



## RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2009

conformément à l'A.R. du 14/11/07

CHIFFRES CLES	30/09/2008	30/09/2009	EVOLUTION
Nombre de titres en circulation	2.302.791	2.302.791	
Fonds propres	91.475.563 €	91.388.268	- 0,10%
Taux d'endettement	22,22%	26,47%	+19,83%
Taux d'occupation	94,05%	96,43%	+ 2,53%
Revenus locatifs	9.582.702 €	10.631.164 €	+ 10,94%
Résultat d'exploitation avant résultat/ portefeuille	7.954.992 €	8.654.344 €	+ 8,79%
Résultat net	15.582.968 €	6.008.328 €	- 61,44%
Résultat distribuable <sup>(1)</sup>	6.945.548 €	7.921.705 €	+ 14,05%
Résultat distribuable par action <sup>(1)</sup>	3,02 €	3,44 €	+ 13,91%
Dividende net distribué par action <sup>(3)</sup>	2,25 €	2,56 €	+13,78%
Valeur d'investissement du portefeuille	122.666.000 €	132.755.000 €	+ 8,22%
Juste valeur des immeubles de placement	118.033.301 €	127.318.873 €	+ 7,87%

### RESULTATS FINANCIERS

Suite aux investissements réalisés lors de l'exercice précédent et malgré la conjoncture actuellement morose, la Sicafi enregistre une augmentation de ses revenus locatifs de près de 11% par rapport à l'exercice antérieur, soit 10.631.164 € contre 9.582.702 €, ce qui a généré une progression importante du résultat d'exploitation de 8,79% sur un an.

Ces éléments ont un impact positif sur le résultat distribuable, lequel s'élève à 7.921.705 € contre 6.945.548 € soit un accroissement de 14%.

Le résultat distribuable<sup>(1)</sup> est le résultat net de la période (6.008.328 €) corrigé :

- des réductions et reprises de valeurs de créances commerciales (-249.412).
- du résultat sur vente d'immeuble de placement (0 €)
- de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (- 59.831 €)
- de la variation de la juste valeur des instruments financiers (- 1.604.133 €)

Ces deux derniers éléments « non cash » expliquent principalement la diminution du résultat net par rapport à celui de l'exercice 2008. Le résultat distribuable par action<sup>(1)</sup> s'élève à 3,44 € contre 3,02 € au 30/09/2008.

### EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

La juste valeur des immeubles de placements affiche une augmentation par rapport à la précédente clôture, cette dernière s'élève à 127.318.873 € contre 118.033.301 € un an plus tôt. Cette tendance se confirme également dans l'évolution de la valeur d'investissement du portefeuille déterminé par l'expert immobilier WInssinger à 132.755.000 € contre 122.666.000 € au 30/09/2008, soit une augmentation de 8,22%. Le chômage locatif demeure très faible puisque le taux d'occupation s'élève à 96,43% et le ratio d'endettement reste, quant à lui, limité à 26,47%. La variation de la juste valeur des immeubles de placements qui s'élève à - 59.831 € au 30/09/2009 contre 8.791.808 € au 30/09/2008 s'explique principalement par la prudente valorisation de l'expert immobilier compte tenu de la conjoncture économique.

### REQUALIFICATION DE RESERVES

Le gérant décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la requalification du poste des «réserves indisponibles» issues des variations de la juste valeur du patrimoine immobilier et des instruments financiers<sup>(2)</sup> avant l'entrée en vigueur des normes IAS-IFRS reprises dans les capitaux propres, soit 46.020.307,89 €, au poste des «réserves disponibles».

### AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Au vu des bons résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire du 08/12/2009 la distribution d'un dividende brut de 3,01 € soit un dividende net de 2,56 € représentant un rendement brut de 8,69% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 34,64 €. Ce dividende<sup>(3)</sup> proposé est en augmentation de 13,78% par rapport à celui distribué lors de l'exercice précédent; il sera libéré contre la remise du coupon n° 11.

Afin de distribuer le dividende proposé de l'exercice 2009 (6.935.464,66 €<sup>(1)</sup>), la somme de 927.136,21 € sera prélevée du poste «résultats reportés des exercices antérieurs» et ajoutée au résultat net de 6.008.328,45 €.

Ce dividende correspond à 87,55% du résultat sur lequel porte une obligation de distribution (minimum 80%) déterminée conformément à l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafi immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicafi immobilières.

### INVESTISSEMENTS, TRANSFORMATIONS & RENOVATIONS

Lors de l'exercice 2009, la Sicafi a affecté +/- 1.000.000 € en aménagement de bâtiments existants afin d'optimiser les revenus locatifs et de satisfaire aux demandes de certains locataires, nouveaux ou existants. Ces travaux ont notamment consisté en divers travaux d'agrandissement de certaines cellules commerciales, en rénovations de façades ou en travaux de peinture. Tous ces travaux étant bien entendu réalisés dans le but de maintenir le patrimoine immobilier en bon état locatif.

