



WDP Warehouses De Pauw
SUPPLYING SPACE

Halfjaarverslag 2004





Warehouses De Pauw: supplying space

Warehouses De Pauw (WDP) is de grootste speler op de Belgische markt van het semi-industrieel vastgoed. Met als motto 'we give you the space to invest' spitst de vastgoedbevak WDP zich toe op:

- het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten;
- het realiseren van projecten op vraag en op maat van de gebruiker;
- het investeren in ruimten voor klanten die een 'sale and leaseback'-operatie wensen uit te voeren.

Het polyvalente karakter van een gebouw speelt bij elke investering een doorslaggevende rol. Het herverhuurpotentieel na het vertrek van de zittende huurder is bepalend voor de levensduur van het gebouw. Ook houdt WDP de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille, zodat de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de bevak blijven.

De meeste eigendommen en projecten liggen op Belgische toplocaties, voornamelijk op de logistieke as Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. Daarnaast is WDP aanwezig in diverse landen in West- en Centraal Europa, waarbij telkens gekozen wordt voor strategische opslag- en distributieknooppunten.

Op 30 juni 2004 had WDP 56 sites in portefeuille, gespreid over vijf landen: België, Frankrijk, Italië, Nederland en Tsjechië. De totale oppervlakte omvatte 1,4 miljoen m² terreinen en 704.940 m² panden, met bovendien 49.382 m² in aanbouw. De totale waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op dat ogenblik 343,5 miljoen EUR, inclusief transactiekosten. Op termijn mikt WDP op een Europees patrimonium ter waarde van 500 miljoen EUR.

WDP is gegroeid uit het patrimonium van de familiale Groep Jos De Pauw uit Merchtem, en zet de succesvolle investeringsstrategie van de voorbije decennia verder.

De vastgoedbevak WDP is sinds 28 juni 1999 genoteerd op de Eerste Markt van Euronext Brussels en maakt deel uit van het 'next prime'-segment voor Europese mid-caps en van de VLAM21-index. Midden 2004 had de bevak een marktkapitalisatie van nagenoeg 250 miljoen EUR.

• Warehouses De Pauw: supplying space	2
• Het aandeel WDP	4
• Kerncijfers	5
Verslag van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder	
• Brief van de Voorzitter aan de aandeelhouders	6
• Activiteitenverslag	8
• Vooruitzichten	10
• Beknopte bespreking van de semi-industriële vastgoedmarkt	12
• Bespreking van de portefeuille	14
• Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2004	17
• <i>Balans per 30-06-2004 – Activa</i>	16
• <i>Balans per 30-06-2004 – Passiva</i>	17
• <i>Bespreking Balans</i>	18
• <i>Analytische voorstelling van de resultaten</i>	20
• <i>Bespreking van de resultaten</i>	21
• <i>Verklaring van de Commissaris</i>	23
• Stand van zaken met betrekking tot de implementatie van IAS/IFRS	24
• Vastgoedbevaks in een notendop	25

Financiële agenda (voor update: zie www.wdp.be)

Algemene Vergadering 2004:	woensdag 28 april 2004 om 10u (jaarlijks laatste woensdag van april)
Betalbaarstelling dividendbewijs nr. 7:	vanaf woensdag 5 mei 2004
Bekendmaking halfjaarresultaten	7 september 2004
Bekendmaking resultaten 3 ^e kwartaal	week 49
Bekendmaking jaarresultaten 2004	week 10 (2005)
Algemene Vergadering 2005:	woensdag 27 april 2005 om 10u (jaarlijks laatste woensdag van april)
Betalbaarstelling dividendbewijs nr. 8:	vanaf woensdag 4 mei 2005

Het aandeel WDP



Voor de meest up-to-date informatie over WDP kunt u steeds terecht op de website van WDP: www.wdp.be. Naast gegevens over de vastgoedportefeuille en recente koersinfo vindt u er ook specifieke info met betrekking tot het performance report.

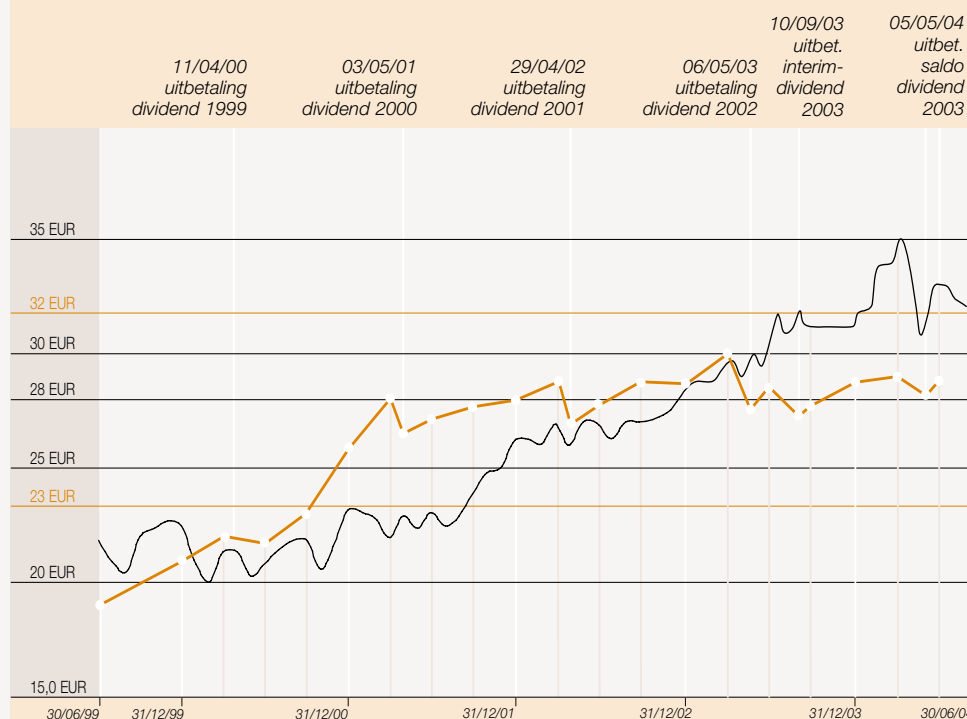
EURONEXT BRUSSELS

notering: continu
codes: - BEL: 376377
 - ISIN: BE0003763779
liquidity provider: Petercam

Gegevens per aandeel (in EUR)	30/06/2004	31/12/2003	31/12/2002
Aantal aandelen	7.885.249	7.885.249	6.899.593
Free float	50%	50%	49%
Marktkapitalisatie (op basis van de slotkoers)	258.241.872	247.596.819	192.843.624
Gemiddeld dagelijks volume in aantal	5.413	4.863	3.158
Velociteit*	17,16%	15,67%	12,19%
Beurskoers over het jaar			
hoogste	35,00	32,50	29,00
laagste	30,75	28,10	25,35
slot	32,75	31,40	27,95

* Het verhandeld aantal aandelen per periode, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van de periode (eventueel geëxtrapoleerd op jaarbasis).

