

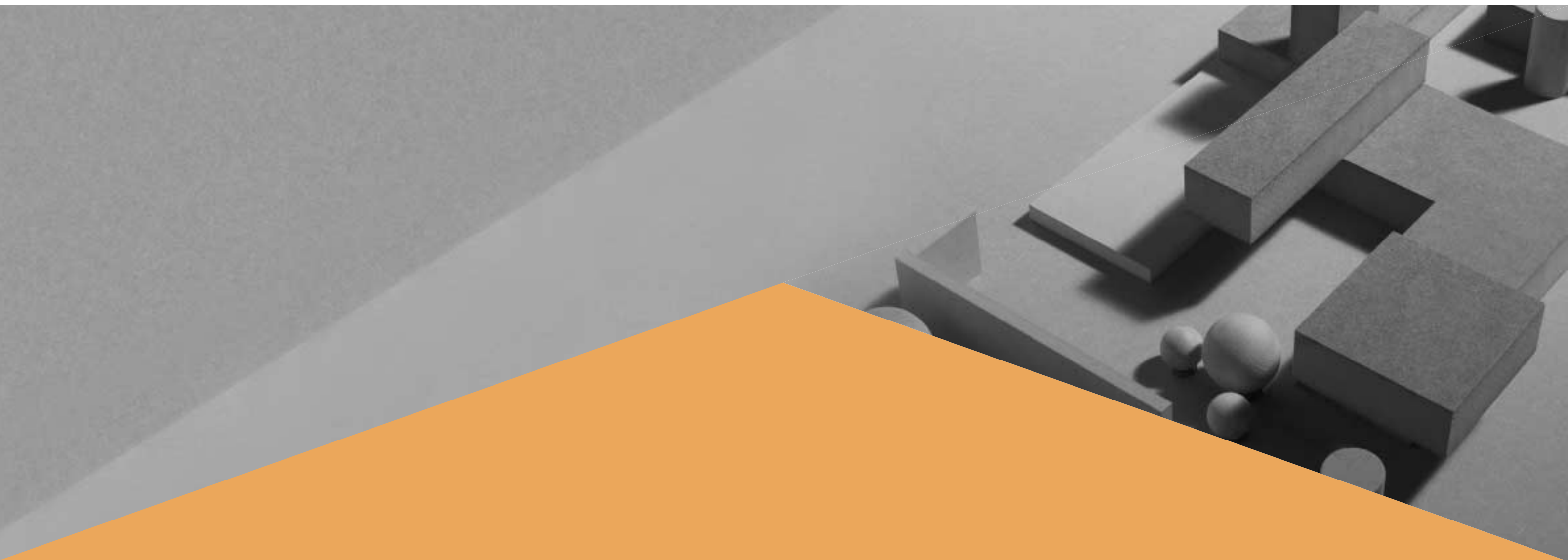
WDP c.v.a. vastgoedbevak naar Belgisch recht Blakenberg 15 B-1861 Wolvertem België
tel: +32 (0)52 338.400 fax: +32 (0)52 373.405 info@wdp.be www.wdp.be

Vandekerckhove&Devoos



WDP Warehouses De Pauw
SUPPLYING SPACE

Jaarverslag 2000



Een bevak is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal. Een bevak kan worden opgericht als een naamloze vennootschap of, zoals in het geval van Warehouses De Pauw (WDP), een commanditaire vennootschap op aandelen. In de bevak vinden we bijgevolg de structuren terug van de gewone vennootschappen. Zo is er onder meer een Algemene Vergadering van de aandeelhouders, een Raad van Bestuur en een commissaris-revisor.

In tegenstelling tot een bevek, een beleggingsvennootschap met veranderlijk kapitaal, staat het kapitaal van de bevak vast. De naam zegt het zelf. Terwijl de bevek zonder veel formaliteiten kapitaal kan inbrengen of terugnemen, kan het kapitaal van de bevak enkel via een 'formele' kapitaalverhoging worden opgetrokken. Een bevak haalt haar kapitaal via openbare uitgifte bij het grote publiek of bij institutionele investeerders.

Bevaks kunnen diverse beleggingsstrategieën hanteren om dit kapitaal te laten renderen. In het geval van een vastgoedbevak wordt rechtstreeks of onrechtstreeks in immobiliën geïnvesteerd. WDP investeert rechtstreeks in vastgoed, meer bepaald in de nichemarkt van semi-industriële ruimten.

Vastgoedbevaks bestaan in België sinds 1995. De overheid riep dit beleggingsinstrument in het leven om de vastgoedmarkt professioneler te maken. Tegelijk boden vastgoedbevaks niet alleen de institutionele investeerders maar ook de particuliere beleggers toegang tot deze markt.

Bevaks hebben voor de beleggers verschillende voordelen:

- een grotere portefeuille zorgt voor een betere kostenbeheersing en een meer evenwichtige spreiding van het risico;
- de portefeuille wordt beheerd door specialisten;
- zij hebben een veel grotere liquiditeit dan 'reëel' vastgoed of vastgoedcertificaten;
- de belegger wordt via de pers dagelijks op de hoogte gehouden van de evolutie van zijn beleggingen;
- voor particulieren zijn zij bovendien fiscaal interessant omdat de bevrijdende roerende voorheffing slechts 15% bedraagt, in plaats van de gebruikelijke 25% op aandelen.

Eind december 2000 waren er 13 Belgische vastgoedbevaks actief in de verschillende segmenten van de vastgoedmarkt:

kantoorgebouwen: Befimmo, Cibix, Cofinimmo, Perifund.

commerciële ruimten: Intervest, Retail Estates.

residentieel: Home Invest Belgium, Serviceflats Invest.

semi-industrieel: Siref, WDP.

gemengd: Leasinvest, Warehouses Estates Belgium, Wereldhave Belgium.

• WDP - een nieuwe naam, versterkte groeiambities	4
• Kerncijfers	5
• Brief van de Voorzitter aan de aandeelhouders	6
• Corporate governance en structuren	8
• Activiteitenverslag	13
• Vooruitzichten	16
• De jongste evoluties in de semi-industriële vastgoedmarkt	18
• Beoordeling van de portefeuille door de vastgoeddeskundige	19
• Vastgoedoverzicht	22
• Het aandeel WDP	39
• Jaarrekeningen	41
• <i>Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000</i>	<i>42</i>
• <i>Bespreking van de geconsolideerde jaarrekening</i>	<i>50</i>
• <i>Winstverdeling</i>	<i>53</i>
• <i>Verslag van de commissaris-revisor over de geconsolideerde jaarrekening</i>	<i>55</i>
• Bijlagen	
• <i>Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000</i>	<i>56</i>
• <i>Verslag van de commissaris-revisor over de niet-geconsolideerde jaarrekening</i>	<i>72</i>
• <i>Permanent document</i>	<i>73</i>

WDP - een nieuwe naam, versterkte groeiambities

De initialen zijn gebleven, maar de naam is aangepast. Warehousing & Distribution De Pauw is omgedoopt in Warehouses De Pauw.

De nieuwe naam sluit nauwer aan bij de activiteiten van WDP, die ongewijzigd blijven.

De vastgoedbevak is gespecialiseerd in semi-industrieel vastgoed: opslagruimten die worden aangekocht en gemoderniseerd vooraleer ze aan de klant te huur worden aangeboden, of die door de bevak zelf worden ontwikkeld op eigen terreinen.

WDP heeft vandaag meer dan 50 sites in portefeuille, met een totale oppervlakte van meer dan 1,1 miljoen m² terreinen en met 600.000 m² gebouwen. De sites zijn gespreid over vijf landen: België, Frankrijk, Nederland, Italië en Tsjechië. De totale waarde van de vastgoedportefeuille, na afwerking van de lopende investeringen, bedraagt ruim 272 miljoen EUR. Ook de groeiambities zijn behouden. WDP streeft naar een Europese vastgoedportefeuille ter waarde van 500 miljoen EUR. Mede onder impuls van een nieuw wetgevend initiatief dat de huidige toegestane maximale schuldgraad van 33% gevoelig wil verhogen, wil WDP zijn groei onafgebroken voortzetten.

Met de grotere portefeuille en de hogere toegestane schuldgraad, streeft de bevak naar een jaarlijkse operationele return on equity van meer dan 10%.

WDP is gegroeid uit het patrimonium van de familiale Groep Jos De Pauw, en zet de succesvolle investeringsstrategie van de voorbije decennia verder. WDP investeert permanent in projecten op Europese opslag- en distributieknooppunten, en houdt deze na oplevering in portefeuille. Op die manier blijven de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de bevak.

De vastgoedbevak WDP is sinds 28 juni 1999 genoteerd op Euronext Brussel.

Kerncijfers

Geconsolideerde jaarrekening

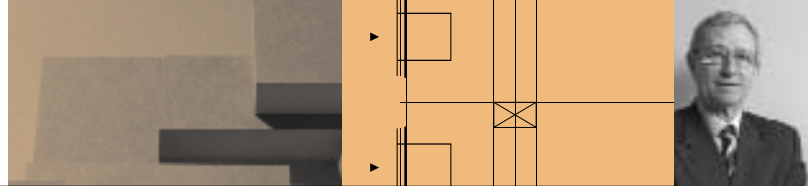
	in mio BEF 31/12/2000	in mio BEF 31/12/1999	in mio EUR 31/12/2000	in mio EUR 31/12/1999
ACTIVA				
TERREINEN & GEBOUWEN**	8.686,3	6.584,5	215,33	163,22
LIQUIDITEITEN	329,9	840,9	8,18	20,85
OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA ea	340,2	273,3	8,43	6,78
TOTAAL ACTIVA	9.356,4	7.698,7	231,94	190,85
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN	6.462,3	5.397,6	159,45	133,80
VOORZIENINGEN	84,1	88,3	2,09	2,19
SCHULDEN	2.840,0	2.212,8	70,40	54,86
TOTAAL PASSIVA	9.356,4	7.698,7	231,94	190,85
NAV*/AANDEEL na winstuitkering	969	813	24,01	20,15
voor winstuitkering	1.038	839	25,73	20,81
KOERS	938	912	23,25	22,6
AGIO/DISAGIO van de koers tov NAV* na winstuitkering	-3,17%	12,16%	-3,17%	12,16%
SCHULDGRAAD	31,25%	29,89%	31,25%	29,89%

*: NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde
= Eigen Vermogen

** : waardering inclusief transactiekosten

	in mio BEF 2000	in mio BEF 1999 2e sem*	in 1000 EUR 2000	in 1000 EUR 1999 2e sem*
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	706,5	283,9	17.512,99	7.037,50
BEDRIJFSRESULTAAT	539,2	209,3	13.365,55	5.187,32
FINANCIEEL RESULTAAT	-47,7	-12,3	-1.182,50	-305,21
OPERATIONEEL RESULTAAT	515,4	196,4	12.777,41	4.867,39
LATENTE MEERWAARDE OP DE PORTEFEUILLE	979,3	435,2	24.277,25	10.789,47
WINST VAN HET BOEKJAAR	1.494,8	631,6	37.054,65	15.656,86
VOORGESTELDE UITKERING	460,1	176,8	11.405,18	4.382,76
OPERATIONELE WINST/AANDEEL	77,63	29,57	1,92	0,73
BRUTODIVIDEND/AANDEEL	69,29	26,62	1,72	0,66
NETTODIVIDEND/AANDEEL	58,90	22,63	1,46	0,56
% operationele winst tov NAV 31/12/1999	9,55%			
% winst v/h boekjaar tov NAV 31/12/1999	27,69%			

*: de bevakperiode besloeg enkel het 2de semester van 1999, gezien de beursintroductie op 28 juni plaatshad.



Een nieuw millennium, een nieuwe naam. WDP heet voortaan voluit Warehouses De Pauw. Deze naamsverandering was volgens de Raad van Bestuur gewenst omdat de nieuwe naam nog beter dan voorheen de specialisatie van de vastgoedbevak weerspiegelt. WDP is immers actief in de nichemarkt van de ontwikkeling en het beheer van semi-industrieel vastgoed: opslagruimten die worden aangekocht en gemoderniseerd vooraleer ze aan de klant voor verhuring worden aangeboden, of die door de bevak zelf worden ontwikkeld op eigen terreinen.

Voor alle duidelijkheid: WDP heeft het voorbije boekjaar zijn slogan - 'Supplying Space' - alle eer aangedaan. De kapitaalverhoging met ruim 69,4 miljoen EUR die gepaard ging met de beursgang in juni 1999, heeft ons de gelegenheid geboden te groeien binnen onze specifieke markt. WDP heeft zich verder opgewerkt tot één van de grootste spelers in België, dankzij opslagruimten die aan de wensen van de meest veeleisende huurders beantwoorden, en die bovendien op toplocaties gelegen zijn.

Maar de ambities van WDP reiken veel verder. Precies daarom heeft de Raad van Bestuur de principiële beslissing genomen om, indien de marktomstandigheden dit toelaten, een nieuwe, publieke kapitaalverhoging ter waarde van ongeveer 25 miljoen EUR door te voeren. Deze kapitaalverhoging zal zo snel mogelijk plaatsgrijpen, en daaropvolgend zal WDP gebruik maken van de onlangs vooropgestelde verhoging van de wettelijk toegestane schuldgraad, die tot dusver beperkt was tot 33%. Dit alles moet WDP de mogelijkheid bieden om alvast de komende twee jaar autonoom een vastgoedportefeuille ter waarde van 400 miljoen EUR op te bouwen.

Deze groeiambitie is geen grootspraak. Integendeel, zij is een must in het huidige financiële en economische klimaat.

We merken immers dat de beleggers grotere vastgoedbevaks verlangen, met een grotere vastgoedportefeuille en dito liquiditeit. Dit heeft alles te maken met de internationalisering van de aandelenmarkten - denken we maar aan de lancering van Euronext - en de consolidatiebeweging van de economie. Deze groei wordt ondersteund door onze huurders die vragen dat wij Europees gaan werken. Op dat vlak zijn de wensen van de beleggers en die van de klanten dus gelijklopend.

Een tweede tendens die we vaststellen, is de toenemende specialisatie binnen de vastgoedbevaks. Dit sterkt ons in de overtuiging dat we de juiste koers varen.

WDP wil dus verder én sneller groeien, zodat we ook op Europees niveau aan de top kunnen meespelen. We beschikken daarvoor over een aantal troeven die de voorbije jaren hun kracht bewezen hebben, en die ik hier graag herhaal.

Dankzij onze vakkennis kunnen de verbeteringswerken aan bestaande gebouwen worden uitgevoerd door eigen personeel van WDP. Ook het beheer van de afgewerkte projecten wordt in eigen handen gehouden.

De groep onderhoudt een nauwe relatie met de huurders. WDP beschouwt huurders als klanten en niet als tegenpartijen. WDP behartigt de belangen van de huurders bijvoorbeeld door nieuwe gebouwen op maat te ontwikkelen volgens de specificaties van de klant, maar uiteraard zonder toegevingen te doen op het vlak van het polyvalente karakter van de gebouwen.

We proberen ook zoveel mogelijk relaties op lange termijn op te bouwen. Zo past WDP in veel gevallen de huur niet aan, met uitzondering van de indexering, wanneer het contract na de vervaldag verlengd wordt en WDP in het gebouw geen bijkomende investeringen gedaan heeft. Dankzij deze vertrouwensrelatie met de huurders heeft de groep steeds een heel lage leegstandratio van om en bij de 2% kunnen behouden.

In vergelijking met niet-gespecialiseerde vastgoedbevaks heeft WDP nog een bijkomend competitief voordeel. Omdat we ons toespitsen op onze nichemarkt, hoeven we niet noodzakelijk uit te groeien tot een bevak met een portefeuille ter waarde van een miljard EUR of méér om een toonaangevende Europese speler te zijn. Het volstaat dat we op korte termijn groeien naar een portefeuille ter waarde van 500 miljoen EUR.

Om die groei te realiseren, zal WDP zijn aandacht blijven toespitsen op de Europese logistieke knooppunten. We kijken daarbij in de eerste plaats uit naar interessante opportuniteiten in België, Frankrijk, Nederland en Italië. In Frankrijk hebben we in het najaar van 2000 een eerste aankoop gedaan in Aix-en-Provence. Vorig jaar werd ook de aanzet gegeven voor andere investeringen in Frankrijk en Nederland die inmiddels reeds gerealiseerd zijn, meer bepaald in Rijsel en Breda.

Intussen blijven we natuurlijk alert, zodat we snel en soepel kunnen inspelen op de nieuwe trends in de opslag- en distributiesector. Zo blijft de behoefte van de huurders aan instapklare panden en aan projecten met doorgedreven specialisatie toenemen. Zij wensen hoge ruimten met een grote overspanning, veel laad- en loskades, en een vloer met een grote draagkracht.

WDP heeft zich ook verder gespecialiseerd in 'sale and leaseback'-operaties. Bedrijven wensen namelijk steeds vaker hun opslag- en distributieruimten te verkopen om ze daarna opnieuw te huren. Dat biedt hen de gelegenheid zich toe te spitsen op hun kernactiviteiten, terwijl WDP de zorg voor het vastgoed voor zijn rekening neemt.

Kortom, de markt van het semi-industrieel vastgoed is onafgebroken in beweging. Dit maakt dat we onze investeringsstrategie permanent moeten bijsturen, om optimaal aan de wensen van de klanten te kunnen blijven beantwoorden. Ook in het voorbije jaar konden we daarvoor rekenen op de onschatbare ervaring en knowhow van de familie Jos De Pauw, de referentieaandeelhouder van de bevak.

Tenslotte wil ik namens de Raad van Bestuur het management, onder leiding van Tony De Pauw, gelukwensen met de mooie prestaties van het voorbije boekjaar.



1. 'Corporate governance': een ethisch verantwoord beheer

Het principe van 'corporate governance' houdt in dat een onderneming beheerd wordt op een ethisch verantwoorde manier. Deze zakenethiek vormt een basisvoorwaarde om de financiële middelen die de aandeelhouders ter beschikking stellen van de onderneming, hun volle slagkracht te geven.

WDP hecht erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben. Openheid en transparantie zijn daarbij sleutelbegrippen. Zo moet er een goede doorstroming zijn van correcte en toekomstgerichte informatie. Ook moet iedereen op de hoogte zijn van de regels die gehanteerd worden bij de verdeling van de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de personen die rechtstreeks bij de onderneming betrokken zijn.

Dit jaarverslag is hiervan slechts één voorbeeld. Daarnaast is er onder meer de publicatie van de halfjaarresultaten, de trimestriële update van de waarde van de portefeuille, samen met de intrinsieke waarde per aandeel. Ook via regelmatige contacten met de gespecialiseerde financiële pers en vakpers zorgt WDP ervoor dat het publiek optimaal geïnformeerd blijft.

De Raad van Bestuur ziet er permanent op toe dat de regels van 'corporate governance' worden nageleefd, rekening houdend met de bestaande wetgeving en de statuten.

De vastgoedbevak WDP is bovendien een zogenaamd 'self managed fund'. Dit betekent dat het management van het vastgoedpatrimonium niet aan derden wordt uitbesteed, maar dat het binnen de vennootschap zelf gebeurt. Het management staat daarmee rechtstreeks ten dienste van de aandeelhouders van WDP.

2. Structuur en organisatie van WDP

2.1. Een commanditaire vennootschap op aandelen

Warehouses De Pauw is een commanditaire vennootschap op aandelen (CVA). Een commanditaire vennootschap heeft twee categorieën van vennoten. Een eerste is die van de 'werkende vennoot', waarvan de benaming voorkomt in de firmanaam, en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap. De werkende vennoot van WDP CVA is De Pauw NV. Daarnaast zijn er de 'commanditaire' of 'stille vennoten' die aandeelhouders zijn, en die verantwoordelijk zijn ten belope van hun ingebrachte activa, zonder hoofdelijk aansprakelijk te zijn.

De Pauw NV is statutair voor onbeperkte duur zaakvoerder van WDP CVA. Het aandeelhouderschap van De Pauw NV is in handen van de familie Jos De Pauw, die tevens de referentieaandeelhouder is van WDP.

2.2. De Raad van Bestuur van zaakvoerder De Pauw NV

2.2.1. Samenstelling

De Raad van Bestuur telt vier bestuurders:

- **Baron Paul De Keersmaecker**, doctor juris, is onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur. Na zijn politieke loopbaan werd hij bestuurder van verschillende belangrijke Belgische groepen zoals Interbrew, Tractebel, Domo en andere.

- **Mark Duyck** is onafhankelijk bestuurder. Hij is econoom en houder van een MBA. Na verschillende functies als financieel directeur, is hij thans Chief Operational Officer (COO) van Brussels International Airport Company (BIAC).
- **André Dirckx** is onafhankelijk bestuurder. Als jurist en econoom heeft hij een uitgebreide ervaring in de financiële en bancaire wereld. Hij was onder meer gedelegeerd bestuurder en lid van het directiecomité van de Generale Bank (nu Fortis), en voorzitter van de Raad van Bestuur van BXS. Thans zetelt hij in de supervisory board van de Groep Euronext NV Amsterdam.
- **Tony De Pauw**, gedelegeerd bestuurder, vertegenwoordigt de belangrijkste groep aandeelhouders, namelijk de familie Jos De Pauw.

2.2.2. Taken

De Raad van Bestuur heeft verschillende taken ten overstaan van de bevak. Hij:

- stippelt de strategie en het beleid uit;
- keurt alle belangrijke investeringen en verrichtingen goed;
- waakt over de kwaliteit van het beheer;
- zorgt ervoor dat het beheer overeenstemt met de strategie;
- staat in voor de financiële communicatie van het bedrijf met pers en analisten;
- behandelt de onderwerpen die tot zijn wettelijke bevoegdheid behoren, zoals:
 - de goedkeuring van het budget en van de jaar- en halfjaarrekeningen;
 - het voorstel van dividendpolitiek aan de Algemene Vergadering van WDP CVA;
 - de aanwending van het toegestane kapitaal;
 - de bijeenroeping van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen;
 - de benoeming van zijn leden.

2.2.3. Werking

De Raad van Bestuur vergadert minstens 4 maal per jaar, op uitnodiging van de voorzitter. Daarnaast moeten extra vergaderingen worden bijeengeroepen wanneer het belang van de bevak dit vereist, of wanneer minstens 2 bestuurders erom vragen.

