



WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.

Société d'investissement à capital fixe en biens immobilier de droit belge

Siège social Avenue Jean Mermoz, 29 - 6041 Gosselies

BCE 0426.715.074

RESULTATS ANNUELS AU 30 SEPTEMBRE 2004

ACTIF en €	30/09/03	30/09/04	COMPTE DE RESULTATS en €	30/09/03	30/09/04
Immobilisations corporelles			Chiffre d'affaires	6 209 017,52	6 755 122,33
encours inclus	64 172 000,00	79 936 000,00	Autres produits d'exploitation	1 025 310,83	1 045 932,42
Immobilisations financières	10 700,00	10 700,00	Frais généraux	1 119 898,90	1 370 335,87
Créances à moins d'un an	1 928 671,02	2 402 802,43	Réductions de valeurs	41 739,73	121 020,61
Placements de trésorerie	30,49	30,49	Autres charges d'exploitation	827 520,64	879 393,08
Valeurs disponibles	207 225,68	281 524,63	Résultat d'exploitation	5 245 169,08	5 430 305,19
Comptes de régularisation	433 107,56	232 986,88	Produits financiers	22 726,69	17 577,28
TOTAL DE L'ACTIF	66 751 734,75	82 864 044,43	Charges financières	396 945,93	470 807,72
			Résultat avant impôts	4 870 949,84	4 977 074,75
			Produits exceptionnels	201 007,57	0,00
			Impôts et précompte mobilier	19 804,40	67,55
PASSIF en €			Résultat Final	5 052 153,01	4 977 007,20
Capitaux propres	54 719 278,47	63 047 382,31	Valeur unitaire intrinsèque d'une		
Autres dettes à plus d'un an	35 941,32	26 705,52	Part sociale en €	26,96	27,38
Dettes échéant dans l'année	0,00	37 966,70	Valeur du patrimoine immobilier en €	64 172 000,00	79 936 000,00
Dettes bancaires	5 300 000,00	11 897 955,76	Ratio d'endettement	18,03%	23,91%
Dettes commerciales à moins d'un an	258 038,99	383 132,95	Résultat courant par action avant impôt	2,40	2,16
Dettes fiscales	506 958,07	614 458,00	Résultat net par action	2,49	2,16
Autres dettes à moins d'un an	4 405 871,39	4 943 948,68	Nombre d'actions	2 029 982	2 302 791
Comptes de régularisation	1 525 646,51	1 912 494,51			
TOTAL DU PASSIF	66 751 734,75	82 864 044,43			

Ces chiffres ont été soumis au contrôle de notre commissaire Deloitte & Touche dont le rapport n'a donné lieu à aucune modification.

(*) Lors de l'exercice 2003, un produit exceptionnel de 201.007,57 € relatif à une régularisation de TVA a influencé le résultat.



Evénements marquants

- Le 30 septembre 2004, les assemblées générales des actionnaires des sociétés WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A et IMOBEC S.A. ont marqué leur accord sur la fusion par voie de transfert, suite à la dissolution sans liquidation de la société absorbée « IMOBEC », de l'intégralité de son patrimoine évalué à plus de 15.000.000 € à la S.C.A. W.E.B.

En conséquence de la fusion et du transfert du patrimoine de la société absorbée, le capital de la S.C.A WAREHOUSES ESTATES BELGIUM a augmenté à concurrence de 1.700.000 € pour le porter de cinq millions d'euros (5.000.000 €) à six millions sept cents mille euros (6.700.000 €), par la création de deux cents septante deux mille huit cent et neuf (272.809) actions nouvelles, du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Elles participeront aux distributions éventuelles des bénéfices de la société qui suivent la fusion.



Prévisions.

- La gérante estime au vu des résultats pouvoir proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 14 Décembre 2004 à 16h00 au siège social, un dividende brut de 2,11 € ou un rendement brut de 7,77% soit un dividende net de 1,79 € ou un rendement net de 6,60% pour l'investisseur ayant souscrit dès l'introduction en bourse.
- Pour l'exercice à venir, la Sifafi entend bien poursuivre sa stratégie de développement par des opportunités d'investissements qui lui permettraient de multiplier ses performances dans un contexte économique morose.

Le rapport annuel peut être obtenu en s'adressant au siège social, Avenue Jean Mermoz n°29 à 6041 Gosselies ou en téléphonant à Monsieur Higuët Pierre au 071/25.92.53 ou via le site internet www.w-e-b.be