Koers WDP sinds IPO (28/06/99) versus IW



- Koers WDP
- IW WDP (inclusief dividend tot op datum van uitbetaling en inclusief tussentijds resultaat van het lopende boekjaar)

Kerncijfers

Geconsolideerde jaarrekening

	in mio EUR 30/06/2004	in mio EUR 31/12/2003	in mio EUR 30/06/2003
ACTIVA			
TERREINEN EN GEBOUWEN* (inclusief activa in aanbouw)	343,48	333,56	324,66
LIQUIDITEITEN	2,50	2,45	0,62
OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA e.a.	7,41	5,88	10,04
TOTAAL ACTIVA	353,39	341,89	335,32
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	227,35	214,53	196,74
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	4,99	4,66	4,60
SCHULDEN	121,05	122,70	133,98
TOTAAL PASSIVA	353,39	341,89	335,32
IW**/AANDEEL voor winstuitkering	28,83	29,52	28,52
na winstuitkering	-	27,21	-
KOERS	32,75	31,40	30,00
AGIO/DISAGIO voor winstuitkering	13,59%	6,37%	5,21%
SCHULDGRAAD***	35,67%	37,25%	41,33%

*: waardering inclusief transactiekosten

** : IW = Intrinsieke Waarde of Net Asset Value = Eigen Vermogen

***: inclusief voorzieningen en uitgestelde belastingen

5

	in 1000 EUR 1 ^e sem. 2004	in 1000 EUR 2003	in 1000 EUR 1 ^e sem. 2003
NETTOBEDRIJFSOPBRENGSTEN	13.851,33	26.697,30	13.023,94
BEDRIJFSRESULTAAT	12.334,26	23.663,60	11.489,22
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.852,68	-4.002,22	-1.846,74
BELASTINGEN	-30,25	-47,67	-24,13
OPERATIONEEL RESULTAAT	10.451,33	19.613,71	9.618,35
LATENTE NETTOMEERWAARDE OP DE PORTEFEUILLE	2.338,10	4.063,24	4.908,76
UITZONDERLIJK RESULTAAT	0,00	-681,68	0,00
WINST VAN HET BOEKJAAR	12.789,33	22.995,27	14.527,11
AANTAL AANDELEN PER EINDE PERIODE	7.885.249	7.885.249	6.889.593
OPERATIONELE WINST/AANDEEL	1,33	2,75*	1,39
% operationele winst t.o.v. IW eind vorig boekjaar**	9,74%	10,39%	10,56%
% winst v/h boekjaar t.o.v. IW eind vorig boekjaar**	11,92%	12,18%	15,94%

*: op basis van een weging (eerste drie kwartalen: 6.889.593 aandelen; vierde kwartaal: 7.885.249 aandelen).

** : indien halfjaarcijfers, werden deze geëxtrapoleerd op jaarbasis, uitgaande van de resultaten van het eerste semester

2004 is voor WDP een overgangsjaar waarin de bevak voor een aantal grote uitdagingen staat. Tijdens het eerste semester is gebleken dat WDP, hoewel het als beursgenoteerde vastgoedbevak nog vrij jong is, intussen 'volwassen' genoeg geworden is om deze uitdagingen met succes aan te gaan. Ik zet ze even op een rijtje.

Na de geslaagde kapitaalverhoging in september 2003, die de schuldgraad aanzienlijk deed dalen, kreeg de bevak de nodige ademruimte voor nieuwe investeringen. Toch liggen goede en grote projecten die in de portefeuille passen, momenteel niet voor het rapen. De redenen daarvoor zijn de zwakkere conjunctuur, maar ook de hoge prijzen die thans in de vastgoedsector heersen.

Permanent worden projecten bestudeerd, en daarbij richt WDP de blik ook op de nieuwe opkomende markten. Niet toevallig werd in het eerste semester beslist de site in Mlada Boleslav, in Tsjechië, in oppervlakte te verdubbelen. De vooruitzichten zijn er goed. Na de succesvolle realisatie van het eerste semi-industriële complex op de site, hoopt WDP vóór het einde van het jaar een of meer nieuwe projecten op te starten op de aangekochte extra 4 ha.

Toch vormt de zoektocht naar opportuniteiten niet de enige uitdaging. Ook binnen de bestaande portefeuille en de lopende projecten zijn deze aanwezig.

6

WDP heeft in de eerste helft van 2004 drie projecten tijdig en met succes afgewerkt, en voor de nabije toekomst staan er nog een vijftal op het programma. Aan de meeste wordt thans volop gewerkt, en ze zullen voor het einde van het jaar of ten laatste begin 2005 voltooid zijn. Samen zijn deze projecten goed voor 56.000 m². Van de opgeleverde was eind juni 80% verhuurd, en 35% van de 31.000 m² in aanbouw was al voorverhuurd. Dit zijn bemoedigende cijfers, en ze dragen bij tot een algemene bezettingsgraad* van 95%.

Het komt er op aan dit cijfer te behouden. Tot in juli was dit geen probleem. Onder meer dankzij de verhuur van 24.000 m² aan Renault in Boom, voor vijf jaar vast, kon WDP een gemiddelde bezettingsgraad van 95% voor heel 2004 in het vooruitzicht stellen. In juli kregen we evenwel het faillissement van Deventer Logistic Services te verwerken. DLS huurde 37.000 m² in Breda, goed voor 1,8 miljoen EUR per jaar of 6,8% van de jaarlijkse huurinkomsten, en was daarmee de tweede belangrijkste huurder.

*: De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de huurwaarde van de verhuurde m² tov de huurwaarde van de verhuurbare m². Projecten in aanbouw en/of renovatie worden niet in de berekening opgenomen.



WDP gaat alle juridische middelen aanwenden om ervoor te zorgen dat de Duitse Deventer groep de aangegane garantieverbintenissen nakomt. De zoektocht naar nieuwe huurders is ingezet. Daarvoor werkt WDP nauw samen met een gespecialiseerd Nederlands vastgoedmakelaar voor logistiek vastgoed, die uitstekende referenties en contacten heeft in Nederland. Vanuit de meest pessimistische benadering, waarbij geen nieuwe huurder gevonden wordt, zou de leegstand binnen de portefeuille stijgen met 6%. Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn in deze zaak, zal WDP zijn aandeelhouders hiervan via de pers en de website www.wdp.be zo snel mogelijk op de hoogte brengen.

De verdere groei van de portefeuille – mét een uitstekende bezettingsgraad – blijft zoals altijd het streefdoel. En om dat te bereiken, rekt WDP op zijn vertrouwde en beproefde strategie: panden aankopen en projecten realiseren op aantrekkelijke liggingen, aan realistische prijzen, zodat redelijke huurprijzen kunnen gevraagd worden die het rendement niet aantasten.

Marc Duyck

Voorzitter van de Raad van Bestuur

1. Inleiding

De projecten die voor de eerste helft van 2004 in het vooruitzicht werden gesteld, zijn volgens plan uitgevoerd. Zowel wat de kwaliteit, de prijs, de timing als het verloop van de werken betreft, verliep alles vlekkeloos. Ook de projecten voor de rest van 2004 zijn op schema. Op het vlak van de bezettingsgraad* slaagde WDP er in het percentage op 95% te houden, dankzij een aantal verlengingen van bestaande huurcontracten en nieuwe huurcontracten.

2. De projecten

2.1. Uitgevoerde projecten in het eerste semester

Asse (Mollem), Assesteenweg 25

De bestaande opslagruimten werden volledig gerenoveerd en opgesplitst, en kantoren werden ingebouwd voor een totale investering van 1,7 miljoen EUR. Sinds 1 mei 2004 huurt Vemoflex 6.300 m² magazijnen en 1.400 m² nieuwe inbouwkantoren. AMP huurt 5.000 m² opslagruimten en bijhorende kantoren sinds 1 april 2004. Daarmee blijven nog 3.500 m² te verhuren. De braakliggende gronden naast de gebouwen vormen een uitbreidingspotentieel van 2 ha.

Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95

Het gebouw van 6.000 m², dat eind 2003 vrijkwam, werd voor de helft afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. De overige hallen werden aansluitend gerenoveerd. Het project was goed voor een investering van 1 miljoen EUR. 3.000 m² is sinds 1 april 2004 verhuurd aan Walon Nellessen, dat er een fotostudio voor Toyota en Lexus heeft ingericht. Daarnaast huurt ook Heytrans sedert 1 april aanvankelijk 1000 m² en intussen reeds 1.500 m² van de resterende gerenoveerde opslagruimten.

Mlada Boleslav, Neprevazka (Tsjechië)

Op de vorig jaar aangekochte 4 ha werd met succes een eerste semi-industrieel complex van 4.000 m² opslagruimten en 1.000 m² kantoren afgewerkt. Het betreft een 'Just In Time'-magazijn voor Siemens-dochter SAS, die stuurcabines toelevert aan de automobiellindustrie. Het complex is uitstekend gelegen tussen de Skodafabriek in Mlada Boleslav en de nieuwe fabriek die autofabrikant PSA Peugeot Citroën Group en Toyota samen bouwen in Colin. De looptijd van het contract bedraagt 10 jaar, met een eerste opzegmogelijkheid na 7,5 jaar. De totale investering, inclusief de aankoop van de gronden, bedraagt 2,5 miljoen EUR. Gezien het potentieel van de regio heeft WDP beslist de site alvast met 4 ha uit te breiden, met het oog op verschillende nieuwe projecten.

2.2. Projecten voor het tweede semester en later

Asse (Mollem), Assesteenweg 25

Huurder AMP heeft met WDP een contract getekend voor een nieuwbouw van 7.000 m² tegen eind 2005.

Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238

Een bestaande opslagruimte van 10.699 m² zal aan de straatzijde worden omgevormd tot een commercieel pand van 1.800 m² met parkeerruimte, en achteraan tot 2.500 m² opslagplaatsen met bijhorende kantoren. De totale investering bedraagt 600.000 EUR. De werken zijn intussen opgestart, en de oplevering is gepland voor eind 2004.



Nijvel, Industrielaan 30

WDP realiseert op de site een nieuwbouwproject voor WEG, een toeleverancier aan de automobielsector. In een eerste fase wordt een pand van 4.860 m² opgetrokken voor een bedrag van 1,6 miljoen EUR. In een tweede stap zal het pand mogelijk worden uitgebreid tot 6.000 m². De werken aan de eerste fase waren eind juni grotendeels voltooid.

Rumst-Terhagen, Polder 3

In het voorjaar van 2004 is het oude gedeelte van de site - de voormalige steenbakkerij Landuyt - afgebroken. De open ruimte die daardoor ontstaat, wordt door Stefka gebruikt voor de opslag van bouwkranen. Daarnaast bouwt WDP op dezelfde site een nieuwe polyvalente ruimte van 2.800 m², ter waarde van 500.000 EUR. Eind 2002 werd de door OVAM verplichte bodemsanering uitgevoerd. De oplevering van de nieuwbouw is gepland voor eind 2004.

Zele, Lindestraat 7

Nadat een deel van het pand in 2003 reeds gerenoveerd werd, worden thans 13.000 m² magazijnen gerenoveerd voor een totaal bedrag van 1,25 miljoen EUR. De werken zijn in uitvoering en zullen tegen eind 2004 worden afgerond. Het perceel heeft bovendien nog uitbreidingspotentieel.

Wat de in 2003 gerenoveerde ruimten betreft, werd na het faillissement van huurder Bioblue Comfort NV in het eerste halfjaar van 2004 een nieuw langetermijncontract getekend met de Vlaamse Operastichting (VLOS). Het betreft de verhuring van 7.000 m² met een geleidelijke opname tussen september 2004 en juni 2005. Met de firma Goodwill werd een flexibel huurcontract op korte termijn getekend voor 5.000 m². Daarmee blijft van de reeds gerenoveerde ruimten nog 3.000 m² te verhuren.

9

3. Verhuringen

In het eerste kwartaal kwam in de bestaande portefeuille 25.000 m² beschikbare ruimte vrij voor verhuring. In deze periode werden voor evenveel vierkante meters nieuwe huurcontracten afgesloten. Het pand in Boom kwam bijvoorbeeld vrij, maar daartegenover staat dat de gebouwen in Wieze en Aalst – Wijngaardveld volledig verhuurd werden aan respectievelijk Groep Balta, VPK en Ziegler. Op de site in Zele werd een eerste nieuw langetermijncontract getekend met de VLOS (zie hierboven).

In het tweede kwartaal werd een kortetermijncontract afgesloten met Goodwill voor 5.000 m² in Zele (met een looptijd van 8 maanden). Frans Maas huurde bijkomend 3.000 m² op de site in Roncq (looptijd 4 maanden). Deze overeenkomst werd getekend in afwachting dat alle huurcontracten van Frans Maas in Roncq zullen worden omgevormd tot één langetermijncontract. Op de vroegere site van de Boomse Metaalwerken, die WDP in 2001 volledig renoveerde, zal autoproducent Renault 24.000 m² huren voor een periode van 5 jaar vast, met ingang van 1 september 2004.

Eind juni was bovendien 80% van de nieuwe projecten die in het eerste semester werden afgewerkt, reeds verhuurd.

Dit alles resulteerde in een globale bezettingsgraad* van 95% op basis van de huurinkomsten op het einde van het eerste halfjaar.

*: De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de huurwaarde van de verhuurde m² tov de huurwaarde van de verhuurbare m². Projecten in aanbouw en/of renovatie worden niet in de berekening opgenomen.

De huurcontracten die in het begin van het jaar al liepen, samen met de contracten die werden afgesloten voor de projecten die in het eerste semester gerealiseerd werden, vormen de basis voor de operationele resultaten van 2004. De verdere groei van de huurinkomsten zal voornamelijk door de volgende drie factoren worden bepaald.

1. De projecten van 2004

De projecten die op 30 juni waren afgewerkt, hebben een mooie meerwaarde opgeleverd. Ook voor de andere zal dat bij hun afwerking, behoudens onvoorziene omstandigheden, het geval zijn.

De voltooide projecten zullen al tijdens het tweede semester van 2004 bijdragen tot de operationele winst. De andere zullen dit pas doen vanaf 2005 en, in het geval van de nieuwbouw in Asse (Mollem), vanaf 2006.

Concreet gaat het hier voornamelijk om acht projecten met een totale oppervlakte van 56.000 m². In het eerste halfjaar waren zij goed voor een investering van 7,4 miljoen EUR. Voor de nog te voltooien projecten wordt een verdere investering van 4 miljoen EUR verwacht (zie ook het Activiteitenverslag).

Afgewerkte projecten in het eerste semester van 2004

- de volledige renovatie en opsplitsing van de bestaande opslagruimten in Asse (Mollem);
- de renovatie en nieuwbouw in Vilvoorde – Jan Frans Willemsstraat;
- de bouw van een semi-industrieel complex in Mlada Boleslav (Tsjechië).

