



WDP Warehouses De Pauw
SUPPLYING SPACE

Jaarverslag 2002





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 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 (USA) en de Fiscale Beleggingsinstellingen (NL). 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 opname van Cofinimmo in de Bel20-index, begin maart 2002. Daarmee heeft de vastgoedbevak een prominente plaats verworven op Euronext Brussel.

Eind december 2002 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.

• Warehouses De Pauw: supplying space	4
• Kerncijfers	5
Verslag van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder	
• Brief van de Voorzitter aan de aandeelhouders	6
• Corporate governance en structuren	8
• Activiteitenverslag	14
• Vooruitzichten	18
• Trends en evoluties in de semi-industriële vastgoedmarkt	20
• Beoordeling van de portefeuille door de vastgoeddeskundige	23
• Vastgoedoverzicht	28
• Het aandeel WDP	48
• Jaarrekeningen	53
• Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002	54
• <i>Balans – Activa</i>	54
• <i>Balans – Passiva</i>	55
• <i>Resultatenrekening</i>	56
• <i>Toelichting</i>	58
• <i>Bespreking balans</i>	64
• <i>Analytische voorstelling van de resultaten</i>	67
• <i>Bespreking van de resultaten</i>	68
• <i>Financieringstabel</i>	70
• <i>Overzicht huuropbrengsten</i>	71
• <i>Winstverdeling</i>	72
• <i>Waarderingsregels</i>	73
• <i>Verslag van de commissaris over de jaarrekening</i>	74
• Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002	76
• <i>Balans – Activa</i>	76
• <i>Balans – Passiva</i>	77
• <i>Resultatenrekening</i>	78
• <i>Toelichting</i>	80
• <i>Waarderingsregels</i>	89
• <i>Verslag van de commissaris over de jaarrekening</i>	92
• <i>Permanent document</i>	93

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 huidige 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 toplokaties, 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.

4

Begin 2003 had WDP 54 sites in portefeuille, gespreid over vijf landen: België, Frankrijk, Italië, Nederland en Tsjechië. De totale oppervlakte omvatte 1,317 miljoen m² terreinen en 636.280 m² panden, met bovendien 70.000 m² in aanbouw. De totale waarde van de vastgoedportefeuille bedroeg op dat ogenblik 310,93 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 Euronext Brussel. Zij maakt deel uit van het 'next prime' segment voor Europese mid-caps en had eind 2002 een marktkapitalisatie van 192,8 miljoen EUR.



Kerncijfers

Geconsolideerde jaarrekening

	in mio EUR 31/12/2002	in mio EUR 31/12/2001	in mio EUR 31/12/2000
ACTIVA			
TERREINEN EN GEBOUWEN** (inclusief activa in aanbouw)	310,93	282,62	215,33
LIQUIDITEITEN	1,12	1,25	8,18
OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA e.a.	12,36	10,29	8,43
TOTAAL ACTIVA	324,41	294,16	231,94
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	182,22	177,14	159,45
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	4,31	2,18	2,09
SCHULDEN	137,88	114,84	70,40
TOTAAL PASSIVA	324,41	294,16	231,94
IW*/AANDEEL voor winstuitkering	28,76	27,79	25,73
na winstuitkering	26,41	25,67	24,01
KOERS	27,95	26,14	23,25
AGIO/DISAGIO voor winstuitkering	-2,82%	-5,94%	-9,63%
na winstuitkering	5,83%	1,81%	-3,17%
SCHULDGRAAD***	43,83%	39,78%	31,25%
*: IW = Intrinsic Value of Net Asset Value = Eigen Vermogen			
**: waardering inclusief transactiekosten			
***: inclusief voorzieningen			
	in 1000 EUR 2002	in 1000 EUR 2001	in 1000 EUR 2000
NETTOBEDRIJFSOPBRENGSTEN	25.638,77	22.120,00	15.627,00
BEDRIJFSRESULTAAT	23.145,53	19.258,55	13.365,55
FINANCIEEL RESULTAAT	-3.695,93	-3.160,69	-1.182,50
BELASTINGEN	-1.405,47	-77,94	594,36
OPERATIONEEL RESULTAAT	18.044,13	16.019,92	12.777,41
LATENTE NETTOMEERWAARDE OP DE PORTEFEUILLE	4.124,82	9.264,80	24.277,25
UITZONDERLIJK RESULTAAT	1.121,28	148,75	0
WINST VAN HET BOEKJAAR	23.290,23	25.433,47	37.054,65
VOORGESTELDE UITKERING *	16.234,34	14.610,90	11.405,18
UITKERINGSPERCENTAGE (t.o.v. operationeel resultaat)	89,97%	91,20%	89,26%
OPERATIONELE WINST/AANDEEL	2,62	2,37**	1,92
BRUTODIVIDEND/AANDEEL	2,35	2,12	1,72
NETTODIVIDEND/AANDEEL	2,00	1,80	1,46
AANGROEI IW/AANDEEL	0,74	1,66	3,86
% operationele winst t.o.v. IW eind vorig boekjaar	10,19%	9,84%	9,55%
% winst v/h boekjaar t.o.v. IW eind vorig boekjaar	13,15%	15,61%	27,69%

*: voor de berekening van de voorgestelde uitkering wordt uitgegaan van een afgerond nettodividend vermeerderd met de roerende voorheffing.

** : rekening houdend met de fusie met Caresta NV op 01/07/2001.



Ondanks het minder gunstige economische klimaat heeft Warehouses De Pauw in 2002 zijn positie als leidinggevende speler in België in de nichemarkt van het industrieel vastgoed kunnen verstevigen.

Op het gebied van de bedrijfsvoering was het voorbije jaar er voornamelijk één van interne consolidatie. Na de spectaculaire groei van de portefeuille sinds de beursintroductie, in juni 1999, werd het immers tijd om ook de eigen organisatie aan te passen en te optimaliseren. De relatieve rust die heerste op de semi-industriële vastgoedmarkt, waardoor in verhouding weinig opportuniteiten zich aandienen, bood ons de gelegenheid de nodige interne structuren uit te werken om klaar te zijn voor verdere groei. Op die manier is WDP erin geslaagd het beste te maken van de heersende conjunctuur.

Dit alles betekent nochtans geenszins dat de vastgoedactiviteiten stil kwamen te liggen. Integendeel. WDP was een van de zeldzame spelers op de markt die onverminderd zijn doorgedaan met het ontwikkelen van grote projecten op eigen risico, en met succes. Vorig jaar kondigden we voor 2002 en 2003 een investeringsprogramma aan van meer dan 65 miljoen EUR, waarbij in totaal 185.000 m² magazijnen zouden gebouwd worden. Na het wegvallen van de geplande projecten in Frankrijk en Tsjechië is dit programma weliswaar aangepast naar 40 miljoen EUR, nog altijd goed voor in totaal meer dan 100.000 m² magazijnen.

De overige projecten werden - en worden - stuk voor stuk uitgevoerd. De in 2002 afgewerkte ruimten zijn allemaal verhuurd en van de projecten voor 2003 is intussen reeds 50% voorverhuurd.

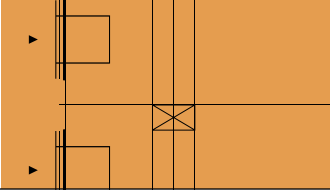
Bovendien kon de optie voor de aankoop van de opslagplaats in Nijvel, die toebehoort aan het beursgenoteerde vastgoedcertificaat IMC Nijvel, vroeger dan gepland gelicht worden.

WDP heeft dus met succes de recessie het hoofd kunnen bieden, en dat is in de eerste plaats toe te schrijven aan de doordachte strategie die het steeds gevoerd heeft : prijsconsequent aankopen, waardoor realistische huurprijzen kunnen gevraagd worden die het rendement niet aantasten. Tijdens een economische recessie wordt bovendien meer dan ooit duidelijk dat alleen kwalitatief hoogstaande panden in alle omstandigheden interessant blijven.

Het resultaat is een winstgroei van 10% - het dubbele van het groeicijfer van 5% dat voor 2002 in het vooruitzicht was gesteld. Ik kan er trouwens meteen aan toevoegen dat ook voor 2003 de winstverwachtingen gunstig zijn!

Tot zover het operationele luik. Wanneer we kijken naar de prestaties op de beurs, kunnen we alleen maar concluderen dat 2002 een meer dan uitstekend jaar was. Het 'jaar van de bevestiging', zeg maar. Het verhandelde volume aan aandelen steeg met 130% en haalde een gemiddelde van meer dan 3.000 stuks per dag. De nettoreturn bedroeg 13,8%. De koers van het aandeel steeg van 26 EUR in het begin van het jaar naar 28 EUR eind december. Kortom, 2002 was voor het aandeel WDP het beste jaar sinds de beursintroductie.

De goede prestaties zijn dus ook de analisten en de beleggers niet ontgaan. De grote winststijgingen in de voorbije jaren - die in 2002 nog eens bekroond werden met een extra 10% - hebben van WDP een aandeel gemaakt waarin investeerders zelfs in moeilijke tijden hun vertrouwen stellen.



Kortom, het voorbije boekjaar heeft opnieuw bewezen dat we op de goede weg zijn. De bestaande klemtonen blijven in de toekomst dan ook behouden : opslag- en distributieruimten bouwen op eigen risico, projecten ontwikkelen op vraag en op maat van de klant, en tenslotte 'sale and leaseback'-operaties. Ook onze ambities blijven ongewijzigd : op middellange termijn groeien naar een vastgoedportefeuille ter waarde van 500 miljoen EUR.

Na de uitvoering van de lopende investeringen zal WDP nog 20 miljoen EUR beschikbaar hebben voor nieuwe projecten – rekening houdend met de wettelijk toegestane schuldgraad van 50%. Daarna zal het tijd worden om de kapitaalbasis te verbreden. Hoe dat zal gebeuren, zal te gepasten tijde onderzocht worden. Voorlopig zijn er nog geen concrete plannen.

Ik zei het reeds : 2002 was voor WDP het jaar van de interne consolidatie én van de bevestiging. Daarom zullen we ook in 2003 op de ingeslagen weg verder gaan, het motto 'schoenmaker blijf bij uw leest' indachtig.

Het is de voorbije jaren stilaan een traditie geworden dat ik aan het einde van mijn 'brief' even de belangrijkste troeven van WDP op een rijtje zet, en die gelegenheid neem ik ook nu graag te baat. Als Warehouses De Pauw sinds de beursintroduktie op korte tijd een enorme weg heeft afgelegd, is dat te danken aan een aantal grote troeven. Ten eerste de vakkennis van het eigen team, die het mogelijk maakt dat WDP de bouw- en renovatiewerken eigenhandig uitvoert. Daarnaast is er het belang dat we hechten aan relaties met de huurders op lange termijn.

7

Ik beklemtoon dit graag én met voldoening nu ik mijn mandaat als voorzitter beëindig, overeenkomstig de wens die ik bij mijn aanstelling in 1999 uitsprak, namelijk dat ik deze functie drie jaar zou waarnemen. Bij deze gelegenheid druk ik ook de wens uit dat deze troeven in de toekomst maximaal en blijvend zouden ingezet worden om het opmerkelijke succes van de onderneming te bestendigen.

Tenslotte dank ik de leden van het managementteam en het personeel voor het gepresteerde werk, en mijn collega's leden van de Raad van Bestuur voor hun medewerking.

Ik wens WDP verder alle succes toe.

Baron Paul De Keersmaeker
Voorzitter van de Raad van Bestuur



1. 'Corporate governance'

Het principe van 'corporate governance' houdt in dat een onderneming beheerd wordt op een behoorlijke manier. Behoorlijk bestuur 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.

Dit jaarverslag is hiervan slechts één voorbeeld. Daarnaast is er onder meer de publicatie van de kwartaalresultaten, inclusief de trimestriële update van de waarde van de portefeuille, samen met de intrinsieke waarde per aandeel. Via regelmatige contacten met de gespecialiseerde financiële pers en vakpers zorgt WDP ervoor dat het publiek optimaal geïnformeerd blijft. Op de website www.wdp.be kunnen alle geïnteresseerden permanent on line de werking en de activiteiten van WDP op de voet volgen.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder 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, in overleg met de zaakvoerder. Zo kan het management zich volledig en uitsluitend ten dienste stellen 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 (Comm.VA). 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 Comm.VA 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.

Kenmerkend voor een commanditaire vennootschap op aandelen is dat deze vennootschap bestuurd wordt door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben, die praktisch onafzetbaar is en een vetorecht heeft tegen alle belangrijke besluiten van de Algemene Vergadering. De zaakvoerder kan ten allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de zaakvoerder kan daarentegen slechts herroepen worden bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de Algemene Vergadering mag de zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen.

De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de zaakvoerder aanwezig is. De zaakvoerder dient zijn instemming te geven met elke statutenwijziging en met de besluiten van de Algemene Vergadering betreffende handelingen die de belangen van



de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast. Het eigen vermogen van de zaakvoerder De Pauw NV bedroeg 99.719 EUR op 31/12/2002.

De Pauw NV is statutair voor onbeperkte duur zaakvoerder van WDP Comm.VA. Per eind 2002 werd Tony De Pauw aangesteld als vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV in het kader van haar mandaat als statutaire zaakvoerder. Dit overeenkomstig de nieuwe wettelijke bepalingen inzake Corporate Governance. Deze aanstelling kan geen afbreuk doen aan artikel 18 van het KB van 10 april 1995. Mogelijke contradicties tussen beide wetgevingen worden momenteel onderzocht en indien nodig zal hieraan een gepaste oplossing worden gegeven. 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 op 31 december 2002

De Raad van Bestuur telde eind december 2002 vijf 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. Baron Paul De Keersmaecker is de schoonvader van Tony De Pauw.
- **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. Hij is ook voorzitter van de Raad van Bestuur van NV Cofinimmo.
- **Tony De Pauw**, gedelegeerd bestuurder, vertegenwoordigt de belangrijkste groep aandeelhouders, namelijk de familie Jos De Pauw.
- **Joost Uwents**, dagelijks bestuurder, vormt samen met Tony De Pauw het management van WDP. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA.

2.2.2. Wijzigingen sinds 1 januari 2003

Baron Paul De Keersmaecker heeft te kennen gegeven dat hij zijn mandaat als voorzitter op de volgende Algemene Vergadering van de zaakvoerder wenst te beëindigen. Daarmee wil hij een vernieuwde en verjongde Raad van Bestuur de kans geven WDP verder te ondersteunen in zijn groei en bij de uitstippeling van zijn strategie.

De Raad van Bestuur heeft intussen uit zijn leden Mark Duyck gekozen om Baron Paul De Keersmaecker op te volgen in diens functie als voorzitter. Daarnaast zal de Raad op de volgende Algemene Vergadering een nieuwe onafhankelijke bestuurder voordragen zodat het aantal bestuurders op vijf behouden blijft.



Daarnaast heeft André Dirckx begin januari 2003 om persoonlijke redenen ontslag genomen uit de Raad van Bestuur. Op de raad van 25 februari 2003 werd hij door coöptatie vervangen door Dirk Van den Broeck. Op de volgende Algemene Vergadering van de zaakvoerder dient het mandaat van Dirk Van den Broeck bevestigd te worden.

Dirk Van den Broeck is partner van Petercam sinds 1988 en bestuurder sinds 1994. Hij zetelt voor Petercam in verschillende Raden van Bestuur van vastgoedvennootschappen die betrokken zijn bij de uitgifte van vastgoedcertificaten. Hij is ook onafhankelijk bestuurder van verschillende Belgische ondernemingen, waaronder het beursgenoteerde Resilux NV. Dirk Van den Broeck behaalde diploma's in de rechten en de economische wetenschappen.

De kandidaturen van de nieuwe onafhankelijke bestuurders worden ter goedkeuring voorgelegd aan de Commissie voor het Bank- en Financiewezen (CBF).

2.2.3. 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 onderwerpen, zoals:
 - *de opstelling van het budget en de jaar- en halfjaarrekeningen;*
 - *het voorstel van dividend aan de Algemene Vergadering van WDP Comm.VA;*
 - *de aanwending van het toegestane kapitaal;*
 - *de bijeenroeping van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen.*

2.2.4. 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.

De besluiten van de Raad worden bij eenvoudige meerderheid genomen. Bij staking van stemmen is er geen beslissing.

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.



De bezoldiging van de zaakvoerder wordt jaarlijks vastgesteld door de Algemene Vergadering van WDP Comm.VA. Voor het boekjaar 2002 is voorgesteld een globale vergoeding van 247.900 EUR toe te kennen aan zaakvoerder De Pauw NV. Deze vergoeding wordt grotendeels aangewend voor de bezoldiging van de bestuurders in verhouding tot hun verantwoordelijkheden. Tevens wordt voor de bestuurders een verzekering afgesloten met betrekking tot hun bestuurdersaansprakelijkheid.

2.2.5. 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 dagelijkse bestuurders zijn. Zij kunnen met andere woorden een operationele 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, beoordeelde 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.

Gezien het huidige beperkte aantal bestuurders, worden de taken van interne audit en benoeming gedragen door de voltallige Raad. Bij verdere uitbreiding van de Raad zullen afzonderlijke comités worden opgericht met telkens maximum drie leden.

2.3. Het dagelijks bestuur

2.3.1. Bevoegdheden

Het managementteam van WDP, onder de verantwoordelijkheid van de gedelegeerd bestuurder van de zaakvoerder, staat in voor:

- 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;
- het commercieel beleid.



Joost Uwents is bestuurder-directeur. Zijn taak omvat:

- het financieel beleid;
- marketing en externe communicatie;
- de interne rapportering;
- de investor relations.

2.3.3. Werking

Het managementteam werkt nauw samen in permanent overleg.

