



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

ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS IFRS AU 31 MARS 2006

Les chiffres présentés ci-après ont subi un retraitement par rapport aux normes belges afin de faire apparaître les situations des différentes périodes conformément aux référentiel IFRS

ACTIF en €	31/03/05	30/09/05	31/03/06	COMPTE DE RESULTATS en €	31/03/05	31/03/06
Actifs non courants	81 349 179,28	85 292 679,00	86 589 377,48	Produits locatifs	4 072 550,74	4 196 420,17
Immeubles de placement	77 988 942,00	85 281 979,00	86 208 022,00	Récupération de charges locatives et assimilées	586 014,65	579 814,34
Projets de développement	3 349 537,28	0,00	370 655,48	Charges locatives et assimilées	-630 114,53	-665 765,74
Autres actifs non courants	10 700,00	10 700,00	10 700,00	Autres produits	290 288,65	211 839,41
Actifs courants	2 537 221,92	3 047 285,55	2 160 664,83	Frais de la gérance	-106 913,42	-119 023,70
Actifs détenus en vue de la vente	0,00	108 286,00	108 286,00	Autres charges	-730 408,54	-682 500,47
Créances commerciales	1 960 377,81	2 255 921,64	1 689 723,74	Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	3 481 417,55	3 520 784,01
Créances fiscales et autres actifs courants	87 265,15	19 706,21	3 582,88	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0,00	696 890,67
Trésorerie et équivalents de trésorerie	239 932,97	385 972,08	196 240,60	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	375 191,00	639 136,33
Comptes de régularisation	249 645,99	277 399,62	162 831,61	Résultat sur portefeuille	375 191,00	1 336 027,00
TOTAL DE L'ACTIF	83 886 401,20	88 339 964,55	88 750 042,31	Résultat opérationnel	3 856 608,55	4 856 811,01
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF en €				Produits financiers	187 752,18	11 021,41
Capitaux propres	62 722 688,55	68 287 495,90	68 030 685,18	Charges financières	-383 209,38	-242 529,42
Capital	6 700 000,00	6 700 000,00	6 700 000,00	Résultat avant impôts	3 661 151,35	4 625 303,00
Réserves	1 613 777,04	2 314 421,29	2 314 421,29	Impôts	-7 648,77	265 302,46
Résultats non distribués	54 408 911,51	59 273 074,61	59 016 263,89	Résultat de la période	3 653 502,58	4 890 605,46
Passifs non courant	155 187,76	35 011,45	36 380,88	Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	27,24	29,54
Dettes financières	27 745,52	26 752,93	27 212,93	Valeur du patrimoine immobilier		
Passifs d'impôts différés	127 442,24	8 258,52	9 167,95	- En juste valeur	81 338 479,28	86 578 677,48
Passifs courants	21 008 524,89	20 017 457,20	20 682 976,25	- En Valeur d'investissement	85 050 537,28	90 638 655,48
Dettes financières	17 927 287,48	16 612 500,00	17 587 500,00	Ratio d'endettement (IFRS)	22,71%	20,76%
Dettes commerciales	687 421,83	430 325,13	475 267,62	Ratio d'endettement (AR du 10.06.2001)	21,45%	19,86%
Dettes fiscales et autres dettes courantes	280 556,55	881 249,88	324 817,30	Résultat avant impôts par action	1,59	2,01
Comptes de régularisation	2 113 259,03	2 093 382,19	2 295 391,33	Résultat de base par action	1,59	2,12
TOTAL DU PASSIF	83 886 401,20	88 339 964,55	88 750 042,31	Nombre d'actions	2 302 791	2 302 791

Evaluation du portefeuille par l'expert Winssinger

Au 31/03/2006, la valeur d'investissement du patrimoine de la société s'élevait à 90.268.000 € contre 89.875.000 € au 31/12/05 soit une augmentation de 0,44 % en un trimestre et de 10,49 % sur un an. La juste valeur (fair value), au sens du référentiel IFRS s'établissait à 86.316.308 € au 31/03/06. Pour déterminer la juste valeur, un taux moyen de coût de transaction de 2,5% a été déduit de la valeur d'investissement pour les immeubles d'une valeur supérieure à 2.500.000 € et de 12,5 % (droits d'enregistrement) pour les autres. Sur cette base, le rendement de la valeur d'investissement s'établit à 9,36%. Le taux d'occupation quant à lui s'élève à 97,24 % contre 96,94 % au 31/03/2005 soit une augmentation de 0,40% en un an

Première publication en application du référentiel IFRS

A partir du présent exercice, qui a débuté le 1er octobre 2005, WAREHOUSES ESTATES BELGIUM applique le référentiel IFRS.