Projecten die in het tweede semester of daarna zullen afgewerkt worden

- de nieuwbouw in Asse (Mollem);
- de omvorming van een opslagruimte tot een commercieel pand en opslagplaatsen met kantoren in Boortmeerbeek;
- de realisatie van een nieuwbouwproject in Nijvel;
- de afbraak van gebouwen en de constructie van een nieuwe polyvalente ruimte in Rumst (Terhagen);
- de renovatie van magazijnen in Zele – fase II.

Eind juni was 80% van de afgewerkte projecten verhuurd. 35% van de 31.000 m² projecten in aanbouw is reeds voorverhuurd.

2. De omvang en snelheid van de nieuwe verhuringen

Een tweede bepalende factor voor de huurinkomsten is het aantal vierkante meters dat en de snelheid waarmee WDP kan verhuren in de vrijgekomen panden en de nieuwe projecten.

In dit verband zorgt het faillissement van Deventer Logistic Services (DLS) begin juli voor een extra uitdaging. DLS huurde het logistiek platform van 37.300 m² in Breda dat WDP kocht in de eerste helft van 2001, in het kader van een 'sale and rent back'-operatie. Om het pand zo snel mogelijk opnieuw te verhuren, worden verschillende flexibele formules aangeboden samen met Storematch uit Leiden. Deze Nederlandse vastgoedmakelaar is gespecialiseerd in logistiek vastgoed en heeft veel referenties en contacten in Nederland.



Zonder rekening te houden met het faillissement van DLS zou WDP de bezettingsgraad van de beschikbare portefeuille voor heel 2004 op gemiddeld 95% hebben kunnen houden. Met inbegrip van het faillissement stijgt de leegstand op het einde van het jaar van 5% naar 10,5%. Eind 2004 vervallen ook enkele huurcontracten voor in totaal 18.000 m², en komen er 13.000 nieuwe vierkante meters bij door de afwerking van fase II in Zele – Lindestraat.

Het is duidelijk dat nieuwe verhuringen de grote uitdaging zijn voor de komende maanden. Daarbij wordt WDP geholpen door het feit dat er in 2005 zeer weinig huurcontracten op vervaldatum komen. Gespreid over het hele jaar komen slechts 40.000 m² of 5% van de totale portefeuille vrij. Het gaat hier telkens om goede gebouwen op uitstekende liggingen. Twee klanten, die samen goed zijn voor zo'n 10.000 m², hebben trouwens al te kennen gegeven dat ze de huur wensen te verlengen.

3. Toekomstige investeringen

De kapitaalverhoging in het najaar van 2003 gaf WDP de nodige ademruimte voor nieuwe investeringen. WDP is permanent op zoek naar interessante projecten, maar heeft zich tot dusver beperkt tot de uitbreiding van de site in Neprevazka, in Tsjechië, met 4 ha (zie ook het Activiteitenverslag).

Omdat de vastgoedprijzen op dit ogenblik erg hoog zijn, is het niet vanzelfsprekend interessante opportuniteiten te vinden. Te meer omdat WDP blijft vasthouden aan zijn beproefde strategie: panden aankopen en projecten realiseren op aantrekkelijke liggingen, aan realistische prijzen, zodat redelijke huurprijzen kunnen gevraagd worden die het rendement niet aantasten.

Tot slot biedt het bijkomend investeringspotentieel van 60 miljoen EUR WDP ook de nodige middelen om in de toekomst de winstgroei voort te zetten. Op middellange termijn biedt het vooruitzichten op een extra bijdrage tot de operationele winst per aandeel met ongeveer 0,35 EUR per aandeel.

4. Operationeel resultaat

Zo kort na de kapitaalverhoging zal 2004 in zekere zin een overgangsjaar zijn. Het is bovendien moeilijk in te schatten wat de toekomst in petto heeft op het vlak van de drie bovengenoemde factoren. Toch verwacht de Raad van Bestuur dat – ook wanneer rekening wordt gehouden met het faillissement van DLS – een totaal geconsolideerd operationeel resultaat van minimaal 19 miljoen EUR zal kunnen gerealiseerd worden of 2,41 EUR per aandeel.

1. Trends met betrekking tot de verhuurmarkt

Over het algemeen mag men stellen dat de markt van het semi-industrieel vastgoed tot dusver vrij goed heeft standgehouden, ondanks de recente zwakkere conjunctuur. De distributeurs en de logistieke bedrijven konden de lagere activiteit in de productiesector grotendeels compenseren door een grotere vraag vanuit de retailsector, die nieuwe markten aanboort in Oost-Europa.

Impact van de economische conjunctuur

Toch heeft het aanhoudend moeilijk economisch klimaat ook zijn weerslag op de semi-industriële vastgoedmarkt. Met name in het logistieke hart van West-Europa, de as die van Zuid-Nederland over België naar Noord-Frankrijk loopt, staan de huurprijzen onder druk. Hiervoor zijn verschillende redenen:

- door de zwakke economie stellen bedrijfsleiders hun strategische beslissingen nog vaak uit, ook met betrekking tot vastgoedinvesteringen. Omdat de commerciële vastgoedmarkt traditioneel met enige vertraging op de economische evolutie reageert, zal een globale stijging van de vraag nog even op zich zal laten wachten;
- het grote aanbod van zowel nieuwe als oudere opslagruimten. In combinatie met het vorige punt leidt dit tot een hogere leegstand. Volgens Cushman & Wakefield Healey & Baker™ en King Sturge zou die in België net boven de 8% bedragen;
- de distributeurs zetten hun logistieke afdelingen en hun logistieke dienstverleners steeds meer onder druk om hun stocks, en de benodigde opslagruimten, zo veel mogelijk te beperken.

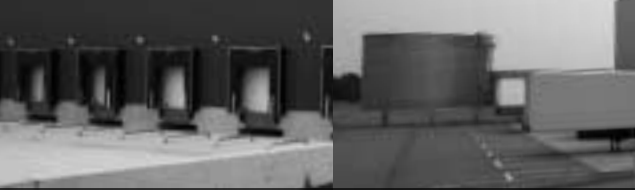
Sommige eigenaars gaan op dit ogenblik reeds zo ver dat zij hun cliënteel huurvrije periodes aanbieden. De druk op de huurprijzen heeft ook als gevolg dat minder nieuwe projecten uit de grond gestampt worden, omdat de ontwikkelaars de verdere evolutie in de sector willen afwachten.

De conjunctuur heeft eveneens een impact op de looptijd van de afgesloten huurcontracten. Precies omwille van de economische onzekerheid geven bedrijven de voorkeur aan kortetermijncontracten en flexibele huurvoorwaarden.

Geografische verschuiving

Hoewel de belangrijkste logistieke knooppunten in Europa standhouden, omdat van daaruit de huidige markten kunnen bediend worden, zet de groei van de logistieke sector in oostelijke richting zich door. De Centraal-Europese markt in het algemeen is aan een opmars begonnen. In het bijzonder Tsjechië, dat zich eerder al begon te profileren als het logistieke hart van Centraal Europa, versterkt geleidelijk deze reputatie. Hier heeft zich een stabiele verhuurmarkt ontwikkeld. Omdat het aanbod tot dusver beperkt blijft, is er voorlopig nog geen sprake van leegstand.

In tegenstelling tot het 'oude' West-Europa is er in Tsjechië een zeer actieve ontwikkelingsmarkt voor nieuwbouwprojecten, voornamelijk in de regio rond Praag. Het is typisch voor de Tsjechische markt dat nieuwe projecten meestal pas opgestart worden wanneer zich een huurder heeft aangediend.