Enkel de leden van de Raad van Bestuur mogen deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen. De Raad kan enkel geldig stemmen wanneer de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is, behalve in dringende omstandigheden of in geval van overmacht.

De besluiten van de Raad worden bij eenvoudige meerderheid genomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend.

Op uitnodiging van de voorzitter kunnen leden van het management die geen bestuurder zijn, of specialisten in een bepaald vakgebied, deelnemen aan de Raad van Bestuur, met als doel de Raad te informeren en te adviseren.

De Raad van Bestuur kan ook te allen tijde het advies inwinnen van een onafhankelijk expert. Het expertisebureau Stadim CVBA, Marialei 29-33, 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door Philippe Janssens, werd aangeduid als vastgoeddeskundige. Wanneer er een belangenconflict is tussen Stadim CVBA en WDP, zal deze laatste een beroep doen op het expertisebureau Galtier Expertises NV.

De bezoldiging van de zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de Algemene Vergadering van WDP CVA. Voor het boekjaar 2000 is een globale vergoeding van 198.315 EUR uitgekeerd aan zaakvoerder De Pauw NV. Tevens wordt voor de bestuurders een verzekering afgesloten met betrekking tot hun bestuurdersaansprakelijkheid.

2.2.4. Bepalingen in verband met samenstelling en benoemingen

Wat de samenstelling van de Raad van Bestuur betreft, gelden de volgende bepalingen:

- de Raad van Bestuur is samengesteld uit minimum 3 leden, waarvan er minstens 2 onafhankelijk zijn, en maximum 10 leden;
- één of meer bestuurders kunnen uitvoerende bestuurders zijn. Zij kunnen met andere woorden een leidinggevende functie uitoefenen binnen WDP;
- de individuele bevoegdheden en ervaring van de leden moeten complementair zijn.

De bestuurders dienen zich te houden aan de afspraken met betrekking tot discretie en onderling vertrouwen. Ook moeten zij alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten, bevoordeelde informatie en dergelijke stipt naleven.

De benoeming van de bestuurders gebeurt door de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van De Pauw NV, op voordracht van het benoemingscomité van de Raad van Bestuur. Hieraan voorafgaand moet de kandidatuur van de bestuurders worden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van WDP CVA.

Gezien het huidige beperkte aantal bestuurders, worden de taken van interne audit en benoeming gedragen door de voltallige Raad.

2.3. Het dagelijks bestuur

2.3.1. Bevoegdheden

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder kent de volgende bevoegdheden toe aan het managementteam van WDP, onder de verantwoordelijkheid van de gedelegeerd bestuurder van de zaakvoerder:

- het voorbereiden, voorstellen en uitvoeren van de strategische doelstellingen en het algemeen beleidsplan van de groep, zoals dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;
- de definitie van de normen volgens welke deze strategie moet worden uitgevoerd;
- de uitvoering van de beslissingen van de Raad, met opvolging van de prestaties en resultaten;
- de rapportering aan de Raad.

2.3.2. Samenstelling en taakverdeling van het managementteam

De taken zijn als volgt verdeeld:

Tony De Pauw is gedelegeerd bestuurder. Hij is onder meer verantwoordelijk voor:

- het algemeen management;
- de aankoop en verkoop van vastgoed in binnen- en buitenland;
- het beheer van de vastgoedportefeuille.

Joost Uwents is financieel directeur. Zijn taak omvat:

- het algemeen financieel beleid;
- marketing en externe communicatie;

- de interne rapportering;
- de investor relations;
- de contacten met financiële instellingen.

William Gombert is commercieel directeur, met als verantwoordelijkheden:

- het commercieel beleid;
- de prospectie;
- de relatie met de huidige en toekomstige klanten;
- de relatie met de vastgoedmakelaars.

2.3.3. Werking

De leden van het managementteam werken nauw samen in dagelijks overleg.

Belangrijke beslissingen worden unaniem genomen in overeenstemming met de afspraken met de Raad van Bestuur. Wanneer het managementteam niet tot een akkoord komt, wordt de beslissing overgelaten aan de Raad van Bestuur.

3. Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP CVA dochtermaatschappijen in verschillende Europese landen:

- in mei 1999 werd in Italië de vennootschap naar Italiaans recht 'Groep De Pauw Italy s.r.l.' opgericht. De naam zal te gelegener tijd worden gewijzigd in WDP Italia s.r.l.;
- in Tsjechië participeert WDP sinds juni 1999 voor 100% in de vennootschap Bravo s.r.o. In het voorjaar van 2000 werd de naam van Bravo s.r.o. veranderd in WDP CZ s.r.o.;
- in Frankrijk werd in september 2000 de vennootschap naar Frans recht WDP France s.a.r.l. opgericht;
- in februari 2001 werd WDP Nederland BV boven de doopvont gehouden.

Naast de eenvormigheid in de naamgeving van de vennootschappen, zijn er nog meer gemeenschappelijke kenmerken.

- De vennootschapsstructuur is telkens de lokale equivalent van een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA).
- WDP participeert voor 100% in de buitenlandse vennootschappen, met uitzondering van één aandeel dat in handen is van De Pauw NV. Dit gebeurt omwille van het verbod van éénhoofdigheid.
- De resultaten van de dochterondernemingen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting. De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij vrijstelling van bronheffing kan worden ingeroepen op grond van de moeder-dochter richtlijn. De resultaten van de buitenlandse filialen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen.
- Het beheer van de vennootschappen wordt waargenomen door het Belgisch management. De boekhouding en administratie gebeuren door lokale accountantskantoren:
 - voor Italië: Studio Maurizio Godoli;
 - voor Tsjechië: NBG Consulting s.r.o.;
 - voor Frankrijk: Barachet, Simonet, Roquet (boekhouding, fiscaliteit en administratie) en S&W Associés (commissaris-revisor);
 - voor Nederland: Wijkamp & Keulers.

Onafhankelijke deskundigen / toezichthouders

Commissie voor het Bank- en Financieuzen Vastgoeddeskundige Commissaris-revisor

Familie Jos De Pauw 53%
Publiek 47%

WDP CVA

Zaakvoerder

Familie Jos De Pauw 100%

De Pauw NV
Raad van Bestuur

Management-team

Tony De Pauw
Joost Uwents
William Gombert

Investerings
Financiën en administratie
Investor relations
Commercieel beleid
Technisch beheer
- beheer van de gebouwen
- opvolging van de werven

1. Inleiding

WDP heeft ook in 2000 weer heel wat projecten verwezenlijkt. Op de volgende pagina's vindt u een gedetailleerd overzicht van de uitgevoerde projecten, maar ook van de nieuwe aankopen die tijdens en na het afsluiten van het boekjaar 2000 werden gerealiseerd. U krijgt ook een overzicht van het uitbreidingspotentieel van de portefeuille, zowel in binnen- als in buitenland.

2. Uitgevoerde projecten

2.1. België

Boom, Boomse Metaalwerken, Langelei 114-116

WDP kocht Boomse Metaalwerken op 21 april 1999. In december 1999 verkreeg WDP de vergunning voor de bouw van een distributiecentrum van 35.000 m² - het grootste nieuwbouwproject op de semi-industriële verhuurmarkt in 2000, op de toplocatie Antwerpen-Brussel, goed voor een investering van ruim 12 miljoen EUR. Voor 2001 is een uitbreiding van de kantoren met 1.342 m² gepland voor Alcatel. Deze uitbreiding moet begin april 2001 afgewerkt zijn.

Leuven, Vaart 25

Met de transformatie van dit kantoorgebouw in 1999 en 2000 was een investering van 4 miljoen EUR gemoeid. Dit project werd in het voorjaar van 2000 met succes afgerond.

Sint-Jans-Molenbeek, Delaunoestraat ('De Bottelarij')

Nadat dit renovatieproject in 1999 werd opgestart, werden in 2000 nog 300 m² kantoren gerenoveerd in 'loft-stijl' voor Brussels Event Brewery. Ook werden de voorbereidingen getroffen voor de installatie van een brasserie in de Bottelarij.

Ternat, Industrielaan 24

In november 1999 kocht WDP de vrijgekomen opslagruimte van Nedlloyd Fashion in Ternat. Het pand beschikt over een groot aantal laad- en loskades en een grote geasfalteerde parking. Het werd begin 2000 volledig verhuurd. In 2000 werd een huurcontract getekend met PIAS voor de voorverhuur van de uitbreiding met 5.000 m², die in het najaar is gerealiseerd. Daarmee ging een investering van 991.000 EUR gepaard.

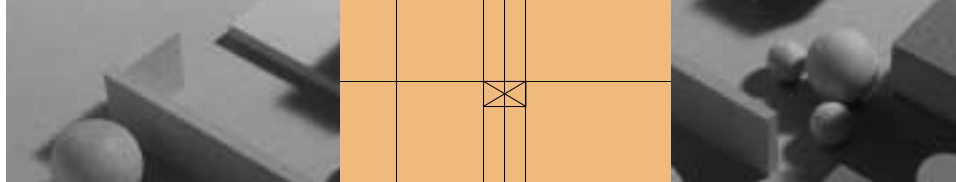
Tienen, Getelaan 100

WDP verkreeg in de loop van 1999 de bouwvergunning voor dit renovatieproject. In 1999 werd beslist de oude toren van de vroegere alcoholstokerij van de familie De Pauw om te vormen tot loft-kantoren. Dit project werd in het voorjaar van 2000 opgestart. Intussen is dit pand voorverhuurd aan Chaudfontaine, dat er zijn nieuwe hoofdzetel zal vestigen. De investering bedraagt zo'n 372.000 EUR.

Vilvoorde, Havendoklaan 12

WDP heeft de grond met daarop twee panden in 1999 aangekocht. Beide panden zullen volledig worden afgebroken en in twee fasen heropgebouwd. In een eerste fase zullen 3.700 m² opslagruimten en 600 m² kantoren gebouwd worden. Zij moeten afgewerkt zijn tegen september 2001. Het nieuwe pand zal gehuurd worden door AMP, een belangrijke distributeur van tijdschriften, kranten en aanverwante producten, die intussen het bestaande, overblijvende gebouw huurt.

Zie ook: 4. 'Uitbreidingspotentieel binnen de portefeuille'.



2.2. Buitenland

Italië, San Giuliano Milanese

WDP kocht terreinen met een totale oppervlakte van 34.500 m² in San Giuliano Milanese, Via Tolstoj. Na de afwerking van de magazijnen in oktober 1999, werden zoals gepland op 1 april 2000 ook 4.253 m² kantoren opgeleverd. Zij werden meteen in gebruik genomen door Computer 2000, dat intussen zijn naam gewijzigd heeft in Tech Data. Hiermee werd het eerste bouwproject in eigen beheer in het buitenland met succes afgerond. Het totale bedrag van de investering bedraagt 16,6 miljoen EUR.

3. Nieuwe aankopen

3.1. België

Boortmeerbeek, Industrieweg 16

In het najaar van 2000 tekende WDP een aankoopcompromis met Babcock International te Boortmeerbeek voor de aankoop van een magazijn van 14.000 m² met een vrije hoogte van 9,4 meter, met 3.000 m² bijhorende kantoren en aanpalende gronden. De investering bedraagt 5,6 miljoen EUR, inclusief transactiekosten. Het magazijn is reeds verhuurd aan Distri-Log, en de kantoren worden nog drie jaar gehuurd door de verkoper. Zie ook: 4. 'Uitbreidingspotentieel binnen de portefeuille'.

Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238

WDP kocht deze opslagruimte eind 2000 van Interbrew, dat het pand de volgende drie jaar blijft huren.

3.2. Buitenland

Aix-en-Provence

WDP kocht een perceel van 31.179 m² in de 'Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence', die een duizendtal ondernemingen omvat. Het gaat om een nieuwbouw die begin 2000 werd opgeleverd. Het gebouw telt 894 m² burelen, 534 m² technische ruimten en 7.555 m² magazijnen. Het is volledig verhuurd aan Electricité de France-Gaz de France (EDF-GDF). Er is ook opslagmogelijkheid in de openlucht op een terrein van 16.399 m².

4. Uitbreidingspotentieel binnen de portefeuille

Aalst, Wijngaardveld

WDP beschikt sinds 1999 over een bouwvergunning om op het Wijngaardveld te Aalst een nieuwe opslagruimte van 5.600 m² te bouwen. Zodra hiervoor een huurder gevonden is, zal met de bouw van dit pand gestart worden.

Vilvoorde, Havendoklaan 12

Nadat de werken voor AMP zijn voltooid, zal de tweede fase van dit project onmiddellijk worden opgestart. Het tweede pand op de site zal worden gesloopt en volledig heropgebouwd. Het gaat hierbij om 7.500 m² opslagruimten en 1.000 m² kantoren. De opslagruimte zal volgens de planning beschikbaar zijn vanaf april 2002.

Beringen, Industrieweg 135

Op deze site, waar in 1999 het bestaande pand reeds werd uitgebreid, is een nieuwbouwproject gepland van 5.000 m² magazijnen. De werken zullen in het najaar van 2001 beginnen.

Boortmeerbeek, Industrieweg 16

Twee kleinere percelen grond van 7.300 m² en 4.600 m² bieden de mogelijkheid om een magazijn van 2.500 m² te ontwikkelen, en kunnen tevens dienst doen als parking. Het nieuwe magazijn zal pas worden opgestart wanneer er een voorakkoord getekend is met een huurder.

5. Nieuwe aankopen na het afsluiten van het boekjaar

5.1. België

Machelen, Nieuwbrugstraat 91

Een bestaand gebouw van Pauwels Trafo werd begin 2001 aangekocht voor ruim 1,6 miljoen EUR. Dit pand van 13.700 m² wordt in de loop van 2001, in samenwerking met KPN, volledig omgebouwd tot een zogenaamd 'internethotel': een hoogtechnologische ruimte waarin al de technologische apparatuur - servers, racks en connectieknoppunten met het glasvezelnet - van verschillende bedrijven wordt samengebracht, zodat gegevens gemakkelijk kunnen overgedragen en beheerd worden.

5.2. Buitenland

Frankrijk-Lille

Begin februari 2001 kocht WDP in totaal meer dan 45.000 m² semi-industriële gebouwen op vier verschillende plaatsen in de belangrijke groeiregio Lille, in Noord-Frankrijk. Een eerste deel betreft drie bestaande en verhuurde magazijnen met bijhorende kantoren, meer bepaald in Roncq (6.700 m², verhuurd aan TDG), Templemars (3.350 m², verhuurd aan Polystyl) en Lesquin (16.800 m², verhuurd aan Dubois).

Daarnaast kocht WDP drie nog te realiseren nieuwbouwprojecten, waarvan de laatste twee met verhuurgaranties. De projecten zijn gelegen in Roncq (6.700 m²), Lesquin (5.000 m²) en Seclin (10.000 m²). Deze nieuwbouwprojecten moeten worden gerealiseerd tegen midden 2002.

Nederland, Hazeldonk-Breda

WDP's eerste project in Nederland is een 'sale and leaseback'-operatie met het Duitse Deventer GMBH & Co. Het betreft een distributiecentrum van 37.500 m². Met Deventer werd een huurovereenkomst gesloten van 15 jaar, met een eerste opzegmogelijkheid na 10 jaar. Dit contract gaat in op 1 maart 2001.

Een verdere, snelle groei van de vastgoedportefeuille én een kapitaalverhoging

De beursgang van WDP in juni 1999 ging gepaard met een kapitaalverhoging van 69,4 miljoen EUR. Dit bedrag was bestemd om de groei van de portefeuille te financieren, van 136 miljoen EUR naar 186 miljoen EUR tegen eind 2001. Bij de voorstelling van de eerste jaarresultaten van WDP, vorig jaar, werden deze groeiverwachtingen opgetrokken met een bijkomend investeringsprogramma van 37,2 miljoen EUR, tot een vastgoedportefeuille van ruim 223 miljoen EUR tegen eind 2001. Op basis van een geraamd eigen vermogen van 148,7 miljoen EUR en een wettelijk beperkte schuldgraad van 33%, was dit de technisch-financiële grens van de autonome zelfstandige groei van WDP.

Intussen heeft de grote vraag naar semi-industriële panden, samen met het uitbreidingspotentieel van de bestaande vastgoedportefeuille, een snellere groei mogelijk gemaakt. Dit heeft als concreet gevolg dat de doelstellingen die vorig jaar vooropgesteld werden, vandaag reeds gehaald zijn...

Uitgaande van het opgebouwde eigen vermogen op eind december 2000 en op basis van de huidige financiële regelgeving voor bevak, kan de portefeuille autonoom verder groeien tot een waarde van 250 miljoen EUR. Welnu, met de aankopen die begin 2001 in het Noord-Franse Lille werden gerealiseerd, heeft de investeringswaarde van de WDP-portefeuille (dit is de waarde na de afwerking van alle lopende investeringsprogramma's) die 250 miljoen EUR reeds bereikt.

De Belgische wetgever stelt echter een voorwaardelijke verhoging van de schuldgraad tot 45 à 50% in het vooruitzicht voor 2001. Dit zou een verder interne groei van de portefeuille tot 300 à 325 miljoen EUR mogelijk maken. In afwachting daarvan heeft de Raad van Bestuur de principiële beslissing genomen om - indien de marktomstandigheden het toelaten - zo snel mogelijk een publieke kapitaalverhoging door te voeren van circa 25 miljoen EUR. In combinatie met de potentiële verhoging van de schuldgraad, maakt dit een interne groei van de vastgoedportefeuille tot een waarde van meer dan 370 miljoen EUR mogelijk.

Wanneer dit streefdoel kan bereikt worden, hangt af van de snelheid waarmee de beide financiële groeihefbomen kunnen gerealiseerd worden. WDP hoopt alvast dat zowel de aangekondigde verhoging van de schuldgraad als de kapitaalverhoging nog in 2001 een feit worden. In dat geval is een toename van de portefeuille tot 300 miljoen EUR in 2001 een realistisch vooruitzicht. Tegen 2003 moet dan de kaap van de 370 miljoen EUR kunnen gehaald worden. Op termijn wenst WDP door te groeien tot een Europese semi-industriële vastgoedportefeuille ter waarde van 500 miljoen EUR.

De Raad van Bestuur en het management van WDP hebben dus duidelijk gekozen voor een ambitieuze groeistrategie. Zij zijn van oordeel dat een verdere groei absoluut noodzakelijk is, zowel vanuit het perspectief van de Europese beleggers als dat van de Europese vastgoedmarkt. Deze gunstige vooruitzichten worden geschraagd door het feit dat de vraag naar moderne multifunctionele opslag- en distributiecentra voor de Europese logistieke sector groter is dan het huidige aanbod. Groeien vanuit het oogpunt van de verhuurmarkt voor opslagruimten is dus zeker mogelijk.

Een hogere operationele winst en dito dividend

2000 was op operationeel vlak een overgangsjaar. Diverse grote investeringsprojecten werden afgewerkt, zodat die pas vanaf dit jaar volop inkomsten beginnen te genereren. Daarom wordt voor 2001 een groei in de operationele winst van 11% in het vooruitzicht gesteld. Het lopende investeringsprogramma zal bovendien voor een extra winsttoename zorgen in 2002. We verwachten dat de operationele winst dat jaar nogmaals met minimum 5% zal stijgen.

De verdere groei van de operationele winst en het dividend van het aandeel WDP is deels afhankelijk van de timing waarmee de hierboven besproken verhoging van de toegestane schuldgraad, én de geplande kapitaalverhoging, kunnen gerealiseerd en nuttig aangewend worden binnen de bevak.

Streven naar latente meerwaarden

Op zoek gaan naar vastgoedinvesteringen waarop meerwaarden kunnen gerealiseerd worden, is reeds meer dan 30 jaar de basisfilosofie van de familie Jos De Pauw. Meerwaarden kan men natuurlijk niet elk jaar voorspellen, maar de vastgoedportefeuille die in de loop der jaren werd opgebouwd, heeft toch herhaaldelijk bewezen dat deze zoektocht vruchten heeft afgeworpen.

De familie Jos De Pauw blijft deze specifieke knowhow ten dienste stellen van de bevak, via haar zaakvoerder De Pauw NV. Het potentieel aan te behalen meerwaarden zal dus ook in de toekomst voor het management van WDP een belangrijk criterium blijven bij elke nieuwe investering.

De markt van het semi-industrieel vastgoed is constant in beweging. De ontwikkeling van de vastgoedportefeuille van Warehouses De Pauw illustreert hoe WDP steeds inspeelt op de nieuwste tendensen.

Zo opteren bedrijven meer en meer voor een gecentraliseerd distributiesysteem. Deze evolutie gaat gepaard met een vraag naar grotere en moderne opslagplaatsen die vlot bereikbaar zijn. Bovendien moeten deze ruimten een grote overspanning hebben, een vrije hoogte van acht meter of meer, en vloeren met een maximale draagkracht en een minimale afwijking. Ook moeten zij uitgerust zijn met een gevarieerd aanbod van laad- en loskades, levelers en dergelijke.

Tegelijk groeit de vraag omdat steeds meer bedrijven de voorkeur geven aan huren boven het bezit van eigen gebouwen. De ondernemingen moeten immers flexibel genoeg zijn om te kunnen inspelen op de veranderende marktomstandigheden. Daarom willen zij hun aandacht liever toespitsen op gegevens als fusies, overnames, herstructureringen en outsourcing. Bovendien valt de langetermijnvisie die nu eenmaal vereist is voor het investeren in vastgoed, niet altijd te rijmen met de perspectieven op korte termijn die gelden voor de productiecycli. Met andere woorden: het lagere rendement van vastgoed staat soms haaks op de hoge rendementen die vereist zijn bij de productie.

Ten derde willen de huurders de zekerheid dat ook op hun toekomstige behoeften kan ingespeeld worden. Dit is slechts mogelijk door de combinatie van professionele begeleiding en een gevarieerde keuze aan semi-industriële ruimten.

Dit alles leidt tot een grotere professionalisering van de semi-industriële vastgoedmarkt. Het vroegere maatwerk heeft plaats geruimd voor polyvalentie en flexibiliteit.