Belangrijke beslissingen inzake dagelijks bestuur 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

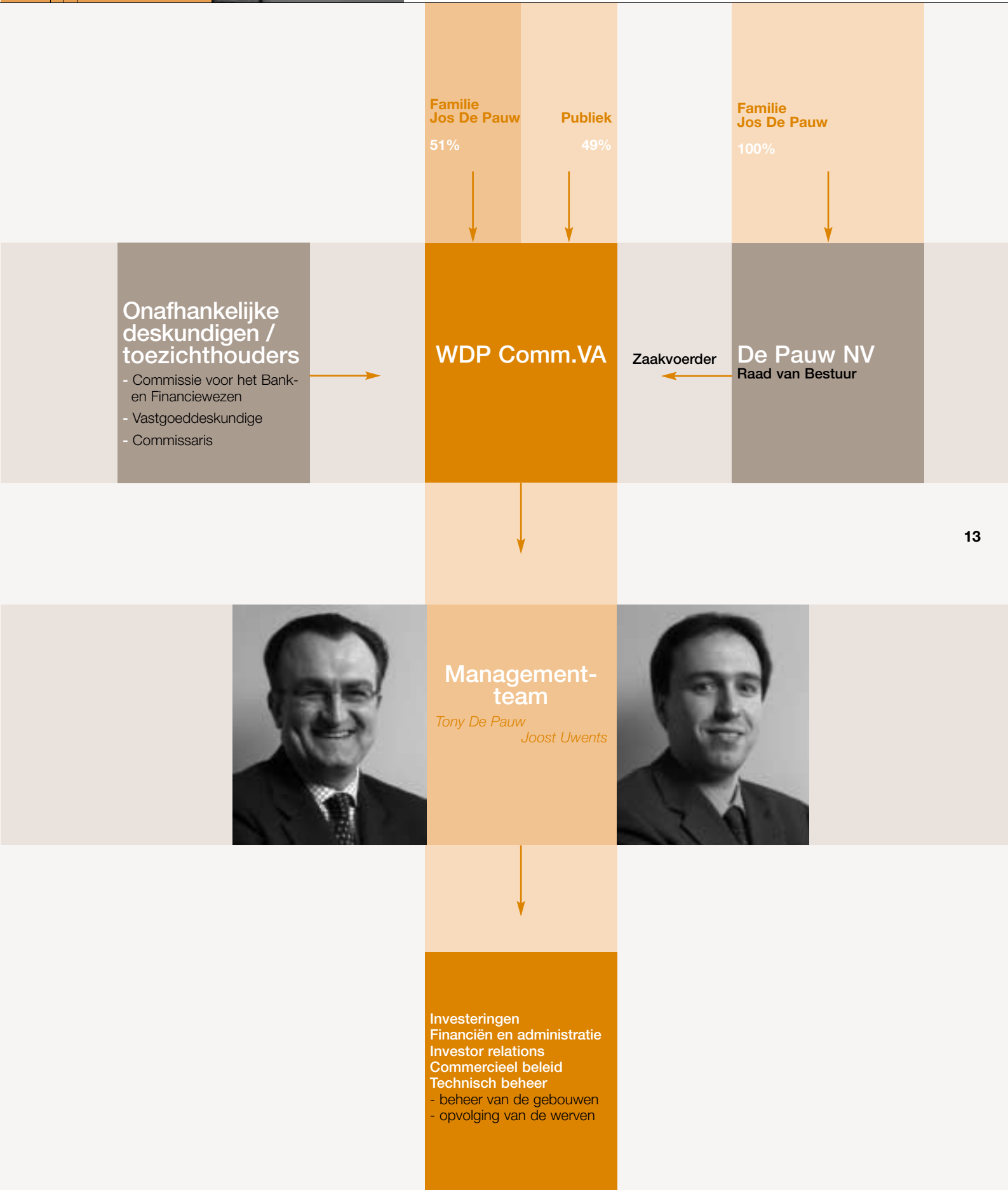
Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP Comm.VA dochtermaatschappijen in verschillende Europese landen:

- in Nederland: WDP Nederland b.v., Postbus 128, 5300 AC Zaltbommel;
- in Tsjechië: WDP CZ s.r.o., Belehradska 18, 140 00 Praag;
- in Italië: WDP Italia s.r.l., Via Senato 20, 20121 Milaan;
- in Frankrijk: WDP France s.a.r.l., Rue de la Baume 17, 75008 Parijs (sinds de fusie tussen WDP France en Flandrinvest).

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 en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.
- Het beheer van de vennootschappen wordt waargenomen door het Belgisch management. De boekhouding en administratie gebeuren door lokale accountantskantoren:
 - voor Italië: *Studio Maurizio Godoli in Milaan;*
 - voor Tsjechië: *VGD, Podzimek & Suma in Praag;*
 - voor Frankrijk: *Barachet, Simonet, Roquet in Châteauroux;*
 - voor Nederland: *Administratiekantoor Witteveen in Zaltbommel.*
- De financieringsstrategie: in principe worden de buitenlandse investeringen van WDP zoveel mogelijk gefinancierd met vreemd vermogen, aangezien deze vennootschappen onderworpen zijn aan de lokale vennootschapsbelasting – in tegenstelling tot WDP Comm.VA in België, die een bevak is. Dit gebeurt door een combinatie van bankleningen en marktconforme (in)directe achtergestelde groepsleningen tussen WDP Comm.VA en de verschillende dochterondernemingen. Hierbij dient vooral rekening gehouden te worden met twee belangrijke belastingprincipes die van land tot land verschillen:
 - de regels met betrekking tot de ‘thin capitalisation’-verplichting van vennootschappen;
 - het af te houden ‘withholding tax’-percentage op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

Corporate governance en structuren
Organigram WDP



1. Inleiding

De projecten die WDP in 2001 op stapel zette voor 2002 en 2003, zijn – of worden – volgens het investeringsprogramma uitgevoerd. Enkele kleine panden die strategisch gezien niet langer thuishoorden in de portefeuille, werden in de loop van het voorbije jaar verkocht omdat een gunstige gelegenheid zich aanbood.

2. Uitgevoerde projecten

2.1. België

Aalst, Wijngaardveld

WDP beschikte sinds 1999 over een bouwvergunning om op het Wijngaardveld in Aalst een nieuwe opslagruimte te bouwen. In oktober 2002 werd begonnen met de constructie van een opsplitsbaar pand van 4.600 m². De oplevering is gepland voor eind maart 2003. Het project is goed voor een investering van 1,4 miljoen EUR.

Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9

Na de stopzetting van de activiteiten van huurder Johnson Controls, midden 2002, werd een akkoord bereikt over de verbreking van het huurcontract. Daarop volgde een grondige renovatie van de bestaande productiehal van 7.000 m² en de overdekte parking, voor een totaal bedrag van 750.000 EUR. De vernieuwingswerken zijn inmiddels afgerond, meer bepaald eind januari 2003.

Beringen-Paal, Industrieweg 135

Eind juni 2002 werd op deze site een nieuwbouwproject van 4.400 m² magazijnen opgeleverd, met een waarde van 1 miljoen EUR. Het is volledig verhuurd aan het logistiek bedrijf GMB.

Bornem, Rijksweg 19

Eind 2002 werd de bouw van een nieuwe opslagruimte van 13.500 m² voltooid. De totale opslagruimte op de voormalige site van Reco komt daarmee op quasi 20.053 m². Dit pand zal begin 2003 worden opgeleverd met reeds twee voorverhuringen: Disor voor Capsugel (8.000 m²) en Gondrand (1.800 m²). De totale investering bedraagt 8 miljoen EUR.

Zie ook : '5. Projecten voor 2003'

Vilvoorde, Havendoklaan 12 (fase 2)

In 1999 kocht WDP de grond met daarop twee panden. Nadat de eerste fase in september 2001 werd afgerond, werd in 2002 het tweede pand op de site gesloopt en volledig heropgebouwd. Het gaat om 8.500 m² opslagruimten en 850 m² kantoren, met een totale investering van 2,7 miljoen EUR. De opslagruimte werd bij de oplevering in juni 2002 verhuurd aan DLS BVBA, het nieuwe Belgische filiaal van de Duitse Deventer groep.

2.2. Buitenland

Frankrijk, Lille-Roncq

Begin februari 2001 kocht WDP een bestaand pand van 6.635 m² in Roncq, in de Noord-Franse groeiregio Lille, met de mogelijkheid om de oppervlakte bijna te verdubbelen. Deze uitbreiding werd in de loop van 2002 opgestart, met een nieuwe hal van 5.900 m² die eind januari 2003 werd opgeleverd. De investering bedraagt 2,2 miljoen EUR.



3. Nieuwe aankopen

Nijvel, Industrielaan 30

Op 12 december 2001 tekende WDP met Toyota Belgium een principiële overeenkomst voor de overdracht van zijn huurverbintenis met betrekking tot een opslagplaats van 21.000 m² en bijhorende kantoren in Nijvel, die toebehoorde aan het beursgenoteerde vastgoedcertificaat IMC Nijvel. In het eerste kwartaal van 2002 werd het pand volledig verhuurd (10.000 m² aan het postorderbedrijf TV Direct, 5.000 m² aan uitgeversgroep Editor en 6.000 m² aan Toyota). Daarna heeft WDP op 30 september het pand vervroegd kunnen aankopen voor 10,5 miljoen EUR, inclusief transactiekosten. Volgens de uitgiftevoorwaarden van het vastgoedcertificaat had WDP in september 2005 een aankoopoptie aan 90% van de marktwaarde, zoals vast te stellen door vastgoedexperten.

Zie ook : '5. Projecten voor 2003'

4. Verkopen in 2002

Twee kleine panden die strategisch niet meer pasten in de portefeuille van WDP, werden verkocht toen zich een gunstige gelegenheid voordeed:

Merchtem, Stoofstraat 11

Dit pand werd voor 471.000 EUR overgedragen aan twee lokale privé-investeerders. Ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde werd een meerwaarde behaald van 231.754 EUR. Op het einde van het boekjaar 2001 schatte de vastgoeddeskundige dit pand op nog een waarde van 447.647.76.

Sint-Niklaas, Heidestraat 115-115a

Een principiële verkoopovereenkomst - onder voorbehoud van een gunstig akkoord met de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) in het kader van de opgelegde bodemsanering - werd getekend met een lokale privé-investeerder, voor een bedrag van 917.206 EUR. Ten opzichte van de historische aanschaffingswaarde en na aftrek van het commissieloon van de makelaar voor zijn tussenkomst bij de verkoop van het pand, werd een meerwaarde behaald van 264.781,83 EUR. Per eind vorig boekjaar kwam de schatting van de vastgoedexpert uit op 885.303.92 EUR.



5. Projecten voor 2003

Bornem, Rijksweg 19

In het voorjaar van 2003 zullen 2.250 m² kantoren aan de voorzijde van het gebouw gerenoveerd worden, voor een bedrag van 400.000 EUR. WDP beschikt over een huurgarantie voor anderhalf jaar van de aandeelhouders van Caresta, de voormalige eigenaar.

Zie ook : '2. Uitgevoerde projecten'

Nijvel, Industrielaan 30

In de loop van 2003 zal op de site een uitbreiding met 6.000 m² opslagruimten gerealiseerd worden. De investering bedraagt 1,3 miljoen EUR.

Zie ook : '3. Nieuwe aankopen'

Rumst-Terhagen, Polder 3

Een kleine brand in een gedeelte van de magazijnen op de site van de voormalige steenbakkerij Landuyt, in de loop van 2001, was de aanleiding om het beschadigde gedeelte af te breken en op te waarden. Daarnaast wordt op dezelfde site een nieuwbouwproject gerealiseerd, namelijk een polyvalente ruimte van 2.400 m² ter waarde van 500.000 EUR. Eind 2002 werd de door OVAM verplichte bodemsanering uitgevoerd. De oplevering van de nieuwbouw is gepland voor het najaar van 2003.

Sint-Jans-Molenbeek, Delaunoestraat ('De Bottelarij') 34-36

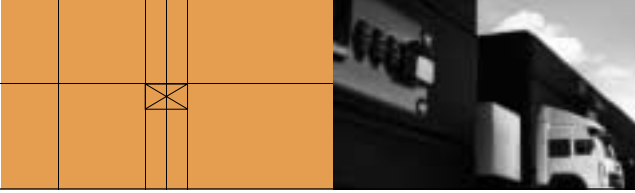
Het definitieve concept voor de verdere uitbouw van De Bottelarij is klaar. In een nieuw investeringsluik ter waarde van 750.000 EUR zullen kantoren en repetitieruimten worden ingericht voor vier Vlaamse culturele groepen uit Brussel.

Vilvoorde, Havendoklaan (project II)

In 2001 werd een tweede terrein aangekocht op Cargovil. Daarop worden thans 10.500 m² loodsen en 500 m² kantoren gebouwd, die eind juni 2003 zullen opgeleverd worden. Het gaat om een project op maat met een waarde van 5 miljoen EUR. Het is voorverhuurd aan De Post, die er een distributiecentrum voor Taxipost zal vestigen.

Zelee, Lindestraat 7

Na het vertrek van huurder Cabrita in november 2002 werd beslist de bestaande hallen en kantoren van dit industrieel pand in een eerste fase niet af te breken, maar ze te renoveren. 15.000 m² is intussen voorverhuurd aan Bioblue Comfort met ingang van 1 april 2003. Vanaf die datum zal ook gestart worden met de renovatie van 16.500 m² magazijnen en 1.500 m² kantoren, voor een bedrag van 1,25 miljoen EUR. Het perceel heeft bovendien nog uitbreidingspotentieel.





WDP staat in 2003 voor een dubbele uitdaging : huurders vinden voor de nieuwe projecten én de bezettingsgraad van de bestaande portefeuille op peil houden

De Raad van Bestuur van WDP en het management hebben van bij de aanvang resoluut gekozen voor een ambitieuze groeistrategie. Ook vandaag wordt die koers nog steeds aangehouden. De recessie, die ertoe leidde dat investeringsbeslissingen werden uitgesteld, doet daaraan geen afbreuk.

Tegelijk blijft WDP dezelfde hoge kwaliteitsvereisten stellen aan het vastgoed dat het in zijn portefeuille wil opnemen. Projecten die daar na een grondige evaluatie niet aan blijken te beantwoorden, worden resoluut geschrapt.

De economische realiteit en de strenge kwaliteitseisen hebben ertoe geleid dat het investeringsprogramma voor 2002 en 2003 werd teruggeschroefd van 65 miljoen naar 40 miljoen EUR. Daarvan zullen projecten ter waarde van 9 miljoen EUR in de loop van 2003 worden afgewerkt. Deze omvatten :

- de bijna voltooide nieuwbouwprojecten in Bornem en in het Franse Roncq;
- de hallen en kantoren die gerenoveerd worden in Anderlecht;
- de projecten die op stapel staan en die eveneens in 2003 zullen opgeleverd worden, namelijk Terhagen, Aalst-Wijngaardveld, Zele, Vilvoorde Havendoklaan II en Nijvel.

Van al deze projecten samen is reeds 50% voorverhuurd. (Zie in dit verband ook het 'Activiteitenverslag' op blz. 14)

Op basis van de schattingswaarde van de portefeuille die vastgoeddeskundige Stadim CVBA eind december 2002 bepaalde, blijft er na de afwerking van de lopende en de geplande investeringsprojecten nog een investeringspotentieel van zo'n 20 miljoen EUR over, zonder de maximaal toegelaten wettelijke schuldgraad van 50% te overschrijden. Daarna zal een verdere groei van de portefeuille enkel mogelijk zijn mits een verbreding van de kapitaalbasis via een publieke kapitaalverhoging, of via de inbreng van vastgoed tegen aandelen. Hoe een en ander concreet moet gebeuren, zal te gelegener tijd bestudeerd worden.

WDP staat in 2003 voor een dubbele uitdaging :

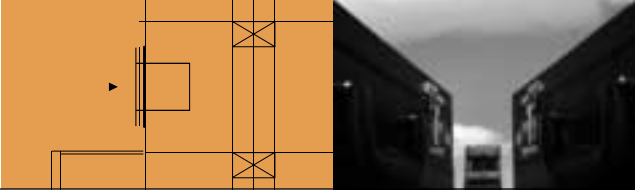
- klanten vinden voor al de nieuwe projecten die op stapel staan en die nog niet verhuurd zijn. Uitgedrukt in vierkante meters gaat het hier om 34.500 m²;
- de bezettingsgraad van de bestaande portefeuille intussen op peil houden, wetende dat er tegen eind 2003 30.860 m² opnieuw vrijkomt voor verhuur.

De huurverwachtingen stellen ook voor de volgende twee jaren een verdere stijging van de operationele winst in het vooruitzicht

De snelheid waarmee deze oppervlakten verhuurd zullen worden, zal rechtstreeks de winstgroei voor 2003 en 2004 bepalen.

In de vooruitzichten voor 2003 vertrekt WDP van het conservatieve standpunt dat het in het eerste semester 20.000 m² zal verhuren van de ruimten die in de loop van 2003 beschikbaar worden. Op basis daarvan kan de operationele winst uit de gewone bedrijfsvoering in 2003 stijgen met 4,5%, rekening houdend met de al gerealiseerde voorverhuring.

Voor het tweede semester is het uitgangspunt dat een bijkomende 20.000 m² van diezelfde totale beschikbare ruimten kunnen verhuurd worden. Bovendien wordt uitgegaan van de veronderstelling dat het overblijvend investeringspotentieel ter waarde van 20 miljoen EUR



huurinkomsten zal genereren vanaf de tweede helft van 2004. Dat zal in 2004 goed zijn voor een extra stijging van de operationele winst uit de gewone bedrijfsvoering met 4%.

Deze cumulatieve voorziene stijging met 4,5% en 4% in de volgende twee jaren, komt neer op een toename van de operationele winst uit de gewone bedrijfsvoering met meer dan 50% sinds 2000. Daarna is het extra winstpotentieel van de portefeuille - zonder rekening te houden met een eventuele verbreding van de kapitaalbasis - beperkt tot iets meer dan de verwachte inflatie, namelijk 1,88% per jaar.