2. Trends met betrekking tot de investeringen

Ogenschijnlijk haaks op de hierboven besproken trends in de verhuurmarkt, staat de grote vraag naar 'state of the art' logistiek vastgoed om aan te kopen. Vooral institutionele investeerders zijn hierin geïnteresseerd, ondanks lagere aanvangsrendementen – tussen 8 en 9% - en bijgevolg hogere prijzen, en ondanks de steeds kortere looptijd van de onderliggende huurcontracten.

Hiervoor zijn verschillende verklaringen:

- de groeiende interesse van beleggers in industrieel vastgoed als diversificatie. Dat heeft in het recente ongunstige economische klimaat immers nogmaals zijn reputatie als 'veilige toevluchtshaven' waargemaakt;
- de nog steeds relatief lage beurskoersen die de belangstelling voor semi-industriële panden stimuleren;
- de aanhoudend lage rentestand, die de aantrekkelijkheid van hoogkwalitatief vastgoed als investering ten goede komt;
- het beperkt aanbod dat te koop wordt aangeboden, omdat veel projectontwikkelaars de kat uit de boom kijken en wachten op het aantrekken van de verhuurmarkt.

Een andere trend is dat eindgebruikers – met name KMO's en grote Europese groepen – opnieuw bereid zijn in het eigen vastgoed te investeren. Deze bedrijfscategorieën stellen immers niet expliciet dat vastgoed niet tot hun kernactiviteiten behoort. Voor hen is de aanhoudend lage rente, en dus de lagere financieringskosten, een stimulans om opnieuw een aankoop te overwegen.

De waarde van de WDP-portefeuille is per 30 juni 2004 opgelopen tot 343,5 miljoen EUR, inclusief transactiekosten, of 313 miljoen EUR exclusief transactiekosten. Deze 343,5 miljoen EUR betekent een toename met 4,1 miljoen (+1,2%) ten opzichte van eind maart 2004, en met 9,9 miljoen (+3%) in vergelijking met eind 2003. Sinds de emissie in juni 1999 registreren we een aangroei met 148,6%, of een cumulatieve jaarlijkse stijging met 20%.

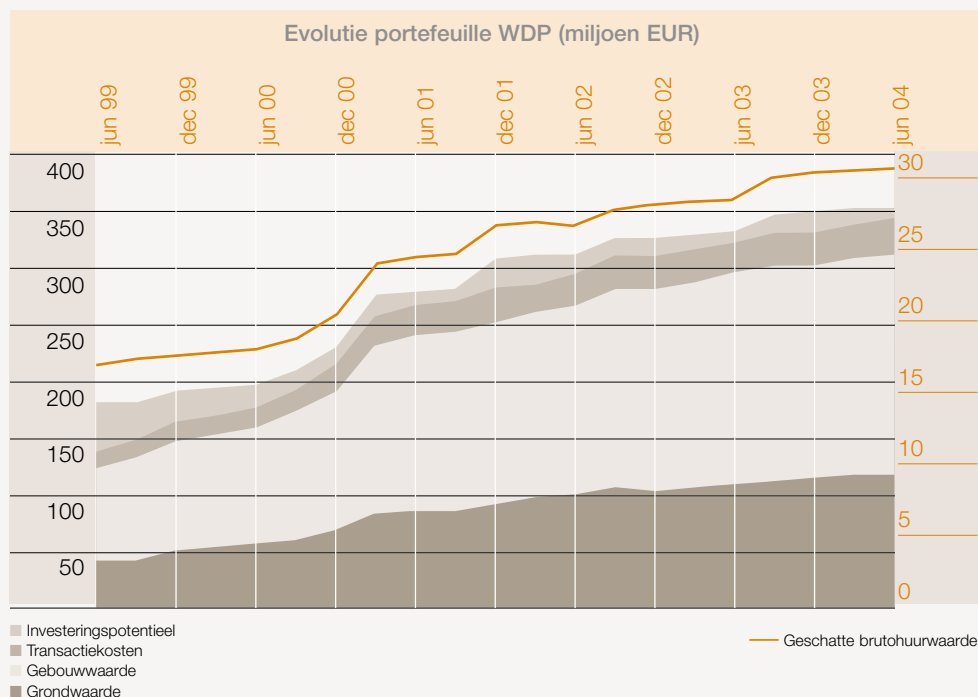
De toename ten opzichte van eind 2003 is voor 70% het gevolg van bijkomende investeringen. De belangrijkste betreffen Tsjechië - Mlada Boleslav II, Nijvel, Vilvoorde - J.F. Willemsstraat, Asse-Mollem, Zele, Boortmeerbeek - Leuvensesteenweg en Rumst-Terhagen.

Anderzijds ligt het wegvallen van twee belangrijke huurders aan de basis van een minderwaarde voor Sint-Jans-Molenbeek (-360.000 EUR), waar het huurcontract met KVS ten einde liep, en voor Nederland - Hazeldonk (-670.000 EUR) waar DLS BV failliet ging. Deze minderwaarde houdt rekening met een redelijke termijn die noodzakelijk is om nieuwe huurders te vinden.

Per saldo rest een groei tijdens het eerste semester van 4,3 miljoen EUR (+1,28%). Dit stemt grotendeels overeen met de toename van de consumptieprijsindex (+1,18%).

Voorts werden twee gelegenheidsverkopen gerealiseerd van kleinere deelpercelen voor globaal 185.000 EUR, of 26% boven de geschatte waarde.

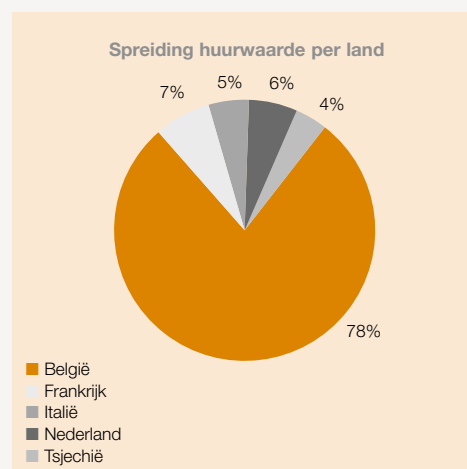
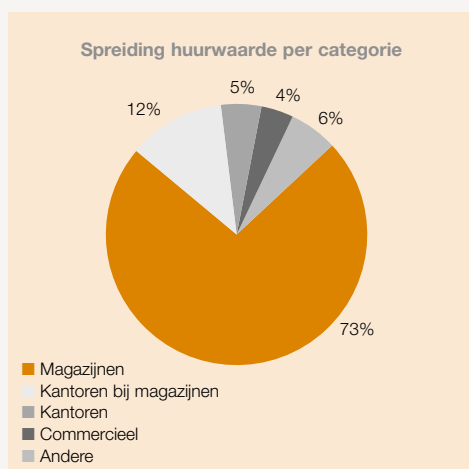
Het brutohuurrendement – namelijk de verhouding tussen enerzijds de marktconform geschatte brutohuurwaarde en anderzijds de waarde van de eigendommen met inbegrip van de transactiekosten en van de voorziene investeringen – blijft sinds begin 2001 behouden op 8,72%. Dit houdt in dat de voorziene stroom van netto-inkomsten uit de portefeuille wordt geactualiseerd aan 6,92%, namelijk de staatsobligatie (OLO 17 jaar = 4,73%) vermeerderd met een marge van 2,19%. Hierbij wordt rekening gehouden met een beperkt toekomstig inflatieritme van 0,75% of met andere woorden een reële rente (rente min inflatie) van 6,17%.





