

SICAFI WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.

Société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers de droit belge
Avenue Jean Mermoz, n°29 - B- 6041 Gosselies
BCE 0426.715.074



RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2008 EN NETTE AUGMENTATION

CHIFFRES CLES	30/09/2007	30/09/2008	EVOLUTION
Fonds propres	81.581.843 €	91.475.563 €	+ 12,13 %
Taux d'endettement	23,33 %	22,22 %	- 4,75 %
Dividende net distribué(*)	2,10 €	2,25 €	+ 7,14 %
Taux d'occupation	93,29 %	94,05 %	+ 0,76 %
Résultat net de la période	12.874.684 €	15.582.968 €	+ 21,04 %
Valeur d'investissement du portefeuille	110.869.000 €	122.666.000 €	+ 10,64 %
Juste valeur des immeubles de placement	106.076.726 €	118.033.301 €	+ 11,27 %

(*) Sous réserve de l'approbation de l'A.G.O. des actionnaires du 09/12/08.

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

La juste valeur des immeubles de placement affiche une croissance de plus de 11 % par rapport à la précédente clôture, cette dernière s'élève à 118.033.301 € contre 106.076.726 € au 30/09/2007. Cette tendance se confirme également dans l'évolution de la valeur d'investissement du portefeuille déterminé par l'Expert Immobilier Winssinger à 122.666.000 € contre 110.869.000 € au 30/09/2007. Cette augmentation est due à l'évolution de valeur pour les biens commerciaux, lesquels représentent 61,97 % du patrimoine de la Sicafi. La valeur de ces biens varie en fonction du taux de fréquentation et donc de la « popularité » auprès du grand public, niveau qui ne reste pas toujours stable à travers les années. L'expertise a également démontré que les commerces de « City-Nord » n'ont rien perdu de leur attrait sur l'année écoulée, que du contraire, les rares immeubles vides ont rapidement retrouvé preneurs, dans la majorité des cas avec une augmentation substantielle du loyer à la clé. De même, les occupants "stables" (qui représentent une bonne majorité du site) ont également vu leur loyer évoluer nettement à la hausse ces derniers mois avec l'indexation, qui s'élevait à un niveau moyen de +/- 5 % ces 4 derniers mois ou lors du renouvellement des baux venus à échéance.

RESULTATS FINANCIERS DE L'EXERCICE 2008

	30/09/2007	30/09/2008	COMPTE DE RESULTATS en €	30/09/2007	30/09/2008
ACTIF en €			Résultat locatif net	9.003.802	9.556.365
Actifs non courants	106.076.726	118.033.301	Résultat immobilier	8.821.301	9.419.102
Actifs courants	3.163.709	2.713.875	Charges immobilières	-1.257.735	-1.288.593
TOTAL ACTIF	109.240.435	120.747.176	Résultat d'exploitation des immeubles	7.563.565	8.130.509
			Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	7.407.814	7.954.992
PASSIF en €			Résultat d'exploitation	13.776.819	16.767.730
Total des capitaux propres	81.581.843	91.475.563	Résultat financier	-865.141	-1.183.321
Passifs non courants	26.280	20.147	Résultat avant impôts	12.911.678	15.584.409
Passifs courants	27.632.311	29.251.466	Impôts	-36.994	-1.442
TOTAL CAPITAUX PROPRES & PASSIF	109.240.435	120.747.176	Résultat Net	12.874.684	15.582.868
Valeur Intrinsèque d'une part sociale	35,43	39,72			
Cours de bourse moyen de l'exercice	38,56	37,63			
Résultat net par action	5,59	6,77			
Résultat distribuable par action ⁽¹⁾	2,83	3,03			

(1) Le résultat distribuable est le résultat net de la période hors variation de la juste valeur des instruments financiers (reprise dans le poste "Autres charges financières"), hors résultat sur vente d'immeubles de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de valeurs sur créances commerciales

Le résultat distribuable par action est en augmentation de 6,63 % principalement grâce à 3 facteurs:

- l'augmentation des revenus locatifs,
- la maîtrise des charges de la société,
- la recherche de solutions innovantes afin de contenir l'augmentation des taux d'intérêts et de l'endettement de manière générale.

AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Au vu des résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires du 09/12/2008 la distribution d'un dividende brut de 2,65 € soit un dividende net de 2,25 € représentant un rendement brut de 7,03 % par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 37,63 €. Ce dividende sera libéré contre la remise du coupon n°10. Ce dividende correspond à 87,76 % du résultat sur lequel porte une obligation de distribution (minimum 80 %) déterminée conformément à l'A.R. du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des Sicaf immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicaf immobilières

INVESTISSEMENTS

La Sicafi a réalisé divers investissements principalement en aménagements des bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs. Le total des investissements réalisés dans le patrimoine de la Sicafi s'élevait, au 30/09/2008, à 3.310.024 €.

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire DELOITTE, représenté par Monsieur Philip MAEYERT, a procédé à la révision des comptes annuels de la Sicafi W.E.B. S.C.A., établis en conformité avec le référentiel I.F.R.S. tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Son rapport ne donne lieu à aucune réserve et conclut que « les comptes annuels clôturés au 30 septembre 2008 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société ».

CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES

Les associés sont priés d'assister à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra au siège social, 29 Avenue Mermoz à 6041 Gosselies, le mardi 9/12/2008 à 16H00 pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Approbation du procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire 2007.
2. Rapport de gestion de la gérante sur l'exercice clôturé le 30/09/2008.
3. Rapport de la gérante sur le respect des règles de « Corporate Governance ».
4. Rapport du commissaire.
5. Examen et approbation des comptes de l'exercice clôturé le 30/09/2008.
6. Affectation du résultat.
7. Détermination et approbation du montant du dividende à distribuer.
8. Décharge à la gérante.
9. Décharge au commissaire.
10. Divers

Pour être admis à cette assemblée, conformément à l'article 26 des statuts, les actionnaires sont tenus de suivre les règles suivantes, à savoir :

- les propriétaires d'actions au porteur doivent déposer leurs titres au siège social ou auprès de DEXIA BANQUE au moins 3 jours ouvrables francs non compris le samedi avant l'assemblée.
- les propriétaires d'actions nominatives doivent faire connaître, au moins 3 jours ouvrables francs non compris le samedi avant l'assemblée, au gérant par lettre ou procuration leur intention de prendre part à l'Assemblée, ainsi que le nombre de titres pour lequel ils entendent prendre part au vote.
- Les propriétaires d'actions dématérialisées doivent au moins 3 jours francs, non compris le samedi, ouvrables avant l'assemblée, déposer, auprès de DEXIA BANQUE, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation, constatant l'indisponibilité des dites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale ainsi que faire connaître au gérant le nombre de titres pour lesquels ils entendent prendre part au vote.

Les associés souhaitant se faire représenter devront se conformer aux dispositions de l'article 27 des statuts.

Les résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Annuelle ordinaire ne requièrent pas de quorum spécial et seront adoptées si elles sont votées à la majorité des voix des actionnaires présents ou représentés.

Le rapport annuel sera disponible à partir du 30/11/2008 auprès du siège social sis au 29, avenue Jean Mermoz à 6041 Gosselies – tel: 071/259.253 - fax: 071/35.21.27 - ou sur le site : www.w-e-b.be

Pour le gérant, la S.A.W.E.B