Wat de toekomst betreft, blijft het de bedoeling van WDP een Europese semi-industriële vastgoedportefeuille met een waarde van 500 miljoen EUR op te bouwen. Toch wil WDP zichzelf hiervoor niet vastpinnen op een welbepaalde termijn.

Ook in de toekomst zal WDP blijven streven naar latente meerwaarden

Op zoek gaan naar vastgoedinvesteringen waarop meerwaarden kunnen behaald 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.

Geraamde groei van de portefeuille en de geconsolideerde operationele winst/aandeel, exclusief latente meerwaarden op de portefeuille en een verdere verbreding van de kapitaalbasis

Uitgangspunten:

- Winstuitkeringspercentage: 90% van het netto totaal operationeel resultaat
- 20 miljoen EUR bijkomende investeringen operationeel medio 2004
- Beoogd rendement op deze 20 miljoen EUR nieuwe investeringen: 9%
- Inflatie: 1% per jaar
- 6 maand leegstand na oplevering bij eigen ontwikkelingen
- Rentevoeten:
 - korte termijn: 3,5% in 2003, 4% in 2004, 4% in 2005
 - lange termijn: 5% in 2003, 5% in 2004, 5% in 2005

in mio EUR	2000	2001	2002	E2003	E2004	E2005
Aantal aandelen	6,64	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90
Waarde portefeuille einde periode	215	283	311	320	340	340
Eigen vermogen na winstuitkering	159	177	182	184	186	188
Nettohuurinkomsten	15,63	22,12	25,65	26,19	28	29,07
-bedrijfskosten	-2,16	-2,71	-2,69	-3,00	-3,00	-3,00
-financieel resultaat	-1,13	-3,16	-3,68	-4,24	-5,24	-6,00
Operationeel resultaat	12,77	16,17	18,05	18,90	19,70	20,07
Operationele winst/aandeel	1,92	2,37	2,62	2,74	2,86	2,91
Nettodividend/aandeel	1,46	1,80	2,00	2,10	2,18	2,23
Stijging	31,73%	23,23%	10,56%	4,54%	4,23%	1,88%
Nettodividendrendement*			6,90%	7,23%	7,53%	7,67%

*: Op basis van een koers van 29 EUR (= koers januari 2003).



De aanhoudende recessie heeft de voorbije maanden een grote weerslag gehad op de verschillende aspecten van het economisch gebeuren. Ook de markt van het semi-industrieel vastgoed ontsnapte niet aan de gevolgen. Toch houdt de markt over het algemeen goed stand. Bekeken vanuit een Europees perspectief, zijn er een aantal winnaars en verliezers : sommige regio's zijn minder gegeerd bij de distributeurs en de logistieke bedrijven, maar andere blijven duidelijk in trek – of worden geleidelijk 'ontdekt'. Gebieden die goed scoren, onderscheiden zich vooral door hun gunstige vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, en door hun ligging op logistieke knooppunten.

Enkele algemene trends

De economische vertraging in 2001 en 2002 heeft geleid tot een terugval op het gebied van de productie en de distributie. De weerslag op de markt van het semi-industrieel vastgoed bleef dan ook niet uit : de vraag naar bedrijfsruimte om te huren of te kopen nam af en de leegstand begon geleidelijk toe te nemen. Dit is echter niet meer dan een algemene trend. Bij nader toezien blijken de verschillen erg groot, afhankelijk van het land of de regio.

In Europees perspectief blijken onder meer delen van België (de driehoek Brussel-Antwerpen-Gent en de streek rond Luik), Frankrijk (Lille, Straatsburg en Parijs) en Centraal-Europa (Praag) goed stand te houden, ondanks de lagere economische activiteit.

Er zijn verschillende verklaringen waarom projectontwikkelaars hun semi-industriële activiteiten toespitsen op deze gebieden :

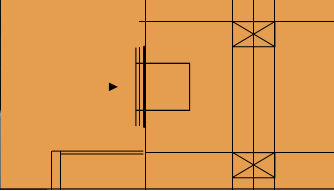
- er blijft een grote vraag bestaan naar semi-industriële ruimten omdat deze gebieden in de buurt liggen van grote afzetmarkten;
- de regio's beschikken over een goed uitgebouwd wegennet, zodat deze afzetmarkten snel en goedkoop kunnen bereikt worden;
- de betrokken landen hebben gunstige economische groeivoorzichten;
- de genoemde regio's blijken bijzonder kostenefficiënt voor huurders wanneer zowel de actuele huurprijzen als de voorspelde groei van het Bruto Binnenlands Product (BBP) in rekening worden gebracht;
- in sommige regio's liggen de grondprijzen nog relatief laag.

Een vermeldenswaardige trend die zich hierbij de jongste jaren heeft doorgezet, is de bouw van distributiecentra 'op maat'. De gebruikers en de bouwheer slaan de handen in elkaar zodat een gebouw wordt opgetrokken dat perfect aan de eisen van de klant beantwoordt. Daarna vertrouwt deze laatste de logistieke diensten toe aan een gespecialiseerd bedrijf.

De situatie in België

Bij nader onderzoek van de Belgische markt blijkt dat de opname in 2002 globaal gezien daalde met 10 à 15%. De vraag naar semi-industriële ruimten kleiner dan 1.500 m² zou in de tweede helft van het jaar gedaald zijn met 28% tegenover dezelfde periode in 2001. Voor oppervlakten groter dan 1.500 m² is dat 23%.

De recessie uit zich ook in een geleidelijke toename van de leegstand, tot een ratio van ongeveer 6,5%. De achteruitgang is het grootst in Luik (9,5%) en Antwerpen (9,2%). Daarna volgen Limburg (7,6%) en de Brusselse rand (5%). Deze terugval is grotendeels toe te schrijven aan de opslag- en distributieruimten van meer dan 10.000 m². De vraag naar kleinere ruimten blijft stabiel.



De zogenaamde 'gouden driehoek' – het gebied tussen Brussel, Gent en Antwerpen – houdt goed stand. Vooral bij ondernemingen en distributeurs die hun producten in de nabijgelegen grootstedelijke markten afzetten, blijft de vraag groot. De prijzen voor opslagruimten schommelen in de nabijheid van Brussel tussen 37 en 62 EUR/m² per jaar, en in het Antwerpse tussen 37 en 45 EUR/m².

Tegelijk komen nieuwe groeiregio's op omdat de grote Europese distributiecentra deze top-locaties proberen te vermijden. Zij geven de voorkeur aan lokaties waar de huurprijzen lager zijn, maar die tegelijk een snelle aansluiting op het Europese verkeersnet garanderen. De gebieden rond Luik en Hasselt zijn hiervan typische voorbeelden. Zij hebben een uitstekende bereikbaarheid en de huurprijzen voor semi-industriële ruimten schommelen er respectievelijk rond 25 à 40 en 30 à 37,5 EUR/m².

Opportunities voor investeerders

Het Europese semi-industriële vastgoed trekt niet alleen huurders en gebruikers, maar ook investeerders aan. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de tabel op de volgende pagina, waarin een aantal grote steden met elkaar worden vergeleken. Op de verticale as staan de vooruitzichten op het gebied van vraag en aanbod op een schaal van 1 tot 10. '1' staat daarbij voor het hoogste aanbod en de kleinste vraag, '10' voor het laagste aanbod en de grootste vraag.

Europese semi-industriële toplocaties



Door hun ligging wordt wel eens naar de Europese semi-industriële toplocaties verwezen als de 'Europese banaan'.

Bron: Cushman & Wakefield Healey & Baker™

Trends en evoluties in de semi-industriële vastgoedmarkt (vervolg)

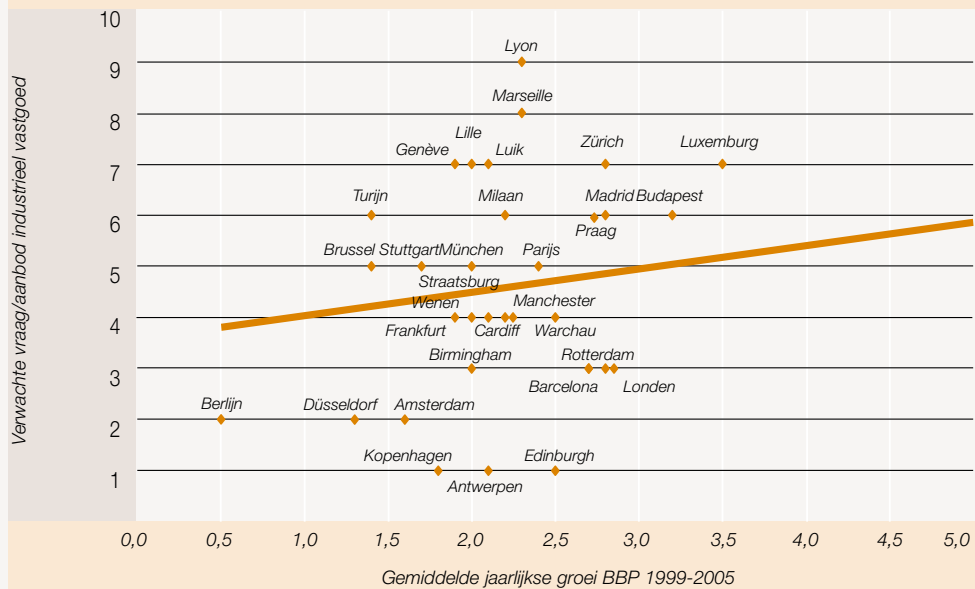
Op de horizontale as staan de gemiddelde groeicijfers van het BBP over de periode 1999-2005. De steden die zich boven de trendlijn bevinden, zijn interessanter voor investeerders dan de gebieden onder de streep.

Uit deze analyse blijkt onder meer dat de grootstedelijke gebieden waar WDP actief is – namelijk Brussel, Lille, Milaan en Praag – nog interessante opportuniteiten bieden. Antwerpen scoort opvallend lager, met een voorspelde BBP-groei die vrijwel identiek is aan die van Lille en Milaan, maar met een minder interessante verhouding tussen vraag en aanbod.

Wat België in zijn totaliteit betreft, zijn de rendementen de voorbije jaren stabiel gebleven, met topers van 8,5 à 9% voor zeer goed gelegen gebouwen. Ook de investeringen blijven relatief sterk, gesteund door institutionele, internationale en lokale investeerders. De klemtoon ligt daarbij op hoogkwalitatieve industriële ruimten, bij voorkeur in de 'gouden driehoek'. Maar ook de investeerders beginnen stilaan uit te kijken naar opportuniteiten buiten dit gebied, gedreven door de vraag van de industrie en het tekort aan kwalitatieve beschikbare gebouwen binnen de driehoek Antwerpen-Brussel-Gent.

Bronnen : Bron: Cushman & Wakefield Healey & Baker™, King Sturge, Jones Lang Lasalle.

King Sturge Investor Eureka Chart



1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2002

De vastgoedportefeuille van WDP heeft op 31 december 2002 een totale waarde van 310,93 miljoen EUR inclusief transactiekosten, ofwel 283,31 miljoen EUR exclusief transactiekosten.

Rekening houdend met een verder investeringsprogramma ten belope van 13,11 miljoen EUR (inclusief erelonen, BTW en marges) bereikt de huidige portefeuille een geschatte brutohuurwaarde van 28,27 miljoen EUR. Dat levert een hypothetisch brutohuurrendement op van 8,68%.

2. De belangrijkste eigendommen in portefeuille

De portefeuille omvat 54 eigendommen. 44 daarvan liggen in België, met een totale waarde van 242,09 miljoen EUR. Dit is een aandeel van 77,8%. De overige tien eigendommen, die in het buitenland liggen, zijn goed voor 68,89 miljoen EUR of 22,2%.

De 'top drie' wordt gevormd door Boom-Langelei, San Giuliano Milanese in Italië en Hazeldonk in Nederland. Ze zijn elk ruim 19 miljoen EUR waard, en vormen samen 58,88 miljoen EUR of 18,95% van de totale portefeuille.

De 'top tien' wordt verder uitgemaakt door Leuven-Vaart, Aalst-Tragel 11, Nijvel-Industrielaan, Bornem-Rijksweg 19, Machelen-Rittwegerlaan, Londerzeel-Nijverheidstraat 13 en Grimbergen-Eppegemstraat. De waarde van deze zeven eigendommen varieert tussen 10 en 13 miljoen EUR. Samen zijn ze goed voor 79,11 miljoen EUR of 25,44% van de totale portefeuille.

Zes andere – Vilvoorde-Havendoklaan 12, Vilvoorde-Willem Elsschotstraat, Anderlecht-Frans Van Kalkenlaan, Ternat-Industrielaan, Zele-Lindestraat en Aalst-Wijngaardveld – zijn individueel 8 à 10 miljoen EUR waard. Hun gezamenlijke waarde bedraagt 55,09 miljoen EUR, ofwel een aandeel van 17,72%.

De overige 38 eigendommen hebben dus nog een totale waarde van 117,86 miljoen, een aandeel van 37,89%.

3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

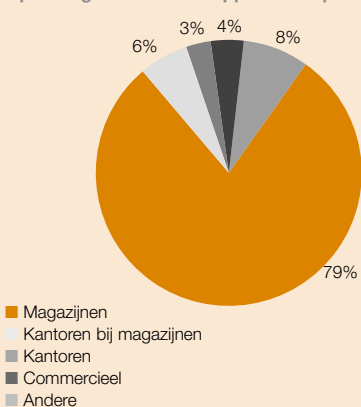
De totale grondoppervlakte is 131,72 hectare, met een geraamde waarde van 87 miljoen EUR of 30,7% van de totale waarde van de portefeuille. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 66,1 EUR/m².

De verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 636.280 m², met een totale geschatte huurwaarde van 25,13 miljoen EUR. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (70,5%) voor hun rekening, met 501.215 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 17,72 miljoen EUR. De gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 35,34 EUR.

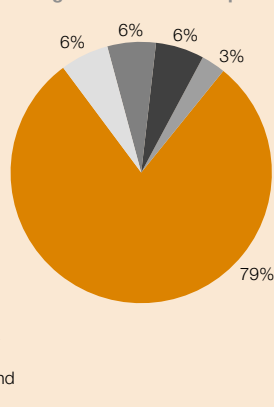
De kantoorruimten zijn goed voor 58.250 m² of 4,53 miljoen EUR huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 77,8 EUR. De commerciële ruimten beslaan 23.422 m² en zijn goed voor 1,33 miljoen EUR huur, met een gemiddelde per m² van 56,7 EUR. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 53.393 m² of 1,55 miljoen EUR. De huur per m² bedraagt 29,00 EUR.

Bestemming	Bebouwde oppervlakte (m ²)	Geschatte huurwaarde (EUR)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (EUR)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	501.215	17,72 miljoen	35,34	70,5
Kantoren	58.250	4,53 miljoen	77,80	18,0
Commerciële ruimten	23.422	1,33 miljoen	56,70	5,3
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	53.393	1,55 miljoen	29,00	6,2
Totaal	636.280	25,13 miljoen		100%

Spreiding verhuurbare oppervlakte per categorie



Spreiding huurwaarde 2002 per land



4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

Op basis van de contracten per 31 december 2002 leveren de verhuurde gebouwen een huurincasso op van eveneens 25,13 miljoen EUR. Het huurincasso is de som van alle huurcontracten, vermeerderd met de bijkomende vergoedingen voor beheer en bijzondere werken, en na aftrek van de onroerende voorheffing of concessievergoeding ten laste van de eigenaar. In zijn totaliteit stemt het dus precies overeen met de als marktconform geschatte huurwaarde.

Huurcontracten die in 2003 en 2004 vervallen, vertegenwoordigen respectievelijk 6,5% en 3,1% van de totale huurwaarde.



De leegstaande gedeelten vertegenwoordigen een bijkomende huurwaarde van 0,24 miljoen EUR. Dit betekent een leegstand van slechts 0,96% van de totale portefeuille:

- de leegstand van de magazijnen bedraagt 9.436 m² of 0,15 miljoen EUR;
- eind december 2002 stonden 793 m² kantoren te huur, goed voor 0,04 miljoen EUR;
- de commerciële ruimten zijn volledig verhuurd;
- de 2.463 m² 'diverse bestemmingen' die nog te huur staan, zijn goed voor 0,05 miljoen EUR. Het betreft hier voornamelijk overblijvende ruimten in de voormalige brouwerij Belle-Vue te Sint-Jans-Molenbeek-Delaunoystraat, die worden ingericht naarmate zich kandidaten aanmelden.

Overzicht van de leegstand in de beschikbare gebouwen

Bestemming	Niet-verhuurde oppervlakte (m ²)	Geschatte huurwaarde (EUR)	% van de totale oppervlakte met deze bestemming
Magazijnen	9.436	0,15 miljoen	0,8
Kantoren	793	0,04 miljoen	0,9
Commerciële ruimten	-	-	-
Diverse bestemmingen	2.463	0,05 miljoen	3,23
Totaal	12.692	0,24 miljoen	0,96% van de totale portefeuille

5. Gebouwen in de projectfase

In tien complexen wordt een nieuwbouw- of renovatieprogramma afgewerkt. Globaal gaat het om een bijkomende investering van ongeveer 13 miljoen EUR. Dit levert een extra huurpotentieel op van 4,35 miljoen EUR, wat een rendement betekent van ruim 33% ten opzichte van de resterende werken.

De belangrijkste onmiddellijke investeringen betreffen Vilvoorde-Havendoklaan II, Aalst-Wijngaardveld en Zele-Lindestraat.

Bornem-Rijksweg 19 en Frankrijk-Roncq zitten nu in de afwerkingsfase en vertegenwoordigen samen reeds 1,26 miljoen aan huurwaarde.



6. Evolutie van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2001

De waarde van de totale portefeuille is sinds 31 december 2001 toegenomen met 28,36 miljoen EUR, inclusief transactiekosten.