In combinatie met de sterke economische groei van de voorbije jaren, leiden deze ontwikkelingen tot een toename van de huurprijzen. Voor 'state of the art' magazijnen worden in en rond Brussel thans huurprijzen genoteerd van 48,34 EUR/m², met uitschieters tot boven 49,58 EUR/m² op toplocaties. Ter vergelijking: in 1998 was dit nog 43,38 EUR/m². In de omgeving van Antwerpen zijn de prijzen gestegen tot 42,14 à 43,38 EUR/m². Dit leidt tot verkoopprijzen die kunnen oplopen tot 495,79 EUR/m² in Brussel en 446,21 EUR/m² in Antwerpen.

Tegelijk stellen we vast dat in dit marktsegment de prijs van de grond blijft toenemen. Vaak is die goed voor een derde van de totale waarde van een semi-industriële site.

In de loop van 2000 is de totale waarde van de vastgoedportefeuille van WDP, inclusief transactiekosten, gestegen tot 215,33 miljoen EUR, gespreid over 48 eigendommen. Exclusief transactiekosten betekent dit een stijging tot 192,62 miljoen EUR. De binnenlandse portefeuille heeft hierin een aandeel van 85,2%.

De eigendommen te San Giuliano Milanese in Italië en te Boom-Langelei in België zijn de belangrijkste. Ze hebben elk een waarde van om en bij de 18,2 miljoen EUR. Grimbergen-Eppegemstraat, Aalst-Tragel 11 en Leuven-Vaart worden geschat tussen 11,3 en 11,8 miljoen EUR. Dit maakt dat de 'top vijf' samen goed is voor een aandeel van 33% in de totale portefeuille.

Die portefeuille omvat thans 105,98 hectare grond, waarvan 8,31 ha in concessie. De grondwaarde vertegenwoordigt 34,6% van de totale portefeuille, ofwel een gemiddelde van 70,90 EUR/m², inclusief transactiekosten.

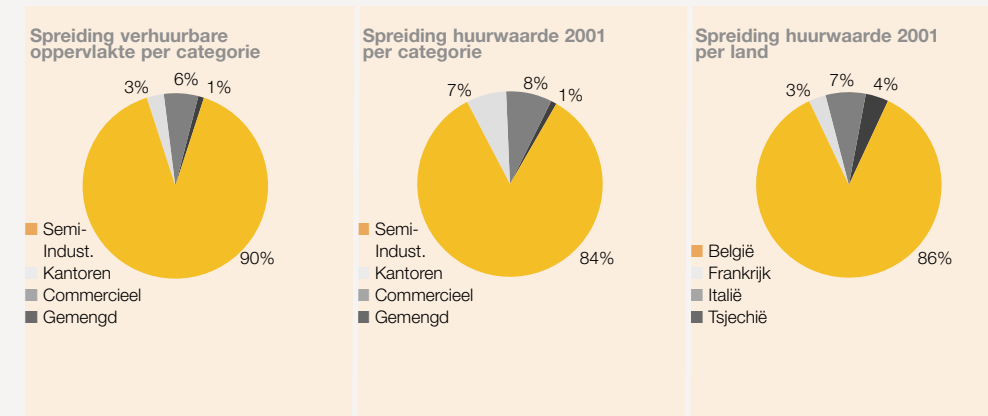
De totale bebouwing bedraagt 549.272 m². De verhuurbare oppervlakte bestaat uit 451.188 m² magazijnen, 57.816 m² kantoren, 34.309 m² commerciële ruimten, en daarnaast enkele andere bestemmingen zoals parkeerplaatsen, opslagruimten in de openlucht en woningen. De magazijnen vertegenwoordigen een huurwaarde van 13,55 miljoen EUR, een gemiddelde van 30,04 EUR/m². De huurwaarde van de kantoren bedraagt 4,26 miljoen EUR (gemiddeld 73,66 EUR/m²) en die van het commerciële gedeelte 1,64 miljoen EUR (gemiddeld 47,88 EUR/m²). Dit komt neer op respectievelijk 68,8%, 21,6% en 8,3% van de totale huurwaarde, die geraamd wordt op 19,69 miljoen EUR. Deze levert een gemiddeld brutorendement op van 9,14% ten opzichte van de waarde van de portefeuille.

Op 31 december 2000 beliep de leegstand 2,23% of 0,43 miljoen EUR. In de eigendommen die verbouwd worden, namelijk Sint-Jans-Molenbeek, Rumst-Terhagen, Tienen en Ternat, zijn er na oplevering nog ruimten te verhuren voor een waarde van 0,41 miljoen EUR, of 2,10% van de totale portefeuille.

Deze verbouwingen zijn goed voor een totale investering van 2,16 miljoen EUR. Te Boom-Langelei en Vilvoorde-Havendoklaan loopt nog een investeringsprogramma van zo'n 4,39 miljoen EUR. De huidige portefeuille biedt bovendien de mogelijkheid tot een bijkomende investering in nieuwbouw, die geraamd wordt op 8,18 miljoen EUR. Het huurpotentieel kan daardoor met 0,86 miljoen EUR toenemen tot 20,55 miljoen EUR.

In het jaar 2001 bereiken huurcontracten ten bedrage van 4,1% van de huurwaarde de eindvervaldag. In 2002 zal dit 3,8% zijn, in 2003 13,1%.

De belangrijkste huurders zijn Tech Data, Danzas, Interbrew, Alcatel en Distri-Log. Samen vertegenwoordigen zij één derde van de totale huurwaarde. De 'top tien' - met daarin onder meer Cabrita, SSG Europe, EDF-GDF, Synchro Partners en No Limit - is in totaal goed voor 48% van de huurwaarde.



Evolutie ten opzichte van 31 december 1999

De waarde van de vastgoedportefeuille is in de loop van 2000 toegenomen met 52,07 miljoen EUR, of 31,9%.

Een eerste deel van de toename is enerzijds toe te schrijven aan de aankopen in Aix-en-Provence, Boortmeerbeek-Leuvensesteenweg en Boortmeerbeek-Industrieweg, en anderzijds aan de gedeeltelijke verkoop van Aalst-Zegepraalstraat. Per saldo vertegenwoordigt dit een waarde, inclusief transactiekosten, van 14,7 miljoen EUR.

Een tweede deel betreft de investeringen in nieuwbouw en renovatie voor een totaal bedrag van 16,14 miljoen EUR. Boom-Langelei, Milaan-San Giuliano, Leuven-Vaart en Ternat-Industrielaan vormen hierbij de hoofdmoot, met 13,85 miljoen EUR. Bij deze projecten treedt WDP op als bouwheer-investeerder.

Bij de schatting op 31 december 1999 werd voor deze panden rekening gehouden met de markthuurlen en de vereiste rentabiliteit op dat ogenblik, met de marktconforme winst- en risicomarge voor een bouwheer-investeerder, met de intresten op het vastgelegde kapitaal, en met een redelijke termijn voor de realisatie en de verhuring. Al deze voorzichtige basishypothese zijn in de praktijk gunstig overtroffen. Dit zorgt, bovenop de investeringskost, voor een meerwaarde van 10,55 miljoen EUR, ofwel 19% van de huidige waarde van deze vier eigendommen.

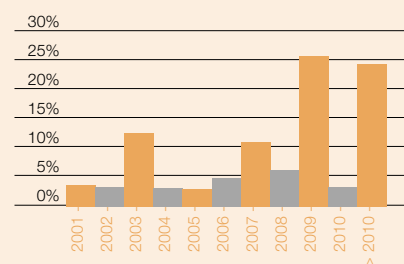
Het saldo van de toename van de waarde, namelijk 10,70 miljoen EUR, betekent nog een aangroei met 8,85% op de rest van de portefeuille. De belangrijkste hefbomen zijn hierbij het effect van de overige investeringen (2,29 miljoen EUR), de stijging van de huurprijzen op de markt, de hogere indexering van de lopende contracten en de daling van de financiële rentevoeten met 0,25% ten opzichte van de vorige schatting.

Evolutie van de financiële parameters

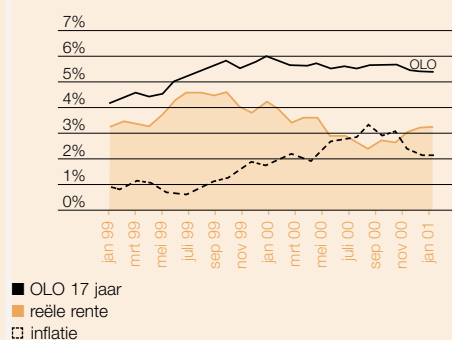
Het financieel klimaat herstelde op het einde van het jaar. De langetermijnrente - waarbij de lineaire obligaties (OLO's) op 15 à 20 jaar als referentiebasis voor investeringen in vastgoed gelden - was in de loop van 1999 opgelopen van 4,55% in april tot 6,15% midden oktober. Tot eind november 2000 bleef de rentevoet schommelen rond 5,80%. Daarna gleed hij af naar 5,50% op het einde van het jaar.

Anderzijds piekte het inflatieritme op jaarbasis tot 3,36% in september 2000 (2,58% op basis van de gezondheidsindex), waarna het afzwakte tot 2,49% in december.

Spreiding vervaljaar bestaande huurcontracten



Evolutie reële rente



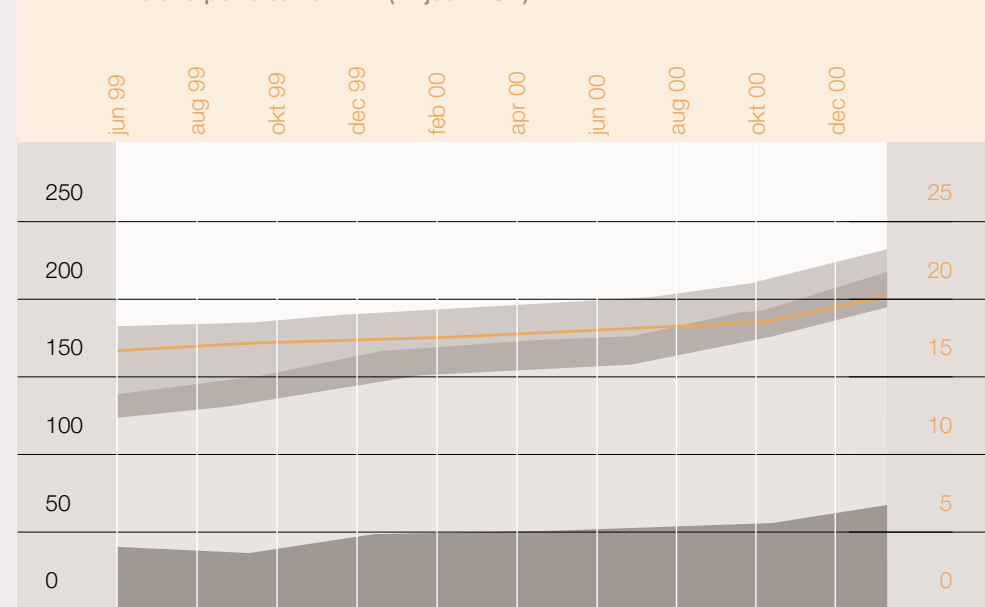
De reële rente - namelijk het verschil tussen intrest en inflatie - geldt zowel voor aandelen als voor vastgoedbeleggingen als een basiselement bij het bepalen van de kapitalisatie, en dus ook van de waardering. Hieraan worden dan de specifieke vereisten gekoppeld die eigen zijn aan elk eigendom. Welnu, deze reële rente klom van ongeveer 3,5% in de periode januari-mei 1999 tot 4,75% in juli-oktober 1999. Daarna gleed ze opnieuw af tot zowat 3% in juni 2000, en sindsdien bleef ze vrij stabiel. Dit zorgde ervoor dat de prijzen in het vastgoed opnieuw aantrokken, wat zich eveneens vertaalde in de koersevolutie van de bevaks.

De vastgoedportefeuille is als volgt samengesteld (EUR):

	geschatte waarde*	verzekerde waarde*	aanschaffingswaarde*
semi-industrieel	164.523.939	134.787.908	101.741.809
kantoren	12.629.216	7.840.773	6.677.353
commercieel	12.160.742	14.072.494	9.875.144
gemengd	26.013.785	27.932.642	13.349.842
TOTAAL	215.327.682	184.633.818	131.644.148

* geschatte waarde = waarde inclusief grond en transactiekosten 31/12/00
 * verzekerde waarde = nieuwbouwwaarde van de gebouwen
 * aanschaffingswaarde = historische aankoop prijs + uitgevoerde investeringen

Evolutie portefeuille WDP (miljoen EUR)



Brutohuurwaarde
 Investeringspotentieel
 Transactiekosten
 Gebouwwaarde
 Grondwaarde

Gehanteerde definities bij het vastgoedoverzicht

Kapitalisatie of huurrendement:

de verhouding tussen de potentiële brutohuur en de investeringswaarde.

De potentiële brutohuur wordt als volgt berekend:

de contractueel bepaalde huur voor het jaar 2001 plus de geschatte waarde voor de onverhuurde delen, min de onroerende voorheffing ten laste van de eigenaar, en min de vergoeding die moet betaald worden wanneer het om een grond in concessie gaat.

De investeringswaarde wordt als volgt berekend:

de waarde van het eigendom in de huidige staat plus de transactiekosten (registratierechten en erelonen), en plus de te voorziene investeringen, inclusief BTW en erelonen.

Grondaandeel:

de verhouding tussen de grondwaarde en de waarde van het totale eigendom.

Wanneer een nieuwbouw of verbouwing gepland is, wordt de waarde berekend na de uitvoering van de werken.

▲ Waarde:

de procentuele toename of afname van de waarde (inclusief transactiekosten) op 31 december 2000, in vergelijking met de waarde zoals die enerzijds werd opgenomen in het jaarverslag 1999, en anderzijds in het prospectus dat werd opgemaakt bij de uitgifte van de vastgoedbevak in juni 1999.

**Aalst,
Dendermondsesteenweg 75**

Ligging

Een perceel van 9.195 m² met een perceelbreedte van 62,45 meter aan de Dendermondsesteenweg, de verbinding tussen de Ringlaan en het centrum.

Gebouw

Een industrieel pand dat in 1991-1992 werd opgesplitst en omgebouwd tot vijf discountwinkels, met een totale oppervlakte van 4.459 m² en bijhorende parkings.

Verhuring

Sinds de transformatie volledig verhuurd aan Profi, Bauknecht, Giraffe, Leenbakker en Van Marcke.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
8,94%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
+ 5,55%
emissie
+ 0,96%

**Aalst,
Pierre Corneliuskaai 10 -
Zegepraalstraat**

Ligging

Een perceel van 1.206 m² in een volks- en nijverheidswijk langs de Dender, op geringe afstand van de industriezone Wijngaardveld.

Gebouw

Een oudere constructie die werd gerenoveerd en die een nieuwe gevel kreeg. 1.350 m² opslagruimten met een vrije hoogte van 4,5 tot 7 meter, en 180 m² burelen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Plastic Omnium tot 2005.

Wijziging in 2000

Het aanpalende onverhuurde gedeelte werd verkocht. Het vertegenwoordigt 49,10% van de totale huurwaarde.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
9,17%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
- 43,94%
emissie
- 52,78%

**Aalst,
Tragel 5 -
Gheeraertstraat 15-16**

Ligging

Een perceel van 16.546 m² in de industriezone tussen de Dender, de Dendermondsesteenweg en de Ringlaan. Vlot bereikbaar en gelegen op korte afstand van het centrum en de belangrijkste verkeersassen.

Gebouw

Een oud bedrijfscomplex van 12.514 m² magazijnen met een vrije hoogte van 5 meter, opgesplitst in 17 delen.

Verhuring

De leegstand bedraagt 18%, waarvan 15,7% pas sinds kort beschikbaar is.

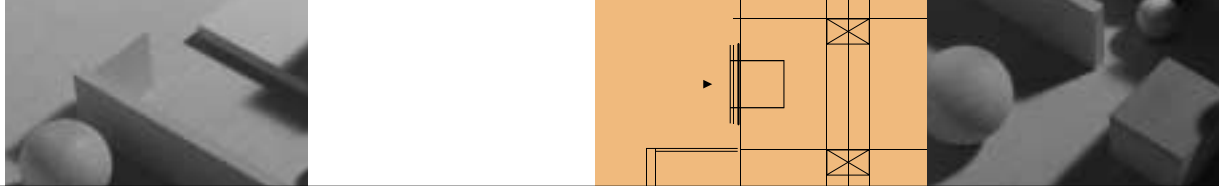
Wijziging in 2000

De werken om het complex op te delen en de renovatiewerken die daarmee gepaard gingen, werden uitgevoerd.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
8,40%
Bezetting op 31/12/2000
82,04%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
+ 10,85%
emissie
+ 9,70%



**Aalst,
Tragel 11-12 -
Garenstraat**

Ligging

Een perceel van 44.163 m² in een industriezone, op geringe afstand van het centrum en de belangrijkste verkeersassen.

Gebouw

Een nieuwbouw uit 1998-1999 met 5.130 m² kantoren, 79.030 m² magazijnen met 8 meter vrije hoogte en 7.330 m² magazijnen met 12 meter vrije hoogte, en 455 m² laad- en losruimten. De magazijnen zijn uitgerust met aërothermen en een sprinklerinstallatie.

Verhuring

Tot 2007 volledig verhuurd aan Tech Data, dat een bijkomende vergoeding betaalt voor de investering in de koelinstallatie.

Wijziging in 2000

De omvorming van een deel van de magazijnen tot kantoren.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

8,97%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 9,32%
emissie
+ 61,31%

**Aalst,
Wijngaardveld 3 -
Dijkstraat 7**

Ligging

Een perceel van 39.822 m² in de industriezone Wijngaardveld, tussen de weg Aalst-Dendermonde en de Dender.

Gebouw

Twee magazijnen van respectievelijk 7.800 m² en 10.125 m², opgetrokken in 1992, met een vrije hoogte van 8 meter en met ingebouwde kantoren en sociale voorzieningen. Verwarming met aërothermen. Een project wordt ingediend voor het bouwen van ± 5.000 m² magazijnen en 1.000 m² kantoren.

Verhuring

Het huurcontract met Amylum (58% van de huurwaarde) loopt nog tot juni 2003. Voor het tweede gebouw werd - na de opzeg door Callebaut - een huurcontract afgesloten met Alldeco en Intergarden dat loopt tot juni 2001. Daarna gaat een nieuw contract in voor negen jaar met Alldeco.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Het opstarten van het hierboven vermelde project, mits een voorakkoord met de kandidaat-huurder.

Kapitalisatie

8,73%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 1,71%
emissie
+ 4,02%

**Anderlecht,
Frans Van Kalkenlaan 9**

Ligging

Een perceel van 20.638 m² in volle eigendom en een perceel van 2.240 m² in mede-eigendom. Gelegen in de industriezone Anderlecht-Vorst, langs het kanaal Brussel-Charleroi, tussen de Industrielaan en de Bergensesteenweg. Dit is niet ver van het goederenstation, het Zuidstation en de Brusselse Ring.

Gebouw

Een constructie uit 1969 in een behoorlijke staat van onderhoud. Het eerste perceel bevat 12.606 m² magazijnen, uitgerust met verwarmings- en sprinklerinstallatie, gespreid over 8 units. De twee grotere units (9.040 m²) hebben een vrije hoogte van 7 tot 8 meter. De hoogte van de overige units varieert tussen 3,5 en 5 meter. Daarnaast omvat deze site 1.175 m² kantoren. Op het tweede perceel staat de zogenaamde 'Asar-Toren', die acht verdiepingen telt. WDP is eigenaar van de derde tot en met de achtste verdieping (in totaal 2.040 m² kantoren) en daarnaast ook van 46 parkings en 190 m² archiefruimte.

Verhuring

De huidige contracten hebben een looptijd tot 2003-2004. Synchro Partners is de belangrijkste huurder, goed voor zowat de helft van het huurpotentieel.

Wijziging in 2000

De leegstand beloopt 11,62%. Dit heeft vooral betrekking op het kantoorgedeelte (met name de zevende en de achtste verdieping), waar in de loop van het jaar een huurcontract werd beëindigd.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

10,29%
Bezetting op 31/12/2000
88,38%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 3,94%
emissie
+ 1,43%

**Antwerpen,
Lefebvredok - Grevendilf -
Vrieskaai**

Ligging

Een perceel van 22.513 m² in concessie van het Havenbedrijf tot 2007, met mogelijkheid tot verlenging van de concessie. Gelegen in de oude haven, op de hoek van het Albertdok en het Amerikadok, in een omgeving waar recent tal van nieuwe magazijnen werden opgetrokken.

Gebouw

Het complex omvat 7 units met in totaal 70 m² kantoren, en met 18.677 m² magazijnen waarvan de vrije hoogte varieert van 4,11 tot 8,42 meter. Het complex bestaat voor een deel uit recente gebouwen (1998), en deels uit recentelijk gerenoveerde gebouwen (1998) en gebouwen uit 1974-1975.

Verhuring

Nova Natie, Riga Natie en Carga zijn de huurders. De verhuring gebeurt - zoals dat in de haven gebruikelijk is - in functie van de maandelijks gebruikte oppervlakte.

Wijziging in 2000

De huurbezetting lag in 2000 zowat een kwart hoger dan geraamd.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

9,56%
Bezetting op 31/12/2000
84,65%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 10,82%
emissie
+ 10,58%

**Beersel - Lot,
Heideveld 3 - 4**

Ligging

Een perceel van 21.325 m² in de industriezone Heideveld, gelegen in de zone tussen de steenweg Brussel-Bergen, het kanaal Brussel-Charleroi en de E19.

Gebouw

De huidige gebouwen worden afgebroken.

Wijziging in 2000

Nieuwe bouwplannen werden opgesteld en aanbesteed.

Vooruitzichten voor 2001

De realisatie van 6.450 m² opslagruimten met een hoogte van 8,20 m, 253 m² magazijnen met een hoogte van 6 m, en 502 m² kantoren en sociale ruimten. Er zijn 8 laad- en loskades met levelers en 2 hoge poorten voorzien. Deze eigendom is reeds volledig voorverhuurd aan TDSE. De oplevering is gepland voor september 2001.

Kapitalisatie

-%
Bezetting op 31/12/2000
-%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 19,61%
emissie
+ 3,33%

**Beersel - Lot,
Stationsstraat 230**

Ligging

Een perceel van 15.922 m² nabij de steenweg Brussel-Bergen en het kanaal Brussel-Charleroi, op enige afstand van de autosnelweg E19. In deze omgeving staan enkele recente semi-industriële gebouwen.

