



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 2007

ACTIF en €	31/03/06	30/09/06	31/03/07	COMPTE DE RESULTATS en €	31/03/06	31/03/07
Actifs non courants	86 589 377,48	93.054.318	101.509.294	Produits locatifs	4 196 420,17	4.431.038
Immeubles de placement	86 208 022,00	91.282.450	100.813.810	Récupération de charges locatives et assimilées	579 814,34	642.377
Projets de développement	370 655,48	1.761.168	684.784	Charges locatives et assimilées	-665 765,74	-720.460
Autres actifs non courants	10 700,00	10.700	10.700	Autres produits	211 839,41	31.267
Actifs courants	2 160 664,83	3.545.201	2.489.513	Frais de la gérance	-119 023,70	-165.956
Actifs détenus en vue de la vente	108 286,00	112.053	0	Autres charges	-682 500,47	-750.109
Créances commerciales	1 689 723,74	2.337.302	1.962.240	Résultat opérationnel avant résultat sur portefeuille	3 520 784,01	3.468.158
Créances fiscales et autres actifs courants	3 582,88	3.583	4.198	Résultat sur vente d'immeubles de placement	696 890,67	101.786
Trésorerie et équivalents de trésorerie	196 240,60	812.379	306.433	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	639 136,33	4.759.488
Comptes de régularisation	162 831,61	279.884	216.641	Résultat sur portefeuille	1 336 027,00	4.861.274
TOTAL DE L'ACTIF	88 750 042,31	96.599.520	103.998.807	Résultat opérationnel	4 856 811,01	8.329.432
PASSIF en €				Produits financiers	11 021,41	32.405
Capitaux propres	68 030 685,18	74.938.240	76.620.163	Charges financières	-242 529,42	-411.920
Capital	6 700 000,00	6 700 000,00	6.700.000	Résultat avant impôts	4 625 303,00	7.949.917
Réserves	2 314 421,29	2.314.421	2.373.020	Impôts	265 302,46	-36.912
Résultats non distribués	59 016 263,89	65.923.819	67.547.143	Résultat de la période	4 890 605,46	7.913.004
Passifs non courants	36 380,88	37.878	26.280	Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	29,54	33,27
Dettes financières	27 212,93	27.236	26.280	Valeur du patrimoine immobilier		
Passifs d'impôts différés	9 167,95	10.642	0	- En juste valeur	86 578 677,48	101.498.594
Passifs courants	20 682 976,25	21.623.401	27.352.363	- En Valeur d'investissement	90 638 655,48	105.133.000
Dettes financières	17 587 500,00	17.800.000	23.850.000	Ratio d'endettement (IFRS)	20,76%	24,06%
Dettes commerciales	475 267,62	642.084	873.935	Résultat avant impôts par action	2,01	3,45
Dettes fiscales et autres dettes courantes	324 817,30	891.975	271.931	Résultat de base par action	2,12	3,44
Comptes de régularisation	2 295 391,33	2.289.341	2.356.497	Nombre d'actions	2 302 791	2 302 791
TOTAL DU PASSIF	88 750 042,31	96.599.520	103.998.807			

Evaluation du portefeuille par l'expert Winssinger

Au 31/03/2007, la valeur d'investissement de la société s'élève à 105.133.000 € contre 101.755.000 € au 31 décembre 2006 soit une augmentation de 3,32 % en un trimestre et de 16,47 % par rapport au 31 mars 2006. La fair value (juste valeur), au sens du référentiel IAS / IFRS s'établit à 100.813.810 €. 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.

Sur cette base le rendement de la valeur d'investissement s'établit à 8,85%.

Le taux d'occupation quant à lui s'élève à 95,99 % contre 94,32 % au 31 décembre 2006 soit une augmentation de 1,77 %.

Evénements marquants

Au cours du premier semestre de l'exercice 2007, la Sicafi a vendu le site de Rives situé en France au prix de 213.700 €, dégageant une plus-value nette de 101.786 €.

Au cours de cette même période, la Sicafi a réalisé des investissements de l'ordre de plus de 5.000.000 € relatifs aux projets d'extension du bâtiment de l'Université Mons Hainaut, de ROYAL CANIN et du complexe commercial HERAIL à Courcelles. Ces derniers ont généré une hausse du taux d'endettement et des charges financières qui y sont liées. Cependant, les bâtiments étant terminés, une augmentation des revenus locatifs de 215.000 € est attendue pour le second semestre 2007.

Prévisions

Sur base de ce qui précède, la gérante estime pouvoir être en mesure de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 11 décembre 2007 à 16h00 au siège social, un dividende ordinaire au moins égal à celui distribué lors de l'exercice 2006 qui était de 2,41 € brut par coupon.

Rapport du commissaire «Deloitte & Touche Réviseurs d'Entreprises»

«Nous avons effectué une revue limitée du bilan résumé et du compte de résultats résumé (conjointement les « informations financières intermédiaires ») de Warehouses Estates Belgium SCA pour le semestre clôturé le 31 mars 2007. Le total du bilan au 31 mars 2007 s'élève à 103.999.000 € et le résultat semestriel arrêté à cette date se solde par un bénéfice de 7.913.000 €. Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces informations financières intermédiaires sur base de notre revue limitée.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction et l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

De ce fait, nous ne pouvons pas certifier les informations financières intermédiaires.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires pour le semestre clôturé le 31 mars 2007 ne sont pas établies conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables et aux principes de comptabilisation et d'évaluation du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.»

Le rapport semestriel peut être obtenu au siège social, Avenue Jean Mermoz, 29 - 6041 Gosselies (tel : 071/25.92.53, fax : 071/35.21.27 , internet www.w-e-b.be).