De Belgische portefeuille kent een toename met 25,45 miljoen EUR, de waarde van de buitenlandse groeit met 2,9 miljoen EUR.

De aankoop en verbouwingen in Nijvel-Industrielaan zijn verantwoordelijk voor de belangrijkste toename (11,5 miljoen EUR). De groei komt voorts door de nieuwbouw en/of verbouwingen in:

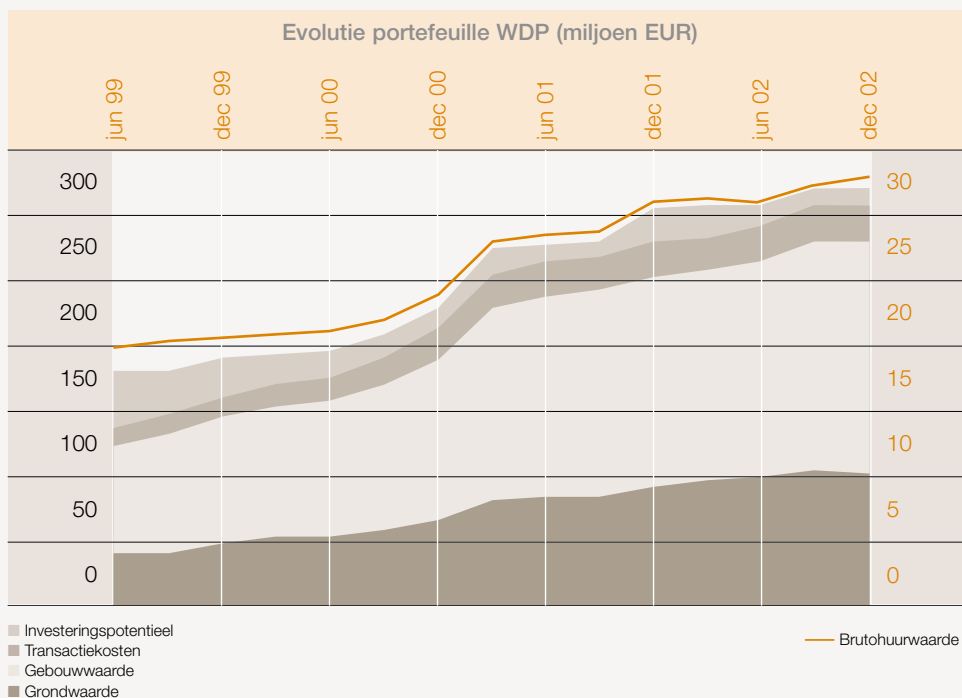
- Bornem-Rijksweg 19 (6,4 miljoen EUR);
- Vilvoorde-Havendoklaan 12 (4,3 miljoen EUR);
- Frankrijk-Roncq (2,7 miljoen EUR);
- Leuven-Vaart (1,6 miljoen EUR);
- Vilvoorde-Havendoklaan II (1,6 miljoen EUR);
- Beringen-Industrieweg (1,5 miljoen EUR).

Daarnaast zorgen investeringen en verhuringen in Aalst-Wijngaardveld, St-Jans-Molenbeek-Delaunoystraat en Buggenhout-Kalkestraat samen voor een waardestijging van 1,3 miljoen EUR.

Deze tien investeringen zijn dus goed voor een toename van de portefeuillevaarde met 30,9 miljoen EUR.

Anderzijds werden de eigendommen te Sint-Niklaas-Heidestraat en te Merchtem-Stoofstraat verkocht, waardoor de portefeuille in waarde verminderde met 1,3 miljoen EUR. Het saldo is een waardetoeename met 29,6 miljoen.

Dit betekent dus dat de rest van de portefeuille – zonder rekening te houden met de nieuwe investeringen – met 1,29 miljoen EUR in waarde gedaald is (namelijk 29,6 miljoen – 28,31 miljoen EUR).



De voornaamste verklaring hiervoor moet gezocht worden in het algemeen economisch klimaat. Terwijl de portefeuille zelf een zeer goede bezetting vertoont, blijkt leegstand in de omgeving toch de kop op te steken. Het meest opvallend is dit in Nederland-Hazeldonk. Hoewel het gebouw vast verhuurd is tot 2011 aan een prominente huurder, werd de kapitalisatievoet uit voorzichtigheid opgetrokken van 8,52% naar 9,15%. Hierdoor werd de waarde van het eigendom met 6,11% teruggeschoefd.

7. Algemene economische factoren

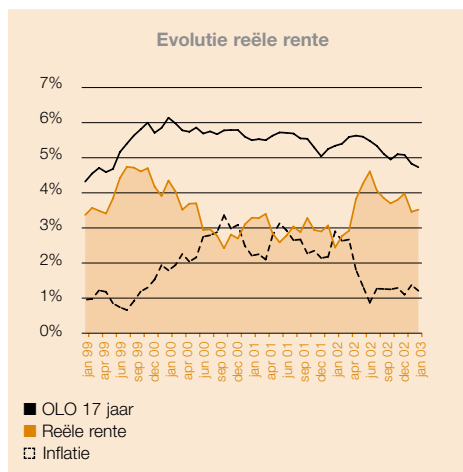
Zoals hierboven reeds vermeld, noopt leegstand in de omgeving van panden van WDP tot voorzichtigheid. Anderzijds is de lange-termijnrente, waarbij de lineaire obligaties (OLO) op 15 à 20 jaar als referentiebasis gelden voor investeringen in vastgoed, verder gedaald.

Eind december 2002 bedroeg zij 4,84%, tegenover 5,40% eind december 2001.

Terzelfder tijd verzwakt het inflatieritme van 2,66% in 2001 tot 1,21% in 2002.

Dit betekent dat de reële rente, namelijk het verschil tussen de termijnrente en de inflatie, toeneemt van 2,74% tot 3,63%. Binnen het kader van de schatting van de portefeuille wordt in functie van de huidige rentevoeten rekening gehouden met een toekomstige inflatie van 1%. Bovendien worden de marges voor het vereiste rendement, omwille van het risico op leegstand, globaal opgetrokken met 0,43%.

In de meeste gevallen - voor zover het eigendommen binnen het Vlaams Gewest betreft en er niets gewijzigd is aan de gebouwen - wordt het gunstig effect van de daling van de registratierechten naar 10% afgezwakt. In het algemeen betekent dit dat de verkoopwaarde exclusief transactiekosten met $\pm 1,5\%$ toeneemt, terwijl zij inclusief transactiekosten met $\pm 1\%$ afneemt.



De vastgoedportefeuille is als volgt samengesteld (EUR):

	geschatte waarde*	verzekerde waarde*	aanschaffingswaarde*
magazijnen	261.038.488	223.254.635	181.284.830
kantoren	14.313.833	11.582.928	7.820.279
commercieel	9.941.810	10.499.573	8.721.639
diverse bestemmingen	25.633.422	29.964.661	14.784.957
TOTAAL	310.927.553	275.301.797	212.611.704

* geschatte waarde = waarde inclusief grond en transactiekosten 31/12/02

* verzekerde waarde = nieuwbouwwaarde van de gebouwen

* aanschaffingswaarde = historische aankoop prijs + uitgevoerde investeringen

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 2002 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, bijvoorbeeld 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.

▲ Waarde :

de procentuele toename of afname van de waarde (inclusief transactiekosten) op 31 december 2002, in vergelijking met de waarde zoals die enerzijds werd opgenomen in het jaarverslag 2001, en anderzijds in het prospectus dat werd opgemaakt bij de uitgifte van de vastgoedbevak in juni 1999. Voor panden verworven ná de emissie wordt de waarde vergeleken met deze op het ogenblik van opname in de portefeuille.

**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 dis-countwinkels, met een totale oppervlakte van 4.459 m² en bijhorende parkings.

Verhuring

Marktconform verhuurd aan Profi, Bauknecht, Giraffe, Leenbakker en Van Marcke. Contracten tot 2009 en later.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

**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 ouder bedrijfscomplex van 12.514 m² magazijnen met een vrije hoogte van 5 meter, opgesplitst in 17 delen. De vorige jaren werden aanpassingswerken uitgevoerd waardoor het geheel rationeler is ingedeeld.

Verhuring

De leegstand is volledig weg-gewerkt. In 2002 werden vier contracten afgesloten. Slechts 3 contracten vervallen in 2003-2004 (11,6% van de huurwaarde), terwijl de overige lopen tot 2008-2011.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

**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 en 16.905 m² magazijnen met 8 tot 12 m vrije hoogte. De magazijnen zijn uitgerust met aërothermen en sprinklerinstallaties.

Verhuring

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

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

9,20%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 0,58%

emissie

+ 2,50%

Kapitalisatie

8,92%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 2,35%

emissie

+ 12,81%

Kapitalisatie

8,86%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

- 1,16%

emissie

+ 64,60%



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, ingebouwde kantoren en sociale voorzieningen. Verwarming met aërothermen. Op een vrij gebleven perceel werd een nieuwbouwproject opgestart met 5.040 m² magazijnen, 1.034 m² kantoren en 198 m² technische ruimten.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Amylum en Alldeco. Het huurcontract met Amylum loopt af in juni 2003.

Wijziging in 2002

De start van het nieuwbouwproject, waarvan intussen ongeveer een kwart werd gerealiseerd.

Vooruitzichten voor 2003

Het project zal eind juni worden opgeleverd.

Kapitalisatie

8,54%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

+ 7,10%

emissie

+ 14,65%

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 die is opgenomen in een globaal renovatieprogramma. Het eerste perceel bevat 12.661 m² magazijnen, uitgerust met verwarmings- en sprinklerinstallaties, 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 varieert tussen 3,5 en 5 meter. Daarnaast omvat deze site 1.175 m² kantoren. Op het tweede perceel staat de zogenaamde 'Asartoren' 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 40 parkings en 253 m² archiefruimte.

Verhuring

De gerenoveerde zevende en achtste verdieping zijn verhuurd voor 9 jaar aan marktconforme prijzen. Door het vertrek van de belangrijkste huurder stonden de magazijnen voor tweederde leeg. Deze worden thans grondig gerenoveerd.

Wijziging in 2002

In de Asar-toren werd gestart met de renovatie van de derde tot en met de zesde verdieping.

Vooruitzichten voor 2003

Wat de kantoren betreft, worden de derde tot en met de zesde verdieping afgewerkt. De finale afwerking zal gebeuren in functie van de verhuring. Er wordt een budget voorzien van ongeveer 875.000 EUR. De magazijnen worden in het voorjaar opgeleverd.

Kapitalisatie

9,63%

Bezetting op 31/12/2002

34,89%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

- 4,07%

emissie

+ 0,88%

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 recentelijk 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 (1998-1999) en gebouwen uit 1974-1975.

Verhuring

Nova Natie en Carga zijn de huurders. De verhuring gebeurt – zoals dat in de haven gebruikelijk is – in functie van de maandelijks benutte oppervlakte.

Wijziging in 2002

De huurbezetting lag in 2002 7% lager dan in het topjaar 2001.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

8,77%

Bezetting op 31/12/2002

93,20%

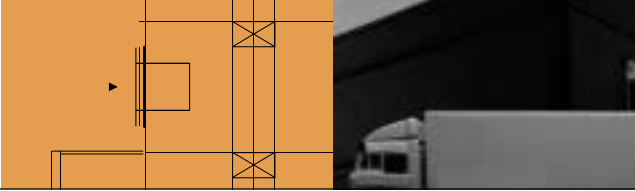
▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

- 5,66%

emissie

+ 9,88%



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. De bereikbaarheid is verbeterd via een omleidingsweg die het verkeer buiten het centrum van Lot houdt.

Gebouw

Een nieuwbouw die werd opgeleverd in 2001. Het complex omvat 502 m² kantoren en sociale ruimten, een magazijn van 6.450 m² met 8,20 meter vrije hoogte en één van 253 m² met een vrije hoogte van 6 meter. Er zijn 2 poorten en 8 loskades met levelers, en verwarming met aërothermen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan TDS Logistics tot 2010, aan marktconforme prijzen.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Beersel – Lot, Stationstraat 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 meter en 12 laad- en loskades.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Lyfra Partagro tot september 2008.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Beringen – Paal, Industrieweg 135 – Rijsselstraat

Ligging

Een perceel van 21.438 m² in de industriezone tussen Beringen-Paal en Tessenderlo, op korte afstand van de open 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 werd een nieuw complex opgeleverd van 4.541 m² magazijnen. Het is opgesplitst in drie loodsen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan GMB, ISS en Alcoa. De contracten hebben een vaste looptijd van negen jaar. Ze verstrijken tussen eind 2005 en 2011. Bovenop de marktconforme verhuring is er een bijzondere vergoeding tot eind 2005 voor de specifieke inrichting.

Wijziging in 2002

De nieuwbouw werd opgeleverd en verhuurd vanaf augustus-oktober.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

8,12%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

+ 0,49%

emissie

+ 236,80%

Kapitalisatie

8,81%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

+ 1,31%

emissie

- 11,60%

Kapitalisatie

8,64%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

+ 47,72%

emissie

+ 60,21%

**Bierbeek,
Hoogstraat 35-35A**

Ligging

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

Gebouw

Een gemengd complex, met vooraan op de site een magazijn van 1.070 m² en daarnaast 140 m² kantoren. Achteraan de site staat een gebouw met 1.335 m² kelders, 3.625 m² magazijnen op het gelijkvloers en 705 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

Deca-Steel (25,6% huuraandeel) ging in 2001 failliet. De vrijgekomen ruimte werd inmiddels volledig verhuurd. De belangrijkste huurcontracten lopen tot 2009 en later.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

**Boom,
Groene Hofstraat 13 –
Kaai 31**

Ligging

Een perceel van 985 m² in volle eigendom, en een aandeel in de grond dat overeenstemt met 754 m² voor de parkeerplaatsen. Gelegen in het centrum van Boom, vlak bij 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 (42%) en de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling (VDAB) (40%). Het contract met de VDAB is jaarlijks hernieuwbaar, dat met de Regie loopt tot midden 2006.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

**Boom,
Kapelstraat 46**

Ligging

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

Wijziging in 2002

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

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

13,16%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

+ 0,22%

emissie

+ 17,64%

Kapitalisatie

7,83%

Bezetting op 31/12/2002

98,69%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

+ 5,04%

emissie

+ 14,71%

Kapitalisatie

-

Bezetting op 31/12/2002

-

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

+ 2,19%

emissie

+ 146,12%

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

Ligging

Een perceel van 67.540 m² langs de A12 in de volgebouwde industriezone Krekelenberg, de vroegere site 'Boomse 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 dat werd opgetrokken in 2000-2001, met 2.129 m² kantoren met airco 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.

Verhuring

Volledig verhuurd, met een vaste termijn van vijf jaar en aan marktconforme prijzen, aan No Limit, Eagle Global Logistics, Alcatel en ODT. Bovendien wordt ook een vrije strook grond verhuurd.

Wijziging in 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

7,59%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

- 1,30%

emissie

+ 571,71%

**Boortmeerbeek,
Industrieweg 16**

Ligging

Vier percelen van in totaal 40.151 m², in een kleinere 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 3.120 m² kantoren die afzonderlijk verhuurbaar zijn per plateau (er zijn 3 plateaus), 14.335 m² magazijnen met een vrije hoogte van 7,50 meter en 130 m² inbouwkantoren. De magazijnen kunnen worden opgesplitst. Zij beschikken over 6 laad- en loskades met levers en meerdere toegangspoorten.

Verhuring

Distri-Log huurt het magazijn en de inbouwkantoren met een vast contract van negen jaar tot 2009 (69% van de totale geschatte huurwaarde van het eerste perceel). Babcock biedt tot april 2004 een huurgarantie voor de overige kantoren. Safe Drivers Plan huurt 200 m² kantoren, evenals twee percelen grond (7.520 m²). Het overblijvende perceel (4.613 m²) wordt gereserveerd om het aan te leggen als parking bij verhuring van de kantoren.

Wijziging in 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

8,95%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001: - 1,06%

opname in portefeuille

31/12/2000

- 1,47%

**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 verschillende 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 1,660 miljoen EUR. Bovendien wordt dan rekening gehouden met een jaar leegstand en een winst/risico-marge die samen een reserve vormen van 440.000 EUR.

Verhuring

Zoals gepland zal Interbrew de gebouwen verlaten in de loop van 2003.

Wijziging in 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Uitwerking van de plannen voor de verdere bestemming.

Kapitalisatie

5,45%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001: + 2,65%

opname in portefeuille

30/09/2000

+ 29,80%



Vastgoedoverzicht België (vervolg)

Bornem, Rijksweg 17

Ligging

Een perceel van 31.100 m² langs de parallelweg van de rijksweg Willebroek-Temse-Sint-Niklaas. Vlotte toegang tot de A12 en de E17. In de omgeving zijn diverse grote bedrijven gevestigd. De buurt kent een concentratie van distributiecentra ten behoeve van onder meer Lidl, H&M, C&A en JVC. Het perceel paalt aan de achterzijde eveneens aan een aangelegde weg.

Gebouw

Het complex werd opgetrokken in 1996. Het omvat enerzijds een kantoorgebouw van 1.616 m² met 323 m² archief-ruimte, en anderzijds 9.973 m² magazijnen in staalbouw met een vrije hoogte van 9,40 meter, voorzien van 12 loskades en 3 poorten. Op het perceel kan nog een bijkomend complex worden opgetrokken met ongeveer 280 m² kantoren en 2.500 m² magazijnen.

Verhuring

Het geheel is in gebruik door Alvo, op basis van een geïndexeerd leasingcontract dat loopt tot 2015. Op het einde van het leasingcontract heeft Alvo een voorkooprecht aan 90% van de marktwaarde op dat ogenblik.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

8,59%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: - 0,72%
opname in portefeuille

31/12/2001:
- 0,72%

Bornem, Rijksweg 19

Ligging

Een perceel van 38.000 m² langs de parallelweg van de rijksweg Willebroek-Temse-Sint-Niklaas. Vlotte toegang tot de A12 en de E17. In de omgeving zijn verschillende grote bedrijven gevestigd. De buurt kent een concentratie van distributiecentra ten behoeve van onder meer Lidl, H&M, C&A en JVC.