Gebouw

Een recent complex met 832 m² kantoren, en met 3.203 m² magazijnen met een vrije hoogte van 6,52 m en 12 laad- en loskades. De mogelijkheid om een extra magazijn van ± 3.000 m² te bouwen, blijft bestaan, maar in het kader van de huidige verhuring is dit niet gepland.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Lyfra Partagro tot september 2008.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

7,96%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 10,01%
emissie
- 6,14%

**Beringen - Paal,
Industrieweg 135 -
Rijsselstraat**

Ligging

Een perceel van 21.438 m² in de industriezone gelegen tussen Beringen-Paal en Tessenderlo, op korte afstand van de op- en afritten van de E313.

Gebouw

Een recente constructie van twee magazijnen die uitgerust zijn met aërothermen, en die een vrije hoogte van 6 meter hebben. Bij het eerste magazijn van 870 m² horen 336 m² kantoren, bij het tweede magazijn van 4.074 m² horen 451 m² kantoren. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een complex van ± 4.375 m² magazijnen bij te bouwen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Abilis Cemstobel en AISC Belgium. Beide contracten zijn ingegaan in 1999 met een vaste looptijd van negen jaar aan marktconforme voorwaarden. Daarbovenop is er een bijzondere vergoeding voor de specifieke inrichting, die deels loopt tot eind 2002 en deels tot eind 2005.

Wijziging in 2000

Investering in de specifieke inrichting.

Vooruitzichten voor 2001

Naar verwachting zullen in het najaar de werken aangevat worden voor de nieuwbouw van 5.000 m² magazijnen.

Kapitalisatie
7,52%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
+ 10,43%
emissie
+ 3,81%

**Bierbeek,
Hoogstraat 35-35A**

Ligging

Een perceel van 12.137 m² langs de invalsweg naar de gemeente, gelegen op 4 km van zowel de E40 als van het researchpark te Haasrode.

Gebouw

Een gemengd complex, met vooraan op de site een magazijn van 1.050 m² en daarnaast 140 m² burelen. Achteraan de site staat een gebouw met 1.600 m² kelders, 3.840 m² magazijnen op de benedenverdieping en 535 m² magazijnen op de eerste verdieping. De vrije hoogte van de magazijnen varieert tussen 4 en 6 meter. Het complex is vooral geschikt als opslag- of bedrijfsruimte.

Verhuring

Fair Trade en Deca-Steel zijn de belangrijkste van de 12 huurders. Zij vertegenwoordigen respectievelijk 27,5% en 25,6% van het huurpotentieel. De leegstand is gedaald van 16,4% in 1999 tot 7,7% eind 2000.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
11,77%
Bezetting op 31/12/2000
92,34%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
+ 19,85%
emissie
+ 14,90%

**Boom,
Groene Hofstraat 13**

Ligging

Een perceel van 985 m² in volle eigendom, en een aandeel in de grond dat overeenstemt met 754 m² voor de parkeerplaatsen. Het is gelegen in het centrum van Boom, vlakbij het Heldenplein.

Gebouw

Een oude brouwerij die in de jaren tachtig werd verbouwd tot 2.548 m² kantoren, met 26 parkeerplaatsen.

Verhuring

De belangrijkste huurders zijn de Regie der Gebouwen (41,65%) en de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling (VDAB) (39,07%). Enkel het contract met de VDAB loopt in 2001 ten einde. De marktconforme huurprijzen liggen op dit ogenblik zowat één vijfde hoger dan de huidige contracten.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
8,17%
Bezetting op 31/12/2000
97,47%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
+ 20,52%
emissie
+ 13,66%

**Boom,
Kapelstraat 46**

Ligging

Een grondperceel van 4.292 m² dat deel uitmaakt van een goedgekeurd BPA, bestemd voor een verkaveling met modale woningen.

Wijziging in 2000

De stijging van de prijs van de bouwgronden maakt de realisatie van deze verkaveling waarschijnlijker.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
-%
Bezetting op 31/12/2000
-%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
+ 80,56%
emissie
+ 116,67%

**Boom,
Langelei 114 - 120 -
Industrieweg**

Ligging

Een perceel van 67.540 m² langs de A12 in de volgebouwde industriezone Krekelenberg, de vroegere site 'Boonse Metaalwerken'. Zeer geschikt voor distributiebedrijven door de ligging op de as Antwerpen-Brussel en de vlotte verbinding richting Sint-Niklaas en Mechelen.

Gebouw

Een nieuwbouwcomplex met 817 m² kantoren en 34.236 m² magazijnen. Deze hebben een vrije hoogte van 10,50 meter en zijn uitgerust met een sprinklerinstallatie, brandwerende tussenwanden en buitendeuren, een stofvrije betonvloer met een draagkracht van 2,5 ton/m², en verwarming met luchtblazers. Een bijhorend kantoorgebouw van 1.312 m² moet nog worden opgetrokken.

Verhuring

Volledig verhuurd, met een vaste termijn van 5 jaar en aan marktconforme prijzen, aan No Limit, Circle International en Alcatel. Alcatel zal ook het geplande tweede kantoorgebouw huren.

Wijziging in 2000

De nieuwbouw van het eerste kantoorgebouw en van de magazijnen werd in de loop van het jaar gerealiseerd. Vergeleken met de schatting die eind 1999 werd uitgevoerd, is het project sneller opgeleverd en verhuurd dan gepland. De bouwkosten bleven binnen het budget. Mede door de gunstige conjunctuur liggen de behaalde huurprijzen zowat een kwart hoger dan oorspronkelijk werd geraamd. Bovendien wordt de winst- en risicomarge van 12% - die voor dergelijke projecten normaal is - volledig binnen de portefeuille gerealiseerd.

Vooruitzichten voor 2001

De oplevering van het tweede kantoorgebouw.

Kapitalisatie
7,94%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
+ 436%
emissie
+ 521%

**Boortmeerbeek,
Industrieweg 16**

Ligging

Vier percelen van in totaal 40.151 m², gelegen in een kleine KMO-zone langs de baan Mechelen-Leuven, op telkens 10 à 15 kilometer van de E314 (Leuven-Lummen), de E19 (op- en afrit Weerde-Hofstade), Mechelen en Leuven.

Gebouw

Het complex op het grootste perceel (28.028 m²) dateert uit het begin van de jaren negentig. Het omvat 3.250 m² kantoren die afzonderlijk verhuurbaar zijn per plateau (er zijn 3 plateaus), en 14.335 m² magazijnen met een vrije hoogte van 7,50 meter. De magazijnen kunnen eveneens worden opgesplitst. Zij beschikken over 6 laad- en loskaders met levelers en meerdere toegangspoorten.

Verhuring.

Distri-Log huurt het magazijn en de bijhorende kantoren met een vast contract van negen jaar tot 2009 (64,5% van de totale geschatte huurwaarde). Babcock biedt tot april 2004 een huurgarantie voor de kantoren aan zowat twee derden van de huidige marktwaarde. De drie percelen die voorlopig vrij blijven, vertegenwoordigen samen 12,45% van de totale waarde.

Wijziging in 2000

Het eigendom werd in oktober 2000 verworven.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
7,81% (1) 6,97 (2)
Bezetting op 31/12/2000
64,5% 100%
▲ Waarde t.o.v.
31/12/99
-% -%
emissie
-% -%

(1) Exclusief huurgarantie, inclusief KMO-percelen als grondwaarde.
(2) Inclusief huurgarantie, inclusief KMO-percelen als grondwaarde.

Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238

Ligging

Een perceel van 11.739 m² met een gevel van 61,50 meter aan de drukke Leuvensesteenweg, in een industriële zone en met meerdere baanwinkels in de onmiddellijke omgeving.

Gebouw

Een complex met 10.699 m² gebouwen die dateren uit de jaren zestig, namelijk de vroegere brouwerij 'Het Sas'. Op termijn is een grondige verbouwing gepland, waarbij het complex zal worden omgevormd tot een toonzaal met bijhorende kantoren, opslagruimten en parkeerplaatsen. Deze investering wordt geraamd op 1,6 miljoen EUR.

Verhuring

Verhuurd aan Interbrew tot minstens eind 2003.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
9,33%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v. 31/12/99
-%
emissie
-%

Brussel - Neder-Over-Heembeek, Vilvoordsesteenweg 146 - Meudonstraat

Ligging

In totaal 8.133 m² percelen in volle eigendom, 3.548 m² die voor een derde in mede-eigendom zijn en 676 m² die voor de helft in mede-eigendom zijn. De percelen liggen in een industriële zone met hernieuwde aantrekking, langs het kanaal Brussel-Willebroek, en op korte afstand van de Van Praetbrug. Dit is niet ver van het centrum van Vilvoorde en van de op- en afritten van de Brusselse Ring.

Gebouw

De constructies dateren uit 1960. In 1988 werden zij aangepast en gerenoveerd. Zij omvatten drie magazijnen met een totale oppervlakte van 3.695 m² en een vrije hoogte van 7,50 tot 8,50 meter, 606 m² burelen en een magazijn van 900 m² met commerciële bestemming. Daarnaast zijn er 45 parkeerplaatsen. De mogelijkheid bestaat om een extra magazijn van ± 900 m² te bouwen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Entarco tot 2009 en aan Paint Trade Centre tot 2003, aan markt-conforme huurprijzen.

Wijziging in 2000

Belangrijke renovatiewerken werden uitgevoerd. Het contract met Paint Trade Centre werd verlengd met drie jaar. Entarco verving Dunlop Tyres, waarvan het contract eind 2000 verviel, als huurder.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
8,51%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v. 31/12/99
+ 36,35%
emissie
+ 33,04%

Buggenhout, Kalkestraat 19

Ligging

Een perceel van 32.374 m² in een kleinere ambachtelijke zone op een behoorlijke afstand van toegangs- en autosnelwegen, waardoor de functie zich vooral richt op KMO's.

Gebouw

Grotendeels opgetrokken in de periode 1965-1975, en in een redelijke staat van onderhoud. Een complex met 351 m² kantoren (2 units) en 12.070 m² magazijnen (7 units) die afzonderlijk en ook verder gesplitst kunnen verhuurd worden. De vrije hoogte bedraagt 4,6 à 5,9 meter.

Verhuring

Eind juni 2000 eindigde het contract met de vorige huurder die het totale complex in gebruik had. Sindsdien is al 70% van de oppervlakte opnieuw verhuurd. De huurprijs die thans behaald wordt, ligt reeds 19% hoger dan de vorige. In vergelijking met het vorige contract zal bij een totale verhuring zowat de helft meer aan huurinkomsten geïnd worden.

Wijziging in 2000

Naar aanleiding van de gewijzigde verhuring werden 675 m² oudere en minder functionele gebouwen afgebroken. Ook werden werken uitgevoerd om de gebouwen op te frissen en om ze opgesplitst te kunnen verhuren.

Vooruitzichten voor 2001

Een verdere afname van de leegstand (thans nog 290 m² kantoren en 3.386 m² magazijnen).

Kapitalisatie
11,95%
Bezetting op 31/12/2000
74,42%
▲ Waarde t.o.v. 31/12/99
+ 62,50%
emissie
+ 44,79%

Grimbergen, Eppegemstraat 31

Ligging

Een perceel van ongeveer 60.630 m² in concessie tot 2025 van de Zeehaven van Brussel, voor 50% eigendom. Het ligt aan de Willebroekse Vaart, in een industriezone waarvan de bereikbaarheid fel is verbeterd, en die aansluit bij de KMO-zone van Cargovil.

Gebouw

5.096 m² kantoren en sociale ruimten gebouwd in 1978, en 48.017 m² magazijnen opgetrokken in 1996. De magazijnen hebben een vrije hoogte van 7,10 tot 10,73 meter, en ze zijn volledig gericht op de grootdistributie.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Danzas tot 2013. De huidige huurprijzen op de markt liggen ongeveer één achtste hoger.

Wijziging in 2000

De renovatie van het directiegebouw (op kosten van de huurder).

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
8,02%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v. 31/12/99
+ 6,43%
emissie
+ 2,35%

Haacht, Wespelaar, Dijkstraat 44 - Nieuwstraat 14C

Ligging

Een perceel van 17.229 m², gelegen in het centrum van de gemeente. Het perceel is een onderdeel van een kleine gemengde zone met meerdere gebouwen voor kantoren en artisanale bedrijvigheid.

Gebouw

Een gemengd complex van 10.148 m² dat 1.813 m² kantoren omvat, 767 m² supermarkt en 7.568 m² magazijnen en ateliers met een vrije hoogte die varieert van 2,41 tot 8,16 meter.

Verhuring

Volledig verhuurd, met Plantation Snack (43,3%) en Werkhuizen J. Joostens (31,8%) als belangrijkste huurders. Het huurcontract met Plantation Snack bereikt eind 2002 de eindvervaldatum. De overige contracten lopen nog tot 2006.

Wijziging in 2000

De overname van een contract door Werkhuizen J. Joostens, dat tevens de kantoor- en sociale ruimten heeft heringericht en verfraaid.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
12,19%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v. 31/12/99
+ 1,87%
emissie
- 0,27%

Lebbeke - Wieze, Kapittelstraat 31 - Schroverstraat

Ligging

Een perceel van 8.619 m² in het centrum van Wieze, op korte afstand van Aalst en de industrieparken tussen Aalst en Herdersem.

Gebouw

Een deel van de vroegere 'Oktoberhallen'. De constructie dateert uit de jaren zestig en heeft een overspanning in houten lamellenspanten. De vrije hoogte bedraagt 6 à 7 meter. Het gebouw is uitgerust met laad- en loskades met sectoriële poorten, en met aërothermen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Ziegler met een vast contract voor negen jaar.

Wijziging in 2000

Amylum heeft de huur beëindigd. Nieuwe verhuring aan Ziegler, waarbij de huurprijs met 7% werd vermindert. Brandhaspels werden geïnstalleerd.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
9,51%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ Waarde t.o.v. 31/12/99
- 4,34%
emissie
- 8,92%

**Leuven,
Kolonel Begaultlaan 9,
17-19, 21**

Ligging

Percelen met een totale oppervlakte van 15.420 m² langs de Leuvense Vaart. Het gaat om delen van het vroegere 'Marie Thumas'-complex. De percelen liggen op korte afstand van de in- en uitvalswegen richting centrum, Aarschot, Diest, Mechelen en de E40.

Gebouw

Een voormalig industrieel complex dat in het midden van de jaren tachtig werd heringericht en gemoderniseerd. Het geheel omvat ± 8.500 m² verhuurbare ruimten op de benedenverdieping, die vooral een commerciële bestemming hebben. De verdiepingen bevatten ± 11.700 m² die kunnen verhuurd worden als kantoor-, opslag- en sportruimten.

Verhuuring

Alle ruimten zijn verhuurd aan 62 verschillende huurders, aan marktconforme prijzen.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

11,93%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 6,87%
emissie
+ 4,16%

**Leuven,
Vaart 25-35**

Ligging

Een perceel van 3.170 m² dat ligt tussen de Leuvense Vaart-kom, die werd heraangelegd als jachthaven, en de hoger gelegen viaduct die een onderdeel vormt van de Leuvense ring. Publicitair aantrekkelijk gesitueerd, tegenover de Interbrew-site.

Gebouw

De vroegere 'Molens Hungaria' zijn grondig verbouwd tot een complex dat 10.183 m² kantoren, 4.265 m² commerciële ruimten, 1.707 m² andere ruimten en 63 parkings omvat.

Verhuuring

Interbrew is goed voor 72% van de huurinkomsten, met contracten die lopen tot 31 maart 2009. De Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA) is de tweede belangrijkste huurder met een aandeel van 8,8% (tot 31 maart 2002). Alle beschikbare ruimten zijn thans verhuurd, en ten opzichte van de marktconforme prijzen leveren zij een bonus van 4,75% op. Dit wordt deels verklaard door de specifieke inrichtingen.

Wijziging in 2000

Het renovatieprogramma werd afgewerkt. Daardoor is de waarde van het gebouw, exclusief de grond, gestegen van 3,5 miljoen EUR (de schatting bij de emissie van de bevak in juni 1999) tot 5,8 miljoen EUR op 31 december 1999 en 8,2 miljoen EUR eind december 2000. De huurinkomsten zijn in dezelfde periode toegenomen van 565.000 EUR tot 1.061.000 EUR.

Vooruitzichten voor 2001

Slechts twee kleinere huurcontracten vervallen (0,71% van de totale huur).

Kapitalisatie

8,66%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 42,69%
emissie
+ 76,91%

**Londerzeel,
Nijverheidsstraat 13 - 15**

Ligging

Een perceel van 42.115 m² in de industriezone langs de A12, op korte afstand van het centrum van Londerzeel en met aansluiting op de spoorweg.

Gebouw

2 moderne bedrijfsgebouwen uit 1989-1991, met in totaal 821 m² kantoren en 26.699 m² magazijnen met een vrije hoogte van 6,40 meter en 18 laad- en loskades.

Verhuuring

SSG Europe en Disor zijn de belangrijkste huurders, met contracten tot 2003 en 2007. De leegstand van 464 m² kantoren blijft bestaan. De huidige huurprijzen op de markt geven een groeimarge aan van ± 7%.

Wijziging in 2000

Disor nam het huurcontract van Kréfel over.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

8,59%
Bezetting op 31/12/2000
97,03%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 6,06%
emissie
+ 5,43%

**Mechelen,
Olivetenvest 4 - 8**

Ligging

Een perceel van 4.272 m² langs de ring, op korte afstand van een aantal vestigingen van winkelketens. Door de herprofilering van de ring is de bereikbaarheid minder gunstig geworden, maar de ligging blijft publicitair interessant.

Gebouw

Drie discontruimten van in totaal 2.903 m², met ruime parkeermogelijkheden.

Verhuuring

Volledig verhuurd aan Euro Shoe, Superconfex en O'Cool. De huurcontracten met Euro Shoe en Superconfex bereiken in 2001 de vervaldatum. Het contract met O'Cool is pas ingegaan.

Wijziging in 2000

Een belangrijke renovatie door huurder O'Cool.

Vooruitzichten voor 2001

Gezien de nakende beëindiging van 2 contracten werd bij de schatting een reserve ingebouwd.

Kapitalisatie

11,67%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
- 7,81%
emissie
+ 0,98%

**Merchtem,
Kattestraat 27 -
Dendermondestraat**

Ligging

Een perceel van 6.060 m², en aan de overzijde van de weg een perceel van 1.423 m² dat gebruikt wordt als parking. Beide percelen liggen in het centrum van Merchtem.

Gebouw

Een voormalige brouwerij met een totale verhuurbare oppervlakte van 10.798 m². Daarvan liggen 4.661 m² op de benedenverdieping, met hoogten die variëren tussen 7,5 en 8 meter. 6.137 m² liggen verspreid over vier verdiepingen, en hebben een hoogte van 4 meter. Er zijn liften aan de zijkant en aan de achterzijde van het gebouw.

Verhuuring

National Paintball Games staat met een contract tot 2005 in voor 52% van de huidige verhuuring.

Wijziging in 2000

De leegstand is opgelopen tot een derde, meer bepaald 2.339 m² op de benedenverdieping.

Vooruitzichten voor 2001

Een marktconforme verhuuring kan leiden tot een toename van de huurinkomsten met een vijfde.

Kapitalisatie

11,31%
Bezetting op 31/12/2000
67,41%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 14,87%
emissie
+ 11,42%

**Merchtem,
Stoofstraat 11**

Ligging

Een perceel van 2.392 m² met een commercieel interessante ligging in het centrum.

Gebouw

De gebouwen zijn zowat vijftig jaar oud, maar zij werden gerenoveerd en heringericht. Zij omvatten een woning met een bebouwde oppervlakte van 150 m², twee discountwinkels met een oppervlakte van 670 m² en 1000 m², en een werkplaats met een verdieping. Deze werkplaats heeft een totale oppervlakte van 270 m², en zij omvat ook 2 garages.

Verhuuring

Het geheel is volledig verhuurd. Euro Shoe en Vendex Food huren de discountwinkels. Hun huurcontracten zijn automatisch verlengd tot 2009.

Wijziging in 2000

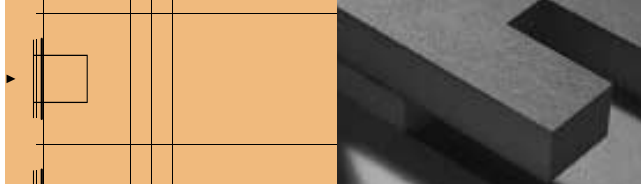
Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

9,36%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 4,67%
emissie
- 0,15%



**Merchtem,
Wolvertemsesteenweg 1 -
Bleukenweg 5**

Ligging

Een perceel van 13.241 m² dat goed zichtbaar gelegen is op de verbindingsweg van de A12 naar het centrum van Merchtem.

Gebouw

Een voormalig industrieel pand dat werd gerenoveerd en heringericht tot een discount van 1.160 m², een magazijn van 1.500 m² met 7 meter vrije hoogte, en een magazijn van 3.800 m² met 7 à 8 meter vrije hoogte. Dit laatste magazijn omvat ook 2.845 m² kelders met een vrije hoogte van 4 meter. Het werd in 1999 grondig gerenoveerd.

Verhuring

Kinnarps, Delfipar (Profi) en Alfor huren de verschillende ruimten op de benedenverdieping. Voor Profi eindigt een eerste negenjarige periode in 2002. De beide andere contracten lopen tot 2006 en 2007.

Ruim driekwart van de kelders is verhuurd. Op een perceel van 1.994 m² werd een erfpacht verleend aan Fina tot 2020, mits een jaarlijks te betalen cijns.

Wijziging in 2000

De vernieuwing aan Kinnarps herleidt de leegstand van 38% in 1999 tot 4% eind december 2000.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
9,53%
Bezetting op 31/12/2000
95,66%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 6,27%
emissie
+ 56,65%

**Puurs,
Lichterstraat 31 -
Meersmansdreef**

Ligging

Een perceel van 23.569 m² aan de rand van de industriële zone 'Rijksweg 2', met een vlotte verbinding naar de A12 en de expresweg Sint-Niklaas-Mechelen.

