

COMMUNIQUE DE PRESSE
Information réglementée

Le **13 février 2012** – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à **17h40**

DÉCLARATION INTERMÉDIAIRE DU GÉRANT STATUTAIRE

Information réglementée

1^{er} trimestre de l'exercice 2011 - 2012
(01/10/2011 au 31/12/2011)

- **Augmentation de la juste valeur du portefeuille de 15,97 %¹**
- **Augmentation du taux d'occupation passant de 94,46 % à 96,69 %¹**
- **Augmentation des revenus locatifs trimestriels nets de 26,25 %¹**
- **Augmentation du résultat distribuable ² de 13,49 %**
- **Acquisition de 2 filiales et d'un bien semi-industriel pour un montant global de près de 9.000.000 €**

¹ par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice 2010-2011 (01/10/2011 au 31/12/2011)

² (résultat net de la période hors variation de juste valeur des immeubles de placement, hors variation de juste valeur des instruments de couverture, hors +/- value sur vente d'actif et hors réductions et reprises de réductions de valeur sur créances commerciales)

1. RAPPORT IMMOBILIER AU 31/12/2011

1.1. CHIFFRES CLEFS ^{1 2}

	1 ^{er} Trimestre Exercice 2011 (31/12/2010)	4 ^{ème} Trimestre Exercice 2011 (30/09/2011)	1 ^{er} Trimestre Exercice 2012 (31/12/2011)	Evolution/ 1 ^{er} Trimestre Exercice 2011 (sur 1 an)	Evolution / 4 ^{ème} Trimestre Exercice 2011 (sur 1 trimestre)
Juste Valeur	149.553.821 €	161.896.715 €	173.434.276 €	15,97%	7,13%
Valeur d'Investissement	155.534.000 €	169.074.000 €	181.016.000 €	16,38%	7,06%
Loyers nets en cours³	12.419.349 €	14.075.269 €	14.836.879 € ²	19,47%	5,41%
Revenus locatifs trimestriels	2.804.905 €	3.453.365 €	3.541.092 € ²	26,25 %	2,54 %
Loyers nets en cours + V.L.E.⁴ (sur vide locatif)	13.147.563 €	14.340.670 €	15.344.574 €	16,71%	7,00%
V.L.E.⁵ du portefeuille	12.091.282 €	13.054.836 €	14.061.316 €	16,29%	7,71%
Taux d'occupation⁶	94,46 %	98,15%	96,69% ²	2,23%	-1,46%
Rendement sur loyers nets + V.L.E sur vide locatif / Valeur Investissement⁷	8,45 %	8,48%	8,48% ²	0,03%	0,00%
Rendement sur loyers nets / Valeur investissement⁸	7,98 %	8,32%	8,20% ²	0,22%	-0,12%
Rendement sur loyers nets / Juste Valeur⁹	8,30 %	8,69%	8,55% ²	0,25%	-0,14%

¹ sur base de la valorisation par l'expert indépendant au 31/12/2011

² Les patrimoines immobiliers des 2 filiales (CB INTERNATIONAL SA & GAP LOISIRS SA) sont intégrés depuis le 31/12/2011.

³ 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).

⁴ Loyers nets en cours + Valeur Locative Estimée sur les bâtiments vides

⁵ Valeur Locative Estimée du portefeuille immobilier

⁶ Loyer net en cours / (Loyer net en cours + Valeur Locative Estimée sur les bâtiments vides)

⁷ (Loyer net en cours + Valeur Locative Estimée sur bâtiments vides) / Valeur d'Investissement du Portefeuille

⁸ Loyer net en cours / Valeur d'Investissement du Portefeuille

⁹ Loyer net en cours / Juste Valeur du Portefeuille

1.2. EVENEMENTS & TRANSACTIONS IMPORTANTES DU 1^{er} TRIMESTRE DE L'EXERCICE 2011-2012

1.2.1. CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

Au 31/12/2011, la valeur probable de réalisation des biens de la Sicafi, correspondant à la juste valeur (fair value), au sens du référentiel IAS/IFRS, s'établit à **173.434.276 €** contre **149.553.821 €** un an plus tôt et **161.896.715 €** au 30/09/2011.