La Sicafi a investi +/- 245.000 € dans la finalisation de la construction d'un club de Tennis couvert et la transformation d'un bâtiment commercial existant.

### COMPTE DE RESULTATS DE L'EXERCICE 2009

	30/09/2008 IFRS	30/09/2009 IFRS
<b>I. Revenus locatifs</b>	<b>9.582.702</b>	<b>10.631.164</b>
A. Loyers	9.582.702	10.631.164
<b>III. Charges relatives à la location</b>	<b>-26.337</b>	<b>-249.412</b>
A. Loyers à payer sur locaux pris en location	0	0
B. Réductions de valeur sur créances commerciales	-27.099	-260.843
C. Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales	763	11.430
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>9.556.365</b>	<b>10.381.751</b>
<b>V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>1.326.324</b>	<b>1.493.826</b>
A. Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	505.218	560.262
B. Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	821.106	933.564
<b>VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</b>	<b>-1.525.540</b>	<b>-1.623.948</b>
A. Charges locatives exposées par le propriétaire	-607.759	-622.921
B. Précomptes et taxes sur immeubles loués	-917.781	-1.001.027
<b>VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location</b>	<b>61.953</b>	<b>84.652</b>
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>9.419.102</b>	<b>10.336.281</b>
<b>IX. Frais techniques</b>	<b>-715.868</b>	<b>-789.641</b>
A. Récurrents	-171.608	-176.452
B. Non récurrents	-544.260	-613.189
<b>X. Frais commerciaux</b>	<b>-99.182</b>	<b>-50.633</b>
A. Commissions d'agence	-46.823	0
B. Publicité	-38.525	-24.319
C. Frais juridiques	-13.835	-26.313
<b>XII. Frais de gestion immobilière</b>	<b>-473.543</b>	<b>-535.703</b>
A. Honoraires versés aux gérants	-350.797	-402.812
B. Charges de gestion d'immeubles	-122.746	-132.891
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-1.288.593</b>	<b>-1.375.977</b>

### EVENEMENTS MARQUANTS

Lors de l'exercice 2009, il y a eu 2 opérations générant des conflits d'intérêts au sens des articles 523, 524 du Code des sociétés ou de l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi immobilières.

- Lors du conseil d'administration du 16/02/2009, un projet d'acquisition des 5 biens immobiliers appartenant à «Bel Is Immo S.A.» a été examiné. Compte tenu du fait que la Sicafi et Bel Is Immo S.A. forment un consortium, l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi immobilières ainsi que l'article 524 du Code des sociétés ont été appliqués<sup>(4)</sup>. Cette opération a été soumise à l'appréciation d'un comité d'administrateurs indépendants. La gérante «W.E.B. S.A.» a remis aux administrateurs indépendants un rapport sur l'évaluation financière des biens immobiliers à acquérir établi par le bureau d'expertises «WINSSINGER», bureau reconnu par la C.B.F.A. dans le cadre des évaluations des biens immobiliers des SICAFI.

Les administrateurs indépendants ont également mandaté un autre bureau d'expertises «JONES LANG LASALLE» également reconnu par la C.B.F.A. pour évaluer les mêmes biens. Son rapport d'évaluation leur a été communiqué en date du 27/02/2009. L'expertise «WINSSINGER» a déterminé une valeur d'investissement de l'ensemble du patrimoine visé de 8.164.000 €, celle de JONES LANG LASALLE de 8.271.863 €.

Après avoir pris connaissance de l'avis du comité d'administrateurs indépendants, un conseil d'administration de W.E.B. S.A. (gérant statutaire de la Sicafi)<sup>(5)</sup>, s'est tenu en date du 02/03/2009 afin de se prononcer sur le projet d'acquisition. Un prix d'acquisition de 8.100.000 € a été retenu conformément à l'avis du comité précité.

Les administrateurs ont conclu que les articles 24 et 59 de l'A.R. étaient respectés 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, conformément à l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi Immobilières, les administrateurs 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 vendeuse ne retiraient de cette vente un avantage anormal ou critiquable.

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

- Sur base du droit espagnol, la Sicafi W.E.B. était toujours réputée propriétaire d'un terrain situé en Espagne, alors que sur base du droit belge, ce terrain avait été comptablement transféré avant l'entrée en Bourse à la S.A. BEL IS IMMO, société liée à W.E.B.

Un amateur s'est manifesté pour l'acquisition de ce terrain au prix de 375.000 €.

Dès lors, la Sicafi W.E.B. a vendu le terrain susmentionné pour le compte de BEL IS IMMO en date du 28/07/2009. La vente ayant été réalisée de gré à gré, aucune rémunération à des tiers n'a été payée. En outre, tous les frais, droits, taxes ou autres charges relatifs à la vente du terrain situé en Espagne ont été à charge de l'acquéreur. La S.C.A. W.E.B. n'a supporté aucune charge généralement quelconque ou aucun manque à gagner de cette régularisation.