De huurwaarde van de beschikbare gebouwen wordt thans geraamd op 29 miljoen EUR. We noteren per 30 juni een leegstand ter waarde van 1,42 miljoen EUR of 4,90%. Dit is een status-quo tegenover maart 2004 en een toename met 0,85% tegenover eind 2003. Het faillissement van DLS BV zal - indien geen nieuwe huurder gevonden wordt - de leegstand verder doen stijgen tot 3 miljoen EUR of 10,50%.

Bestemming	Bebouwde oppervlakte (m ²)	Geschatte huurwaarde (mio EUR)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (EUR)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	576.154	21,23	36,85	72,7
Kantoren bij magazijnen	43.679	3,57	81,66	12,2
Kantoren	17.223	1,48	85,89	5,1
Commerciële ruimten	23.332	1,28	54,99	4,4
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	44.552	1,63	36,55	5,6
Totaal	704.940	29,19		100%



Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2004

Balans per 30-06-2004 – Activa

	30-06-2004 EUR (x 1.000)	31-12-2003 EUR (x 1.000)	30-06-2003 EUR (x 1.000)
VASTE ACTIVA	343.982	334.082	325.163
I. Oprichtingskosten	3	5	15
II. Immateriële vaste activa	39	38	40
IV. Materiële vaste activa	343.930	334.029	325.098
A. Terreinen en gebouwen	331.372	309.494	316.189
B. Installaties, machines en uitrusting	275	284	296
C. Meubilair en rollend materieel	151	160	119
E. Overige materiële vaste activa	26	27	27
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	12.106	24.064	8.467
V. Financiële vaste activa	10	10	10
B. Andere ondernemingen	10	10	10
2. Vorderingen	10	10	10
VLOTTENDE ACTIVA	9.407	7.805	10.161
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	225	285	723
B. Overige vorderingen	225	285	723
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	5.155	4.868	7.347
A. Handelsvorderingen	2.320	2.074	2.780
B. Overige vorderingen	2.835	2.794	4.567
IX. Geldbeleggingen	6	5	5
B. Overige beleggingen	6	5	5
X. Liquide middelen	2.496	2.448	612
XI. Overlopende rekeningen	1.525	199	1.474
TOTAAL VAN DE ACTIVA	353.389	341.887	335.324



Geconsolideerde halfjaarcijfers over het eerste semester 2004

Balans per 30-06-2004 – Passiva

	30-06-2004 EUR (x 1.000)	31-12-2003 EUR (x 1.000)	30-06-2003 EUR (x 1.000)
EIGEN VERMOGEN	227.350	214.534	196.743
I. Kapitaal	79.498	79.498	51.900
A. Geplaatst kapitaal	79.498	79.498	51.900
III. Herwaarderingsmeerwaarden	107.526	105.273	106.166
IV. Geconsolideerde reserves (+)(-)	40.326	29.763	38.677
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES	4.994	4.655	4.602
IX.A. Voorzieningen voor risico's en kosten	4.683	1.531	1.533
2. Belastingen	4.064	881	890
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	444	445	383
4. Overige risico's en kosten	175	205	260
IX.B. Uitgestelde belastingen en belastinglatenties	311	3.124	3.068
SCHULDEN	121.045	122.698	133.979
X. Schulden op meer dan één jaar	88.707	87.348	77.796
A. Financiële schulden	88.707	87.348	77.796
4. Kredietinstellingen	88.707	87.348	77.796
XI. Schulden op ten hoogste één jaar	30.500	32.754	53.630
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	2.234	2.294	32.560
B. Financiële schulden	21.371	16.090	12.866
1. Kredietinstellingen	21.371	16.090	12.866
C. Handelsschulden	3.673	2.446	4.481
1. Leveranciers	3.673	2.446	4.481
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.420	2.035	2.551
1. Belastingen	2.342	1.968	2.476
2. Bezoldigingen en sociale lasten	78	67	75
F. Overige schulden	802	9.889	1.173
XII. Overlopende rekeningen	1.838	2.596	2.553
TOTAAL VAN DE PASSIVA	353.389	341.887	335.324



Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

De oprichtingskosten en immateriële vaste activa vertegenwoordigen samen een bedrag van 41.818 EUR. De oprichtingskosten ten bedrage van 2.632 EUR hebben in hoofdzaak betrekking op de oprichting van de Italiaanse dochtervennootschap in 1999 en de opstart-fase van het bouwproject in Italië. Ze worden stelselmatig afgeschreven à rato van 20% lineair.

De immateriële vaste activa ten bedrage van 39.186 EUR betreffen enerzijds een specifieke taks die is geheven op de lening opgenomen in Italië en die geleidelijk wordt afgeschreven over de looptijd van de lening, namelijk 10 jaar (19.367 EUR), en anderzijds geactiveerde beheers- en boekhoudsoftware (19.819 EUR).

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 30 juni 2004.

Voor de totale vastgoedportefeuille komt men aldus tot een waarde van 343.478.431 EUR, tegenover 333.557.979 EUR eind 2003.

De waarde van de portefeuille is globaal toegenomen met 9,920 miljoen EUR. Voor meer details, zie 'Bespreking van de portefeuille op 30 juni 2004 door de vastgoeddeskundige' op blz 14.

Na verrekening van de gedane investeringen en desinvesteringen tijdens het afgelopen boekjaar ten belope van netto 7,384 miljoen EUR, en na verrekening van de belastinglatentie met betrekking tot het boekjaar 2004 ter waarde van 0,234 miljoen EUR, geeft dit een netto latente meerwaarde van 2,302 miljoen EUR.

Het betreft hier een nettowaardeaangroei die het saldo is van de latente meerwaarden (4,261 miljoen EUR) en de latente minderwaarden (1,725 miljoen EUR) naargelang het onroerend goed van de vastgoedportefeuille, verminderd met de belastinglatentie ten bedrage van 0,234 miljoen EUR.

Deze nettotoename wordt gereflecteerd in het eigen vermogen van de vastgoedbevak, onder de rubriek 'Herwaarderingsmeerwaarden'.

De lopende bouw- en/of renovatieprojecten die op balansdatum in ontwikkeling en dus niet verhuurbaar zijn, worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek 'activa in aanbouw en vooruitbetalingen'. In het eerste semester werd een aantal projecten afgewerkt, waardoor de geschatte waarde van de activa in aanbouw daalde van 24,064 miljoen EUR op 31 december 2003 naar 12,106 miljoen EUR op 30 juni 2004, transactiekosten inbegrepen.



Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen en liquide middelen uitstaand op 30 juni 2004 bedragen 2,502 miljoen EUR. Dit is onder meer toe te schrijven aan het feit dat WDP in elk land over een afzonderlijke vennootschap beschikt. De negatieve implicaties hiervan worden echter opgevangen door het internationaal cashmanagementsysteem (notional pooling) dat in samenwerking met Fortis Bank werd opgesteld.

Voorzieningen voor risico's en kosten

Bij de voorzieningen voor risico's en kosten zijn geen wijzigingen opgetreden sinds eind 2003.

