



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 2008

ACTIF en €				COMPTE DE RESULTATS en €		
	31/03/2007	30/09/2007	31/03/2008		31/03/2007	31/03/2008
Actifs non courants	101.509.294	106.076.726	110.547.625	Revenus locatifs	4.431.038	4.693.293
Immeubles de placement	100.813.810	106.076.726	110.533.875	Charges relatives à la location	-8.111	-21.813
Projets de développement	684.784	0	13.750	Résultat locatif net	4.422.927	4.671.481
Actifs financiers non courants	10.700	0	0	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	642.377	661.316
Actifs courants	2.489.513	3.163.709	2.858.901	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-720.460	-756.637
Actifs détenus en vue de la vente	0	280.889	0	Autres recettes et dépenses relatives à la location	17.685	45.068
Créances commerciales	1.962.240	2.474.316	1.879.490	Résultat immobilier	4.362.529	4.621.227
Créances fiscales et autres actifs courants	4.198	893	893	Frais techniques	-444.868	-362.509
Trésorerie et équivalents de trésorerie	306.433	109.430	649.157	Frais commerciaux	-40.950	-76.712
Comptes de régularisation	216.641	298.181	329.361	Frais de gestion immobilière	-251.641	-242.714
TOTAL DE L'ACTIF	103.998.807	109.240.435	113.406.526	Charges immobilière	-737.460	-681.934
PASSIF en €				Résultat d'exploitation des immeubles	3.625.069	3.939.293
Total des capitaux propres	76.620.163	81.581.843	82.554.336	Frais généraux de la société	-61.019	-129.934
Capital	6.700.000	6.700.000	6.700.000	Autres revenus et charges d'exploitation	-95.893	3.643
Réserves	2.373.020	2.373.020	2.474.806	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	3.468.158	3.813.003
Résultats	67.547.143	72.508.823	73.379.530	Résultat sur vente d'immeuble de placement	101.786	20.930
Passifs non courants	26.280	26.280	20.487	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	4.759.488	3.547.073
Dettes financières non courantes	26.280	26.280	20.487	Résultat d'exploitation	8.329.432	7.381.006
Passifs d'impôts différés	0	0	0	Revenus financiers	32.405	111.109
Passifs courants	27.352.363	27.632.311	30.831.703	Charges d'intérêts	-410.798	-629.160
Dettes financières courantes	23.850.000	23.200.000	27.020.000	Autres charges financières	-1.122	-200.031
Autres passifs financiers courants	0	4.168	202.700	Résultat financier	-379.515	-718.081
Dettes commerciales et autres dettes courantes	1.020.887	2.195.630	834.941	Résultat avant impôts	7.949.917	6.662.924
Autres passifs courants	124.979	56.634	485.535	Impôts des sociétés	-36.912	-1.183
Comptes de régularisation	2.356.497	2.175.879	2.288.527	Impôts	-36.912	-1.183
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	103.998.807	109.240.435	113.406.526	Résultat Net	7.913.004	6.661.741

(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 et hors variation de la juste valeur des immeubles de placement.

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.

L'augmentation substantielle des revenus locatifs générée par la mise à disposition des projets de constructions des bâtiments entamés lors de l'exercice précédent s'est poursuivie dans le courant du premier semestre 2008.

Suite aux investissements réalisés lors de l'exercice précédent et malgré la conjoncture actuellement morose, la Sicafi a dégagé pour le premier semestre 2008 des revenus locatifs en augmentation de près de 6% par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

La différence de la variation de la juste valeur des immeubles de placements (4.759.488,49 € au 31/03/2007 contre 3.547.072,71 € au 31/03/2008) s'explique, entre autres, par le ralentissement des investissements suite à divers reports administratifs.

Le résultat distribuable semestriel s'établit à 3.292.270 € contre 3.051.730 € l'année dernière, soit en augmentation de 7,88%. Le résultat distribuable par action s'élève à 1,43 € contre 1,33 € au 31/03/2007.

Evaluation du portefeuille par l'expert Winssinger

Au 31/03/2008, la fair value (juste valeur), au sens du référentiel IAS / IFRS s'établit à 110.533.875 € contre 100.813.810 € au 31/03/2007. 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 114.943.000 € contre 105.133.000 € au 31/03/2007

Sur cette base le rendement sur loyer net s'établit à 8,38% de la valeur d'investissement.

Le taux d'occupation s'élève à 94,04 % et le taux d'endettement reste, quant à lui, limité à 25,19 %;

Evénements marquants

- Dans le cadre du développement de l'aérogare du Brussels South Charleroi Airport et du réaménagement des voiries d'accès, l'intercommunale IGRETEC a acquis en date du 13/11/2007 le bâtiment loué par la S.A GRUBER LOGISITCS situé avenue Jean Mermoz 32 à 6220 HEPPIGNIES, (cadastre section HEPPIGNIES B numéros 16K pour 96 ares 09)

Du fait du statut de l'acquéreur, le prix de la transaction, 262.000,00 €, a été déterminé par le Comité d'Acquisition d'Immeubles de Charleroi et ce en vertu des articles 32 et 32Bis de la loi du 30/12/1970.

Au vu de ce qui précède, cette transaction a dégagé une moins value de 18.889 €.

- le résidentiel ne représentant pas le « core business » de la Sicafi, le conseil d'administration a décidé de vendre le dernier bâtiment « résidentiel » sis, rue Wauters, 76 à 6040 JUMET. Par ailleurs, au 31/12/2007, son rendement sur loyer estimé à 5,33 % se situait en dessous de celui de la Sicafi, lequel s'élevait à cette date à 9,02%.

La valeur d'expertise du bien était déterminée par l'expert à 310.000 €, acte en mains. Il a été vendu au prix de 340.000 € hors frais. Une plus value de 39.819,17 € a donc été enregistrée. L'acte authentique s'est tenu en date du 15/02/2008.

- L'Assemblée Générale Extraordinaire du 27/05/2008 a approuvé à l'unanimité la modification de l'article 20 des statuts fixant la rémunération de la gérante, W.E.B. S.A à 3% des revenus locatifs.

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 09 décembre 2008 à 16h00 au siège social, un dividende ordinaire au moins égal à celui distribué lors de l'exercice 2007.

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.