Gebouw

Het betreft de vroegere kantoren, productie- en opslagruimten van Reco. Deze worden grondig gerenoveerd en verbouwd. De bedrijfsgebouwen hebben een vrije hoogte van 5,74 tot 8 meter. Op het achterliggend perceel wordt een nieuwbouw opgetrokken. Dit leidt tot een totaal van 1.634 m² kantoren (1.409 m² bestaand en 225 m² nieuwbouw), 425 m² dienst-ruimten en technische lokalen, en 20.011 m² magazijnen.

Verhuring

Van de bestaande magazijnen is 1.659 m² verhuurd op korte termijn aan Gondrand Logistics en de helft van de nieuwbouw op lange termijn aan Disor. Voor de bestaande kantoren geldt een huuroverkomst van anderhalf jaar met Caresta.

Wijziging in 2002

Start van de verbouwingen en van de nieuwbouw.

Vooruitzichten voor 2003

De oplevering van de gebouwen kan verwacht worden tegen eind juni. Deels gebeurt de finale afwerking in functie van de kandidaat-huurders.

Kapitalisatie

8,37%

Bezetting op 31/12/2002
-

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: + 136,14%
opname in portefeuille

31/12/2001:
+ 136,14%

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 zowat 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 kantoren en een afzonderlijk magazijn van 350 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 marktconforme huurprijzen.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

9,15%

Bezetting op 31/12/2002
100%

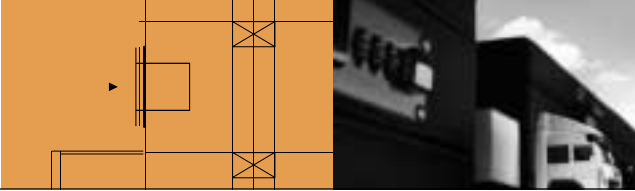
▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 1,69%

emissie

+ 38,25%



**Buggenhout,
Kalkestraat 19**

Ligging

Een perceel van 32.374 m² in een kleinere ambachtelijke zone en 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, maar onlangs gerenoveerd en gedeeltelijk bestaand uit nieuwbouw. Het complex omvat 351 m² kantoren (2 units) en 12.892 m² magazijnen (8 units) die afzonderlijk kunnen verhuurd worden. De vrije hoogte bedraagt 4,6 à 5,9 meter.

Verhuring

Er werden vier nieuwe contracten afgesloten, goed voor 20% van het potentieel. Dit brengt de leegstand op 23,90%.

Wijziging in 2002

Afwerking van de laatste gebouwen.

Vooruitzichten voor 2003

Verdere verhuring van de leegstaande delen.

Kapitalisatie

10,75%

Bezetting op 31/12/2002

76,10%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 11,14%

emissie

+ 77,47%

**Grimbergen,
Epegemstraat 31**

Ligging

Een perceel van ongeveer 60.630 m² dat tot 2025 in concessie is gegeven door de Zeehaven van Brussel. WDP is concessiehouder ten belope van de helft van de terreinen. Het perceel 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. Ook wat de gebouwen betreft, is WDP voor de helft mede-eigenaar.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Danzas tot 2013, zonder indexering van de huur. De huidige huurprijzen op de markt liggen ongeveer 15% hoger.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

8,86%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

- 4,97%

emissie

- 11,93%

**Haacht, Wespelaar
Dijkstraat 44 -
Nieuwstraat 14C**

Ligging

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

Gebouw

Een gemengd complex van 10.148 m² dat 1.046 m² kantoren omvat, 767 m² supermarkt en 7.335 m² magazijnen en ateliers met een vrije hoogte die varieert van 2,41 tot 8,16 meter.

Verhuring

Volledig verhuurd, met Plantation Snack (44%) en Werkhuizen J. Joostens (32%) als belangrijkste huurders. De supermarkt is verhuurd aan Laurus Belgium (Spar). De huurcontracten lopen nog tot 2006-2007.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Werkhuizen J. Joostens verlaat de site. Met de gemeente wordt onderhandeld over de verdere bestemming.

Kapitalisatie

13,96%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

- 7,07%

emissie

- 7,48%

**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 Herderssem.

Gebouw

Een deel van de vroegere 'Oktoberhallen'. De constructie van 5.652 m² dateert uit de jaren zestig en heeft een overspanning in houten lamellen-spanten. De vrije hoogte bedraagt 6 à 7 meter. Het gebouw is uitgerust met laaden loskades met sectoriële poorten, en met aërothermen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Ziegler met een vast contract tot 2009.

Wijziging in 2002
 Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
 Nihil.

Kapitalisatie
 9,66%
Bezetting op 31/12/2002
 100%
 ▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001
 - 1,71%
emissie
 - 9,64%

**Leuven,
 Kolonel Begaultlaan 9,
 17-21, hoek Lefevrelaan**

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 ± 13.240 m² die kunnen verhuurd worden als kantoor-, opslag- en sportruimten. Op termijn ligt het potentieel van deze site in een volledige herontwikkeling, die in meerdere fasen kan verlopen.

Verhuring

Alle ruimten zijn verhuurd aan 62 verschillende huurders, aan marktconforme prijzen. Dit levert in afwachting van een eventuele latere herontwikkeling een aantrekkelijk rendement op.

Wijziging in 2002
 Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
 Nihil.

Kapitalisatie
 12,34%
Bezetting op 31/12/2002
 100%
 ▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001
 + 3,20%
emissie
 + 8,64%

**Leuven,
 Vaart 25-35**

Ligging

Een perceel van 3.170 m² dat ligt tussen de Leuvense Vaartkom, 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 11.306 m² kantoren, 3.870 m² commerciële ruimten, 1.707 m² andere ruimten en 63 parkings omvat.

Verhuring

Interbrew is goed voor 68% van de huurinkomsten, met contracten die lopen tot 31 maart 2009. De Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening (RVA) is de tweede grootste huurder met een aandeel van 16% en een contract tot 2013.

Wijziging in 2002

Een bijkomend deel van de eerste verdieping werd ingericht en verhuurd aan Interbrew. Er blijven nog 1.589 m² over die na herinrichting in aanmerking komen voor verhuring.

Vooruitzichten voor 2003
 Nihil.

Kapitalisatie
 9,03%
Bezetting op 31/12/2002
 100%
 ▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001
 + 14,42%
emissie
 + 103,02%

**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

Twee bedrijfsgebouwen uit 1989-1991 met in totaal 912 m² kantoren, 25.199 m² magazijnen met 6,40 meter vrije hoogte, 1.500 m² met een vrije hoogte van 3,25 meter en 18 laad- en loskades.

Verhuring

SSG Europe en Disor zijn de belangrijkste huurders, met contracten tot 2005 en 2007. De leegstand van 548 m² kantoren blijft bestaan.

Wijziging in 2002

Het contract met SSG Europe werd verlengd tot eind mei 2005.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

**Machelen,
Rittwegerlaan 91-93,
Nieuwbrugstraat**

Ligging

Een perceel van 12.360 m² in de wijk Haren-Buda, tussen de Woluwelaan en het centrum van Vilvoorde, vlak bij de Brusselse Grote Ring. In deze omgeving worden diverse (ver)nieuwbouwprojecten gerealiseerd.

Gebouw

Een nijverheidscomplex dat zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping telkens 7.150 m² telt. Het is grondig verbouwd en heringericht als internethotel, volgens de specifieke behoeften van de huurder. De investering bedraagt om en bij de 6 miljoen EUR.

Verhuring

Volledig verhuurd tot 30 juni 2013 aan KPN Belgium, met huuraanpassingen op 1 juli 2002 en 1 juli 2003. Mogelijkheid tot herziening van de huur bij een vast contract over 20 jaar. De huurvoorwaarden houden rekening met de specifieke inrichting. Bovendien wordt de buitenparking met 50 plaatsen verhuurd aan Initial Security.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

**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, maar de ligging blijft publicitair interessant.

Gebouw

Drie discounteruimten met in totaal 2.367 m² bovengrondse en 736 m² ondergrondse opslagruimten. De huidige bovengrondse parking biedt voldoende parkeergelegenheid in functie van de actuele commerciële uitbating. Om de ondergrondse parking van 1.047 m² te exploiteren, dient eerst de commerciële functie fundamenteel herschikt te worden. Dit vereist grotendeels nieuwbouw.

Verhuring

De commerciële ruimten zijn sinds 2000-2001 verhuurd aan Country Home, Euro Shoe en O'Cool.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

8,40%

Bezetting op 31/12/2002
96,58%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

+ 0,23%

emissie

+ 12,88%

Kapitalisatie

11,67%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001: + 1,31%

opname in portefeuille

31/3/2001:

+ 164,33%

Kapitalisatie

10,83%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

- 1,35%

emissie

- 11,62%

**Merchtem,
Kattestraat 27 –
Dendermondestraat**

Ligging

Een perceel van 6.050 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 4,5 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.

Verhuring

National Paintball Games staat met een contract tot 2005 in voor 35% van de huidige verhuring. GAA (28% tot einde 2003) en het Vlaams Fonds voor Sociale Integratie (25% tot 2010) zijn andere belangrijke huurders.

Wijziging in 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

11,59%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

- 1,27%
emissie
+ 13,45%

**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 3.215 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 startte in 2002 een nieuwe negenjarige periode. De beide andere contracten lopen tot 2009 en 2007. 40% 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 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

10,25%

Bezetting op 31/12/2002
93,50%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

- 0,68%
emissie
+ 63,93%

**Nijvel,
Industrielaan 30**

Ligging

Een perceel van 60.959 m² in de tweede fase van de industriezone 'Nivelles-Sud', dicht bij de Ringweg, met een vlotte verbinding naar de E19. In deze zone treffen we onder meer vestigingen aan van Westinghouse, Roto, Belgacom, Marklin en Parker.

Gebouw

Een constructie van 1991-1991 met 2.435 m² kantoren verspreid over twee verdiepingen, en 20.633 m² magazijnen. Deze laatste zijn opgetrokken in gewapend beton en ze zijn uitgerust met 8 poorten, 10 los- en laadkades, branddeuren en warmeluchtblazers.

Verhuring

Toyota Belgium blijft huurder tot 2005 (21% van de huur). Met Duchesne en Editor Belgium werden in 2002 huurcontracten afgesloten voor negen jaar.

Wijzigingen in 2002

WDP kreeg de toestemming van de certificaathouders van IMC-Nijvel om de aankoopoptie vervroegd te lichten, zodat het volledig eigenaar werd van de site. In 2001-2002 werden de kantoren opgefrist. De magazijnen werden opgesplitst met brandwanden en overal uitgerust met sprinkler- en alarminstallaties. Tevens werden een aantal inbouwkantoren en sociale ruimten opgericht.

Vooruitzichten voor 2003

Een bouwaanvraag werd ingediend voor het optrekken van een nieuwbouw met 1.000 m² kantoren en 6.000 m² magazijnen.

Kapitalisatie

9,09%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001: -
opname in portefeuille
30/09/2002:
+ 0,03%



**Puurs,
Lichterstraat 31 –
Meersmansdreef**

Ligging

Een perceel van 23.569 m² aan de rand van de industriezone 'Rijksweg 2', met een vlotte verbinding naar de A12 en de expresweg Sint-Niklaas-Mechelen. Een aantal internationale bedrijven heeft er zijn verdeelplatform voor de Europese markt.

Gebouw

Een complex uit 1974 dat 4 magazijnen met eigen kantoren omvat, wat opsplitsing mogelijk maakt. In totaal gaat het om 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 uitzondering van één deelcontract lopen alle huurovereenkomsten met Distri-Log tot eind 2007 en later. Fortis zal de gebouwen eind 2004 vroegtijdig verlaten.

Wijzigingen in 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

8,23%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

- 0,37%

emissie

+ 12,03%

**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 recente projectontwikkelingen deels gerealiseerd en deels gepland. De site biedt potentieel voor een fundamentele herontwikkeling op termijn, terwijl de huidige gebouwen intussen een mooi rendement opleveren.

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 20.509 m² magazijnen met een vrije hoogte variërend van 4,6 tot 6,9 meter, 331 m² kantoren en 4 woningen.

Verhuring

De leegstand belooft thans 10,7%, waarvan zowat de helft als gevolg van verbouwingen. 7% van de contracten bereiken in 2003 de einddatum.

Wijziging in 2002

Een deel van de oudere gebouwen werd afgebroken, wat de bereikbaarheid van een aantal magazijnen verbetert en de mogelijkheid biedt tot bijkomende nieuwbouw.

Vooruitzichten voor 2003

Een bijkomende unit met 2.478 m² magazijnen en 126 m² kantoren is gepland. De infrastructuur zal verbeterd worden.

Kapitalisatie

9,84%

Bezetting op 31/12/2002
89,29%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

- 5,87%

emissie

+ 34,73%

**Sint-Jans-Molenbeek,
Delaunoestraat 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 – namelijk de oude brouwerij 'Belle-Vue' – met ongeveer 7.500 m² kelders, 8.000 m² op de benedenverdieping en 9.352 m² gespreid over zes verdiepingen. Dit eigendom is grotendeels geherstructureerd en gerenoveerd tot multifunctionele ruimten voor spektakels, tentoonstellingen en workshops. Het is thans gekend als 'De Bottelarij'. Op het tweede perceel staat een magazijn van 1.616 m² met 6 meter vrije hoogte. Tenslotte zijn er nog drie leegstaande woningen.

Verhuring

De Koninklijke Vlaamse Schouwburg (KVS), RL-TEX, Brussels Event Brewery (BEB) en RITC zijn de belangrijkste huurders. Recentelijk werden bijkomende verhuringen afgesloten met culturele verenigingen. Dit brengt de totale huur op 509.000 EUR, te vermeerderen met een vergoeding door BEB. Deze laatste is bepaald in functie van de omzet.

Wijziging in 2002

Inrichting van bijkomende ruimten.

Vooruitzichten voor 2003

Er blijven nog ongeveer 3.000 m² te verhuren. Deze ruimten zullen worden ingericht in samenspraak met kandidaat-gebruikers.

Kapitalisatie

10,22%

Bezetting op 31/12/2002
88,18%

▲ **Waarde t.o.v.**
31/12/2001

+ 8,03%

emissie

+ 154,84%



**Temse,
Kapelanielaan 10**

Ligging

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

Gebouw

1.212 m² kantoren en 8.347 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. Sügro onderverhuurt aan onder meer Caterpillar Logistic Services.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

10,28%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

+ 2,45%

emissie

+ 25,79%

**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 naar de Brusselse Ring voor distributiebedrijven.

Gebouw

Het oorspronkelijk complex is deels opgericht in 1977-1978 en deels in 1985. Het omvat 2.294 m² kantoren en sociale ruimten en 10.224 m² magazijnen met een vrije hoogte van 7,06 tot 7,30 meter en 21 laad- en loskades. Een deel van de kantoren en een magazijn werden in 2000-2001 grondig gerenoveerd. Voorts is een nieuwbouw gerealiseerd. Die behelst 796 m² nieuwe kantoren met sociale ruimten en een magazijn van 3.723 m² met een vrije hoogte van 9,50 m.

Verhuring

Carrefour (29%), Exbo (29%) en Pias (27%) zijn de belangrijkste huurders.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Carrefour zal de huurovereenkomst beëindigen.

Kapitalisatie

9,39%

Bezetting op 31/12/2002

99,52%

▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001: - 2,20%

opname in portefeuille

31/12/1999

+ 79,38%

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

Ligging

Een perceel van 7.370 m² langs de verbindingsweg tussen enerzijds de baan die van de E40 naar de stad leidt, en anderzijds de weg Tienen-Hoegaarden.

Gebouw

Het complex bestaat enerzijds uit twee discountwinkels die werden opgericht in 1980-1981, met een totale oppervlakte van 1.852 m², en anderzijds uit een torengebouw van 1.882 m² dat grondig werd verbouwd tot kantoren. Enkel de vierde verdieping (251 m²) dient nog verder afgewerkt te worden.

Verhuring

Na het vertrek van Superconfex worden de discountwinkels gerenoveerd en respectievelijk verhuurd aan Profi vanaf juni 2003, en aan Promofashion vanaf september 2003. Voor de kantoren geldt een vast huurcontract tot februari 2010 met Chaudfontaine.

Wijziging in 2002

Stopzetting van het huurcontract door Superconfex.

Vooruitzichten voor 2003

Na renovatie schuift Profi door in het pand dat vroeger door Superconfex werd betrokken en neemt Promofashion het pand over van Profi. De nieuwe contracten liggen nagenoeg één vijfde lager.

Kapitalisatie

8,35%

Bezetting op 31/12/2002

100%

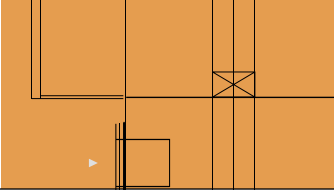
▲ **Waarde t.o.v.**

31/12/2001

- 8,15%

emissie

+ 174,31%



**Vilvoorde,
Havendoklaan 12**

Ligging

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

Gebouw

De bestaande gebouwen, die werden opgetrokken in 1994, werden verbouwd en uitgebreid. De eerste fase behelst 600 m² kantoren, 3.394 m² magazijnen met een vrije hoogte van 8 meter en 1.227 m² loskades. De tweede fase omvat 850 m² kantoren, 7.772 m² opslagruimten met 8 meter vrije hoogte en 795 m² loskades.

Verhuring

AMP is huurder sinds de oplevering van de eerste fase op 1 oktober 2001. DLS Belgium huurt de tweede fase sinds 1 juli 2002. Beide contracten zijn voor negen jaar vast.