Gebouw

Een complex uit 1974 met 1.316 m² kantoren en sociale ruimten, en 14.199 m² magazijnen met een vrije hoogte van 6,15 à 6,38 meter.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Distri-Log en aan Fortis Bank, met contracten die lopen tot eind 2007 en later. De huidige marktvoorwaarden liggen zowat 20% hoger dan de contractueel vastgelegde voorwaarden.

Wijzigingen in 2000

De vernieuwing van de verwarmingsinstallatie en een gedeeltelijke vernieuwing van de betonvloer.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
7,80%
Bezetting op 31/12/2000
98,43%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 9,15%
emissie
+ 12,09%

**Rumst,
Terhagen, Polder 3
Kardinaal Cardijnstraat 65**

Ligging

Een perceel van 56.932 m² dat langs de Rupel ligt, halfweg tussen de E19 (Rumst) en de A12 (Boom). In de omgeving zijn nieuwe projectontwikkelingen gepland.

Gebouw

Het gaat hier om de gebouwen van de vroegere steenbakkerij Landuyt. Grote delen ervan werden reeds verbouwd of gerenoveerd. Het complex omvat in totaal 23.655 m² magazijnen, 386 m² kantoren en 2 woningen.

Verhuring

Slechts 3% van de contracten bereiken in 2001 de einddatum. Polpack huurt het nieuwbouwmagazijn, goed voor 23,06% van het huurinkomen.

Wijziging in 2000

Een uitbreiding van het magazijn uit 1999 met 504 m², met een vrije hoogte van 6,9 meter, werd opgeleverd en verhuurd. De renovatie van een magazijn van 868 m² is thans in de afwerkingsfase.

Vooruitzichten voor 2001

Het complex zal verder gerenoveerd worden. Het gedeelte dat in 2000 werd vernieuwd, werd reeds voor 21% verhuurd. De verdere verhuring wordt verwacht.

Kapitalisatie
9,81%
Bezetting op 31/12/2000
98,31%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 13,39%
emissie
+ 37,90%

**Sint-Jans-Molenbeek,
Delaunoystraat 34-36
en 52-94**

Ligging

Twee percelen van respectievelijk 10.700 m² en 3.253 m², in een dichtbebouwde wijk tussen de Ninoofsesteenweg en de Gentssesteenweg.

Gebouw

Een nijverheidsgebouw in de oude brouwerij 'Belle-Vue', met ongeveer 7.500 m² kelders, 8.000 m² op de benedenverdieping en 9.666 m² gespreid over zes verdiepingen. Dit eigendom is reeds gedeeltelijk geherstructureerd en gerenoveerd tot multifunctionele ruimten voor spektakels, tentoonstellingen en workshops. Op de hoek met de Vierwindenstraat is een nieuwbouw gepland met ± 1.000 m² burelen. Er zijn reeds voor ruim 1.250.000 EUR werken uitgevoerd. Daarnaast zijn er nog werken gebudgetteerd voor zo'n 1 miljoen EUR. Op het tweede perceel staat een magazijn van 1.616 m² met 6 meter vrije hoogte.

Verhuring

De Koninklijke Vlaamse Schouwburg (KVS), RL-TEX en RITC zorgen nu reeds voor een gezamenlijk huurinkomen van zowat 375.000 EUR. Het huurpotentieel na de uitvoering van de verdere werken wordt geraamd op 835.000 EUR.

Wijziging in 2000

De gedeeltelijke uitvoering van de werken.

Vooruitzichten voor 2001

De verdere uitvoering van de plannen, deels in functie van kandidaat-gebruikers.

Kapitalisatie
10,40%
Bezetting op 31/12/2000
44,65%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 15,09%
emissie
+ 163,33%

**Sint-Niklaas,
Heistraat 115-115A**

Ligging

Een perceel van 15.020 m² in de bebouwde kom, met goede verbindingen naar de E17, het station en de ring. De voorgrond, met een oppervlakte van 3.100 m² en een perceelbreedte van 62 meter, kan in aanmerking komen voor de bouw van een appartementencomplex.

Gebouw

De gebouwen dateren uit 1965. Het betreft 857 m² kantoren met aansluitend 650 m² magazijnen met een vrije hoogte van 4 meter en met 2 poorten. De magazijnen die eraan liggen hebben een oppervlakte van 3.308 m², met 2 poorten en een vrije hoogte van 7,5 meter.

Verhuring

Belgacom is als voornaamste huurder goed voor 66% van de totale verhuring. De diverse contracten lopen nog tot eind 2004 (voor Belgacom) en eind 2007.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
9,97%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 9,47%
emissie
+ 0,63%

**Temse,
Kapelanielaan 10**

Ligging

Een perceel van 16.419 m², met een publicitair interessante ligging naast de E17 autosnelweg, in de industriële zone die nauw aansluit bij de Industrieparken Noord en West van Sint-Niklaas.

Gebouw

1.111 m² kantoren en 8.457 m² magazijnen met een vrije hoogte van 6,36 tot 7,35 meter, opgetrokken in 1982.

Verhuring

Tot eind 2007 volledig verhuurd aan Sügro aan marktconforme voorwaarden, verhoogd met een bijzondere vergoeding (+19%).

Wijziging in 2000

Het opruimen en herstellen van de kantoorruimten (door de huurders).

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie
10,20%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 12,69%
emissie
+ 20,95%

**Ternat,
Industrielaan 24**

Ligging

Een perceel van 28.274 m² in een KMO-zone, op korte afstand van de op- en afrit nr. 20 van de E40. Een ideale uitvalsbasis voor distributiebedrijven naar de Brusselse Ring.

Gebouw

Het complex is deels opgericht in 1977-1978 en deels in 1985. Het omvat 2.108 m² kantoren en 9.941 m² magazijnen met een vrije hoogte van 7,06 tot 7,30 meter en 21 laad- en loskades. Het project voor 796 m² nieuwe kantoren met sociale ruimten en een magazijn van 4.306 m² is in de afwerkingfase.

Verhuring

PIAS (33,6%), Hyper Embal (28,4%) en Calberson (17,9%) zijn de belangrijkste huurders.

Wijziging in 2000

De uitvoering van renovatiewerken en de realisatie van de nieuwbouw.

Vooruitzichten voor 2001

Het afwerkingsbudget wordt geraamd op zo'n 210.000 EUR. Tegelijk werden ook 700 m² kantoren vooraan het pand verhuurd aan Mitiska, met ingang van 2001. In februari 2001 werd een akkoord bereikt met EXBO voor het huren van 3.500 m² opslagruimten (in de plaats van Calberson) en 1.000 m² kantoren. Als gevolg van deze verhuringen zullen ook de bestaande kantoren vooraan het gebouw worden gerenoveerd in functie van de huurder.

Kapitalisatie

7,85%
Bezetting op 31/12/2000
99,03%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 48,94%
emissie
-%

**Tienen - Oorbeek,
Getelaan 100 -
Nieuw Overlaar**

Ligging

Een perceel van 8.687 m² langs de verbindingsweg tussen de baan die van de E40 naar de stad leidt, en de baan Tienen-Hoegaarden.

Gebouw

Het complex bestaat enerzijds uit twee discountwinkels die werden opgericht in 1980-1981, met een totale oppervlakte van 1.820 m², en anderzijds uit een torengedebouw van 1.947 m² dat grondig wordt verbouwd tot kantoren.

Verhuring

De twee discountwinkels zijn respectievelijk sinds 1981 aan Superconfex en sinds 1990 aan Profi verhuurd. Voor de kantoren is reeds een vast huurcontract voor negen jaar getekend met Chaudfontaine. De huur gaat in op 1 maart 2001. Enkel 251 m² op de vierde verdieping blijven nog beschikbaar.

Wijziging in 2000

De verbouwwerken werden voor meer dan de helft uitgevoerd.

Vooruitzichten voor 2001

De oplevering van de werken voor het gedeelte dat gehuurd wordt door Chaudfontaine, is gepland voor februari.

Kapitalisatie

8,93%
Bezetting op 31/12/2000
91,69%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 137,83%
emissie
+ 121,95%

**Vilvoorde,
Havendoklaan 12**

Ligging

Een perceel van 27.991 m² in het businesspark Cargovil, tussen de Woluwelaan en het Insteedok, met een vlotte verbinding naar de E19 en de Luchthavenlaan.

Gebouw

867 m² kantoren, en 9.285 m² magazijnen met 18 laad- en loskades en 5,50 meter vrije hoogte, die werden opgetrokken in 1994. Er treden echter enkele verzakkingen op waarmee reeds rekening werd gehouden bij vroegere waarde-bepalingen. Een renovatie- en uitbreidingsprogramma dat wordt geraamd op 3,75 miljoen EUR, inclusief marges en kosten, wordt uitgevoerd. Aansluitend op de huidige kantoren worden 5.130 m² magazijnen gerenoveerd met 9 laad- en loskades. Aan een nieuw kantoorgebouw van 624 m² worden nog 2.388 m² nieuw te bouwen en 4.155 m² te renoveren magazijnen toegevoegd.

Verhuring

ANP is tot eind 2010 huurder van 312 m² kantoren en 4.377 m² magazijnen. Tijdens de verbouwfase is een alternatief uitgewerkt.

Wijziging in 2000

In 2000 was er een kortetermijnverhuring tot het einde van dat jaar. Op 1 januari 2001 ging de nieuwe verhuring van start.

Vooruitzichten voor 2001

De realisatie van het volledige renovatie- en uitbreidingsprogramma, zodat dit deel vanaf eind 2001 kan verhuurd worden.

Kapitalisatie

8,46%
Bezetting op 31/12/2000
-%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 24,89%
emissie
+ 30,94%

**Vilvoorde,
Willem Elsschotstraat 5 -
Jan Frans Willemsstraat**

Ligging

Een perceel van 47.203 m² dat grenst aan de Zenne. Het is gelegen in een recente industriezone met een vlotte verbinding naar de Brusselse Ring en de E19.

Gebouw

De bestaande gebouwen werden in 1996-1997 volledig gerenoveerd. Het gaat om 1.339 m² kantoren en 12.232 m² magazijnen met een hoogte die varieert tussen 4,75 en 7,50 m. In 1999 werd een nieuwbouw opgeleverd met 286 m² kantoren en 6.464 m² magazijnen.

Verhuring

Intertrans (32,45%), Danzas (24,89%), Group 4 Courier (15,70%) en VDB Express NV (10,82%) zijn de belangrijkste huurders. De contracten lopen minstens tot eind 2006.

Wijzigingen in 2000

Huurcontracten met Danzas en Vosco

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

8,74%
Bezetting op 31/12/2000
89,50%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 12,82%
emissie
+ 57,91%

**Vilvoorde,
Steenkaai 44**

Ligging

Een perceel van 5.148 m² langs de Willebroekse Vaart, in een industriële site, op korte afstand van de Brusselse Ring en de E19.

Gebouw

Een wat ouder industrieel complex met ongeveer 1.586 m² bebouwde oppervlakte, waarvan 7.412 m² verhuurbaar is. De vrije hoogte schommelt tussen 3,70 en 5,25 meter.

Verhuring

Momenteel zijn er 11 verschillende huurders en blijft nog 1.417 m² beschikbaar. Weber & Broutin (55,6%) is de belangrijkste huurder. Het contract moet eind september 2001 hernieuwd worden.

Wijziging in 2000

Werken met betrekking tot de brandpreventie.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

12,40%
Bezetting op 31/12/2000
85,46%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
- 7,56%
emissie
- 13,88%

**Vilvoorde,
Jan Frans Willemsstraat 95**

Ligging

Een perceel van 13.853 m² in een recentere industriezone, aansluitend op de Cargovil-verkaveling, waarop meerdere gelijkaardige opslagruimten worden gebouwd. Vlotte verbinding naar de Brusselse Ring en de E19.

Gebouw

Een ouder industrieel complex dat volledig werd gerenoveerd. De vrije hoogte bedraagt 5,96 meter. Het complex is uitgerust met aërothermische verwarming en 7 dockingpoorten met 4 leverters en één loskade van het kuiltypet.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Intertrans tot 31 oktober 2009.

Wijziging in 2000

Een nieuw huurcontract sinds 1 november 2000, dat marktconform is opgetrokken tot 33,47 EUR/m².

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

8,66%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/99
+ 12,64%
emissie
+ 8,59%

Willebroek,
Breendonkstraat -
Wolvenweg

Ligging
Percelen landbouwgrond met een totale oppervlakte van 46.695 m². Er is nog geen BPA voor ontwikkeling als KMO-grond.

Zaventem,
Fabriekstraat 13

Ligging
Een perceel van 15.509 m² op korte afstand van de afrit Keiberg-Zaventem en het Airport Ring Center. Momenteel is het echter minder goed bereikbaar voor vrachtwagens.

Gebouw
Een kantoorgebouw van 689 m² dat werd opgetrokken in 1984. De magazijnen beslaan 6.840 m² en dateren uit 1980, 1987 en deels uit 1993. Hun vrije hoogte varieert tussen 4,41 en 5,22 meter. Ze bevatten 13 laad- en loskades.

Verhuring
Volledig verhuurd aan de Ambassade van de Verenigde Staten en BBL Celdata, met contracten van 9 jaar. Er is een bijkomende vergoeding voor specifieke inrichtingen.

Wijziging in 2000
Het kortlopend huurcontract met Belstar (tot 31 december 2000) is vervangen door het contract met BBL Celdata.

Vooruitzichten voor 2001
Nihil.

Kapitalisatie
-%
Bezetting op 31/12/2000
-%
▲ **Waarde t.o.v. 31/12/99**
+ 18%
emissie
+ 18%

Kapitalisatie
9,44%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v. 31/12/99**
+ 7,06%
emissie
-%

Zeel,
Lindestraat 7 -
Baaikensstraat

Ligging
Een perceel van 71.415 m² in het industriegebied langs de baan Lokeren-Dendermonde, vlakbij de E17.

Gebouw
Een industrieel eigendom dat werd opgericht in 3 fasen: 1973, 1975 en 1999. Het omvat in totaal 2.292 m² kantoren die gespreid liggen over 3 gebouwen, 24.020 m² industriële ruimten met een vrije hoogte van 7,53 meter, en 9.081 m² magazijnen met hoogten van deels 6,53 meter, deels 7,51 meter en deels 16,70 meter.

Verhuring
Volledig verhuurd aan Cabrita tot begin 2003, aan een huurprijs die zowat een derde lager ligt dan de huidige marktprijzen.

Wijziging in 2000
Nihil.

Vooruitzichten voor 2001
Nihil.

Kapitalisatie
7,25%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v. 31/12/99**
+ 7,52%
emissie
+ 6,70%

FRANKRIJK

Aix-en-Provence,
ZAC Gustave Eiffel II

Ligging
Een perceel van 31.179 m² in de 'Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence', langs de verbindingsweg naar het vliegveld Marignane (D9), en vlakbij de autoweg Parijs-Lyon naar Marseille (A51), en de autoweg Nice-Toulon (A8). De 'Pôle d'Activités d'Aix-en-Provence' omvat een duizendtal ondernemingen.

Gebouw
Een nieuwbouw die begin 2000 werd opgeleverd. Het gebouw telt 894 m² burelen, 534 m² technische ruimten en 7.555 m² magazijnen met een vrije hoogte van 7 meter, 11 laad- en loskades, een sprinklerinstallatie en verwarming.

Verhuring
Volledig verhuurd aan Electricité de France-Gaz de France (EDF-GDF). De huurprijs is marktconform en omvat ook een vergoeding voor de opslag in de openlucht op een terrein van 16.399 m².

Wijziging in 2000
De oplevering van het gebouw en de ingebruikneming ervan door de huurder.

Vooruitzichten voor 2001
Nihil.

Kapitalisatie
8,26%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v. 31/12/99**
-%
emissie
-%

ITALIË

Milaan,
San Giuliano Milanese,
Via Tolstoj 63-65

Ligging
Een perceel van in totaal 34.529 m² aan de oostelijke rand van Milaan, vlakbij de ring en dichtbij het knooppunt waar deze aansluit op de autosnelweg richting Bologna. Deze autosnelweg doorkruist de Po-vlakte en gaat zowel in de richting Firenze-Rome als in de richting van de Adriatische kust.

Gebouw
Enerzijds betreft het bestaande gebouwen die deels dateren uit 1970 (179 m² kantoren en 4.495 m² magazijnen met een vrije hoogte van 7,10 meter) en deels uit 1984 (1.516 m² magazijnen met 5,60 meter vrije hoogte). Anderzijds betreft het de nieuwbouw van een magazijn van 8.515 m² (vrije hoogte 8,50 meter) dat werd opgeleverd in 1999, gekoppeld aan 4.253 m² kantoren en dienstruimten die werden opgeleverd in maart 2000.

Verhuring
Volledig verhuurd aan Tech Data met een vaste termijn tot 2010, met een automatische verlenging van zes jaar.

Wijziging in 2000
De oplevering van het kantoorgebouw, als laatste onderdeel van het nieuwbouwproject, gebeurde in maart 2000.

Vooruitzichten voor 2001
Nihil.

Kapitalisatie
8,78%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v. 31/12/99**
+ 25,77%
emissie
+ 121,49%

TSJECHIË

Hradec Kralove,
Pilmarova 410, 500 03

Ligging
Hradec Kralove is een historische stad van 100.000 inwoners, op zo'n 100 km ten oosten van Praag. Het gaat om een grondperceel van 8.289 m² dat langs de ring ligt, ongeveer 1 km ten noorden van het stadscentrum. Op deze plaats is er een sterke concentratie van commerciële vestigingen, met merken als OBI, Delvita en McDonald's.

Gebouw
Een nieuwbouw van 2.400 m², verdeeld in twee gelijke winkelruimten met 124 parkeerplaatsen.

Verhuring
Volledig verhuurd aan It's Fashion en Okay.

Wijziging in 2000
Nihil.

Vooruitzichten voor 2001
Nihil.

Kapitalisatie
11,77%
Bezetting op 31/12/2000
100%
▲ **Waarde t.o.v. 31/12/99**
+ 4%
emissie
+ 7,49%

TSJECHIË

Jablonec Nad Nisou,
Ostry Roh 466 02

Ligging

Jablonec Nad Nisou is een stad van 60.000 inwoners, op zowat 100 km ten noordoosten van Praag. Het betreft een aandeel in een grondperceel van 11.206 m², waarop nog andere projecten worden gerealiseerd. Het perceel ligt ten noordoosten van de stad en het heeft ook een vlotte verbinding met Liberec (10 km), dat 103.000 inwoners telt. De omgeving bestaat uit een mengeling van woningen en handelsruimten, zoals een Penny Market en een Skoda-showroom.

Gebouw

Een handelspand van 964 m² met 52 parkeerplaatsen, dat werd opgeleverd in november 1999.

Verhuring

Het pand is volledig verhuurd aan It's Fashion.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

12,99%

Bezetting op 31/12/2000

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/99

- 10,70%

emissie

- 6,80%

TSJECHIË

Mlada Boleslav,
Jicinska 1329/III, 29 301

Ligging

Mlada Boleslav is een historische stad van 80.000 inwoners, die op 55 km ten noordoosten van Praag ligt, langs de autosnelweg E65 Praag-Liberec.

Gebouw

Een nieuw gebouwd commercieel pand dat werd opgeleverd in februari 1999, met een oppervlakte van 1.327 m² en 38 parkings. Het grondperceel beslaat 4.477 m², en het ligt op 500 meter van de afrit en op 2 km van het stadscentrum. Aanpalend is een BauMax-winkel, en ook de Skoda-fabrieken zijn vlakbij.

Verhuring

Het pand is volledig verhuurd aan It's Fashion.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

11,31%

Bezetting op 31/12/2000

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/99

- 6,58%

emissie

+ 5,09%

TSJECHIË

Pruhonice-Praha

Ligging

Een van de snelst groeiende winkelconcentraties van Praag en omgeving, gelegen op 15 km ten zuiden van het historisch centrum, ter hoogte van een afrit van de autosnelweg D1 Praag-Brno. Orion, Makro, McDonald's, Hypernova, Global Express en Spectrum Shopping hebben er eveneens vestigingen.

Gebouw

Op een grondperceel van 13.189 m² werd in oktober 1999 een nieuwbouw van 4.608 m² met 136 parkeerplaatsen opgeleverd.

Verhuring

Het eigendom is volledig verhuurd aan Hilti, Okay en It's Fashion.

Wijziging in 2000

Nihil.

Vooruitzichten voor 2001

Nihil.

Kapitalisatie

10,67%

Bezetting op 31/12/2000

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/99

- 0,63%

emissie

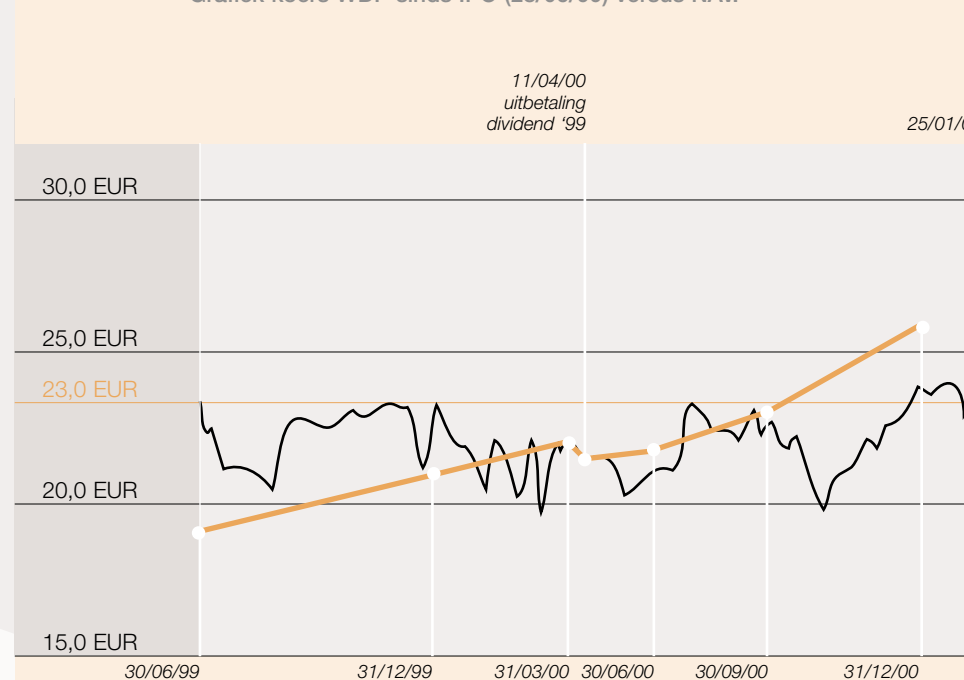
+ 2,94%

WDP: onmisbaar in een gediversifieerde beleggingsportefeuille

Sinds eind december 2000 heeft het aandeel WDP zijn introductieniveau van 23 EUR opnieuw bereikt én behouden. Het aandeel is sinds juni 1999 op de beurs genoteerd, maar kampte in het najaar met de opwaartse druk op de rente, en met het algemene negatieve beursklimaat voor de Belgische vastgoedbevaks. Tussen oktober en december kende het een koerscorrectie van meer dan 15%.

