en conformité avec les attentes des gestionnaires de la société.

La Société n'a pas publié de prospectus au cours de la période. Néanmoins elle a mis à disposition sur son site web, en exécution de l'article 18, §2, de la Loi Prospectus, l'information qui est considérée comme équivalente à l'information requise dans le prospectus par la C.B.F.A.

3. CALENDRIER FINANCIER

Clôture des résultats semestriels	31/03/2009
Publication des résultats semestriels	29/05/2009
Publication du rapport semestriel	31/05/2009
Clôture des résultats annuels	30/09/2009
Publication des résultats annuels	20/11/2009
Publication du rapport annuel	30/11/2009
Assemblée Générale Ordinaire	08/12/2009
Publication des dividendes	09/12/2009
Paiement des dividendes	14/12/2009

4. PERSPECTIVES

La gérante estime pouvoir confirmer pour l'exercice 2009 une hausse de ses revenus locatifs. Sur base des éléments en sa possession, la gérante estime pouvoir proposer la distribution d'un dividende ordinaire en légère augmentation 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 politique d'investissement est basée sur l'accroissement de valeur de son patrimoine au profit de l'ensemble des actionnaires grâce principalement à la hausse continue des revenus locatifs ainsi qu'à la hausse de la valeur du portefeuille immobilier.

La Sicafi est cotée à la NYSE Euronext Brussels et possède une capitalisation de marché d'environ 88,5 millions d'euros au 31/12/2008.

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 influer de manière plus ou moins significatives sur les résultats réels qui peuvent substantiellement différer les 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.