Wijziging in 2002

Oplevering van de tweede fase.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

8,68%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 85,15%

emissie

+ 262,03%

**Vilvoorde,
Havendoklaan – Project II**

Ligging

Een perceel van 18.276 m² in het businesspark Cargovil, tussen de Woluwelaan en het Insteekdok, met een vlotte verbinding naar de E19 en de Luchthavenlaan.

Gebouw

Op dit perceel is een project gepland met 10.447 m² magazijnen, opgetrokken in betonstructuur met een vrije hoogte van 10,50 meter en voorzien van warmeluchtblazers, sprinklerinstallaties en 10 loskades. Verder bestaat de mogelijkheid voor de bouw van twee aparte kantoorgebouwen met telkens een gelijkvloers en een eerste verdieping van elk 250 m².

Wijziging in 2002

De funderingswerken werden uitgevoerd.

Vooruitzichten voor 2003

De oplevering van de gebouwen is gepland voor juni.

Kapitalisatie

7,89%

Bezetting op 31/12/2002
-

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: + 136,92%

opname in portefeuille

31/12/2001:

+ 136,92%

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

Ligging

Een perceel van 47.203 m² dat paalt aan de Zenne. Het is gelegen in een recente industriezone met vlotte verbinding naar de Brusselse Ring en de E19, vlak bij de Cargovil-verkaveling waar een aantal grotere opslag- en distributiebedrijven zich komen vestigen.

Gebouw

De bestaande gebouwen werden in 1996-1997 volledig gerenoveerd. Het gaat om 1.289 m² kantoren en 12.250 m² magazijnen met een hoogte die varieert tussen 4,75 en 7,50 meter. In 1999 werd een nieuwbouw opgeleverd met 286 m² kantoren en 6.464 m² magazijnen.

Verhuring

Intertrans (31%), KDL Trans (30%), Group 4 Courier (15%) en VBD Express NV (15%) zijn de belangrijkste huurders. Hun contracten lopen tot eind 2006 en langer.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

9,25%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 1,77%

emissie

+ 65,91%



**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. Er bestaan plannen om de hele industriële site te herontwikkelen. Met dit doel werd een integraal ontwikkelingsplan uitgewerkt in opdracht van de projectvennootschap 'Vilvoorde Watersite'.

Gebouw

Een industrieel complex met ongeveer 10.586 m² bebouwde oppervlakte, waarvan 9.079 m² verhuurbaar is. De vrije hoogte schommelt tussen 3,70 en 5,25 meter.

Verhuring

Momenteel zijn er 11 verschillende huurders en is nog ± 1.000 m² beschikbaar. Weber & Broutin (53,4%) is de belangrijkste huurder.

Wijziging in 2002

Het huurcontract met Weber & Broutin werd aan dezelfde voorwaarden verlengd tot 2011.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

**Vilvoorde,
Jan Frans Willemsstraat 95**

Ligging

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

Gebouw

Een ouder industrieel complex dat volledig werd gerenoveerd en aangepast tot 6.375 m² opslagruimte. De vrije hoogte bedraagt 5,96 meter. Het complex is uitgerust met aërothermische verwarming en 6 docking-poorten met 4 levelers en één loskade van het kuilttype.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Intertrans tot oktober 2009.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

**Willebroek,
Breendonkstraat –
Wolvenweg**

Ligging

Percelen landbouwgrond met een totale oppervlakte van 46.695 m². Er is nog geen BPA voor ontwikkeling als KMO-grond. De kans op een nieuw BPA, waardoor deze grond een bestemming als KMO-zone krijgt, lijkt gunstig.

Gebouw

Nihil.

Verhuring

Nihil.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

12,60%

Bezetting op 31/12/2002

89,79%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 1,99%

emissie

- 7,91%

Kapitalisatie

8,92%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

- 1,32%

emissie

+ 10,63%

Kapitalisatie

-

Bezetting op 31/12/2002

-

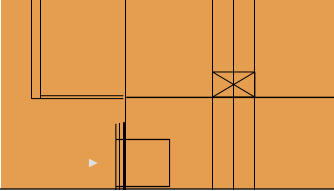
▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 13,95%

emissie

+ 58,84%



**Zaventem,
Fabriekstraat 13**

Ligging

Een perceel van 15.509 m² op korte afstand van de afrit Keiberg-Zaventem en het Airport Ring Center. De Fabriekstraat kreeg recentelijk een rechtstreekse verbinding met de Brusselse Ring.

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 warmeluchtblazers en 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 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

BBL Celdata wenst de gebouwen te verlaten tegen eind juni.

**Zelev,
Lindestraat 7 –
Baaikensstraat**

Ligging

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

Gebouw

Een industrieel eigendom dat werd opgericht in drie fasen: 1973, 1975 en 1999. Het complex wordt grondig gereviseerd en deels afgebroken. Het project voorziet 3.118 m² kantoren, 24.557 m² magazijnen met een vrije hoogte van 7,5 meter en 4.734 m² met 6,5 meter. De mogelijkheid bestaat om in een latere fase nog een bijkomend magazijn op te trekken.

Verhuring

Zoals voorzien heeft Cabrita de gebouwen verlaten. Voor een eerste deel met 4.734 m² magazijnen en 684 m² kantoren is reeds een huurovereenkomst gesloten met Bioblue Comfort NV.

Wijziging in 2002

De afbraakwerken zijn gestart.

Vooruitzichten voor 2003

De realisatie van het renovatieprogramma wordt geraamd op 1.350.000 EUR (inclusief BTW en erelonen).

Kapitalisatie

9,67%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: - 0,18%

opname in portefeuille

30/09/1999:

+ 2,25%

Kapitalisatie

9,70%

Bezetting op 31/12/2002

-

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 2,41%

emissie

+ 14,15%

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 vlak bij 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 kantoren, 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 openlucht op een terrein van 16.399 m².

Wijziging in 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

7,99%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: + 3,97%
opname in portefeuille
30/09/2000:
+ 7,67%

FRANKRIJK

Lille, Lesquin - Sainghin-en-Mélantois, Rue des Hauts de Sainghin, percelen 179 en 180

Ligging

Twee percelen met een totale oppervlakte van 31.689 m² in een uitbreiding van het 'Centre de Gros de Lesquin' (totaal 250 ha), het belangrijkste logistiek platform ten noorden van Parijs dat behoort tot de economische pool 'Lille-Métropole'. Vlak bij de op- en afritten van de autoweg Lille-Valenciennes (A23), met een vlotte verbinding naar de A1, A22, A25 en A27 en op 4 km van de luchthaven Lille-Lesquin. 60% van het perceel mag bebouwd worden en 25% dient te worden ingericht als groene zone. Voor het aanpalende perceel 178 werd de belofte tot aankoop verbroken.

Gebouw

Opgericht in 1999, met 16.720 m² opslagruimte met 10 meter vrije hoogte, opgesplitst in twee gelijke delen. Die zijn gescheiden door een brandmuur en hebben elk een eigen structuur. Het magazijn is uitgerust met een sprinklerinstallatie, 17 los- en laadkades en een ruime poort.

Verhuring

Het bestaande gebouw is tot juli 2008 volledig verhuurd aan het logistiek bedrijf Edouard Dubois & Fils (begin 2002 overgenomen door het Belgische ABX).

Wijziging in 2002
Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

8,10%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: + 0,32%
opname in portefeuille
31/03/2001:
+ 5,31%

FRANKRIJK

Lille, Roncq,
Avenue de l'Europe,
Percelen 33 en 34

Ligging

Twee percelen met een totale oppervlakte van 27.948 m² in het activiteitenpark 'Centre International de Transport' (totaal 55 ha), bij de op- en afritten Neuville-en-Ferrain op de E17. Het park behoort tot de economische pool 'Lille-Métropole'.

Gebouw

Op perceel 33 werd in 1994 een opslagruimte gebouwd van 6.250 m² met een vrije hoogte van 9,80 meter en met 6 laadkades en één grote poort, 310 m² kantoren en een laadlokaal voor batterijen van 75 m². Op perceel 34 is een gelijkaardige constructie met 5.868 m² opslagruimten en 504 m² burelen opgetrokken die in maart 2003 wordt opgeleverd.

Verhuring

Het bestaande complex is tot november 2005 volledig verhuurd aan TDG Becks, een filiaal van TDG Distribution SA.

Wijziging in 2002

Na het verkrijgen van de bouwvergunning werden de nieuwbouwwerken aangevat. Ze bevinden zich thans in de afwerkingsfase.

Vooruitzichten voor 2003
Afwerking van de nieuwbouw

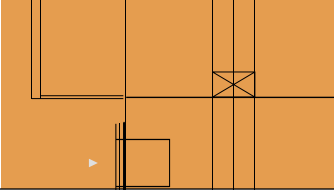
Kapitalisatie

8,31%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: + 78,88%
opname in portefeuille
31/03/2001:
+ 73,44%



FRANKRIJK

Lille, Templemars,
Route de l'Epinoy,
perceel 237 bis

Ligging

Een perceel van zowat 12.000 m² in de 'Zoning Industriel de Templemars' (totaal 54 ha) tussen de op- en afritten Lesquin en Seclin op de A1 en behorend tot de economische pool 'Lille-Métropole'. Op korte afstand van de luchthaven Lille-Lesquin en vlak bij de geplande Rocade Sud. 30% van het perceel mag nog verder bebouwd worden en 40% is groene zone.

Gebouw

Een complex dat werd gerealiseerd in 1997-1998, met 650 m² kantoren die zijn opgetrokken in metselwerk, en 2.904 m² magazijnen met 8,65 m vrije hoogte, 3 loskades en één grote poort, en een summiere technische installatie.

Verhuring

Volledig verhuurd tot december 2006 aan Polystyl SA, een afdeling van Sommer Alibert. Recente verhuurprijzen liggen gevoelig hoger.

Wijziging in 2002

De kantoren werden uitgebreid met 88 m² nieuwbouw.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

8,08%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: + 2,89%
opname in portefeuille

31/03/2001:
+ 1,42%

ITALIË

Milaan,
San Giuliano Milanese,
Via Tolstoj 63-65

Ligging

Een perceel van in totaal 34.529 m² aan de oostelijke rand van Milaan, vlak bij de ring en dicht bij 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

Eenzijds 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) die werd opgeleverd in 1999, gekoppeld aan 4.253 m² kantoren en dienst ruimten opgeleverd in maart 2000.

Verhuring

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

Wijziging in 2002

Zoals contractueel bepaald, nam Tech Data vanaf januari 2002 ook het laatste gedeelte in gebruik. Tot voorheen was dit verhuurd aan Sinergica.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

9,20%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001
+ 3,48%

emissie
+ 150,46%

NEDERLAND

Hazeldonk,
Breda Industrieterrein
nrs. 6462 en 6464

Ligging

Twee percelen van samen 53.172 m², die palen aan drie straten met respectievelijk 220, 223 en 226 meter. Zij liggen in de KMO-zone Hazeldonk (fase I), langs de A1-E19 net over de Belgisch-Nederlandse grens, op 8 km van het centrum van Breda. De twee volgende fases, evenals de vlakbij gelegen Transportzone Meer, zijn helemaal volgebouwd en/of toegevoegd. Een omgeving met verschillende grote distributiecomplexen, die overwegend verhuurd zijn aan zowel Nederlandse als internationale transportfirma's en logistieke bedrijven.

Gebouw

Een distributiecomplex dat werd opgericht in het begin van de jaren negentig, met 1.320 m² kantoren en 35.998 m² magazijnen met 8,13 tot 10,60 meter vrije hoogte, een sprinklerinstallatie, aërothermen, 16 los- en laadkades en 10 bijkomende toegangspoorten voor vrachtwagens.

Verhuring

Vast verhuurd tot begin 2011 aan Deventer Groep BV, verlengbaar met periodes van 5 jaar.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

9,15%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001: - 6,11%
opname in portefeuille

31/03/2001:
- 11,67%

TSJECHIË

Hradec Kralove,
Pilmarova 410, 500 03

Ligging

Hradec Kralove is een historische stad met 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. Onlangs zijn er een aantal hypermarkten bijgekomen (Carrefour, Tesco en Interspar). In de nabijheid bevinden zich ook onder meer McDonald's, Humonic en OBI.

Gebouw

Een gebouw van 2.400 m² opgericht in 1999 en verdeeld in twee gelijke winkelruimten met 124 parkeerplaatsen.

Verhuring

Volledig verhuurd aan Mountfield en Okay.

Wijziging in 2002

De verhuring aan Mountfield ging in vanaf augustus.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

10,17%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.
31/12/2001

+ 12,33%

emissie

+ 7,13%

TSJECHIË

Jablonec Nad Nisou,
Ostry Roh, 466 02

Ligging

Jablonec Nad Nisou is een stad met 45.500 inwoners, op zowat 100 km ten noord-oosten van Praag. WDP heeft een aandeel in eigendom van 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. Recentelijk hebben zich zowel aan de rand als in de kern van de stad een aantal hypermarkten gevestigd (Hyperman, Babylon Center, Tesco).

Gebouw

Een handelspand van 1.075 m² met 52 parkeerplaatsen, dat werd opgeleverd in november 1999.

Verhuring

Het pand is volledig verhuurd aan K+B Multi Media, een filiaal van het Duitse Elektro Centrum Group, dat in Tsjechië 26 winkels uitbaat.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

10,03%

Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.
31/12/2001

+ 29,71%

emissie

- 23,58%

TSJECHIË

Mlada Boleslav,
Jicinska 1329/III, 29 301

Ligging

Mlada Boleslav is een historische stad met 43.500 inwoners, die op 55 km ten noord-oosten van Praag ligt, langs de autosnelweg E65 Praag-Liberec. Het grondperceel beslaat 4.477 m². Het ligt op 500 meter van de afrit en op 2 km van het stadscentrum. Aanpalend is een BauMax-winkel, en de Skoda-fabrieken zijn vlakbij. Naast het pand werd in 2001 ook een Interspar hypermarkt geopend en thans wordt er een Lidl-supermarkt gebouwd.

Gebouw

Een commercieel pand dat werd opgeleverd in februari 1999, met een oppervlakte van 1.327 m² en 38 parkings.

Verhuring

Het pand is volledig verhuurd aan Breno Koberce, een keten met 14 tapijtinkels.

Wijziging in 2002

Het nieuwe contract werd aan dezelfde voorwaarden afgesloten, en gaf evenmin aanleiding tot leegstand.

Vooruitzichten voor 2003
Nihil.

Kapitalisatie

11,45%

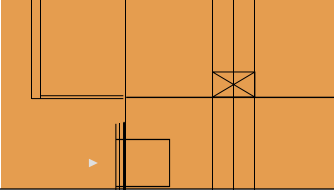
Bezetting op 31/12/2002
100%

▲ Waarde t.o.v.
31/12/2001

+ 11,59%

emissie

+ 10,21%



TSJECHIË
Pruhonice-Praha,
Uhrineveska 734, 25243

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, Elektro World, Humanic 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 Jitona.

Wijziging in 2002

Nihil.

Vooruitzichten voor 2003

Nihil.

Kapitalisatie

10,35%

Bezetting op 31/12/2002

100%

▲ Waarde t.o.v.

31/12/2001

+ 2,98%

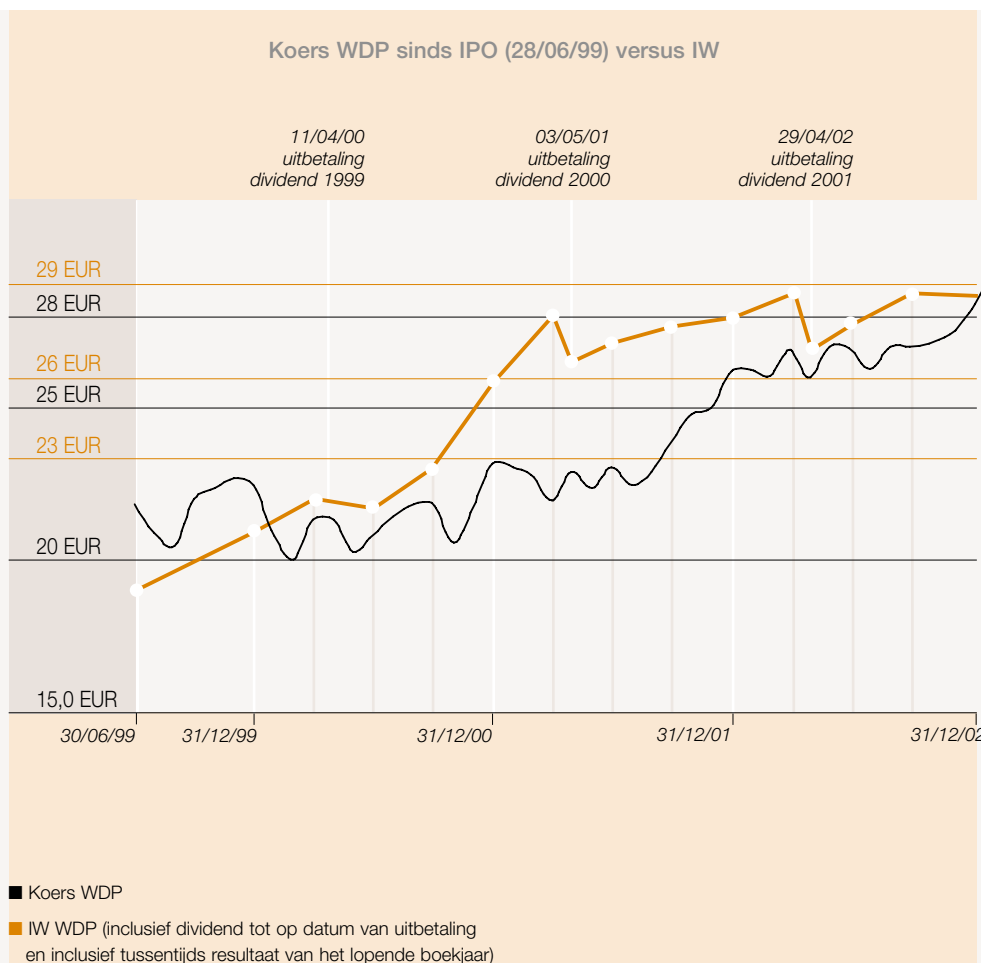
emissie

- 2,31%



2002 was voor het aandeel WDP het jaar van de bevestiging. Dit kwam in de eerste plaats tot uiting in de evolutie van de **beurskoers**. Die steeg gestaag van 26 EUR eind 2001 naar 28 EUR eind december 2002. Na de uitkering van het dividend over 2001 in april, met de voorziene daling van 1,8 EUR, trok het aandeel snel weer op naar 27 EUR. Dit op basis van het verwachte dividend over 2002 dat in maart was aangekondigd. In de loop van september en december 2002 werden de verwachtingen trouwens telkens verhoogd. Deze gunstige vooruitzichten stuwden het aandeel naar een koers van 29 EUR in de loop van januari 2003. Hiermee noteerde het aandeel voor het eerst sinds begin 2000 aan intrinsieke waarde. Dit brengt de marktkapitalisatie op 200 miljoen EUR, tegenover 148 miljoen EUR bij de beursintroductie in juni 1999.