Na de ineenstorting van de hype rond de technologie- en telecommunicatieaandelen, heeft de belegger echter opnieuw belangstelling gekregen voor aandelen met een lager risicoprofiel en een mooi jaarlijks dividendperspectief. Risicospreiding is opnieuw aan de orde van de dag. Als een relatief zekere, inflatiebestendige en dividendgedreven belegging, met bovendien een hoger rendement dan obligaties en een fiscaal gunstig statuut, hoort vastgoed zeker thuis in een gediversifieerde portefeuille.

Grafiek koers WDP sinds IPO (28/06/99) versus NAV.



■ Koers WDP

■ Net Asset Value WDP (incl. div.)



Op basis van het in 2000 uitgekeerde dividend, dat slechts betrekking had op het tweede semester van 1999, haalde het aandeel WDP in 2000 een return van 6,1%. Dat is trouwens een behoorlijke prestatie voor een aandeel waarvan de dividenden pas vanaf 2001 op kruissnelheid komen.

Deze overbruggingsperiode van anderhalf jaar tussen de beursintrodactie en de uitkering van de volwaardige dividenden, was onvermijdelijk.

WDP had deze tijd nodig om het investeringsprogramma van 52 miljoen EUR waarmee de bevak in juni 1999 naar de beurs trok, uit te voeren en te laten renderen.

Voor 2000 bedraagt het nettodividendrendement 6,35% op basis van een koers van 23 EUR.

Voor de komende jaren stelt WDP een verdere groei van het dividend in het vooruitzicht.

Bovendien biedt de Europese semi-industriële vastgoedmarkt heel wat perspectieven, en zijn er tal van potentiële meerwaarden te realiseren.

Dit alles maakt van WDP een solide aandeel dat in geen enkele gediversifieerde beleggingsportefeuille mag ontbreken.

Gegevens per aandeel (in EUR) IPO 28/06/99	31/12/2000	31/12/1999	Toename%
aantal aandelen	6.640.000	6.640.000	
free float	47%	47%	
marktkapitalisatie	154.380.000	150.064.000	
verhandeld volume in aandelen per jaar	410.341	314.963	
gemiddeld dagelijks volume in EUR	35.000		
beurskoers over het jaar 2000			
hoogste	23,25	23	
laagste	19,6	20,45	
slot	23,25	22,6	
intrinsieke waarde na winstuitkering	24,01	20,15	19,16%
uitkeringspercentage	89%	90%	
	12m	6m	
winst	1,92	0,73	31,51%*
brutodividend	1,72	0,66	
nettodividend	1,46	0,56	

Agenda

Algemene Vergadering:	woensdag 25 april 2001 om 10u
(jaarlijks laatste woensdag van april)	
betaalbaarstelling dividendbewijs nr. 2:	vanaf 3 mei 2001
bekendmaking halfjaarresultaten 2001	week 37

* verrekend op jaarbasis

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

1. Geconsolideerde balans (Activa)

	31-12-2000 EUR (x 1.000)	31-12-1999 EUR (x 1.000)
VASTE ACTIVA	215.635	163.496
I. Oprichtingskosten	62	79
II. Immateriële vaste activa	44	37
IV. Materiële vaste activa	215.517	163.374
A. Terreinen en gebouwen	215.328	163.225
B. Installaties, machines en uitrusting	34	12
C. Meubilair en rollend materieel	124	53
D. Leasing en soortgelijke rechten	0	51
E. Overige materiële vaste activa	31	33
V. Financiële vaste activa	12	6
B. Andere ondernemingen	12	6
2. Vorderingen	12	6
VLOTTENDE ACTIVA	16.304	27.350
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	2.892	1.406
B. Overige vorderingen	2.892	1.406
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	4.859	4.996
A. Handelsvorderingen	2.579	1.483
B. Overige vorderingen	2.280	3.513
IX. Geldbeleggingen	7.270	19.803
B. Overige beleggingen	7.270	19.803
X. Liquide middelen	907	1.043
XI. Overlopende rekeningen	376	102
TOTAAL DER ACTIVA	231.939	190.846

42

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

1. Geconsolideerde balans (Passiva)

	31-12-2000 EUR (x 1.000)	31-12-1999 EUR (x 1.000)
EIGEN VERMOGEN	159.452	133.803
I. Kapitaal	49.425	49.425
A. Geplaatst kapitaal	49.425	49.425
III. Herwaarderingsmeerwaarden	93.663	69.551
IV. Geconsolideerde reserves (+)(-)	16.364	14.827
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES	2.085	2.190
IX.A. Voorzien. voor risico's en kosten	2.085	2.190
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	1.780	1.915
4. Overige risico's en kosten	305	275
SCHULDEN	70.402	54.853
X. Schulden op meer dan één jaar	37.319	37.827
A. Financiële schulden	37.319	37.827
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0	23
4. Kredietinstellingen	37.319	37.804
XI. Schulden op ten hoogste één jaar	32.132	16.820
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	509	16
B. Financiële schulden	9.762	0
1. Kredietinstellingen	9.762	0
C. Handelsschulden	9.241	10.881
1. Leveranciers	9.241	10.881
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	11	14
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.589	1.497
1. Belastingen	2.523	1.448
2. Bezoldigingen en sociale lasten	66	49
F. Overige schulden	10.020	4.412
XII. Overlopende rekeningen	951	206
TOTAAL DER PASSIVA	231.939	190.846

43

2. Resultatenrekening

	31-12-2000 EUR (x 1.000)	2 ^e semester 1999* EUR (x 1.000)
OPERATIONELE RESULTATEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	17.513	7.037
A. Omzet	15.282	6.434
B. Geproduceerde vaste activa	268	115
C. Andere bedrijfsopbrengsten	1.963	488
II. Bedrijfskosten	(4.147)	(1.850)
A. Diensten en diverse goederen	2.246	910
B. Bezoldiging, sociale lasten en pensioenen	547	233
C. Afschrijvingen	89	62
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging+, terugneming -)	51	(25)
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugneming -)	(106)	(30)
F. Andere bedrijfskosten	1.320	700
III. Bedrijfswinst (-verlies) (+) (-)	13.366	5.187
IV. Financiële opbrengsten	779	507
B. Opbrengsten uit vlottende activa	728	415
C. Andere financiële opbrengsten	51	92
V. Financiële kosten	(1.962)	(812)
A. Kosten van schulden	1.929	800
D. Andere financiële kosten	33	12
VI. Belastingen (-) (+)	594	(15)
A. Belastingen (-)	(6)	(15)
B. Regularisatie van belastingen en terugneming van fiscale voorzieningen	600	0
VII. Operationele winst (operationeel verlies) (+)(-)	12.777	4.867
RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE		
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)	165	747
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	165	747
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	165	747
- Meerwaarden	165	747
VIIIbis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)	(186)	(574)
- Meerwaarden	(186)	(574)
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	24.298	10.616
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	24.298	10.616
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	24.298	10.616
- Meerwaarden	25.022	11.443
- Minderwaarden	724	827
X. Winst op de portefeuille	24.277	10.789
TE BESTEMMEN RESULTATEN		
XIV. Winst van het boekjaar	37.054	15.656
XV. Bestemmingen van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	24.112	10.042
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	24.112	10.042
XVI. Te bestemmen winst van het boekjaar	12.942	5.614
XVIII. Geconsolideerde winst (+)	12.942	5.614
B. Aandeel van de groep	12.942	5.614

* Deze geconsolideerde jaarrekening bevat enkel de resultaten van het 2de semester (= de bevakperiode)

3. Geconsolideerde toelichting

I. CRITERIA VOOR DE TOEGEPASTE CONSOLIDATIEMETHODE

A. Criteria voor de integrale consolidatie:

De vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep. Dit betekent dat de activa, passiva en de resultaten van de groep integraal worden tot uiting gebracht. Intergroepstransacties en winsten worden voor 100% geëlimineerd.

II. GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Deel van het
kapitaal *

A. Dochterondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming betreft
naar Belgisch recht, het BTW- of NATIONAAL NUMMER

WDP CZ s.r.o. - Belehradská 18 - 140 00 Praag - Tsjechië	100%
Groep De Pauw Italy s.r.l. - Via Sant'Andrea - 20121 Milaan - Italië	99%
WDP France s.a.r.l. - Rue de la Baume 17 - Parijs - Frankrijk	100%

VII. STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN
(actiefpost I)
(in duizenden EUR)Bedrag
Boekjaar

Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	79
Wijzigingen tijdens het boekjaar:	
- Nieuwe kosten van het boekjaar	3
- Afschrijvingen (-)	-20
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	62
waarvan:	
- Kosten van oprichting of kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen, disagio en andere oprichtingskosten	62

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

3. Geconsolideerde toelichting (vervolg)

46

VIII. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (actiefpost II) (in duizenden EUR)	1 Kosten van onderzoek en ontwikkeling	2 Concessies, octrooien licenties, enz	3 Goodwill	4 Vooruit- betalingen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE				
Per einde van het vorige boekjaar				39
Wijzigingen tijdens het boekjaar:				
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		3		
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)				
- Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)		14		
Per einde van het boekjaar		17		39
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN				
Per einde van het vorige boekjaar				2
Mutaties tijdens het boekjaar:				
- Geboekt en teruggenomen via de resultatenrekening (+)(-)		3		4
- Verworven van derden				
- Afgeboekt of overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		3		
Per einde van het boekjaar		6		6
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		11		33

47

IX. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (actiefpost IV) (In duizenden EUR)	4 Leasing en soortgelijke rechten	5 Andere materiële vaste activa	6 Activa in aanbouw en vooruitbetaling
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	90	42	
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		0	
- Overboekingen van een post naar een andere	(90)		
Per einde van het boekjaar	0	42	0
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)			
Per einde van het vorige boekjaar	39	9	
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening (-)		2	
- Afgeboekt of overgeboekt van een post naar een andere (-)	(39)		
Per einde van het boekjaar	0	11	0
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR	0	31	0

IX. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (actiefpost IV) (In duizenden EUR)	1 Terreinen en gebouwen	2 Installaties, mach. en uitrusting	3 Meubilair en rollend materieel
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	105.952	74	330
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	28.108	31	71
- Overboekingen van een post naar een andere			76
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	(190)		
Per einde van het boekjaar	133.870	105	477
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar	80.286		
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Geboekte	25.022		
- Afgeboekt (-)	(185)		
Per einde van het boekjaar	105.123	0	0
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)			
Per einde van het vorige boekjaar	23.032	62	277
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening (-)	725	9	43
- Afgeboekt of overgeboekt van een post naar een andere (-)	(92)		33
Per einde van het boekjaar	23.665	71	353
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR	215.328	34	124

X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (actiefpost V van de activa) (In duizenden EUR)	1 Onderneming, waarop ver- mogensmut. is toegepast	2 Andere onder- nemingen
2. Vorderingen	(post V.A.2)	(post V.B.2)
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VORIGE BOEKJAAR		6
Wijziging tijdens het boekjaar:		
- Toevoegingen		6
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR	0	12
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	0	0
XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES (post IV van het passief) (In duizenden EUR)	Bedrag Boekjaar	
Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar (+) (-)	14.827	
Wijzigingen tijdens het boekjaar:		
- Aandeel van de groep in het geconsolideerd resultaat (+) (-)	1.537	
Geconsolideerde reserves per einde boekjaar (+) (-)	16.364	

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

3. Geconsolideerde toelichting (vervolg)

XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN (In duizenden EUR)	Schulden met een resterende looptijd van		
	1 hoogstens één jaar	2 meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	3 meer dan 5 jaar
A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd (passiefpost X)			
Financiële schulden	509	22.321	14.998
4. Kredietinstellingen	509	22.321	14.998
TOTAAL	509	22.321	14.998

XIV. BEDRIJFSRESULTATEN
(In duizenden EUR)

Boekjaar

Vorig
boekjaar*

A2. Globale omzet van de groep in België (post 70 van de resultatenrekening) Som van de door de onderneming van de groep in België gerealiseerde verkopen	12.920	6.085
B. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten		
1. Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand	11	9
a) Arbeiders	6	6
b) Bedienden	5	3
Personeelskosten	547	233
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	345	147
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	160	72
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	19	9
d) Andere personeelskosten	23	5

* Deze geconsolideerde jaarrekening bevat enkel de resultaten van het 2de semester (= de bevakperiode)

48

49

XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN
(In duizenden EUR)

1
Schulden
gewaarborgd
door zakelijke
zekerheden

B. Schulden (of gedeelte van de schulden) gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op de activa van de in de consolidatie opgenomen ondernemingen	
Financiële schulden	37.803
4. Kredietinstellingen	37.803
TOTAAL	37.803

XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN
(In duizenden EUR)

Verbintenis om vaste activa niet verder te belasten met hypotheek of volmachten daartoe. Uitstaande financiële zekerheden ten belope van 2,26 miljoen EUR ten gunste van OVAM en de Italiaanse BTW-administratie. De voorziene investeringskost voor de afwerking van de lopende projecten bedraagt 6 miljoen EUR.

Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

De oprichtingskosten en immateriële vaste activa zijn samen goed voor een bedrag van 105.701 EUR. De oprichtingskosten t.b.v. 62.169 EUR hebben in hoofdzaak betrekking op de oprichting van de Italiaanse dochtervennootschap in 1999 en de opstartfase van het bouwproject aldaar. Zij worden stelselmatig afgeschreven à rato van 20% lineair. De immateriële vaste activa t.b.v. 43.533 EUR betreffen een specifieke taks geheven op de lening die in Italië werd opgenomen. Deze wordt geleidelijk afgeschreven over de looptijd van de lening, hetzij 10 jaar.

Materiële vaste activa

Voor de waardering van de onroerende goederen werd uitgegaan van de waardeschattingen, transactiekosten inbegrepen, zoals vastgesteld door de onafhankelijke vastgoedexpert Stadim CVBA op 31-12-2000. Voor de totale vastgoedportefeuille komt men aldus tot een waarde van 215.327.682 EUR, tegenover 163.225.491 EUR eind 1999, met daarbij de volgende geografische spreiding:

	op 31-12-2000		op 31-12-1999	
	EUR	%	EUR	%
België	183.518.681	85,23%	141.396.979	86,6%
Italië	18.291.652	8,49%	14.544.161	8,9%
Tsjechië	7.086.443	3,29%	7.284.351	4,5%
Frankrijk	6.430.906	2,99%	0	0,0%
TOTAAL	215.327.682	100%	163.225.491	100%

Aldus is de waarde van de portefeuille globaal toegenomen met 52.102.191 EUR. Na verrekening van de gedane investeringen tijdens het afgelopen boekjaar ten belope van 27.804.615 EUR, geeft dit een latente meerwaarde van 24.297.576 EUR.

Dit betreft een netto-aangroei die het saldo is van zowel latente meerwaarden (25.022.012 EUR) als latente minderwaarden (724.436 EUR), naargelang het specifiek onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Deze waardetoeename kan ontleed worden in de volgende drie componenten:

- een latente meerwaarde op de nieuwe verwervingen van onroerende goederen, waaronder de panden te Aix-en-Provence (Frankrijk), Boortmeerbeek - Leuvensesteenweg en Boortmeerbeek - Industrieweg, waar de marktwaarde op balansdatum hoger ligt dan de in de loop van het boekjaar betaalde prijs (3.083.465 EUR);
- een latente meerwaarde op de bestaande gebouwen waar in de loop van het boekjaar een nieuwbouw- of renovatieproject werd geconcretiseerd (10.548.173 EUR) en waarbij WDP optrad als bouwheer-investeerder. Dit was onder meer het geval voor het pand te Milaan (Italië), Boom - Langelei, Leuven - Vaart, Sint-Jans-Molenbeek - Delaunoestraat, Ternat - Industrielaan en Tienen - Getelaan. De latente meerwaarde van 11.697.892 EUR is het gecombineerde effect van enerzijds de intern gerealiseerde marge als investeerder, naast anderzijds de gewone marktrevolutie die speelt m.b.t. dit deel van het patrimonium;
- een latente nettomeerwaarde op de rest van de bestaande vastgoedportefeuille ingevolge o.a. de hogere indexering dan verwacht, het betere huurpotentieel ingevolge stijgende marktprijzen en de daling van de financiële rentevoeten (10.665.938 EUR). Deze toename wordt gereflecteerd in het eigen vermogen van de vastgoedbevak onder de rubriek 'herwaarderingmeerwaarden'.

Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen en liquide middelen uitstaand op 31-12-2000 bedragen 8.177.116 EUR. Dit is het nog overblijvende saldo afkomstig van de kapitaalverhoging op 28-06-1999 door openbare inschrijving. Deze geldmiddelen zijn op korte termijn bestemd voor de verdere financiering van de lopende projectrealisaties.

Voorzieningen voor risico's en kosten

De post voorzieningen omvat voor 1.780.129 EUR voorzieningen die specifiek werden aangelegd voor herstellingswerken en voor de verplicht opgelegde sanering van welbepaalde

verontreinigde sites. Zij overtreffen ruimschoots de globale kostprijs geraamd volgens een 'worst-case'-benadering.

In de loop van het boekjaar 2000 werd de milieutoestand op omstandige wijze verder opgevolgd door de uitvoering of voltooiing van meerdere bodemonderzoeken en werd in samenspraak met OVAM vooruitgang gemaakt inzake de lopende of geplande saneringsprojecten.

Het milieugebeuren is een complexe aangelegenheid en vraagt een zekere procedure en dito tijdsspanne, zoals bepaald in het Bodemsaneringsdecreet en uitvoeringsbesluit Vlarebo. Aldus zijn op 31-12-2000 nog niet alle milieudossiers volledig afgewerkt en bestaat er nog een beperkte onzekerheid met betrekking tot een aantal projecten, waarvoor verdere bodemonderzoeken nog lopende zijn. Tegen eind 2001 zal een volledig beeld verkregen zijn van de finale saneringsplicht.

Financiële schulden

Warehouses De Pauw heeft een transparante en eenvoudige schuldenstructuur.

De langlopende financiële schuld bestaat uit een gecombineerde bulletlening ten bedrage van 22.310.417 EUR in België en 15.493.345 EUR in Italië. Zij werden midden 1999 aangegaan voor een duurtijd van respectievelijk 5 en 10 jaar en aan een intrestvoet van 3,8% en 4,50%.

De uitstaande kortlopende financiële schulden bedragen 9.761.803 EUR op 31-12-2000. Zij werden opgenomen onder de vorm van straight loans in Frankrijk (6.972.890 EUR) en in Italië (2.788.867 EUR).

Eind 2000 beschikt WDP op geconsolideerd niveau over niet-opgenomen kredietlijnen ten belope van 4.920.962 EUR. Besprekingen na jaareinde zijn gaande teneinde nog bijkomende kredietlijnen te bekomen, gelet op de geplande verhoging van de maximaal toegelaten schuldgraad bij vastgoedbevaks.

Belastingen

Bij het indienen van de aangifte in de vennootschapsbelasting over het boekjaar 1999 - het jaar van de beursgang - bleek de verschuldigde exit-taks kleiner dan eerst was voorzien. De verschuldigde exit-taks bedraagt nl. 10.446.551 EUR, daar waar deze oorspronkelijk was geraamd op 11.155.209 EUR, of een regularisatie in positieve zin ten belope van 708.658 EUR.

Tijdens het afgelopen boekjaar werd tevens een belastingcontrole uitgevoerd over de aanslagjaren 1999 en 2000 m.b.t. alle groepsvennootschappen die voorafgaandelijk aan de beursgang zijn gefusioneerd. Naar aanleiding hiervan werd een belastingsupplement geheven ten bedrage van 118.433 EUR.

Overige opmerkingen

a) Na afsluitdatum van het boekjaar hebben zich nog volgende feiten of gebeurtenissen met betekenisvolle invloed voorgedaan:

- de gefaseerde aankoop van 6 semi-industriële panden te Rijsel door WDP France s.a.r.l. voor een totale investeringswaarde van 18.344.121 EUR;
- de 'sale and leaseback'-verrichting met Deventer GMBH van een distributiecentrum van 37.500 m² te Breda ten bedrage van 19.300.000 EUR;
- de aankoop van een fabriekspand van Pauwels Trafo voor 1.600.000 EUR, exclusief transactiekosten. Hierin wordt in samenwerking met KPN een 'internethotel' gebouwd.

Voor meer informatie hierover kan verwezen worden naar p. 13 'Activiteitenverslag'.

b) Aan de commissaris-revisor werden bijkomende erelonen betaald voor een bedrag van 119.678 EUR ingevolge diverse werkzaamheden in verband met de boekhoudkundige organisatie en begeleiding, de voorbereiding van investeringsbeslissingen en fiscaal advies.

