



# 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 FINANCIERS SEMESTRIELS I.F.R.S AU 31 MARS 2009

ACTIF en €	31/03/2008 (6 mois)	30/09/2008 (12 mois)	31/03/2009 (6 mois)	COMPTE DE RESULTATS en €	31/03/2008 (6 mois)	30/09/2008 (12 mois)	31/03/2009 (6 mois)
Actifs non courants	110.547.625	118.033.301	119.799.111	Résultat locatif net	4.671.481	9.556.365	5.192.037
Actifs courants	2.858.901	2.713.875	2.958.775	Résultat immobilier	4.621.227	9.419.102	5.180.152
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>113.406.526</b>	<b>120.747.176</b>	<b>122.757.886</b>	Charges immobilière	-681.934	-1.288.593	-686.625
<b>PASSIF en €</b>				Résultat d'exploitation des immeubles	3.939.293	8.130.509	4.493.527
Total des capitaux propres	82.554.336	91.475.563	88.684.750	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3.813.003	7.954.992	4.269.488
Passifs non courants	20.487	20.147	22.022	Résultat d'exploitation	7.381.006	16.767.730	5.289.461
Passifs courants	30.831.703	29.251.466	34.051.114	Résultat financier	-718.081	-1.183.321	-1.982.570
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>113.406.526</b>	<b>120.747.176</b>	<b>122.757.886</b>	Résultat avant impôts	6.662.924	15.584.409	3.306.891
				Impôts	-1.183	-1.442	-2.080
				<b>Résultat Net</b>	<b>6.661.741</b>	<b>15.582.967</b>	<b>3.304.811</b>

  

	31/03/2008	30/09/2008	31/03/2009
Valeur Intrinsèque d'une part sociale	35,85	39,72	38,51
Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791	2.302.791
Cours de bourse	37,12	35,51	32,02
Ratio d'endettement (suivant l'article 6 de l'AR du 21 juin 2006)	25,01%	22,09%	24,36%
Résultat net par action	2,89	6,77	1,44
Résultat distribuable par action (*)	1,43	3,02	1,69

(\*) 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'immeuble de placement, hors variation de la juste valeur des immeubles de placement et hors réductions et reprises de valeurs de créances commerciales



Les comptes semestriels ont fait l'objet d'un contrôle limité par "Deloitte Réviseurs d'Entreprises", commissaire de la Sicafi. Ils font l'objet d'une attestation sans réserve.

Suite aux investissements réalisés lors de l'exercice précédent et malgré la conjoncture actuellement morose, la Sicafi a dégagé pour le premier semestre 2009 des revenus locatifs en augmentation de près de 11 % par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

La diminution de la variation de la juste valeur des immeubles de placements de 1.019.973,71 € au 31/03/2009 contre 3.547.072,71 € au 31/03/2008 s'explique par plusieurs facteurs, notamment par la prudente valorisation de l'expert immobilier compte tenu de la conjoncture économique ainsi que par le ralentissement des investissements a généré par la lourdeur administrative constatée pour l'obtention des divers permis et autorisations.

Le résultat distribuable semestriel s'établit à 3.887.876 € contre 3.292.270 € l'année dernière, soit en augmentation de plus de 18 %. Le résultat distribuable par action s'élève à 1,69 € contre 1,43 € au 31/03/2008.



### Evaluation du portefeuille par l'expert Winssinger

Au 31/03/2009, la fair value (juste valeur), au sens du référentiel IAS / IFRS s'établit à 119.799.111 € contre 110.533.875 € au 31/03/2008. Pour mémoire, un taux moyen de coût de transaction de 2,5% a été déduit pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2.500.000 € et les droits d'enregistrement pour les autres.

La valeur d'investissement du portefeuille de la société s'élève à 124.470.000 € contre 114.943.000 € au 31/03/2008.

Sur cette base le rendement sur loyer net s'établit à 8,18% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation s'élève à 94,38 % et le ratio d'endettement reste, quant à lui, limité à 24,36 %.



### Evénements marquants

Au cours du premier semestre de l'exercice, la Sicafi a mené des négociations pour l'acquisition de 5 biens immobiliers répartis sur 9.500 m². Cette transaction présentant un conflit d'intérêt compte tenu du fait que:

- l'actionnariat majoritaire de cette société est identique à celui de la S.C.A. W.E.B.,
- des administrateurs de la « sa Bel ls Immo » sont également administrateurs au sein de la S.A. W.E.B.

Dès lors, les prescriptions du code des sociétés et plus particulièrement l'article 523 relatifs aux conflits d'intérêts ont été respectés. L'acte authentique s'est tenu le 14/04/2009 à une valeur d'investissement de 8.100.000 €. Cette transaction sera reprise dans la valorisation du patrimoine lors de la prochaine clôture.



### Prévisions

Sur base de ce qui précède et compte tenu du respect des obligations légales en matière de distribution, la gérante estime qu'elle devrait être en mesure de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 08/12/2009 à 16h00 au siège social, un dividende ordinaire en augmentation par rapport à celui distribué lors de l'exercice 2008.

Le rapport semestriel peut être obtenu en s'adressant au siège social, Avenue Jean Mermoz n°29 à 6041 Gosselies par téléphone au 071/25.92.53, par fax au 071/35.21.27 ou via le site internet [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).