De provisie voor belastingen betreft voornamelijk een supplement van 0,704 miljoen EUR inzake exit taks dat verschuldigd was naar aanleiding van de beursgang en de aggregatie van WDP als vastgoedbevak.

De voorziening voor groot onderhoud dient ter dekking van mogelijke saneringen, met als grootste risico de sanering van het terrein te Vilvoorde - Willem Elsschotstraat.

Daarnaast zijn er nog voorzieningen opgenomen voor lopende geschillen ten bedrage van 0,175 miljoen EUR.

19

Financiële schulden

Warehouses De Pauw heeft een transparante en eenvoudige schuldenstructuur. Zowel in België als in het buitenland is de algemene kredietstructuur ongewijzigd gebleven in vergelijking met eind december 2003.

Wat de langlopende financiële schulden in België betreft, werd een bulletlening van 22,310 miljoen EUR die eind mei 2004 verviel, vervangen door een nieuwe bulletlening op 5 jaar van 25 miljoen EUR.

De schuldgraad bedraagt op 30 juni 2004, 35,67%. Rekening houdend met de wettelijke bepalingen inzake vastgoedbevaks - waar een maximale schuldgraad van 50% geldt - beschikt de vennootschap, na uitvoering van de lopende verplichtingen, nog over een additionele investerings- en kredietcapaciteit van ongeveer 60 miljoen EUR.

Op 30 juni 2004 beschikte WDP op geconsolideerd niveau over niet-opgenomen kredietlijnen ten belope van 35,5 miljoen EUR.

Analytische voorstelling van de resultaten

	in 1000 EUR 1 ^e sem. 2004	in 1000 EUR 2003	in 1000 EUR 1 ^e sem. 2003
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	13.852	26.697	13.024
Nettohuuropbrengsten	13.261	25.546	12.199
Andere bedrijfsopbrengsten	591	1.151	825
BEDRIJFSKOSTEN	-1.517	-3.033	-1.535
Vastgoedbeheerskosten	-542	-962	-501
Algemene werkingskosten	-975	-2.071	-1.034
Management en administratie	-643	-1.281	-666
Kosten inzake beursnotering	-153	-244	-123
Communicatiekosten	-125	-295	-120
Overige kosten	-54	-251	-125
BEDRIJFSRESULTAAT	12.335	23.664	11.489
Financiële opbrengsten	57	154	82
Financiële kosten	-1.911	-4.156	-1.929
Belastingen	-30	-48	-24
OPERATIONEEL RESULTAAT (uitkeerbaar)	10.451	19.614	9.618
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	2.338	4.063	4.909
Waarvan:			
- gerealiseerde meerwaarde	85	140	140
min terugname van vroeger geboekte			
latente meerwaarden	-49	-48	-48
- latente meer- of minderwaarde			
• op nieuwe aankopen	0	1.468	0
• op bestaande portefeuille	2.536	2.964	5.221
(inclusief projecten)			
• latente belasting	-234	-461	-404
UITZONDERLIJK RESULTAAT	0	-682	0
Terugname voorziening voor uitzonderlijke			
risico's en kosten	-	63	-
Kosten m.b.t. kapitaalverhoging	-	-745	-
TOTAAL RESULTAAT	12.789	22.995	14.527



Bedrijfsopbrengsten

De recurrente nettohuurinkomsten - dit zijn de huurinkomsten na aftrek van de onroerende voorheffing en de concessievergoeding die ten laste blijft van WDP - zijn in het eerste semester van 2004 gestegen tot 13,3 miljoen EUR. Dat is een toename met 8,7% in vergelijking met dezelfde periode van vorig boekjaar.

Daarnaast heeft WDP nog twee andere soorten inkomsten, namelijk:

- recurrente beheersvergoedingen en de doorrekening van specifieke werken (samen goed voor 311.120 EUR in het eerste halfjaar van 2004);
- eenmalige vergoedingen, zoals diverse opzeg- en verbrekingsvergoedingen, en betalingen voor gedane kosten bij het onderzoek van nieuwe projecten. Deze waren in het eerste semester van 2004 goed voor een bedrag van 279.310 EUR.

In totaal resulteert dit in een stijging van de nettobedrijfsopbrengsten met 6% ten opzichte van het eerste halfjaar van 2003, tot 13,852 miljoen EUR.

Bedrijfskosten

Met 1,517 miljoen EUR bleven de bedrijfskosten over het eerste semester vrijwel ongewijzigd in vergelijking met dezelfde periode van vorig jaar.

In de bedrijfskosten wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds vastgoedgebonden kosten voor het beheer van de portefeuille en anderzijds algemene werkingskosten.

Ten opzichte van het eerste halfjaar van vorig boekjaar zijn de vastgoedgebonden kosten voor het onderhoud en beheer van de portefeuille alsmede de niet-doorrekenbare lasten in het eerste semester van 2004 gestegen met 8%, tot 542.401 EUR. Deze kosten zijn in eerste instantie toegenomen door de groei van de portefeuille, en ook door de snellere en betere opvolging van de gebouwen.

De algemene werkingskosten daarentegen zijn in het eerste semester van 2004 afgenomen tot 974.676 EUR. Dit is een daling met 6% in vergelijking met het eerste semester van 2003. Dit is vooral te verklaren door een daling van de kosten inzake ontvangen dienstverlening, namelijk kosten voor vastgoedexpertise, accountancy, fiscaliteit en juridische bijstand.

Financiële kosten

Op semesterbasis is het aandeel van de financiële kosten in de totale operationele kosten status quo gebleven in vergelijking met het eerste semester van 2003, namelijk 56%. De financiële kosten worden voorts bepaald door het rentebeleid. WDP hanteert in dit verband een voorzichtige strategie, en streeft naar een combinatie van korte- en langetermijnrentevoeten. Daarbij wil het optimaal gebruik maken van de rentecurve.

Globaal geeft dit een nettobedrijfsresultaat uit de gewone bedrijfsvoering (vóór belastingen) van 10,481 miljoen EUR. Dit is een verdere stijging op semesterbasis van 9% ten opzichte van dezelfde periode in 2003.



Bespreking van de resultaten (vervolg)

Resultaat op de portefeuille

In het eerste halfjaar van 2004 werden op twee sites twee kleinere eigendommen verkocht voor in totaal 185.000 EUR. In vergelijking met de waardering op het ogenblik van de beursgang werd hierbij een meerwaarde gerealiseerd van 85.098 EUR.

Het positief resultaat met betrekking tot de marktschommelingen op de portefeuille ten bedrage van 2.301.813 EUR kan ontleed worden in de volgende twee componenten (zie ook de 'Bespreking van de portefeuille op 30 juni 2004 door de vastgoeddeskundige' op blz 14).

De bestaande portefeuille met een nieuwbouw- of renovatieproject

WDP boekt een latente meerwaarde van 975.928 EUR met betrekking tot de bestaande gebouwen waar in de loop van het eerste semester een nieuwbouw- of renovatieproject werd gerealiseerd, en waarbij WDP optrad als bouwheer-investeerder. Dit geldt onder meer voor de panden te Rumst - Kardinaal Cardijnstraat, Zele - Lindestraat, Vilvoorde - J.F. Willemsstraat, Nijvel - Industrielaan, Mollem - Assesteenweg, Boortmeerbeek - Leuvensesteenweg en Tsjechië - Mlada Boleslav. Deze netto latente meerwaarde is voornamelijk het effect van de intern gerealiseerde marge als investeerder. Deze komt uit op 2,12% ten opzichte van de marktwaarde eind 2003, verhoogd met de gedane investeringsuitgaven.