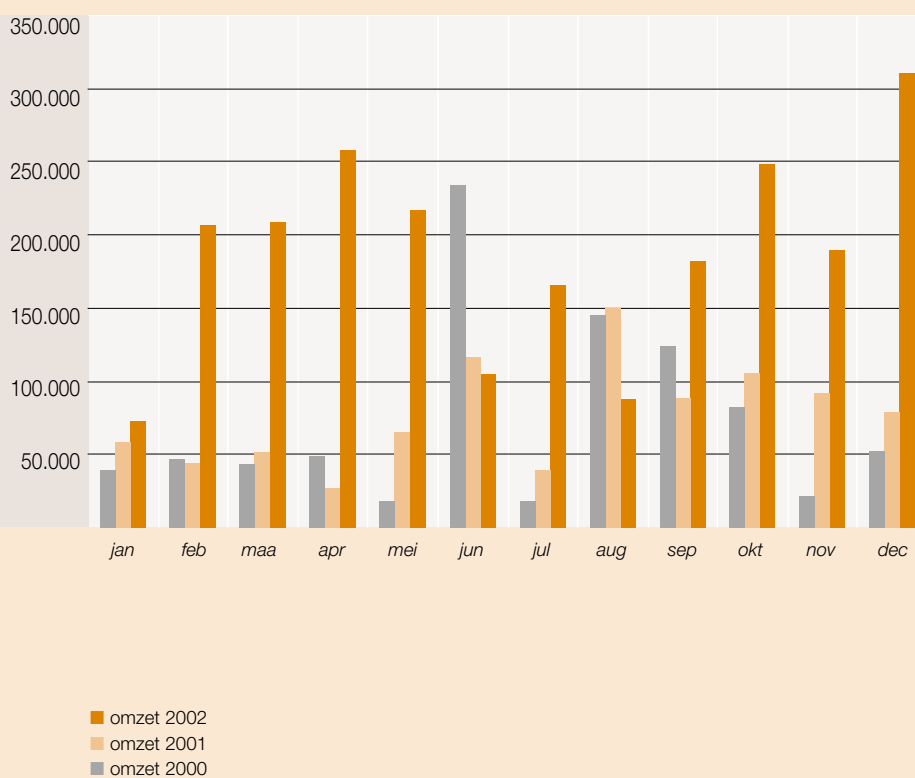
De koersevolutie werd niet alleen geschraagd door de aanhoudende zwakke conjunctuur, en de gebruikelijke overstap van de beleggers naar veilig vastgoed die daarmee gepaard gaat. Hun keuze werd duidelijk mee bepaald door de gunstige operationele resultaten van WDP. Deze zijn op hun beurt toe te schrijven aan de succesvolle eigen projecten en gunstige huurresultaten, gecombineerd met een financiële last die lager lag dan aanvankelijk ingeschat, dankzij de daling van de rentevoeten op de financiële markten. Terzelfder tijd bleef de kostenstructuur vrijwel ongewijzigd.



Ook de **liquiditeit** evolueert in gunstige zin. Het verhandelde volume steeg met 130%. Het gemiddelde volume per dag lag in de tweede helft van het jaar zelfs boven 3.700 stuks. Ook hieraan liggen verschillende factoren ten grondslag :

- het economische klimaat was ook in 2002 gunstig voor een veilige belegging die een laag risico combineert met een mooi jaarlijks dividendrendement. Berekend op basis van de koers ligt het nettodividendrendement thans op zo'n 7%;
- vastgoedbelevaks in het algemeen genieten de jongste tijd een grotere bekendheid bij de particuliere beleggers. In het bijzonder WDP heeft inspanningen geleverd om een grotere naambekendheid te krijgen – onder meer via een mediacampagne die in september 2001 van start ging en door extra aandacht voor investor relations;
- de 'reële' free float is in de loop van 2002 aanzienlijk gestegen met 13%, tot 49%. Dit was het gevolg van de herplaatsing van het aandelenpakket van Fortis Bank. Het grootste pakket van ongeveer 650.000 aandelen werd in september 2002 geplaatst bij diverse particuliere beleggers en kleine institutionele investeerders in België, via zakenbank Petercam.

Evolutie omzet aandeel WDP op Euronext Brussels (EUR)



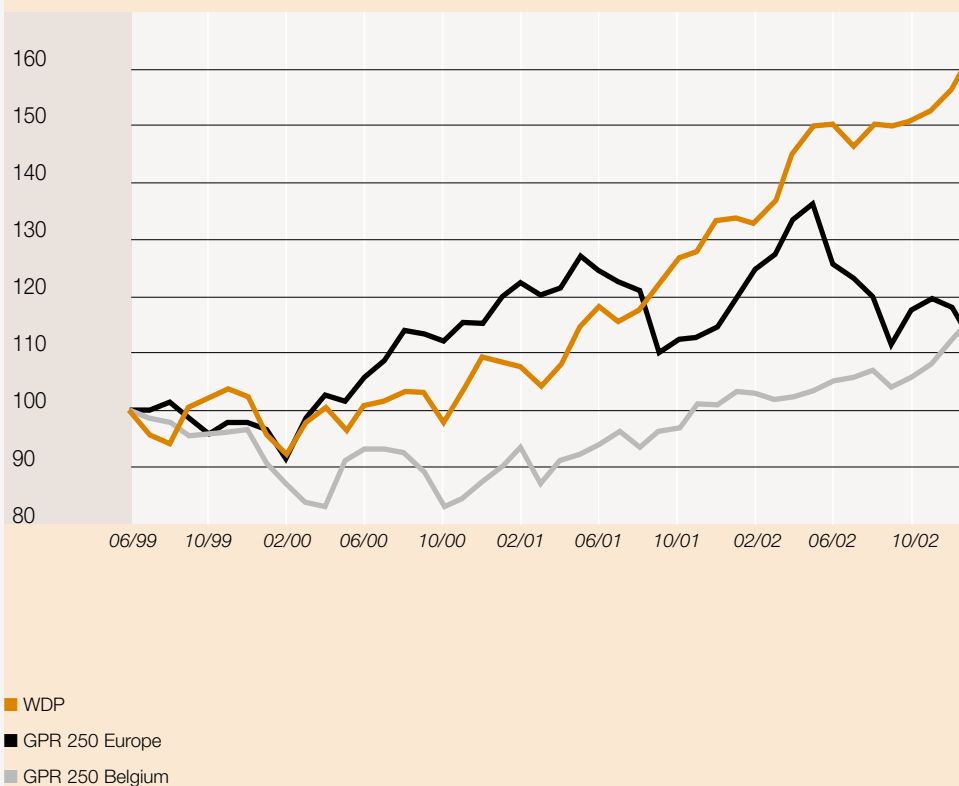
Het aandeel WDP (vervolg)

Inclusief het in 2002 uitgekeerde dividend haalde het aandeel WDP in 2002 een **return** van 16,81%. De gemiddelde return over de voorbije drie jaar komt daarmee op 14,9%.

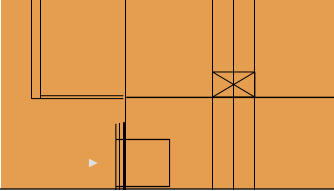
Ter vergelijking : volgens de 'GPR 250 BELGIUM'-index van Global Property Research bedroeg de gemiddelde return van het beursgenoteerde vastgoed in België 10,97% in 2002, en 5,2% over de voorbije drie jaar. Voor het Europese genoteerde vastgoed is dit respectievelijk 3,19% en 6,4%, zoals blijkt uit de 'GPR 250 EUROPE'-index. (Zie in dit verband ook de tabel hieronder, evenals de maandelijkse update op www.wdp.be.)

50

Vergelijking return van het aandeel WDP met GPR 250 Belgium en GPR 250 Europe*



* In de tabel wordt de return van WDP vergeleken met die van de GPR 250-indexen, waarbij de toestand op 30/06/99 als referentie (100) genomen wordt.

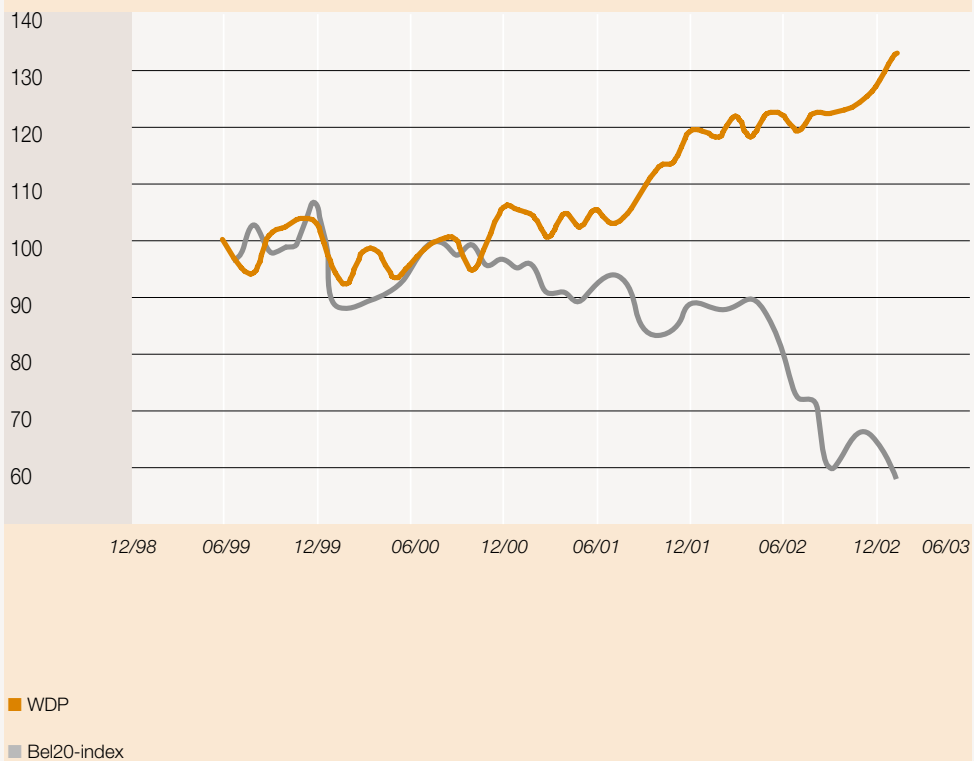


De gunstige prestatie van het WDP-aandeel steekt schril af tegenover de BEL20-index. Die behaalde in 2002 een negatieve return van 27%. De laatste drie jaar bedroeg de negatieve return gemiddeld 15,4%.

WDP is vol vertrouwen dat de winst en het dividend ook in de toekomst zullen blijven groeien. Daarvoor zijn verschillende redenen. Een eerste is de uitvoering en de afwerking van het tweejarig investeringsprogramma dat in 2002 werd opgestart. Ten tweede is er het aanwezige groeipotentieel. Binnen de norm van de 50% schuldgraad heeft WDP op dit ogenblik nog 20 miljoen EUR beschikbaar voor nieuwe investeringen.

Het aandeel WDP heeft in 2002 zijn beste prestatie neergezet sinds de beursintroductie in juni 1999. Daarmee heeft het eens te meer bewezen dat vastgoed een vaste waarde is die in geen enkele gediversifieerde beleggingsportefeuille mag ontbreken – in economisch slechtere tijden én daarbuiten.

Vergelijking koers van het aandeel WDP versus evolutie Bel20-index*



* In de tabel wordt de koers van het aandeel WDP vergeleken met die van de Bel20-index

Het aandeel WDP (vervolg)



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, vindt u er ook financiële analyses en specifieke info met betrekking tot het performance report.



EURONEXT BRUSSELS

notering: continu

codes: - BEL: 376377

- ISIN: BE0003763779

liquidity provider: Petercam

52

Gegevens per aandeel
(in EUR)
IPO 28/06/99

	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Aantal aandelen	6.899.593	6.899.593	6.640.000
Free float	49%	49%	47%
Marktkapitalisatie	192.843.624	180.355.361	154.380.000
Verhandeld aantal aandelen per jaar	841.313	392.346	410.341
Gemiddeld dagelijks volume in EUR	88.270	36.425	35.000
Velociteit	11,7%	5,69%	6,18%
Beurskoers over het jaar			
hoogste	29,00	26,14	23,25
laagste	25,35	22	19,6
slot	27,95	26,14	23,25
Intrinsieke waarde na winstuitkering	26,41	25,67	24,01
Uitkeringspercentage	90%	90%	89%
	12m	12m	12m
Operationele winst/aandeel	2,62	2,37	1,92
Brutodividend/aandeel	2,35	2,12	1,72
Nettodividend/aandeel	2,00	1,80	1,46

Agenda (voor update: zie www.wdp.be)

Algemene Vergadering:	woensdag 30 april 2003 om 10u (jaarlijks laatste woensdag van april)
Betaalbaarstelling dividendbewijs nr. 4:	vanaf dinsdag 6 mei 2003
Bekendmaking resultaten 1 ^o kwartaal	week 22
Bekendmaking halfjaarresultaten 2003	week 38
Bekendmaking resultaten 3 ^o kwartaal	week 49



WDP Warehouses De Pauw
SUPPLYING SPACE

Jaarrekeningen



Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

1. Balans - Activa

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
VASTE ACTIVA	311.469	283.220	215.635
I. Oprichtingskosten	24	44	62
II. Immateriële vaste activa	41	43	44
IV. Materiële vaste activa	311.397	283.119	215.517
A. Terreinen en gebouwen	280.426	272.857	215.328
B. Installaties, machines en uitrusting	309	318	34
C. Meubilair en rollend materieel	132	156	124
E. Overige materiële vaste activa	28	30	31
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	30.502	9.758	0
V. Financiële vaste activa	7	14	12
B. Andere ondernemingen	7	14	12
2. Vorderingen	7	14	12
VLOTTENDE ACTIVA	12.940	10.939	16.304
VI. Vorderingen op meer dan één jaar	1.428	2.656	2.892
B. Overige vorderingen	1.428	2.656	2.892
VIII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	9.822	6.300	4.859
A. Handelsvorderingen	3.927	4.118	2.579
B. Overige vorderingen	5.895	2.182	2.280
IX. Geldbeleggingen	400	131	7.270
B. Overige beleggingen	400	131	7.270
X. Liquide middelen	722	1.119	907
XI. Overlopende rekeningen	568	733	376
TOTAAL VAN DE ACTIVA	324.410	294.159	231.939

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

1. Balans - Passiva

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
EIGEN VERMOGEN	182.216	177.141	159.452
I. Kapitaal	51.900	51.900	49.425
A. Geplaatst kapitaal	51.900	51.900	49.425
III. Herwaarderingsmeerwaarden	101.350	103.218	93.663
IV. Geconsolideerde reserves (+)(-)	28.966	22.023	16.364
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES	4.316	2.182	2.085
IX.A. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.652	2.182	2.085
2. Belastingen	934		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	402	1.622	1.780
4. Overige risico's en kosten	316	560	305
IX.B. Uitgestelde belastingen en belastinglatenties	2.664		
SCHULDEN	137.878	114.836	70.402
X. Schulden op meer dan één jaar	70.384	43.098	37.319
A. Financiële schulden	70.384	43.098	37.319
4. Kredietinstellingen	70.328	43.041	37.319
5. Overige leningen	56	57	
XI. Schulden op ten hoogste één jaar	64.528	70.283	32.132
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	1.562	164	509
B. Financiële schulden	38.293	47.212	9.762
1. Kredietinstellingen	38.293	47.212	9.762
C. Handelsschulden	3.470	5.163	9.241
1. Leveranciers	3.470	5.163	9.241
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0	0	11
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	4.237	4.418	2.589
1. Belastingen	4.157	4.306	2.523
2. Bezoldigingen en sociale lasten	80	112	66
F. Overige schulden	16.966	13.326	10.020
XII. Overlopende rekeningen	2.966	1.455	951
TOTAAL VAN DE PASSIVA	324.410	294.159	231.939

