



# 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 SUR LES COMPTES SEMESTRIELS STATUTAIRES ARRETES AU 31 MARS 2010

INFORMATION REGLEMENTEE

ACTIF en €	31/03/2009 (6 mois)	30/09/2009 (12 mois)	31/03/2010 (6 mois)	COMPTE DE RESULTATS en €	31/03/2009 (6 mois)	30/09/2008 (12 mois)	31/03/2010 (6 mois)
Actifs non courants	119.799.111	127.318.873	130.559.393	Résultat locatif net	5.192.037	10.381.751	5.431.532
Actifs courants	2.958.775	2.733.733	2.567.744	Résultat Immobilier	5.180.152	10.336.281	5.430.979
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>122.757.886</b>	<b>130.052.606</b>	<b>133.127.137</b>	Charges immobilières	-686.625	-1.375.977	-844.826
<b>PASSIF en €</b>				Résultat d'exploitation des immeubles	4.493.527	8.960.305	4.586.153
Total des capitaux propres	88.684.750	91.388.268	87.270.461	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.269.408	8.654.344	4.309.450
Passifs non courants	22.022	34.692	47.683	Résultat d'exploitation	5.289.461	8.594.513	3.658.464
Passifs courants	34.051.114	38.629.646	45.808.993	Résultat financier	-1.982.570	-2.587.271	-840.748
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>122.757.886</b>	<b>130.052.606</b>	<b>133.127.137</b>	Résultat avant impôts	3.306.891	6.007.243	2.817.716
				Impôts	-2.080	1.086	-58
Valeur Intrinsèque d'une part sociale	38,51	39,69	37,90	Résultat Net	3.304.811	6.008.328	2.817.658
Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791	2.302.791				
Cours de bourse	32,02	37,84	39,70				
Ratio d'endettement (IAS/IFRS)	24,36%	26,47%	31,00%				
Résultat net par action	1,44	2,61	1,22				
Résultat distribuable par action <sup>(1)</sup>	1,69	3,44	1,58				

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 2010 des revenus locatifs en augmentation de près de 4% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent. Cette augmentation, générée par les acquisitions<sup>(2)</sup> intervenues entre les 2 clôtures, a cependant été modérée vu l'absence d'indexation.

Le résultat distribuable<sup>(1)</sup> semestriel connaît un léger fléchissement de 6,22%, il s'établit à 3.645.880€ contre 3.887.876€ l'année dernière. Le résultat distribuable par action s'élève à 1,58€ contre 1,69€ au 31/03/2009.

### Evaluation du portefeuille par l'expert Winssinger

Au 31/03/2010, la fair value s'élève à 130.559.393€ contre 127.318.873€ au 30/09/2009. La valeur d'investissement du portefeuille immobilier de la Sicafi s'élève quant à elle à 136.064.000€ contre 132.755.000€ au 30/09/2009, soit une augmentation de 2,50% sur le premier semestre de l'exercice 2010. Sur base annuelle, cette croissance est de +/- 11.000.000€, ce qui correspond à la valorisation des différentes acquisitions<sup>(2)</sup> réalisées depuis le 31/03/2009. Au 31/03/2010, le rendement sur loyer net s'établit à 8,36% de la valeur d'investissement.

La variation de la juste valeur des instruments financiers est fonction des taux d'intérêt (Euribor). Au 31/03/2009, la crise économique a eu un impact sur ces taux, ce qui a engendré une variation négative de nos instruments de couverture de taux (-1.451.901€). Au 31/03/2010, cette dernière s'élève à -197.064€. L'impact sur le résultat financier est donc limité.

Évoluant dans un secteur immobilier pourtant morose, W.E.B. enregistre un taux d'occupation de 95,72% contre 94,38% au 31/03/2009 et une légère augmentation du ratio d'endettement<sup>(3)</sup> qui reste limité à 31%. Cette évolution s'explique principalement par les acquisitions immobilières et également par le paiement en décembre dernier du dividende de l'exercice 2009.

### Événements marquants

Au cours du premier semestre de l'exercice, la Sicafi a acquis un bien immobilier de 6.323 m<sup>2</sup> bâti sur plus d'un hectare situé sur la RN5 à Gosselies, jouissant d'une excellente visibilité, il se trouve dans un environnement mixte résidentiel et commercial. La valeur d'investissement a été fixée à 3.250.000€ avec un loyer annuel de 285.000€. L'expert avait, quant à lui, déterminé une valeur légèrement supérieure à 3.260.000€ avec un rendement brut de 8,74%.

Le Conseil d'administration a également avalisé l'acquisition d'une surface commerciale de 900m<sup>2</sup> située sur la Chaussée de Mons, 56 à 6150 ANDERLUES.

La valeur d'acquisition a été fixée à 250.000€ avec un loyer annuel de 21.600€, soit un rendement brut de 8,64%. Cette valeur concorde avec celle de l'expert qui avait, quant à lui, déterminé une valeur d'investissement à 285.000€.

L'acte authentique s'est tenu le 27/04/2010. 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, un dividende ordinaire comparable à celui distribué lors de l'exercice 2009.

La Sicafi est cotée sur NYSE Euronext Brussels et sa capitalisation de marché s'élève à environ 90 millions d'euros au 31/03/2010. Le rapport semestriel peut être obtenu en 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)

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

(2) Il s'agit des acquisitions suivantes : 5 biens immobiliers à la S.A. BEL IS IMMO d'une valeur d'investissement totale de 8.100.000€ en date du 14/04/2009, l'opération est détaillée en pages 11 à 15 du Rapport Financier Annuel 2009. - 1 bien immobilier à Gosselies (intercarrelages) d'une valeur d'investissement de 3.250.000€ en date du 11/12/2009, l'opération est détaillée en page 14 du Rapport Financier Semestriel 2010 et dans la déclaration intermédiaire du 1<sup>er</sup> Trimestre 2010.

(3) Le ratio d'endettement est calculé conformément à l'article 6 de l'A.R. du 21/06/2006 modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicafi immobilières.