



# WAREHOUSES ESTATES BELGIUM S.C.A.

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

Siège social : Avenue Jean Mermoz , 29 - 6041 Gosselies

R.C. Charleroi : 144.480

## RÉSULTATS SEMESTRIELS AU 31 MARS 2004

### Portefeuille immobilier

La valeur du patrimoine immobilier au 31/03/04 est de 64.409.000 € contre 63.744.000 € l'année précédente. La valeur d'investissement, frais d'acquisition inclus, résulte du rapport établi le 8 avril par la société Winssinger & Associés.

Le patrimoine est constitué de 48,72% de halls industriels, de 46,72% d'immeubles commerciaux, de 3,58% d'immeubles de bureaux et de 0,98% de biens résidentiels.

Le taux d'occupation de l'ensemble du parc immobilier a augmenté de 0,13% pour s'établir à 98,40%.

Le rendement locatif global sur loyer net en cours ressort à 10,11%.

	Valeur (Acte en mains) au 31/03/03	Valeur (Acte en mains) au 31/06/03	Valeur (Acte en mains) au 31/09/03	Valeur (Acte en mains) au 31/12/03	Valeur (Acte en mains) au 31/03/04	Valeur (Acte en mains) au 31/03/03
(I) Ensembles de halls industriels	12 013 000,00	12 033 000,00	12 195 000,00	12 238 000,00	12 264 000,00	2,09%
(II) Halls industriels	17 946 000,00	18 180 000,00	18 179 000,00	18 134 000,00	18 090 000,00	0,80%
(III) Immeubles commerciaux	29 700 000,00	29 787 000,00	29 864 000,00	30 042 000,00	30 091 000,00	1,32%
(IV) Immeubles bureaux	2 294 000,00	2 300 000,00	2 298 000,00	2 312 000,00	2 303 000,00	0,39%
(V) Résidentiels	632 000,00	632 000,00	632 000,00	632 000,00	632 000,00	0,00%
(VI) France (halls industriels)	1 159 000,00	969 000,00	1 004 000,00	999 000,00	1 029 000,00	-11,22%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>63 744 000,00</b>	<b>63 901 000,00</b>	<b>64 172 000,00</b>	<b>64 357 000,00</b>	<b>64 409 000,00</b>	<b>1,04%</b>

### Résultats semestriels

ACTIF en €	31/03/2003	31/03/2004	COMPTE DE RESULTATS en €	10/02 au 03/03	10/03 au 03/04
Immobilisations corporelles encours inclus	63 955 579,43	64 449 000,18	Chiffre d'affaires	3 080 281,86	3 177 716,42
Immobilisations financières	0,00	10 700,00	Autres produits d'exploitation	438 782,08	520 019,45
Créances à moins d'un an	1 505 190,10	1 519 087,48	Frais généraux	-568 321,35	-677 301,81
Placements de trésorerie	30,49	30,49	Réductions de valeurs	0,00	-57 184,18
Valeurs disponibles	199 404,72	215 894,79	Autres charges d'exploitation	-421 637,67	-342 428,00
Comptes de régularisation	373 119,25	168 055,41	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>2 529 104,92</b>	<b>2 620 821,88</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>66 033 323,99</b>	<b>66 362 768,35</b>	Produits financiers	15 734,84	9 593,41
<b>PASSIF en €</b>			Charges financières	-203 154,41	-194 271,79
Capitaux propres	56 157 448,17	57 122 314,09	<b>Résultat avant impôts</b>	<b>2 341 685,35</b>	<b>2 436 143,50</b>
Autres dettes à plus d'un an	42 522,39	32 060,02	Impôts et précompte mobilier	1 489,06	-940,17
Dettes bancaires	7 750 000,00	7 000 000,00	<b>Résultat Final</b>	<b>2 343 174,41</b>	<b>2 435 203,33</b>
Dettes commerciales à moins d'un an	322 766,14	305 448,29	Valeur unitaire intrinsèque d'une part sociale en €	27,66	28,14
Dettes fiscales	14 824,31	41 530,56	Valeur du patrimoine immobilier en €	63 955 579,43	64 449 000,18
Autres dettes à moins d'un an	169 832,83	178 233,75	Ratio d'endettement	14,96%	13,92%
Comptes de régularisation	1 575 930,15	1 683 181,64	Résultat courant par action avant impôt	1,15	1,20
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>66 033 323,99</b>	<b>66 362 768,35</b>	Résultat net par action	1,15	1,19
			Nombre d'actions	2 029 982	2 029 982

### Commentaires

«WEB S.A.», gérant statutaire de la Sicafi Warehouses Estates Belgium S.C.A., a arrêté les comptes semestriels de la Sicafi au 31 mars 2004. Le résultat net au 31 mars 2004 est en augmentation de 4% par rapport à l'exercice précédent. Le résultat net s'élève à 2.435.203,33 € soit 1,20 € par action (contre 1,15 € par action pour la même période sur l'exercice précédent). Une gestion dynamique des flux de trésorerie nous a permis de réduire l'endettement de plus de 10% par rapport au 30 mars 2003, en passant de 7.750.000 € à 7.000.000 €, soit un taux de 13,92% contre 14,96% au 31 mars 2003.

### Prévisions

«WEB S.A.», gérant statutaire, a marqué son accord de principe, lors du Conseil d'Administration du 27 avril 2004, sur le projet de fusion par absorption de la société immobilière «IMOBEC S.A.» à réaliser avec effet au 30 juin 2004. Sous réserve de son approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances, cette opération aura comme conséquence d'augmenter le patrimoine de la Sicafi de plus de 16 millions d'euros pour porter la valeur totale du portefeuille au-delà des 80 millions d'euros.

Cette information semestrielle a fait l'objet d'un examen par le réviseur d'entreprises Deloitte & Touche. Cet examen n'a donné lieu à aucune remarque particulière. Le rapport semestriel peut être obtenu à partir du 31 mai 2004 soit au siège social, Avenue Jean Mermoz 29 à 6041 Gosselies, soit en téléphonant à Mr. Higuet au 071/259.253, soit par Fax au 071/35.21.27., soit via internet sur notre site à l'adresse [www.w-e-b.be](http://www.w-e-b.be).

Le communiqué semestriel, ainsi que le rapport semestriel peuvent également être obtenus sur ce site à partir du 31 mai 2004.