Huuropbrengsten van het boekjaar 2000

EUR

BELGIE		12.750.041
Aalst	Dendermondsesteenweg 75	142.496
Aalst	Tragel 5, Gheeraertstraat 15-16	222.062
Aalst	Tragel 11-12	982.686
Aalst	Wijngaardveld 3, Dijkstraat 7	631.193
Aalst	Zegepraalstraat 1	31.460
Anderlecht	Frans Van Kalkenlaan 9	904.166
Antwerpen	Lefebvredok, Kaai 59	335.922
Beersel	Stationstraat 230	138.539
Beringen-Paal	Industrieweg 135	192.666
Bierbeek	Hoogstraat 35-35A	160.320
Boom	Bassinstraat 6-8	2.963
Boom	Groene Hofstraat 13	117.423
Boom	Langelei 114-116	150.962
Boortmeerbeek	Industrieweg 16	91.101
Buggenhout	Kalkestraat 19	180.149
Grimbergen	Eppegemstraat 31	1.012.136
Leuven	Kolonel Begaultlaan 9-17-19-21	565.966
Leuven	Vaart 25-35	734.534
Londerzeel	Nijverheidstraat 13-15	801.835
Mechelen	Olivetenvest 4-6-8	171.292
Merchtem	Kattestraat 27	107.765
Merchtem	Stoofstraat 11	40.638
Merchtem	Wolvertemse Steenweg 1, Bleukenweg 5	237.365
Neder-over-Heembeek	Steenweg op Vilvoorde 146	176.032
Puurs	Lichterstraat 31, Meermansdreef	375.458
St-Jans-Molenbeek	Delaunoyststraat 35-36 + 58-60	367.209
St-Niklaas	Heidestraat 117 115-115a	79.714
Temse	Kapelanielaan 10	365.012
Terhagen	Polder 3, K. Cardijnstraat 65	314.876
Ternat	Industrielaan 24	312.239
Tienen	Getelaan 100, Nieuw Overlaar	101.654
Vilvoorde	Havendoklaan 12	334.828
Vilvoorde	J.F. Willemstraat 95	172.949
Vilvoorde	Steenkade 44	156.916
Vilvoorde	Willem Elsschotstraat 5	713.184
Wespelaar	Dijkstraat 44	221.227
Wieze	Kapittelstraat 31 (Hall C)	128.626
Willebroek	Breendonkstraat, Wolvenweg	4.561
Zaventem	Fabriekstraat 13	349.795
Zele	Lindestraat 7	620.122
FRANKRIJK		177.189
Aix-en-Provence	ZAC Gustave Eiffel II	177.189
ITALIE		1.385.568
Milaan	San Giuliano Milanese Via Tolstoj 63-65	1.385.568
TSJECHIE		799.589
Pruhonice - Praha	Hostivar	403.632
Hradec Kralove	Pilmarova 410, 500 03	211.585
Jablonec	Ostry Roh 466 02	73.274
Mladá Boleslav	Jicinska 1329/III, 29 301	111.098
TOTAAL		15.112.387

Het niet-geconsolideerd resultaat van het boekjaar in de enkelvoudige jaarrekening bedraagt 34.732.367 EUR. Rekening houdend met het overgedragen resultaat van het vorige boekjaar ten bedrage van 2.627.064 EUR geeft dit een te verwerken resultaat van 37.359.431 EUR.

Na toewijzing van de winst ingevolge de evolutie van de marktschommeling op de portefeuille ten bedrage van 22.466.112 EUR naar de onbeschikbare reserves, geeft dit een nog te bestemmen resultaat van 14.893.319 EUR.

Voorgesteld wordt om dit als volgt te bestemmen:

vergoeding van het kapitaal: 11.405.177 EUR
over te dragen winst: 3.488.142 EUR

De voorgestelde dividenduitkering in de Belgische enkelvoudige jaarrekening komt aldus overeen met afgerond 90% van de geconsolideerde operationele jaarwinst, gerealiseerd door de hele groep. Dit is conform met het vooropgestelde dividendbeleid. De resterende 10% wordt aldus gereserveerd voor de risicodekking van grote onderhoudsbeurten en huurleegstand van gebouwen.

Indien deze resultaatsbestemming wordt goedgekeurd door de Algemene Vergadering zal een brutodividend over het boekjaar 2000 worden uitgekeerd van 1,72 EUR. Na aftrek van de roerende voorheffing van 15% geeft dit een nettodividend van 1,46 EUR per aandeel. In 1999 (2e semester) was dit respectievelijk 0,66 EUR en 0,56 EUR.

Deze dividenden zijn betaalbaar vanaf 3 mei 2001 aan de loketten van Petercam, Fortis Bank, BBL en KBC tegen afgifte van coupon nr. 2 wat de aandelen aan toonder betreft.

De waarderingsregels die voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening worden gebruikt, zijn dezelfde als degene die toegepast worden voor de enkelvoudige jaarrekening van de consoliderende vennootschap, inclusief de derogatie, toegestaan door de Minister van Economische Zaken.

Dit basisprincipe wordt aangevuld met een aantal specifieke waarderingsregels eigen aan de consolidatie, zoals hierna toegelicht.

1. Consolidatieverschillen

De consolidatieverschillen worden vastgelegd bij het verwerven van nieuwe deelnemingen in vennootschappen. De vennootschappen worden opgenomen in de consolidatie volgens de integrale methode of volgens de vermogensmutatiemethode, al naargelang de grootte van de deelneming.

De positieve consolidatieverschillen worden afgeschreven over een periode van 10 jaar. Eventuele negatieve consolidatieverschillen worden in de geconsolideerde balans gehouden zolang de betreffende ondernemingen in de consolidatiekring zijn opgenomen en zolang de verwachte kosten of ongunstige resultaten, die aanleiding hebben gegeven tot hun ontstaan, niet zijn gerealiseerd.

2. Omrekeningsverschillen

De omrekening van de tegoeden en verplichtingen in deviezen en van de financiële staten van dochterondernemingen in het buitenland gebeurt volgens de monetaire/niet-monetaire methode. Volgens deze methode worden de niet-monetaire activa en passiva en de afschrijvingen, waardeverminderingen en regularisaties met betrekking tot deze activa omgerekend aan de historische koers. Monetaire activa en passiva, rechten en verplichtingen worden omgerekend aan slotkoers.

De opbrengsten en kosten worden omgerekend aan de gemiddelde koers van het boekjaar.

De omrekeningsverschillen worden in het resultaat geboekt. Het gedeelte dat toerekenbaar is aan derden wordt in de resultatenrekening in de post 'Aandeel van derden in het resultaat' opgenomen.



Verslag van de commissaris-revisor over de geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31-12-2000, gericht tot de Algemene Vergadering van aandeelhouders van de commanditaire vennootschap op aandelen 'Warehouses De Pauw', met maatschappelijke zetel te Blakenberg 15, 1861 Wolvertem

Mevrouwen, Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar 2000 afgesloten op 31-12-2000, met een balanstotaal van 231.939.045,41 EUR (9.356.397.898 BEF) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 37.054.653,21 EUR (1.494.781.005 BEF). Wij hebben eveneens de controle van het jaarverslag uitgevoerd.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de geconsolideerde jaarrekening.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de groep, alsook met de procedures van interne controle. Wij hebben de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

De Minister van Economische Zaken heeft ingestemd met het verzoek van Warehouses De Pauw CVA om, in afwijking van artikel 15 van de Wet van 17 juli 1975, de jaarrekening volgens een afwijkend schema te kunnen opstellen. De afwijking strekt ertoe de niet-gerealiseerde resultaten op de vastgoedportefeuille toe te rekenen aan een onbeschikbare reserve waarvan het eventuele negatieve saldo in resultaat wordt genomen en daartoe een aangepast schema van de resultatenrekening te gebruiken waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen de operationele resultaten, de resultaten op de portefeuille en de uitzonderlijke resultaten.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31-12-2000 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van het geconsolideerd geheel in overeenstemming met de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaring

Het geconsolideerde jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2000 bevat de door de wet vereiste gegevens en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening.

CVBA Van Geet, Derick & C°,
Bedrijfsrevisoren

De aansprakelijke vennoot,

Hugo Van Geet

Auguste Reyerslaan 107

1030 Brussel

Opgemaakt te Brussel,
op 23 maart 2001

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

1. Balans (Activa)

	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-1999 EUR (x 1.000)
VASTE ACTIVA	188.375	145.618
II. Immateriële vaste activa	11	0
III. Materiële vaste activa	183.708	141.546
A. Terreinen en gebouwen	183.519	141.397
B. Installaties, machines en uitrusting	34	12
C. Meubilair en rollend materieel	124	53
D. Leasing en soortgelijke rechten	0	51
E. Overige materiële vaste activa	31	33
IV. Financiële vaste activa	4.656	4.072
A. Verbonden ondernemingen	4.644	4.066
1. Deelnemingen	4.644	4.066
C. Andere financiële vaste activa	12	6
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	12	6
VLOTTENDE ACTIVA	17.096	29.486
V. Vorderingen op meer dan één jaar	6.283	6.865
A. Handelsvorderingen	37	0
B. Overige vorderingen	6.246	6.865
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	2.497	1.977
A. Handelsvorderingen	1.842	1.655
B. Overige vorderingen	655	322
VIII. Geldbeleggingen	7.270	19.803
B. Overige beleggingen	7.270	19.803
IX. Liquide middelen	732	755
X. Overlopende rekeningen	314	86
TOTAAL DER ACTIVA	205.471	175.104

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

1. Balans (Passiva)

	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-1999 EUR (x 1.000)
EIGEN VERMOGEN	159.211	135.884
I. Kapitaal	49.425	49.425
A. Geplaatst kapitaal	49.425	49.425
III. Herwaarderingsmeerwaarden	93.221	70.940
IV. Reserves (+)(-)	12.892	12.892
A. Wettelijke reserves	1	1
C. Belastingvrije reserves	0	11.708
D. Beschikbare reserves	12.891	1.183
V. Overgedragen winst	3.673	2.627
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES	2.085	2.190
VII. A. Voorzien. voor risico's en kosten	2.085	2.190
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	1.780	1.915
4. Overige risico's en kosten	305	275
SCHULDEN	44.175	37.030
VIII. Schulden op meer dan één jaar	22.321	22.333
A. Financiële schulden	22.321	22.333
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0	23
4. Kredietinstellingen	22.321	22.310
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	21.803	14.574
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	12	16
C. Handelsschulden	9.226	8.659
1. Leveranciers	9.226	8.659
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.575	1.487
1. Belastingen	2.509	1.438
2. Bezoldigingen en sociale lasten	66	49
F. Overige schulden	9.990	4.412
X. Overlopende rekeningen	51	123
TOTAAL DER PASSIVA	205.471	175.104

2. Resultatenrekeningen

	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-1999 EUR (x 1.000)
OPERATIONELE RESULTATEN		
I. Bedrijfsopbrengsten	15.572	13.665
A. Omzet	12.920	11.279
B. Geproduceerde vaste activa	268	115
C. Andere bedrijfsopbrengsten	2.384	2.271
II. Bedrijfskosten	(4.041)	(6.030)
B. Diensten en diverse goederen	2.253	2.871
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	547	390
D. Afschrijvingen	54	1.638
E. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging+, terugneming -)	51	(17)
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugneming -)	(105)	10
G. Andere bedrijfskosten	1.241	1.138
III. Bedrijfswinst	11.531	7.635
IV. Financiële opbrengsten	1.127	584
B. Opbrengsten uit vlottende activa	1.079	500
C. Andere financiële opbrengsten	48	84
V. Financiële kosten	(973)	(3.632)
A. Kosten van schulden	965	3.613
C. Andere financiële kosten	8	19
VI. Belastingen (-) (+)	601	(8.739)
A. Belastingen (-)	(123)	(8.739)
B. Regularisering van belastingen en terugneming van fiscale voorzieningen	724	0
VII. Operationele winst (operationeel verlies) (+)(-)	12.286	(4.152)
RESULTATEN OP PORTEFEUILLE		
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)	165	992
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	165	992
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	165	992
- Meerwaarden	165	992
VIII bis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)	(185)	(574)
- Meerwaarden	(185)	(574)
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	22.466	10.271
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	22.466	10.271
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	22.466	10.271
- Meerwaarden	22.802	11.098
- Minderwaarden	336	827
X. Winst (Verlies) op de portefeuille (+) (-)	22.446	10.689
UITZONDERLIJKE RESULTATEN		
XI. Uitzonderlijke opbrengsten	0	1.074
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	0	1.074
XII. Uitzonderlijke kosten	0	(1.332)
B. Andere uitzonderlijke kosten	0	1.332
XIII. Uitzonderlijke winst (Uitzonderlijk verlies) (+)(-)	0	(258)
XIII. Bis Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	0	64
TE BESTEMMEN RESULTATEN		
XIV. Winst van het boekjaar (+)(-)	34.732	6.343
XV. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	0	145
Overboeking naar de belastingvrije reserves	0	(7.924)
XVI Bestemmingen van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	22.281	9.697
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	22.281	9.697
XVII. Te bestemmen winst	12.451	(11.133)

3. Resultatenverwerking

	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-1999 EUR (x 1.000)
A. Te bestemmen winst (verlies) (+)(-)	15.078	(13.566)
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)(-)	12.451	(11.133)
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar(+)(-)	2.627	(2.433)
B. Onttrekking aan het eigen vermogen	0	20.575
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies	0	20.575
D. Over te dragen resultaat	(3.673)	(2.627)
1. Over te dragen winst (-)	(3.673)	(2.627)
F. Uit te keren winst (-)	(11.405)	(4.382)
1. Vergoeding van het kapitaal	11.405	4.382

4. Toelichting

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA (In duizenden EUR)	Concessies, octrooien, licenties, enz
a) AANSCHAFFINGSWAARDE	
Per einde van het vorige boekjaar	3
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)	14
Per einde van het boekjaar	17
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)	
Per einde van het vorige boekjaar	
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)	6
Per einde van het boekjaar	6
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	11

4. Toelichting

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (In duizenden EUR)	4 Leasing en soortgelijke rechten	5 Overige materiële vaste activa
a) AANSCHAFFINGSWAARDE		
Per einde van het vorige boekjaar	90	42
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Aanschaffing, met inbegrip van de geprod. vaste activa		
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)		
- Overboek. van een post naar een andere (+)(-)	-90	42
Per einde van het boekjaar	0	42
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDER.		
Per einde van het vorige boekjaar	39	9
Mutaties tijdens het boekjaar:		
- Geboekt		2
- Overboek. van een post naar een andere (+)(-)	-39	
Per einde van het boekjaar	0	11
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	31

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (In duizenden EUR)	Terreinen en gebouwen	1 Installaties mach. en uitrusting	2 Meubilair en rollend materieel
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	82.754	74	330
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Aanschaff., met inbegrip van de geprod. vaste activa	19.939	31	71
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-190		
- Overboek. van een post naar een andere (+)(-)			76
Per einde van het boekjaar	102.503	105	477
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar	79.941		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Geboekt	22.802		
- Afgeboekt (-)	-185		
Per einde van het boekjaar	102.558	0	0
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDER.			
Per einde van het vorige boekjaar	21.298	62	277
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Geboekt	336	9	43
- Afgeboekt na overdracht. en buitengebruikst. (-)	-92		
- Overboek. van een post naar een andere (+)(-)			33
Per einde van het boekjaar	21.542	71	353
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR	183.519	34	124

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (In duizenden EUR)	1 Verbonden ondernemingen	2 Ondern. met deel- nemingsverh.	3 Andere
1. Deelnemingen en aandelen			
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	4.066		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen	578		
Per einde van het boekjaar	4.644	0	0
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)+(b)-(c)-(d)	4.644	0	0
2. Vorderingen			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR			6
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Toevoegingen			6
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	0	12

4. Toelichting

NAAM en ZETEL	Maatschappelijke rechten gehouden door		Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	De onderneming (rechtstreeks)	Dochter onderneming	Jaarrekening per	Munt eenheden	Eigen vermogen (+) of (-)	Nettoresultaat (+) of (-)
	Aantal	%				
WDP CZ s.r.o. Belehradska 18 PRAAG, TSJECHIE	100	100,00%	31/12/2000	CZK	44.100.422	1.170.632
Groep De Pauw Italy s.r.l. Via Sant'Andrea 20121 MILAAN, ITALIE	19.999	99,99%	31/12/2000	EUR	74.434	-635.154
WDP France s.a.r.l. Rue De La Baume 17 75008 PARIJS, FRANKRIJK	770	100,00%	31/12/2000	EUR	97.423	-9.315

62

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (In duizenden EUR)	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vastrentende effecten	6.452	18.564
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen	6.452	18.564
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	818	1.239
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:		
- hoogstens één maand	818	1.239

VII. OVERLOPENDE REKENINGEN (In duizenden EUR)	Boekjaar
Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.	
over te dragen kosten:	
over te dragen commissielonen op wederverhuring	268
over te dragen verzekeringen	28
andere over te dragen kosten	1
verkregen opbrengsten: verkregen rente	17

4. Toelichting

VIII. STAAT VAN HET KAPITAAL	Bedragen (in duizenden EUR)	Aantal aandelen	
A. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL			
1. Geplaatst kapitaal (post 100 van de passiva)			
- Per einde van het vorige boekjaar	49.425	6.640.000	
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
Per einde van het boekjaar	49.425	6.640.000	
2. Samenstelling van het kapitaal			
2.1. Soorten aandelen			
Gewone kapitaals aandelen, zonder vermelding van nominale waarde	49.425	6.640.000	
2.2. Aandelen op naam of aan toonder			
Op naam	-	3.558.501	
Aan toonder	-	3.081.499	
G. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de onderneming heeft ontvangen:	Aantal aandelen	%	
Familie Jos De Pauw	3.525.000	53,09	
Fortis Bank	904.837	13,63	
IX. VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN (In duizenden EUR)	Boekjaar		
Uitsplitsing van de post 163/5 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.			
voorziening voor geschillen	193		
voorziening voor brandschade	30		
voorziening voor andere risico's en kosten	82		
X. STAAT VAN DE SCHULDEN (In duizenden EUR)	hoogstens één jaar	meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	meer dan 5 jaar
A. UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAAR GELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD			
Financiële schulden	12	22.321	0
4. Kredietinstellingen	12	22.321	0
TOTAAL	12	22.321	0

63

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

4. Toelichting

X. STAAT VAN DE SCHULDEN (In duizenden EUR) vervolg	Schulden (of gedeelte) gewaarborgd door	
	Belgische overheids- instellingen	Zakelijke overheden*
B. GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)		
Financiële schulden	0	22.310
4. Kredietinstellingen		22.310
TOTAAL	0	22.310
		<small>* gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming</small>
X. STAAT VAN DE SCHULDEN (In duizenden EUR) vervolg	Boekjaar	
C. SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)		
b) Niet vervallen belastingenschulden	2.509	
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	66	
XI. OVERLOPENDE REKENINGEN (In duizenden EUR)	Boekjaar	
Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.		
Disconto op vordering uit de verkoop van onroerende goederen	44	
Toe te rekenen noteringskosten	4	
Toe te rekenen intrestlasten	2	
Overige over te dragen opbrengsten	1	

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2000

4. Toelichting

XII. BEDRIJFSRESULTATEN (In duizenden EUR)	Boekjaar	Vorig boekjaar
C1. WERKNEMERS INGESCHEVEN IN HET PERSONEELSREGISTER		
a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	12	11
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	10,9	9,0
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	19.144	15.692
C2. PERSONEELSKOSTEN		
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	345	246
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	160	120
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	19	10
d) Andere personeelskosten	23	14
D. WAARDEVERMINDERINGEN		
2. Op handelsvorderingen		
- geboekte	51	24
- teruggenomen (-)	0	-41
E. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN (post 635/7)		
Toevoegingen	30	39
Bestedingen en terugnemingen (-)	-135	-29
F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN		
Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	1.231	1.092
Andere	10	46
XIII. FINANCIËLE RESULTATEN (In duizenden EUR)	Boekjaar	Vorig boekjaar
A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN (post 752/9)		
Disconto op vordering ingevolge verkoop van onroerend goed	48	0
XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT (In duizenden EUR)	Boekjaar	
A. UITSPLOTSING VAN DE POST 670/3		
1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar:	123	
a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	4	
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren:	119	
a. Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	119	

4. Toelichting

XVI. BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DE DERDEN (In duizenden EUR) vervolg	Boekjaar		Vorig boekjaar
	Boekjaar	Vorig boekjaar	
A. De belasting over de toegevoegde waarde in rekening gebracht:			
1. aan de onderneming	2.420	1.109	
2. door de onderneming	4.286	2.507	
B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van:			
1. bedrijfsvoorheffing	86	50	
2. roerende voorheffing	657	0	

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (In duizenden EUR)	Boekjaar	
	als waarborg voor schulden en verplicht. van de onderneming	als waarborg voor schulden en verplicht. van derden
Zakelijke zekerheden die door de onderneming werden gesteld of onherroepelijk beloofd op haar eigen activa		
- Hypotheken:		
- boekwaarde van de bezwaarde activa	183.519	
- bedrag van de inschrijving	4.958	

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (in duizenden EUR)	Boekjaar	
	Boekjaar	Vorig boekjaar
Verbintenis om vaste activa niet verder te belasten met hypotheken of volmachten daartoe. Uitstaande financiële zekerheden ten belope van 2,26 miljoen EUR ten gunste van OVAM en de Italiaanse BTW-administratie. De voorziene investeringskost voor de afwerking van de lopende projecten bedraagt 6 miljoen EUR.		