Les sociétés BEL IS IMMO et W.E.B. forment un «consortium» étant donné que leurs actions sont détenues en majorité par les mêmes personnes, l'Article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi immobilières est d'application<sup>(6)</sup> pour l'opération visée :

- la vente à un tiers du terrain espagnol par la Sicafi pour le compte de la S.A. BEL IS IMMO, cette dernière étant une société liée à la Sicafi.
- la régularisation économique, c'est à dire le remboursement par la Sicafi des fonds perçus lors de cette vente au profit de la S.A. BEL IS IMMO puisque les deux entités forment un consortium.

Par conséquent, un bureau d'expertises a été mandaté conformément aux articles 24 et 59 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi Immobilières pour évaluer le terrain situé en Espagne, il s'agit de «DTZ SPAIN», cet expert espagnol fait partie du groupe DTZ qui est l'expert agréé de la Sicafi. Le prix de vente (375.000 €) était supérieur à la valeur de l'expert (360.000 €) et donc l'article 24 de l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux Sicafi Immobilières a été respecté.

### EVENEMENTS POST-CLOTURE

Un investissement supérieur à 2.500.000 € nécessitant une décision spéciale du Conseil d'Administration a été soumis aux membres du Conseil d'Administration. Il s'agit d'un bien semi industriel situé route Nationale 5 à Gosseles. La valeur d'investissement négociée, étant fixée à 3.250.000 €, l'accord préalable des membres du Conseil d'Administration avait été sollicité et entériné lors du Conseil d'Administration du 7/05/2009. Conformément à l'article 59 de l'A.R. relatif aux Sicafi Immobilières, une expertise du bien par l'expert agréé de la Sicafi a été réalisée. Cette expertise détermine la valeur d'investissement à 3.260.000 € et la Fair Value à 3.180.000 €. Le compromis a été signé en date du 13/08/2009. L'acte authentique est fixé le 11/12/2009.

### RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire DELOITTE, représenté par Monsieur Philip MEYAERT, 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 30/09/2009 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société».

- (1) Le résultat distribuable est égal au résultat net statutaire corrigé tel que calculé sur base de l'A.R. du 21/06/06, c'est à dire 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. L'obligation de distribution ne s'applique qu'en cas de résultat net positif.
- (2) Depuis l'entrée en vigueur des normes IAS/IFRS, les variations de juste valeur des instruments financiers et des immeubles de placement sont comptabilisées dans les résultats reportés.
- (3) Sous réserve de l'approbation par l'A.G.O. des actionnaires du 08/12/09.
- (4) Mme V. Wagner et Messieurs R. et L. Wagner sont administrateurs au sein de ces deux sociétés, l'article 523 du Code des sociétés a été appliqué bien qu'il ne soit question en l'espèce que d'un conflit d'intérêt fonctionnel.
- (5) Les administrateurs ayant un conflit d'intérêt fonctionnel (Mme V. Wagner et Messieurs R. et L. Wagner) n'ont pas assisté à ce C.A.
- (6) L'article 524 du Code des sociétés n'était pas applicable en l'espèce car l'opération représentait moins de 1% de l'actif net de la société.

	30/09/2008 IFRS	30/09/2009 IFRS
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>8.130.509</b>	<b>8.960.305</b>
<b>XIV. Frais généraux de la société</b>	<b>-261.874</b>	<b>-435.629</b>
<b>XV. Autres revenus et charges d'exploitation</b>	<b>86.357</b>	<b>129.669</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>7.954.992</b>	<b>8.654.344</b>
<b>XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement</b>	<b>20.930</b>	<b>0</b>
A. Ventes nettes d'immeubles (Prix de vente - frais de transaction)	602.000	0
B. Valeur comptable des immeubles vendus	-581.070	0
<b>XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement</b>	<b>8.791.808</b>	<b>-59.831</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>16.767.730</b>	<b>8.594.513</b>
<b>XIX. Revenus financiers</b>	<b>247.092</b>	<b>25.342</b>
A. Intérêts et dividendes perçus	22.846	15.003
B. Produits relatifs aux instruments financiers dérivés	201.338	0
C. Autres	22.909	10.339
<b>XX. Charges d'intérêts</b>	<b>-1.279.196</b>	<b>-1.005.813</b>
A. Intérêts nominaux sur emprunt	-1.279.196	-911.571
B. Charges relatives aux instruments financiers dérivés	0	-94.242
<b>XXI. Autres charges financières</b>	<b>-151.217</b>	<b>-1.606.799</b>
A. Frais bancaires et autres commissions	-2.235	-2.666
B. Variations de la juste valeur des instruments financiers	-148.982	-1.604.133
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-1.183.321</b>	<b>-2.587.271</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>15.584.409</b>	<b>6.007.243</b>
<b>XXII. Impôts des sociétés</b>	<b>-1.442</b>	<b>1.086</b>
<b>IMPOT</b>	<b>-1.442</b>	<b>1.086</b>
<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>	<b>15.582.968</b>	<b>6.008.328</b>
<b>RESULTAT DE BASE ET DILUE PAR ACTION</b>	<b>6,77</b>	<b>2,61</b>