La valeur d'investissement quant à elle s'élève à **181.016.000 €** contre **155.534.000 €** un an plus tôt et **169.074.000 €** au 30/09/2011. La hausse sur ce trimestre est essentiellement due à l'acquisition de 100% des parts sociales de 2 sociétés immobilières devenues filiales et d'un bien semi-industriel (voir point 1.2.2) ainsi qu'aux investissements réalisés sur le portefeuille existant au cours de la période de référence pour un montant de **301.136 €**. Ces travaux influencent la juste valeur des biens concernés dans la mesure où leur valorisation est prise en considération par l'expert immobilier.

Les revenus locatifs de la Sicafi s'élèvent pour la période de référence à 3.445.251 €, ceux des 2 filiales à 95.841 €, soit un montant total de 3.541.092 € en augmentation de 26,25 % par rapport au 1^{er} trimestre de l'exercice précédent.

Le rendement (initial) moyen (voir dans le tableau "Rendement sur loyers nets / Valeur investissement") sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation, s'établit à **8,20 %** de la valeur d'investissement. En supposant les immeubles entièrement loués (voir dans le tableau "Rendement sur loyers nets + VLE / Valeur investissement"), le rendement moyen passerait à **8,48%** de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation (sur base des revenus) de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 2,23 % sur base annuelle, passant de 94,46 % au 31/12/2010 à 96,69 %.

Sur base d'une répartition par site et en considérant l'activité principale de chaque site, le patrimoine est constitué de :

- 27,88 % de halls industriels,
- 62,19 % d'immeubles commerciaux,
- 9,93 % d'immeubles de bureaux.

Le portefeuille total compte actuellement près d'une centaine d'immeubles ou ensembles immobiliers répartis sur près de **292.000 m²** bâtis.

1.2.2. ACQUISITIONS & INVESTISSEMENTS

Pour poursuivre son expansion et sa diversification, WEB SCA a opté pour 3 projets dont les principales caractéristiques sont les suivantes:

1. Début octobre, la Sicafi a acquis 100 % des parts sociales de la « sa GAP LOISIRS », société immobilière. Le portefeuille de cette dernière se situe en dehors de Gosselies et se compose de 3 entités :
 - **Lodelinsart**
Un ensemble de bâtiments de +/- 5.000 m² + parkings, le tout sis sur un terrain de 1 ha 80 situé à front de la RN5 dans un environnement commercial de centre ville à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi, jouissant d'une excellente visibilité ;
 - **Loverval**
Un terrain de 32 a 22 ca situé à front de la RN5 (E420) dans un environnement commercial de périphérie à proximité immédiate du R3, jouissant d'une excellente visibilité ;

- **Ham sur heure/Nalines**

Un terrain de 1 ha 40 ca situé à front de la RN5 (E420) dans un environnement mix (résidentiel - commercial – agricole), jouissant d’une excellente visibilité.

La transaction a été réalisée sur base de l’actif immobilisé valorisé à 4.825.000 € L’expert immobilier avait préalablement déterminé une valeur d’investissement du portefeuille de 5.555.000 €

2. Mi-novembre, la Sicafi a acquis 100 % des parts sociales de la société SA CB INTERNATIONAL, propriétaire d’un seul bâtiment de +/- 2.300 m² situé dans la région namuroise divisé en 4 surfaces commerciales. Ce bâtiment est situé à front de la chaussée de Marche à Wierde dans un environnement commercial de périphérie, jouissant d’une excellente visibilité. La transaction s’est réalisée sur base de l’actif immobilisé à 1.775.000 € pour une valeur d’investissement du portefeuille de 2.109.000 €
3. En novembre, la Sicafi a acquis un site semi-industriel situé à Gosselies, dont la valeur a été estimée par l’expert à 2.900.000 € Il s’agit d’un bâtiment alliant bureaux et entrepôt sur 7.500 m², le tout sis sur un terrain de 2 ha 50 situé à proximité immédiate de la A54 et du ring de Charleroi.