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT (in duizenden EUR)	Verbonden ondernemingen	
	Boekjaar	vorig boekjaar
1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
- deelnemingen	4.644	4.066
2. VORDERINGEN		
- op meer dan één jaar	5.472	6.056
- op hoogstens één jaar	15	599
4. SCHULDEN		
- op hoogstens één jaar	13	

66

4. Toelichting

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT (in duizenden EUR) vervolg	Boekjaar		Vorig boekjaar
	Boekjaar	Vorig boekjaar	
5. - Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde persoonlijke en zakelijke zekerheden als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen			
	15.493	15.493	
7. FINANCIËLE RESULTATEN			
- opbrengsten uit vlottende activa	405	84	

XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN (in duizenden EUR)	Boekjaar	
	Boekjaar	Vorig boekjaar
c) MET ANDERE ONDERNEMINGEN WELKE DOOR DE SUB b. VERMELDE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN.		
4. Rechtstreekse & onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon:		
- aan bestuurders en zaakvoerders	198	

4. SOCIALE BALANS	1	2	3	4
	Voltijds boekjaar	Deeltijds boekjaar	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten boekjaar	Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten vorig boekj.
I. STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN				
A. WERKNEMERS INGESCHREVEN IN HET PERSONEELSREGISTER				
1. Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar				
Gemiddeld aantal werknemers	10,3	1,8	10,9 (VTE)	9,0 (VTE)
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	18.096	1.048	19.144 (T)	15.692 (T)
Personeelskosten (in duizenden EUR)	516	31	547 (T)	390 (T)
Voordelen bovenop het loon (in duizenden EUR)	-	-	23 (T)	(T)

67

4. Toelichting

4. SOCIALE BALANS	1 Voltijds	2 Deeltijds	3 Totaal in voltijdse equivalenten
vervolg			
2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar			
a. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	10	2	10,7
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	10	2	10,7
c. Volgens het geslacht			
Mannen	10	1	10,2
Vrouwen		1	0,5
d. Volgens de beroepscategorie			
Bedienden	4	2	4,7
Arbeiders	6		6,0
II. TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR			
A. INGETREDEN			
a. Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	8	2	8,7
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst Overeenkomst voor een onbepaalde tijd		2	0,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	8		8,0
c. Volgens het geslacht en het studieniveau			
Mannen:			
secundair onderwijs	8	1	8,2
Vrouwen:			
hoger niet-universitair onderwijs		1	0,5
B. UITGETREDEN			
a. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	9		9,0
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1		1,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	8		8,0
c. Volgens het geslacht en het studieniveau			
Mannen:			
secundair onderwijs	9		9,0
d. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst			
Bruggensioen	1		1,0
Andere redenen	8		8,0
4. SOCIALE BALANS			
		Aantal bertokken werknemers	
	1 Aantal	2 In voltijdse equivalenten	3 Financieel voordeel (in duizenden EUR)
III. STAAT OVER HET GEBRUIK VAN DE MAATREGELEN TEN GUNSTE VAN DE WERKGELEGENHEID TIJDENS HET BOEKJAAR			
Aantal werknemers betrokken bij één of meerdere maatregelen ten gunste van de werkgelegenheid:			
- totaal voor het boekjaar			
- totaal voor het vorige boekjaar	5	4,3	

De boekhouding en de jaarrekening worden opgesteld overeenkomstig de geest en de objectieven van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot de vastgoedbevaks. De belangrijkste bijzondere waarderingsregels, vastgelegd door de Raad van Bestuur, worden hierna samengevat.

Oprichtingskosten

De oprichtingskosten en kosten van kapitaalverhoging, statutenwijziging, etc. worden afgeschreven ad 20% per jaar.

Materiële vaste activa

Onroerende goederen

De onroerende materiële vaste activa worden bij de aankoop gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde met inbegrip van bijkomende kosten en niet-afrekbare BTW.

De onroerende goederen in aanbouw, verbouwing of uitbreiding worden, in functie van de vordering der werken, aan kostprijs gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, registratierechten en niet-afrekbare BTW.

Een deskundige waardeert op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende bestanddelen van de vaste activa:

- de onroerende goederen, de onroerende goederen door bestemming en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden gehouden door de bevak of, in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft;
- de optierechten op onroerende goederen gehouden door de bevak of in voorkomend geval, door een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;
- de rechten uit contracten waarbij aan de bevak of, in voorkomend geval, aan een vastgoedvennootschap waarover zij controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend goed.

Deze waarderings zijn bindend voor de vastgoedbevak wat de opstelling van haar jaarrekening betreft. Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de hierboven vermelde onroerende goederen van de bevak en, in voorkomend geval, van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken onroerende goederen.

De onroerende goederen worden dus in de jaarrekening verantwoord tegen de waarde die door een vastgoeddeskundige wordt geschat, inclusief transactiekosten, d.w.z. kosten, registratierechten en honoraria inbegrepen, tenzij de Raad van Bestuur een andere waardering weerhouden heeft.

In afwijking van de artikels 27bis §1, 28 §3 en 34 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de onroerende goederen, zoals vastgesteld door de deskundige en goedgekeurd door de Raad van Bestuur, geïnventariseerd.

De meerwaarden op onroerende goederen worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva 'Herwaarderingsmeerwaarden' geboekt.

In afwijking van de artikels 28 §2 en 30 van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 m.b.t.

de jaarrekening van de ondernemingen, verricht de vastgoedbevak geen afschrijvingen op de gebouwen, de reële rechten op gebouwen of de aan de vastgoedbevak in leasing gegeven onroerende goederen. Voor de kosten voor onderhoud en grote herstellingen aan dakbedekkingen, schilderwerken, poorten en parkings worden voorzieningen aangelegd.

Materiële vaste activa andere dan onroerende goederen

De materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, waarvan het gebruik in de tijd beperkt is, worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, onder aftrek van lineaire afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur.

In het boekjaar waarin de investering plaatsvindt worden afschrijvingen geboekt ten belope van 12 maanden. Indien het boekjaar minder of meer dan 12 maanden beslaat, worden de afschrijvingen pro rata temporis berekend.

De volgende afschrijvingspercentages op jaarbasis zijn van toepassing:

	Lineair afschrijvingspercentage
Installaties, machines en uitrusting	10%
Meubilair en rollend materieel	10% - 20%
Informaticamaterieel	20%

Op het ogenblik van de verkoop of buitengebruikstelling van materiële vaste activa, andere dan onroerende goederen, worden de aanschaffingswaarden en de afschrijvingen die daarop betrekking hebben uit de rekeningen verwijderd en worden de meer- of minderwaarden in de resultatenrekening geboekt.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa worden gewaardeerd op grond van hun marktwaarde. Bij aankoop worden de financiële vaste activa gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde, zonder rekening te houden met de bijkomende kosten die ten laste gelegd worden van de resultatenrekening. De Raad van Bestuur zal beslissen of de bijkomende kosten geactiveerd worden en over welke periode ze in voorkomend geval zullen afgeschreven worden.

In afwijking van de artikels 29 §2 eerste lid en 34 eerste lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedmaatschappijen en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de inventaris, geïnventariseerd. De geboekte meerwaarden worden rechtstreeks in rubriek III van de passiva 'Herwaarderingsmeerwaarden' ondergebracht.

De artikels 10 en 14 §1 van het Koninklijk Besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen. Artikel 34 derde lid van het Koninklijk Besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de onderneming is niet van toepassing.

Vorderingen

De vorderingen op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde, onder aftrek van de waardeverminderingen voor dubieuze of oninbare vorderingen.

Geldbeleggingen

Geldbeleggingen worden gewaardeerd tegen marktwaarde en zo dit onmogelijk is tegen hun aanschaffingswaarde, met uitsluiting van de bijkomende kosten die in de resultatenrekening worden verwerkt.

Voorzieningen voor risico's en kosten

De Raad van Bestuur onderzoekt elk jaar de noodzaak om voorzieningen aan te leggen ter dekking van risico's en kosten waarmee de vastgoedbevak te maken heeft.

De voorzieningen voor herstellingen en groot onderhoud worden vastgesteld op grond van beslissingen van de Raad van Bestuur om herstellings- en onderhoudswerken uit te voeren.

Schulden

De schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Derogatie

Er werd een derogatie gevraagd en bekomen op basis van artikel 15 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, teneinde het jaarschema in een andere vorm te presenteren die toelaat de latente minderwaarden en meerwaarden op de portefeuillebestanddelen ingevolge de marktschommelingen parallel in de resultatenrekening te verwerken. Het latente resultaat op haar portefeuillebestanddelen, indien positief, wordt echter niet uitgekeerd, maar wordt geboekt op een onbeschikbare reserve.



Verslag van de commissaris-revisor over het boekjaar afgesloten op 31-12-2000, gericht tot de Algemene Vergadering van aandeelhouders van de commanditaire vennootschap op aandelen 'Warehouses De Pauw', met maatschappelijke zetel te Blakenberg 15, 1861 Wolvertem

Mevrouwen, Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij U verslag uit over de uitvoering van de controleopdracht die ons werd toevertrouwd.

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de zaakvoerder van de vennootschap, over het boekjaar 2000 afgesloten op 31-12-2000, met een balanstotaal van 205.470.640,28 EUR (8.288.665.082 BEF) en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 34.732.367,18 EUR (1.401.100.219 BEF). Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door de wet zijn vereist.

Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Onze controles werden verricht overeenkomstig de normen van het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze beroepsnormen eisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen onjuistheden van materieel belang bevat, rekening houdend met de Belgische wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften met betrekking tot de jaarrekening. Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met de procedures van interne controle. De verantwoordelijken van de vennootschap hebben onze vragen naar opheldering of inlichtingen duidelijk beantwoord. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de waarderingsregels, de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen die de onderneming maakte en de voorstelling van de jaarrekening in haar geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel. De Minister van Economische Zaken heeft ingestemd met het verzoek van Warehouses De Pauw CVA om, in afwijking van artikel 15 van de Wet van 17 juli 1975, de jaarrekening volgens een afwijkend schema te kunnen opstellen. De afwijking strekt ertoe de niet-gerealiseerde resultaten op de vastgoedportefeuille toe te rekenen aan een onbeschikbare reserve waarvan het eventuele negatieve saldo in resultaat wordt genomen en daartoe een aangepast schema van de resultatenrekening te gebruiken waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen de operationele resultaten, de resultaten op de portefeuille en de uitzonderlijke resultaten.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening afgesloten op 31-12-2000 een getrouw beeld van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de vennootschap en wordt een passende verantwoording gegeven in de toelichting.

Bijkomende verklaringen en inlichtingen

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen en inlichtingen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

Het jaarverslag bevat de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, wordt de boekhouding gevoerd en de jaarrekening opgesteld overeenkomstig de in België toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Wij dienen U geen enkele verrichting of beslissing mede te delen die in overtreding met de statuten of de vennootschappenwet of de wettelijke bepalingen betreffende de vastgoedbevaks zou zijn gedaan of genomen. De resultaatsverwerking die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Opgemaakt te Brussel,
op 23 maart 2001

1 Basisinlichtingen

1.1 Firmanaam

'Warehouses De Pauw', in het kort 'WDP'

1.2 Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking

De vennootschap werd opgericht als Naamloze Vennootschap onder de naam 'Rederij De Pauw' bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver, te Liedekerke, op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977, onder het nummer 2249-1. Deze NV diende als dragende vennootschap, waarin, door middel van een globale fusie- en splitsingsverrichting, het vastgoedpatrimonium van 9 vennootschappen werd verzameld. Tevens werd de naam van de vennootschap gewijzigd in 'Warehousing & Distribution De Pauw' en werd zij omgezet naar een Commanditaire Vennootschap op Aandelen. De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq, te Asse-Zellik, zoals bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder de nummers 990616-1 tot en met 22 en bekrachtigd bij akte dd 28 juni 1999 voor diezelfde notaris en zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad onder de nummers 990720-757. Sinds 28 juni 1999, is WDP CVA ingeschreven bij de Commissie voor het Bank- en Financieuzen als 'vastgoedinvesteringsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht', afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht. Zij is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal voorzien in artikel 118 van de wet van 4 december 1999 op de financiële transacties en de financiële markten, alsmede aan het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

De firmanaam wordt op de Algemene Vergadering van 25 april 2001 omgevormd tot 'Warehouses De Pauw'.

1.3 Zetel van de vennootschap en administratieve zetel

De vennootschap is gevestigd te 1861 Meise (Wolvertem, Blakenberg 15). De maatschappelijke zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, mits inachtneming van de taalwetgeving.

1.4 Handelsregister en BTW-nummer

De vennootschap is ingeschreven in het handelsregister van Brussel onder het nummer 404.916. Het BTW-nummer van WDP CVA is (BE) 417.199.869

1.5 Duur

De duur van de vennootschap is onbeperkt.

1.6 Doel van de vennootschap

Artikel 4 van de statuten:

'De vennootschap heeft tot uitsluitend doel het collectief beleggen van uit het publiek aangetrokken financieringsmogelijkheden in vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 122, 1^o eerste lid, 5^o van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

1. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
2. aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;
3. optierechten op onroerende goederen;
4. rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op

- de lijst als bedoeld in artikel 120 § 1, tweede lid of artikel 137 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten;
5. vastgoedcertificaten zoals omschreven in artikel 106 van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en artikel 44 van het Koninklijk Besluit van 10 april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
 6. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;
 7. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die als onroerende goederen gedefinieerd worden door de Koninklijke Besluiten, genomen in uitvoering van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten en van toepassing op de collectieve beleggingsinstellingen investierend in onroerende goederen. Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak, mag de vennootschap zich inlaten met:
 - de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven beschreven;
 - het verwerven en uitlenen van effecten onverminderd de toepassing van artikel 51 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
 - onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
 - ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
 - de vennootschap mag slechts occasioneel optreden als projectontwikkelaar, zoals gedefinieerd in artikel 2 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de vastgoedbevak:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquiditeiten aanhouden overeenkomstig artikel 41 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks. Het in bezit houden van roerende waarden moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten opgenomen zijn in de notering van een effectenbeurs van een Lidstaat van de Europese Unie of verhandeld worden op een gereguleerde, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt van de Europese Unie. De liquiditeiten kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheeken of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van vastgoed in overeenstemming met artikel 53 van het Koninklijk besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;
- kredieten verstrekken en zich borg stellen ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap, die tevens beleggingsinstelling is zoals bedoeld in artikel 49 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftiennegentig met betrekking tot vastgoedbevaks;

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Voor zover verenigbaar met het statuut van vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen.

Voor een doelwijziging van de vennootschap is de goedkeuring vooraf van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen vereist.

Het beleggingsbeleid in het kader van de uitvoering van het maatschappelijk doel, luidt als volgt:

'Om de beleggingsrisico's te minimaliseren en op passende wijze te spreiden, zal de vennootschap haar beleggingsbeleid oriënteren naar een gediversifieerde onroerend-goedportefeuille, met beleggingen in kwalitatief hoogstaande projecten, hoofdzakelijk semi-industriële gebouwen, bestemd voor distributie, opslag en andere logistieke functies onder diverse vormen. In bijkomende orde wordt belegd in industriële, handels- en kantoorpanden. De gebouwen die beoogd worden, zijn geografisch gespreid in heel België, in de lidstaten van de Europese Gemeenschap evenals kandidaat-lidstaten.

	Het kapitaal is als volgt samengesteld:	
	BEF	EUR
Oprichting Rederij De Pauw NV	2.000.000	49.579
Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	500.000	12.395
Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (incl. uitgiftepremie)	2.805.960.747	69.557.950
Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties		
Industriegebouwen NV	226.982	5.627
Union Commerciale Belge NV	120.000	2.975
Leuvense Stapelplaatsen NV	279.620	6.931
Immobilière du Canal NV	208.638	5.172
Tony De Pauw NV	48.420	1.200
Olivetinvest NV	49.000	1.215
Immobilienvennootschap van Buggenhout NV	13.616	337
Immobilienvennootschap van Merchtem NV	1.206.546	29.909
Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar EUR	13.179.431	326.710
Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-829.993.443	-20.575.000
Totaal	1.993.799.557	49.425.000

De beleggingen in roerende waarden worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgelegd in de artikelen 56 en 57 van het Koninklijk Besluit van vier maart negentienhonderd éénennegentig tot bepaalde instellingen voor Collectieve Beleggingen.'

1.7 Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden ingezien

De statuten van de vennootschap kunnen worden ingezien bij de griffie van de Handelsrechtbank van Brussel. Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de niet-geconsolideerde en de geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap gedeponereerd bij de Nationale Bank van België. De financiële mededelingen betreffende de vennootschap, alsook de oproepingen tot de Algemene Vergaderingen verschijnen eveneens in de financiële dagbladen, de kranten en de informatieve tijdschriften. De jaarverslagen zijn op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar. Elk jaar ontvangt iedere houder van aandelen op naam en eenieder die erom verzoekt het jaarverslag.

2 Maatschappelijk kapitaal

2.1 Geplaatst kapitaal

Het geplaatste kapitaal van Warehouses De Pauw CVA bedraagt 49.425.000 EUR (1.993.799.557 BEF) en wordt vertegenwoordigd door 6.640.000 aandelen, zonder vermelding van nominale waarde.

2.2 Toegestaan kapitaal

De zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerder keren, ten belope van 49.425.000 EUR (1.993.799.557 BEF).

De machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de Algemene Vergadering van 20 mei 1999. Deze machtiging kan worden hernieuwd. Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inschrijving in speciën, door inbreng in natura of door omzetting van reserves overeenkomstig de regels voorgeschreven in de Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, het artikel 11 van het KB van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks en huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, na eventuele aanrekening der kosten, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafd worden dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend binnen de voorwaarden vereist door artikel 72 der Gecoördineerde Wetten op de Handelsvennootschappen, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

2.3 Wederinkoop van eigen aandelen

De vennootschap kan haar eigen in speciën volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de Algemene Vergadering overeenkomstig de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vereemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen. Het is de zaakvoerder toegelaten dergelijke effecten te verkrijgen wanneer deze verkrijging noodzakelijk is om de vennootschap te vrijwaren tegen ernstig en dreigend nadeel. Deze toelichting is drie jaar geldig vanaf de bekendmakingsdatum van de notulen van de Algemene Vergadering van 20 mei 1999 en is voor een gelijke periode hernieuwbaar. De voorwaarden voor de vervreemding van effecten verworven door de vennootschap worden naargelang het geval vastgesteld overeenkomstig het artikel 52bis paragraaf 4 van de gecoördineerde wetten op handelsvennootschappen, door de Algemene Vergadering of door de zaakvoerder.

2.4 Wijziging van het kapitaal

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de zaakvoerder kan tot verhoging of tot vermindering van het geplaatst kapitaal slechts worden besloten door een buitengewone Algemene Vergadering ten overstaan van een notaris en mits instemming van de zaakvoerder. Daarenboven zal de vennootschap zich moeten gedragen naar de regels voorgeschreven in het geval van openbare uitgifte van aandelen van de vennootschap voorzien bij artikel 125 van de Wet van 4 december 1990 en de artikels 28 en volgende van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak.

Daarenboven ingevolge artikel 11, paragraaf 2 van het KB van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevak, moeten volgende voorwaarden nageleefd worden:

- 1 de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden op het verslag voorzien door artikel 34 paragraaf 2 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen eveneens als in de oproepingen tot de Algemene Vergadering die zich zal uitspreken over de kapitaalverhoging;
- 2 de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de gemiddelde koers van de dertig dagen die de inbreng voorafgaan;
- 3 het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van oude aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst en in het kapitaal.

Overeenkomstig artikel 11 paragraaf 1 van het KB van 10 april 1995 betreffende de vastgoedbevaks kan niet afgeweken worden van het voorkeurrecht van de aandeelhouders voorzien door artikel 34bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen in geval van onderschrijving in geld.

3 Commissaris-revisor

De commissaris-revisor van de CVA WDP is de burgerlijke vennootschap in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Van Geet, Derick & C°, Bedrijfsrevisoren, met maatschappelijke zetel te 9200 Dendermonde, Kerkstraat 2-4, met als aansprakelijke vennoot de heer Hugo Van Geet. De jaarlijkse vergoeding van de commissaris-revisor bedraagt 18.592 EUR (750.000 BEF) voor de controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening.

4 Depothoudende bank

Fortis Bank is de deponthoudende bank van WDP CVA. De jaarlijkse vergoeding wordt als volgt berekend op de totaliteit van de waarde van de activa in bewaring gegeven aan Fortis Bank:

- 0.02% (excl. BTW) tot 99,2 miljoen EUR;
- 0.01% (excl. BTW) van 99,2 miljoen EUR tot 250 miljoen EUR;
- 0.005% (excl. BTW) boven 250 miljoen EUR met een maximum van 24.789 EUR (excl. BTW) in globo.

5 Vastgoeddeskundige

5.1 Identiteit

De door WDP CVA aangewezen vastgoeddeskundige is de vennootschap Stadim CVBA met haar maatschappelijke zetel Marialei 29, 2018 te Antwerpen, vertegenwoordigd door Philippe Janssens.

5.2 Opdracht

Overeenkomstig artikel 56 van het KB van 10 april 1995 waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de vastgoedbevak en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen.

Elk door de bevak of door de vennootschappen waarover zij de controle heeft, te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de vastgoeddeskundige, vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige is bindend voor de bevak wanneer de tegenpartij een promotor of bewaarder van de bevak is, wanneer de tegenpartij een vennootschap is waarmee de bevak, promotor of bewaarder verbonden zijn of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door één van de hierboven vermelde personen.

5.3 Schattingsmethoden

Het expertisebureau Stadim CVBA heeft de verschillende eigendommen bezocht, de nodige opmetingen gedaan, een beschrijving van deze goederen en van de installaties opgesteld, de bestaande documenten en plannen geraadpleegd die overgemaakt werden. De door Stadim CVBA gevolgde methodologie houdt rekening met diverse klassieke benaderingen. De verhouding brutohuurwaarde (20,55 miljoen EUR in 2001) wordt vergeleken met de investeringswaarde (231 miljoen EUR) wat leidt tot een gemiddelde kapitalisatievoet van 8,89% voor de totale portefeuille. Deze kapitalisatievoet varieert per eigendom tussen 7,7% en 13%. De investeringswaarde wordt berekend inclusief transactiekosten, de (ver)bouwkosten, erelonen en BTW.

Tezelfdertijd wordt per eigendom rekening gehouden met de jaarlijks te verwachten kosten en provisies, de lopende huurovereenkomsten, de realisatietermijn van de (ver)bouwwerken, hun effect op de effectieve inning van de huurgelden. Deze inkomstenstroom, evenals de herverkoopwaarde, worden geactualiseerd (discounted cash flow) op basis van de intrestvoeten (OLO) op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een marge eigen aan de specifieke vastgoedbelegging (illiquideitsmarge). De impact van wijzigende rentevoeten en inflatie wordt aldus mee verrekend in de schatting.

Aan de hand van vergelijkingspunten worden tenslotte zowel de waarde van elk eigendom, als zijn grondwaarde en kapitalisatievoet getoetst.

Wat het buitenland betreft, werden voor Tsjechië de marktconforme schattingen van expertisebureau Ryden overgenomen en voor Milaan de beëdigde schatting door architect-schatteur G. Cocozza. Deze schattingen werden bovendien onderworpen aan een financiële analyse in functie van de specifieke huurcontracten.

De Commissie voor het Bank-en Financieuzen heeft op 12 maart 2001 toestemming gegeven om dit jaarverslag te gebruiken als referentie-document voor elke openbare aanbidding die de vennootschap zou doen tot de publicatie van haar volgende jaarverslag, door middel van de procedure van afzonderlijke informatie-verstrekking. In het kader van die procedure moet dit jaarverslag vergezeld zijn van een verrichtingsnota om een prospectus te vormen in de zin van artikel 129 van de wet van 4 december 1990. Dit prospectus moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen conform het artikel 129 van de bovengenoemde wet.