Cette transition a amené un certain nombre de corrections comptables, parmi lesquelles l'évaluation du portefeuille immobilier à la juste valeur (« fair value ») selon la norme IAS 40. Par rapport au référentiel comptable belge tel qu'applicable antérieurement, l'utilisation de cette juste valeur a donc un impact négatif sur les capitaux propres pour le montant estimé des droits de mutation déterminé par un expert immobilier agréé variant entre 2,5% et 12,5% en fonction de la valeur et de la localisation de l'immeuble considéré. L'impact sur le résultat provient principalement du fait que les variations de la juste valeur des immeubles de placement sont enregistrées dans le compte de résultats selon IAS 40 alors qu'elles ont été comptabilisées précédemment en réévaluation directement dans les capitaux propres.

Selon le référentiel IFRS et contrairement aux normes belges, les dividendes de l'exercice décidés après la date de clôture des états financiers ne constituent pas une dette de la Société à cette date. Aux clôtures annuelles, les capitaux propres se voient dès lors augmentés du montant des dividendes de l'exercice par rapport aux comptes belges.

Cette différence entre les deux référentiels comptables n'a d'impact ni sur les capitaux propres aux clôtures semestrielles, ni sur le résultat.

	CAPITAUX PROPRES			RESULTAT	
	1/10/04	31/03/05	30/09/05	Sem. 04-05	An. 04-05
Référentiel comptable belge	63.047.382	66.692.079	66.793.649	3.117.982	6.933.645
-1 Immeubles de placement IAS 40	-3.560.534	-3.712.058	-3.501.360	375.191	2.019.211
-2 Swaps de taux d'intérêt IAS 39	-257.452	-89.787	0	167.665	257.452
-3 Impôts sur le résultat IAS 12	-160.210	-167.545	-152.208	-7.335	8.002
-4 Dividendes de l'exercice IAS 10	4.849.407	0	5.147.415	0	0
Référentiel IFRS	63.918.592	62.722.688	68.287.496	3.653.503	9.218.310

Evénements marquants.

Depuis le 1er octobre 2005, la scifai a vendu le site de JUMET RUE DE L'INDUSTRIE en février 2006 au prix de 950.000 €, dégageant ainsi une plus-value nette de 0,7 millions d'euros.

Prévisions .

- La gérante estime au vu des résultats pouvoir proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 12 Décembre 2006 à 16h00 au siège social, un dividende en augmentation de l'ordre de 5 % par rapport à l'exercice précédent, tout en affectant 15% du résultat escompté aux réserves pour les investissements en cours.
- Le résultat de la période soit 4.890.605 € est en augmentation de +/- 34% par rapport aux résultats de la période correspondante de l'exercice précédent en raison de la réalisation des différentes cessions d'actifs. Le résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille est en augmentation de plus de 1%.

Rapport du commissaire «Deloitte & Touche Reviseurs d'Entreprises».

Nous avons revu le bilan intermédiaire au 31 mars 2006 de Warehouses Estates Belgium SCA ainsi que le compte de résultats intermédiaire pour la période de six mois arrêtée à cette date et ce, conformément aux recommandations de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises.

Les prochains états financiers annuels de Warehouses Estates Belgium SCA seront préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Le bilan intermédiaire ainsi que le compte de résultats intermédiaire ont été préparés conformément aux principes de comptabilisation et d'évaluation qui, selon le Conseil d'Administration, devraient être utilisés pour l'établissement des premiers états financiers annuels de l'exercice clôturé le 30 septembre 2006 selon le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Le total du bilan au 31 mars 2006 s'élève à EUR 88.750 (000) et le résultat pour la période de 6 mois arrêtée à cette date se solde par un bénéfice de EUR 4.891 (000).

Notre examen a principalement consisté en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières semestrielles qui nous ont été communiquées et a dès lors été moins étendu qu'un contrôle plénier des comptes annuels.

Cet examen limité n'a pas révélé d'éléments nécessitant des corrections significatives de la situation semestrielle de la société.

Le rapport semestriel pourra être obtenu courant de la semaine 24 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