2. RAPPORT FINANCIER CONSOLIDE DU 1^{ER} TRIMESTRE DE L’EXERCICE 2012¹

2.1 CHIFFRES CLEFS

	01/10/2010 au 31/12/2010	01/10/2011 au 31/12/2011
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2.265.127 €	2.738.989 €
Résultat sur portefeuille	2.586.184 €	989.679 €
Résultat d'exploitation	4.851.311 €	3.728.669 €
Résultat financier	228.276 €	- 499.159 €
Résultat avant impôts	5.079.587 €	3.229.509 €
Résultat net de la période	5.079.120 €	3.246.375 €
Résultat distribuable²	2.062.810 €	2.341.104 €
Résultat distribuable par action²	0,65 €	0,74 €
Résultat net par action ³	1,60 €	1,03 €
Nombre d’actions	3.166.337	3.166.337
Ratio d'endettement	21,22%	25,31 %
Valeur intrinsèque par action	40,17 €	40,15 €
Capitalisation Boursière	126.653.480 €	142.485.165 €
Cours de bourse à la clôture de la période	40,00 €	45,00 €

² (résultat net de la période hors variation de juste valeur des immeubles de placement, hors variation de juste valeur des instruments de couverture, hors +/- valeur sur vente d’actif et hors réductions et reprises de réductions de valeur sur créances commerciales)

³ Résultat net de la période/nombre de titre de la période

2.2 COMMENTAIRES SUR LES CHIFFRES CLEFS

L'ensemble des investissements précités au point 1.2.2. ont généré une augmentation de la valorisation de notre patrimoine par l'expert immobilier de 16,38 %. Cette évaluation a conduit à une variation positive de la juste valeur de 989.679 €

Le résultat d'exploitation s'établit à 3.728.669 € Il s'élevait à 4.851.311 € lors de l'exercice précédent, du fait d'une variation de la juste valeur du portefeuille très importante à l'époque.

Les couvertures de taux d'intérêts (de type SWAP) sont détaillées dans notre rapport financier annuel 2011 en pages 98. Suite à la variation des taux courts termes, la juste valeur des instruments de couverture déterminée par l'évaluation est passée de -2.130.731 € au 30/09/2011 à -2.232.004 € au 31/12/2011 créant une charge financière pour ce trimestre de 101.274 € 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.

Le résultat financier trimestriel de la période de référence, hors variation de juste valeur, s'élève à -397.885 € contre -300.095 € pour le 1^{er} trimestre de l'exercice 2011.

La Sicafi dégage pour ce trimestre un résultat distribuable¹ de 2.341.104 € en augmentation de 13,49 % par rapport au même trimestre de l'exercice précédent.

3. CALENDRIER FINANCIER MODIFIE

Publication Déclaration intermédiaire 1 ^{er} trimestre 2012	13/02/2012
Assemblée Générale Extraordinaire	30/03/2012
Clôture des résultats semestriels	31/03/2012
Publication des résultats semestriels	25/05/2012
Publication du rapport financier semestriel	31/05/2012
Publication Déclaration intermédiaire 3 ^{ème} trimestre 2012	10/08/2012
Clôture des résultats annuels	30/09/2012
Publication des résultats annuels	07/12/2012
Publication du rapport financier annuel	07/12/2012
Assemblée Générale Ordinaire	08/01/2013
Publication des dividendes	09/01/2013
Paiement des dividendes	15/01/2013
Publication information annuelle	21/01/2013

4. PERSPECTIVES

Les nouveaux investissements permettent à la gérante de rester sereine quant à la croissance de son résultat distribuable pour l'exercice 2012.

¹ (résultat net de la période hors variation de juste valeur des immeubles de placement, hors variation de juste valeur des instruments de couverture, hors +/- value sur vente d'actif et hors réductions et reprises de réductions de valeur sur créances commerciales)

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 sur Euronext Brussels avec une capitalisation de marché de 142.485.165 € au 31/12/2011.

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 significative 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.

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

Pour toute information complémentaire :

WAREHOUSES ESTATES BELGIUM

SICAF immobilière de droit belge sous forme de Société en commandite par actions

Caroline WAGNER

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

Pierre HIGUET

C.F.O.
Tel : +32.(0)71.259.253
phiguet@w-e-b.be