De rest van de bestaande portefeuille

Een nettomeerwaarde van globaal 1.325.884 EUR wordt behaald op de rest van de bestaande vastgoedportefeuille. Het aandeel van het Belgische vastgoed daarin komt uit op een netto latente meerwaarde ten bedrage van 1.459.073 EUR, of 0,65%, ten opzichte van de marktwaarde eind 2003 vermeerderd met de gedane investeringen. De waarde van de buitenlandse onroerende goederen blijft eveneens nagenoeg stabiel. Er is een netto latente meerwaarde van 68.266 EUR. Na aftrek van de belastinglatentie ten bedrage van 201.455 EUR geeft dit per saldo voor het buitenland een netto latente minderwaarde van 133.189 EUR.

Verklaring van de commissaris over de tussentijdse geconsolideerde balans en resultatenrekening per 30 juni 2004 van Warehouses De Pauw Comm. VA.

Wij zijn overgegaan tot een beperkt nazicht van de tussentijdse geconsolideerde financiële staten van Warehouses De Pauw Comm. VA per 30 juni 2004, die afsluiten met een balanstotaal van 353.389 (000) EUR en een winst over de periode voor overboeking naar de onbeschikbare reserves van 12.789 (000) EUR.

Ons nazicht werd uitgevoerd in overeenstemming met de controle-aanbeveling van het Instituut der Bedrijfsrevisoren in verband met het beperkt nazicht. Dit nazicht bestond voornamelijk uit de ontleding, de vergelijking en de bespreking van de financiële informatie en was dan ook minder diepgaand dan een volkomen controle van de geconsolideerde jaarrekening.

Bij dit nazicht zijn geen gegevens aan het licht gekomen die aanleiding zouden geven tot belangrijke aanpassingen aan de tussentijdse geconsolideerde financiële informatie.

Brussel, 1 september 2004.
L. Van Couter, Commissaris

Warehouses De Pauw Comm.VA is momenteel volop bezig met de implementatie van de IAS/IFRS-normen.

Op sectorniveau wordt onderzocht of de waardering inclusief transactiekosten van de vastgoedportefeuille IFRS-conform is, en derhalve nog verder kan worden toegepast onder IAS/IFRS als waarderingsmethode. WDP Comm.VA zal zich conformeren aan het standpunt van de sector.

Op basis van een waardering exclusief transactiekosten bedraagt de vastgoedportefeuille per 30-06-2004 312,974 miljoen EUR.

Impact door implementatie IAS/IFRS

WDP Comm.VA heeft volgende verschillen geïdentificeerd in vergelijking met de huidige rapportering.

Geen verdiscontering meer van latente belastingdruk

Met betrekking tot de onroerende goederen in het buitenland, die via een buitenlandse dochtervennootschap worden aangehouden, wordt een belastinglatentie uitgedrukt, berekend op basis van het verschil tussen enerzijds de geschatte waarde van de onroerende goederen op balansdatum, en anderzijds de fiscale waarde ervan tegen een geactualiseerde gemiddelde belastingdruk van 17,5%.

Omdat IAS/IFRS geen verdiscontering van de latente belastingdruk toelaat, zal de berekening gebeuren op basis van de werkelijke belastingvoet van elk land. De impact op het vermogen per 30-06-2004 bedraagt -2,795 miljoen EUR.

Activatie latente belastingbesparing

IAS/IFRS maakt het mogelijk de toekomstige belastingbesparing ingevolge recupereerbare fiscale verliezen te erkennen als een actief. Gelet op de huidige fiscale verliezen in de buitenlandse dochtervennootschappen, zou dit per 30-06-2004 blijkens de laatste fiscale aangiften een impact hebben op het eigen vermogen ten bedrage van 0,167 miljoen EUR.

Bovengaande is de resultante van een eerste studie en bijgevolg slechts voorlopig. Er kunnen mogelijk nog wijzigingen optreden in de periode tot aan de eerste IAS/IFRS-rapportering (eerste kwartaalcijfers 2005).

Rapportering

Binnen de sector wordt gewerkt aan een nieuwe uniforme rapporteringswijze van de resultatenrekening conform IAS/IFRS.

WDP Comm.VA neemt zich voor de geografie (per land) als primaire sleutel te hanteren in zijn segmentrapportering en het onderscheid tussen de soorten onroerende goederen (bergruimte, kantoren, commercieel) als tweede segmentbasis.

Vanaf het eerste kwartaal 2005 zal er IAS/IFRS-conform worden gerapporteerd.



Een bevak is een beleggingsvennootschap met vast kapitaal. Een bevak kan worden opgericht als een naamloze vennootschap (NV) of een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm.VA). In de bevak vinden we bijgevolg de structuren terug van de gewone vennootschappen. Zo is er bij de NV onder meer een Algemene Vergadering van de aandeelhouders, een Raad van Bestuur en een commissaris, en bij de Comm.VA een Algemene Vergadering van de aandeelhouders, een statutaire zaakvoerder en een commissaris.

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 op via openbare uitgifte van nieuwe aandelen.

Bevaks kunnen diverse beleggingsstrategieën hanteren om dit kapitaal te laten renderen. In het geval van een vastgoedbevak wordt rechtstreeks of onrechtstreeks in immobiëlen geïnvesteerd. Vaak wordt daarbij een specialisatie gekozen, bijvoorbeeld kantoren, commerciële ruimten of semi-industrieel.

Vastgoedbevaks bestaan in België sinds 1995. De overheid riep dit beleggingsinstrument in het leven om ook de particulieren toegang te verlenen tot de professionele vastgoedmarkt. Dankzij dit instrument kunnen zij immers mee investeren in vastgoedprojecten die voordien enkel voor institutionele beleggers waren weggelegd. Vergelijkbare formules in het buitenland zijn de Real Estate Investment Trusts (Verenigde Staten), de Fiscale Beleggingsinstellingen (Nederland) en sinds het najaar van 2003 ook de Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) in Frankrijk. Kenmerkend hierbij is dat de schuldgraad voor bevaks beperkt is tot maximum 50%. Bovendien zijn ze verplicht minimaal 80% van het operationeel resultaat uit te keren.

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;
- de belegger wordt via de pers en de website permanent op de hoogte gehouden;
- voor particulieren zijn zij bovendien fiscaal interessant omdat de bevrijdende roerende voorheffing op de dividenden slechts 15% bedraagt, in plaats van de gebruikelijke 25% op aandelen.

Dat de vastgoedbevaks intussen een vaste waarde geworden zijn in het Belgische beleggingslandschap, blijkt onder meer uit de aanwezigheid van Cofinimmo in de Bel20-index. Daarmee heeft de vastgoedbevak een prominente plaats verworven op Euronext Brussels.

Eind december 2003 waren er 11 Belgische vastgoedbevaks actief in de verschillende segmenten van de vastgoedmarkt:

kantoorgebouwen: Befimmo, Cofinimmo.

commerciële ruimten: Intervest Retail, Retail Estates.

residentieel: Home Invest Belgium, Serviceflats Invest.

semi-industrieel: WDP.

gemengd: Intervest Offices, Leasinvest RE, Warehouses Estates Belgium, Wereldhave Belgium.





WDP Comm.VA 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
ondernemingsnummer: 0417.199.869

THE LOGISTIC HEART OF EUROPE

