



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 ANNUELS I.F.R.S AU 30/09/2006

ACTIF en €	30/09/2005	30/09/2006	COMPTE DE RESULTATS en €	30/09/2005	30/09/2006
Actifs non courants	85.292.679,00	93.166.371,31	Produits locatifs	8.369.826,66	8.476.446,77
Immeubles de placement	85.281.979,00	91.394.503,00	Récupération de charges locatives et assimilées	1.163.509,51	1.188.670,91
Projets de développement	0,00	1.761.168,31	Charges locatives et assimilées	-1.256.679,19	-1.367.299,44
Autres actifs non courants	10.700,00	10.700,00	Autres produits	449.880,03	255.438,24
Actifs courants	3.047.285,55	3.433.148,32	Frais de la gérance	-238.047,40	-239.647,08
Actifs détenus en vue de la vente	108.286,00	0,00	Autres charges	-1.519.823,48	-1.180.109,60
Créances commerciales	2.255.921,64	2.337.302,29	Résultat Opérationnel avant résultat sur portefeuille	6.968.666,13	7.133.499,80
Créances fiscales et autres actifs courants	19.706,21	3.582,88	Résultat sur vente d'immeubles de placement	265.824,16	735.890,67
Trésorerie et équivalents de trésorerie	385.972,08	812.378,82	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2.454.031,09	4.184.602,43
Comptes de régularisation	277.399,62	279.884,33	Résultat sur portefeuille	2.719.855,25	4.920.493,10
TOTAL DE L'ACTIF	88.339.964,55	96.599.519,63	Résultat Opérationnel	9.688.521,38	12.053.992,90
PASSIF en €			Produits financiers	287.409,60	38.344,80
Capitaux propres	68.287.496,08	74.948.882,82	Charges financières	-695.720,07	-536.378,20
Capital	6.700.000,00	6.700.000,00	Résultat avant impôts	9.280.210,91	11.555.959,50
Réserves	2.314.421,29	2.314.421,29	Impôts	-61.900,31	242.199,99
Résultats non distribués	59.273.074,79	65.934.461,53	Résultat de la période	9.218.310,60	11.798.159,49
Passifs non courant	35.011,45	27.235,93	Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale	29,65	32,55
Dettes financières	26.752,93	27.235,93	Valeur du patrimoine immobilier		
Passifs d'impôts différés	8.258,52	0,00	- En juste valeur	85.390.265,00	91.394.503,00
Passifs courants	20.017.457,02	21.623.400,88	- Valeur d'investissement	88.891.625,00	97.427.168,31
Dettes financières	16.612.500,00	17.800.000,00	Ratio d'endettement (A.R du 21/06/2006)	20,33%	20,04%
Dettes commerciales	430.325,13	642.084,47	Résultat opérationnel par action	4,21	5,23
Dettes fiscales et autres dettes courantes	881.249,70	891.974,96	Résultat net par action	4,00	5,12
Comptes de régularisation	2.093.382,19	2.289.341,45	Nombre d'actions	2.302.791	2.302.791
TOTAL DU PASSIF	88.339.964,55	96.599.519,63			

Evaluation du portefeuille par l'expert Winssinger

Suivant le dernier rapport de l'expert immobilier en date du 30/09/2006, la valeur d'investissement du patrimoine immobilier est fixée à 95.666.000 € correspondant à une juste valeur (fair value au sens du référentiel IAS/IFRS) de 91.394.503 € contre 88.891.625 € en valeur d'investissement et 85.390.265 € en juste valeur au 30/09/2005 soit une augmentation de 7,03%. 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 (initial) sur loyers perçus ou contractuels, hors projets, terrains et immeubles en cours de rénovation et après application d'un loyer fictif sur locaux occupés par W.E.B s'établit à 9,11% de la valeur d'investissement (contre 9,51 % au 30/09/2005). Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier est de 96,12 % contre 98,21 % au 30/09/05.

Première publication en application du référentiel IFRS

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

Cette transition a amené un certain nombre de corrections comptables, parmi lesquelles l'évaluation du portefeuille immobilier. En effet, l'enregistrement des immeubles de placement et leur valorisation à la valeur réelle (« fair value ») sont régies par la norme IAS 40. Par rapport au référentiel comptable belge, 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.

Evénements marquants.

Depuis le 1/10/2005, la Sicafi a effectué diverses opérations de ventes et d'acquisitions d'immeubles.

Ventes

Une partie du site de la rue de l'Industrie 13 à 6040 Jumet, construit dans les années 50, a été cédé pour 950.000 €.

Un immeuble à appartements situé à la rue de l'Industrie n°3 à 6040 Jumet et construit en 1990 a également été cédé pour une valeur de 295.000 €.

Une parcelle de terrain situé sur la commune de Perennes-lez-Binche a également été vendue.

Par rapport à la valeur comptable des actifs au sens du référentiel IAS40, ces ventes ont généré une plus-value totale de 735.891 €

Acquisitions

Poursuivant sa politique de développement, la Sicafi a acquis un immeuble de rapport avec terrain situé à la rue du Chemin de Fer 9 à 6041 Gosselies pour une contenance de quatre ares trente-six centiares.

Lors de l'exercice 2006, un produit d'impôts de 286.507 € relatif à la récupération d'un trop versé d'Exit Tax lors de l'absorption de la société immobilière « Imobec s.a » a influencé le résultat de la Sicafi.

Proposition de dividendes & affectation du résultat

Au vu des résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'A.G.O des actionnaires, qui se tiendra le 27/12/2006 à 16h00 au siège social, la distribution d'un dividende ordinaire basé sur le résultat d'exploitation de 2,41€ brut soit 2,05 € net par action représentant un rendement brut de 6,61% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle soit 36,50 €.

La société ayant réalisé des plus-values importantes lors de l'exercice, elle décide également de proposer la distribution d'un dividende exceptionnel de 0,29 € brut soit 0,25 € net par action.

Les 2 dividendes seront libérés contre la remise du coupon n°8, lequel donne donc droit à un dividende global de 2,70 € brut soit 2,30 € net par action.

Le résultat final de l'exercice 2006 de 11.798.159,49 € sera affecté de la manière suivante :

- dividende ordinaire de l'exercice :	5.553.790,06 €
- dividende exceptionnel :	677.291,47 €
- affectation aux réserves :	58.599,20 €
- report à nouveau :	5.508.478,76 €

Le dividende ordinaire correspond à 80,28% du résultat distribuable conformément à l'A.R. du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafi immobilières publiques modifiant l'A.R. du 10/04/1995 relatif aux sicafi immobilières.

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

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels de WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A, établis en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et comprenant le bilan clôturé le 30/09/2006, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le bilan s'élève à 96.600.000 € et le bénéfice de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 11.798.000 €. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

En application de l'article 2 de l'arrêté royal du 21/06/2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafi immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10/04/1995 relatif aux sicafi immobilières, la société a utilisé la faculté d'établir ses comptes annuels conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne dès l'exercice clôturé le 30/09/2006. A notre avis, les comptes annuels clôturés au 30/09/2006 donnent une image fidèle de la situation financière, des résultats et des flux de trésorerie de la société conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Le rapport annuel ainsi que la première adoption au référentiel IAS-IFRS peuvent être obtenus 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