



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 AU 30 SEPTEMBRE 2005

| ACTIF en € | | | COMPTE DE RESULTATS en € | | |
|--|----------------------|----------------------|---|---------------------|---------------------|
| | 30/09/04 | 30/09/05 | | 30/09/04 | 30/09/05 |
| Immobilisations corporelles encours inclus | 79 936 000,00 | 88 891 625,00 | Chiffre d'affaires | 6 755 122,33 | 8 369 826,66 |
| Immobilisations financières | 10 700,00 | 10 700,00 | Autres produits d'exploitation | 1 045 932,42 | 2 126 295,58 |
| Créances à moins d'un an | 2 402 802,43 | 2 275 627,85 | Frais généraux | 1 370 335,87 | 1 885 759,39 |
| Placements de trésorerie | 30,49 | 0,00 | Réductions de valeurs | 121 020,61 | 88 212,14 |
| Valeurs disponibles | 281 524,63 | 385 972,08 | Autres charges d'exploitation | 879 393,08 | 1 040 578,54 |
| Comptes de régularisation | 232 986,88 | 277 399,62 | Résultat d'exploitation | 5 430 305,19 | 7 481 572,17 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 82 864 044,43 | 91 841 324,55 | Produits financiers | 17 577,28 | 29 957,32 |
| | | | Charges financières | 470 807,72 | 695 720,07 |
| PASSIF en € | | | Résultat avant impôts | 4 977 074,75 | 6 815 809,42 |
| Capitaux propres | 63 047 382,31 | 66 793 649,02 | Produits exceptionnels* | 0,00 | 187 738,21 |
| Autres dettes à plus d'un an | 26 705,52 | 26 752,93 | Impôts et précompte mobilier | 67,55 | 69 902,49 |
| Dettes échéant dans l'année | 37 966,70 | 0,00 | Résultat Final | 4 977 007,20 | 6 933 645,14 |
| Dettes bancaires | 11 897 955,76 | 16 612 500,00 | Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale en € | 27,38 | 29,01 |
| Dettes commerciales à moins d'un an | 383 132,95 | 430 325,13 | Valeur du patrimoine immobilier en € | 79 936 000,00 | 88 891 625,00 |
| Dettes fiscales | 614 458,00 | 664 333,53 | Ratio d'endettement ** | 23,91% | 24,99% |
| Autres dettes à moins d'un an | 4 943 948,68 | 5 220 381,75 | Résultat courant par action avant impôt | 2,16 | 2,96 |
| Comptes de régularisation | 1 912 494,51 | 2 093 382,19 | Résultat net par action | 2,16 | 3,01 |
| TOTAL DU PASSIF | 82 864 044,43 | 91 841 324,55 | Résultat distribuable par action *** | 2,16 | 2,71 |
| | | | Nombre d'actions | 2 302 791 | 2 302 791 |

* Un produit exceptionnel de 187.738,21 € relatif à une régularisation de TVA a influencé le résultat lors de l'exercice 2005.

** Etabli hors compte de régularisation pour l'exercice 2005.

*** Résultat final hors affectation des plus-values distribuables. Ce résultat correspond à 82% du résultat net.

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

Evénements marquants.

Au cours de cet exercice, la Sicafi a effectué diverses opérations de ventes et d'acquisitions d'immeubles.

Ventes

La rentabilité des biens situés en France n'atteignant pas les objectifs de la Sicafi, elle a décidé de les mettre en vente. A cet effet, le complexe de Chalons en Champagne a été vendu en juillet générant une plus value de 44.656,87 €. Par ailleurs, le complexe immobilier semi-industriel situé à Peronnes-lez-binche a également été vendu en juillet avec une plus-value de 655.987,38 €.

Acquisitions

Poursuivant sa politique de développement, la sicafi a réalisé diverses acquisitions :

- un bâtiment de 1.530 m² à Leuze en Hainaut qui est occupé en vertu d'une convention d'emphytéose à la chaîne de supermarchés «MATCH».
- une surface commerciale de 350 m² à Nalinnes louée à l'enseigne « IMAGE ».
- un immeuble mitoyen à l'actuelle université de Mons-Hainaut acquis en vue d'agrandir la surface actuelle de l'université.
- un terrain de près de 5 hectares situé sur l'aéropole à Gosselies.
- un entrepôt et des terrains s'étendant sur près de 2 hectares situés à Dampremy.
- un entrepôt et des terrains s'étendant sur près de 2 hectares situés à Courcelles.
- un entrepôt et des terrains s'étendant sur près de 25 ares situés à Gosselies acquis dans une logique d'extension du complexe Media Markt.

Dividendes

Au vu des résultats de l'exercice, la gérante décide de proposer à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires, qui se tiendra le 13 Décembre 2005 à 16h00 au siège social, la distribution d'un dividende brut de 2,24 € soit un dividende net de 1,90 € représentant un rendement brut de 8,24% pour l'investisseur ayant souscrit lors de l'introduction en bourse .

Normes IFRS-IAS

La valeur de marché du patrimoine immobilier de notre société sera, à partir du prochain rapport périodique, déterminée comme étant la valeur de vente du patrimoine immobilier c'est-à-dire hors frais de transaction payés par l'acheteur dans une situation normale.

A ce jour, il est encore examiné comment cette modification de la méthode de valorisation sera traduite dans les états financiers et quel en sera son impact.

Le rapport annuel sera disponible prochainement et pourra être obtenu en s'adressant au siège social ,Avenue Jean Mermoz n°29 à 6041 Gosselies (TEL : 071/259.253 -FAX : 071/35.21.27 ou en via internet sur notre site «www.w-e-b.be».