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

2. Resultatenrekening

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
OPERATIONELE RESULTATEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	30.441	26.660	17.513
A. Omzet	24.505	21.495	15.282
B. Geproduceerde vaste activa	327	246	268
C. Andere bedrijfsopbrengsten	5.609	4.919	1.963
II. Bedrijfskosten	-7.295	-7.402	-4.147
A. Diensten en diverse goederen	4.490	5.234	2.246
B. Bezoldiging, sociale lasten en pensioenen	608	668	547
C. Afschrijvingen	112	105	89
D. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging+, terugnemning -)	99	120	51
E. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugnemning -)	-102	-237	-106
F. Andere bedrijfskosten	2.088	1.512	1.320
III. Bedrijfswinst (-verlies) (+) (-)	23.146	19.258	13.366
IV. Financiële opbrengsten	160	323	779
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	0	19	
B. Opbrengsten uit vlottende activa	92	220	728
C. Andere financiële opbrengsten	68	84	51
V. Financiële kosten	-3.856	-3.483	-1.962
A. Kosten van schulden	3.811	3.446	1.929
D. Andere financiële kosten	45	37	33
VI. Belastingen (-) (+)	-1.405	-78	594
A. Belastingen (-)	-1.405	-1.058	-6
B. Regularisatie van belastingen en terugneming van fiscale voorzieningen	0	980	600
VII. Operationele winst (operationeel verlies) (+)(-)	18.044	16.020	12.777



	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
RESULTATEN OP DE PORTEFEUILLE			
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)	469	244	165
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	469	244	165
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	469	244	165
- Meerwaarden	-469	-244	-165
VIIIbis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)	-450	-248	-186
- Meerwaarden	-450	-248	-186
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	4.106	9.268	24.298
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	4.106	9.268	24.298
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	4.106	9.268	24.298
- Meerwaarden	10.903	14.015	25.022
- Minderwaarden	-6.317	-4.747	-724
- Uitgestelde belastingen op latente meerwaarden	-480	0	0
X. Winst op de portefeuille	4.125	9.264	24.277
UITZONDERLIJK RESULTAAT			
XI. Uitzonderlijke opbrengsten	1.121	850	
A. Andere uitzonderlijke opbrengsten	0	850	
C. Terugneming van voorzieningen van uitzonderlijke risico's en kosten	1.121	0	
XII. Uitzonderlijke kosten	0	-701	
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, immateriële en materiële vaste activa	0	4	
B. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	-238	334	
C. Andere uitzonderlijke kosten	238	363	
XIII. Uitzonderlijke winst	1.121	149	
TE BESTEMMEN RESULTATEN			
XIV. Winst van het boekjaar	23.290	25.433	37.054
XV. Bestemmingen van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	3.655	9.020	24.112
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	3.655	9.020	24.112
XVI. Te bestemmen winst van het boekjaar	19.635	16.413	12.942
XVIII. Geconsolideerde winst (+)	19.635	16.413	12.942
B. Aandeel van de groep	19.635	16.413	12.942

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

3. Toelichting

Overeenkomstig wat gebruikelijk is in de sector van de vastgoedbevals en conform een ministeriële derogatie wordt de resultatenrekening in een afwijkende vorm gepresenteerd. Het resultaat van het boekjaar wordt namelijk weergegeven en onderverdeeld in volgende rubrieken:

- het operationeel resultaat; waarin de recurrente operationele resultaten uit de verhuring van de onroerende goederen worden opgenomen, naast de financiële resultaten en belastingen;
- het resultaat op de portefeuille, waarin de schommelingen in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille worden opgenomen, evenals, bij verkopen van onroerende goederen, de behaalde meer- of minderverwaarde ten overstaan van de aanschaffingswaarde en de terugname van vroeger geboekte waardeschommelingen;
- het uitzonderlijk resultaat, omvattende de uitzonderlijke resultaten buiten de normale werking van de vennootschap, veelal met een éénmalig karakter.

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.

58

II. GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

Deel van het
kapitaal

A. Dochterondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie

NAAM en volledig adres van de ZETEL	
WDP CZ s.r.o. - Belehradská 18 - 140 00 Praag - Tsjechië	100%
WDP Italia s.r.l. - Via Senato 20 - 20121 Milaan - Italië	99%
WDP France s.a.r.l. - Rue de la Baume 17 - 75008 Parijs - Frankrijk	100%
WDP Nederland b.v. - Postbus 128, 5300 AC Zaltbommel - Nederland	100%

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

Bedrag
Boekjaar

Nettoboekwaarde per einde van het vorige boekjaar	44
Wijzigingen tijdens het boekjaar:	
- Nieuwe kosten van het boekjaar	0
- Afschrijvingen (-)	-20
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	24
waarvan:	
- Kosten van oprichting of kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen, disagio en andere oprichtingskosten	24

VIII. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA
(actiefpost II)
(in duizenden EUR)

Kosten van
onderzoek en
ontwikkeling

Concessies,
octrooien
licenties, enz

Goodwill

Vooruit-
betalingen

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar		30		39
Wijzigingen tijdens het boekjaar:				
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8		
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)				-39
- Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)		39		

Per einde van het boekjaar

77

0

**c) AFSCHRIJVINGEN EN
WAARDEVERMINDERINGEN**

Per einde van het vorige boekjaar		16		10
Mutaties tijdens het boekjaar:				
- Geboekt en teruggenomen via de resultatenrekening (+)(-)		9		
- Verworven van derden				
- Afgeboekt of overgeboekt van een post naar een andere (+)(-)		10		-10

Per einde van het boekjaar

35

0

**d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE
VAN HET BOEKJAAR**

42

0

59

IX. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA
(actiefpost IV)
(In duizenden EUR)

Terreinen en
gebouwen

Installaties,
machines
en uitrusting

Meubilair en
rollend
materieel

a) AANSCHAFFINGSWAARDE

Per einde van het vorige boekjaar	182.120	411	546
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	16.943	15	33
- Overboekingen van een post naar een andere	-8.492		
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	-1.502		-13

Per einde van het boekjaar

189.069

426

566

b) MEERWAARDEN

Per einde van het vorige boekjaar	118.966		
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Geboekt	6.749		
- Afgeboekt (-)	-450		

Per einde van het boekjaar

125.265

**c) AFSCHRIJVINGEN EN
WAARDEVERMINDERINGEN (-)**

Per einde van het vorige boekjaar	28.229	93	390
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening (-)	5.992	24	57
- Afgeboekt of overgeboekt van een post naar een andere (-)	-313		-13

Per einde van het boekjaar

33.908

117

434

**d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE
BOEKJAAR**

280.426

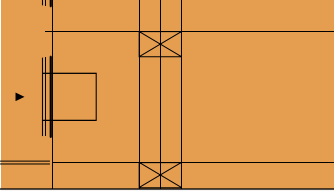
309

132

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

3. Toelichting (vervolg)

IX. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA (actiefpost IV) (In duizenden EUR)	Leasing en soortgelijke rechten	Andere materiële vaste activa	Activa in aanbouw en voortuitbetaling
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar		42	9.736
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa			8.423
- Overboekingen van een post naar een andere			8.492
Per einde van het boekjaar		42	26.651
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar			22
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Geboekt			4.154
Per einde van het boekjaar			4.176
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)			
Per einde van het vorige boekjaar		12	
Wijzigingen tijdens het boekjaar:			
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening (-)		2	325
- Afgeboekt of overgeboekt van een post naar een andere (-)			
Per einde van het boekjaar		14	325
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR		28	30.502
X. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA (actiefpost V van de activa) (In duizenden EUR)			
	Onderneming, waarop ver- mogensmut. is toegepast	Andere ondernemingen	
2. Vorderingen	<i>(post V.A.2)</i>	<i>(post V.B.2)</i>	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VORIGE BOEKJAAR		14	
Wijziging tijdens het boekjaar:			
- Toevoegingen		-7	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR		7	



XI. STAAT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESERVES EN HERWAARDERINGSMEERWAARDEN
(In duizenden EUR)

Bedrag
Boekjaar

Geconsolideerde reserves per einde van het vorige boekjaar	125.241
Wijzigingen tijdens het boekjaar	
- Aandeel van de groep in het operationeel en uitzonderlijk resultaat, dat wordt gereserveerd	2.279
- Onttrekking/toewijzing van de latente nettomeerwaarde aan de herwaarderingsmeerwaarden en de onbeschikbare reserves	3.655
- Overboeking naar een andere post van het eigen vermogen	17
- Rechtstreekse overboeking van de herwaarderingsmeerwaarden naar de uitgestelde belastingen	-1.998
Per einde van het boekjaar	130.316

Schulden met een resterende looptijd van

XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN
(In duizenden EUR)

hoogstens één jaar

meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

meer dan 5 jaar

61

A. Uitsplitsing van de schulden met een oorspronkelijke looptijd van meer dan één jaar, naargelang hun resterende looptijd (passiefpost X)

Financiële schulden			
4. Kredietinstellingen	1.559	46.042	24.286
TOTAAL	1.559	46.042	24.286

XIII. STAAT VAN DE SCHULDEN
(In duizenden EUR)

Schulden
gewaarbord
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	54.887
4. Kredietinstellingen	54.887
TOTAAL	54.887

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

3. Toelichting (vervolg)

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

18.601

15.757

B. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

1. Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen

Gemiddeld personeelsbestand

10,7

10,7

a) Arbeiders

5,0

5,0

b) Bedienden

5,7

5,7

Personeelskosten

608

668

a) Bezoldigingen en rechtstreekse
sociale voordelen

378

423

b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen

165

178

c) Patronale premies voor buitenwettelijke
verzekeringen

27

26

d) Andere personeelskosten

38

41

XV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

-
- Verbintenis ten gunste van Dexia en BBL (ING) om vaste activa in België niet verder te belasten met hypotheeken of volmachten (negative pledge).
 - De bestaande zakelijke zekerheden zijn allen specifiek voor individuele langetermijnkredieten, aangegaan ter financiering van onroerende goederen. Deze zekerheden vervallen bij het einde van elk krediet.
 - 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 9 miljoen EUR.
 - In oktober 2002 werden volgende rente-indekkingen aangegaan:
 - een *forward rate agreement (FRA) in België met volgende kenmerken:*

<i>bedrag:</i>	25 miljoen EUR
<i>aanvangsdatum:</i>	02/01/2003
<i>looptijd:</i>	1 jaar
<i>rentevoet:</i>	3,02%
<i>onderliggend krediet (roll-over):</i>	Euribor +0,85%
 - een *forward interest rate swap (IRS) in Nederland met volgende kenmerken:*

<i>bedrag:</i>	14,8 miljoen EUR
<i>aanvangsdatum:</i>	31/12/2002
<i>looptijd:</i>	3 jaar
<i>rentevoet:</i>	3,5%
<i>onderliggend krediet (roll-over):</i>	Euribor +0,90%
 - Tijdens het boekjaar 2002 werd voor 587.778,42 EUR commissielonen van vastgoedmakelaars voor de eerste verhuring van eigen projectontwikkelingen geactiveerd. Dit houdt een wijziging in van waarderingsregels; tot voorheen werden deze commissielonen gespreid ten laste genomen over de periode van het huurcontract tot eerste opzegmogelijkheid (meestal 3 jaar).
 - Met ingang van boekjaar 2002 wordt een belastinglatentie uitgedrukt m.b.t. de fiscale meerwaarden die rusten op de onroerende goederen gelegen in het buitenland en opgenomen in de individuele jaarrekeningen van de diverse dochtervennootschappen aldaar. Deze belastinglatentie wordt berekend à rato van 17,5%, hetzij de gemiddelde actuele belastingdruk in de buitenlandse filialen. Dit houdt eveneens een wijziging in van de waarderingsregels gezien tot voorheen geen dergelijke belastinglatentie werd opgenomen, uitgaande van de methode van partial provision. Deze werkwijze voorzag geen belastinglatenties daar het niet de strategie is van WDP om onroerende goederen te verkopen, maar à contrario de bestaande vastgoedportefeuille verder uit te breiden. In boekjaar 2002 werd voor wat de invulling van deze waarderingsregel m.b.t. vorige boekjaren betreft een rechtstreekse overboeking verricht van 1.998.301 EUR van de post herwaarderingsmeerwaarden naar uitgestelde belastingen. Het effect m.b.t. het afgesloten boekjaar 2002 is weergegeven in de latente resultaten op de portefeuille en bedraagt 480.204 EUR.
-

Oprichtingskosten en immateriële vaste activa

De oprichtingskosten en immateriële vaste activa vertegenwoordigen samen een bedrag van 66.339 EUR. De oprichtingskosten ten bedrage van 24.074 EUR hebben in hoofdzaak betrekking op de oprichting van de Italiaanse dochtervennootschap in 1999 en de opstart-fase van het bouwproject in Italië. Zij worden stelselmatig afgeschreven à rato van 20% lineair. De immateriële vaste activa ten bedrage van 42.266 EUR betreffen enerzijds een specifieke taks die geheven wordt op de lening die in Italië werd opgenomen en die geleidelijk wordt afgeschreven over de looptijd van de lening, namelijk 10 jaar (25.177 EUR), en anderzijds geactiveerde beheers- en boekhoudsoftware (17.089 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 31-12-2002.

Voor de totale vastgoedportefeuille komt men aldus tot een waarde van 310.927.553 EUR, tegenover 282.615.471 EUR eind 2001, met daarbij de volgende geografische spreiding:

Evolutie onroerende goederen

	op 31-12-2002		op 31-12-2001	
	EUR	%	EUR	%
België	242.092.992	77,9%	216.637.949	76,7%
Italië	19.561.857	6,3%	18.951.727	6,7%
Tsjechië	7.033.540	2,3%	6.513.659	2,3%
Frankrijk	22.550.818	7,3%	19.541.738	6,9%
Nederland	19.688.346	6,3%	20.970.398	7,4%
Totaal	310.927.553	100,0%	282.615.471	100,0%

Aldus is de waarde van de portefeuille globaal toegenomen met 28,312 miljoen EUR. Voor meer details, zie blz. 26 punt 6 'Evolutie van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2001', binnen het hoofdstuk 'Beoordeling van de portefeuille door de vastgoeddeskundige'.

Na verrekening van de gedane investeringen en desinvesteringen tijdens het afgelopen boekjaar ten belope van netto 23,727 miljoen EUR, en na verrekening van de belastinglatentie m.b.t. het boekjaar 2002 van 0,480 miljoen EUR, geeft dit een latente nettomeerwaarde van 4,106 miljoen EUR.

Het betreft hier een nettowaardeaangroei die het saldo is van zowel latente meerwaarden (10,903 miljoen EUR) als latente minderwaarden (6,317 miljoen EUR), naargelang het onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Deze nettotoename wordt gereflecteerd in het eigen vermogen van de vastgoedbevak, onder de rubrieken 'Onbeschikbare reserves' en 'Herwaarderingsmeerwaarden'.

De lopende bouw- en/of renovatieprojecten die op balansdatum in ontwikkeling en aldus niet verhuurbaar zijn, worden opgenomen onder een afzonderlijke rubriek 'activa in aanbouw en vooruitbetalingen'. Eind 2002 werden deze geschat op 30,502 miljoen EUR, transactiekosten inbegrepen.



Geldbeleggingen en liquide middelen

De geldbeleggingen en liquide middelen uitstaand per 31-12-2002 bedragen nog slechts 1,122 miljoen EUR. De fondsen afkomstig van de kapitaalverhoging op 28-06-1999 zijn volledig geïnvesteerd in het vooropgestelde investeringsprogramma. Het saldo dat nog open staat, betreft nog niet bestede geldmiddelen afkomstig van aangegane straight loans. (Zie ook de bespreking van de financiële schulden.)

Voorzieningen voor risico's en kosten

De post 'voorzieningen' omvat voor 0,401 miljoen EUR voorzieningen die specifiek werden gevormd voor de mogelijke sanering van welbepaalde sites. In de loop van het boekjaar werd voor de meeste risicogronden een gunstig bodemattest bekomen of werd hun sanering voltooid. De terugname van de uitstaande voorziening die niet langer nodig bleek werd opgenomen in het uitzonderlijk resultaat.

Op 31-12-2002 zijn nog een beperkt aantal milieudossiers lopend. Daarover dienen nog verdere bodemonderzoeken en gesprekken met OVAM te worden gevoerd. Op balansdatum werd voor de mogelijke sanering van deze gronden een voorziening op het passief van de balans behouden uitgaande van een redelijke inschatting door milieudeskundigen op basis van een 'worst case'-scenario.

Daarnaast zijn er o.a. nog voorzieningen opgenomen voor lopende geschillen ten bedrage van 0,223 miljoen EUR.

Financiële schulden

Warehouses De Pauw heeft een transparante en eenvoudige schuldenstructuur.

De langlopende financiële schuld bestaat voor een deel uit een bulletlening ten bedrage van 22,310 miljoen EUR in België en een investeringskrediet van 14,006 miljoen EUR in Italië. Zij werden midden 1999 aangegaan voor een looptijd van respectievelijk 5 en 10 jaar aan een intrestvoet van 3,8% en 4,50%. In België werd nog een bijkomende bulletlening aangegaan in boekjaar 2002 ten bedrage van 25 miljoen EUR met een looptijd van 5 jaar waarvan er eind 2002 17 miljoen EUR is opgenomen. Daarnaast loopt nog een op 15 jaar afbouwend krediet ten belope van 3,757 miljoen EUR in Frankrijk aan een rentevoet van 5,1%, en een roll-overkrediet in Nederland op 20 jaar ten belope van 14,812 miljoen EUR aan een rentevoet van 4,4% tot 31-12-05.

De uitstaande kortlopende financiële schulden bedroegen op 31-12-2002 38,293 miljoen EUR. Zij werden opgenomen onder de vorm van straight loans in België (25 miljoen EUR), Frankrijk (12,65 miljoen EUR) en Italië (0,621 miljoen EUR).

De schuldgraad (inclusief voorzieningen) bedraagt per einde boekjaar 44%. Rekening houdend met de wettelijke bepaling inzake vastgoedbevaks, waar een maximale schuldgraad van 50% geldt, beschikt de vennootschap aldus nog over een investeringscapaciteit van 29 miljoen EUR.

Eind 2002 beschikte WDP op geconsolideerd niveau over niet-opgenomen kredietlijnen ten belope van 25 miljoen EUR.



Belastingen

Op het einde van het boekjaar werd een belastingaanslag ontvangen ten bedrage van 2.502.212 EUR m.b.t. een supplement inzake exit taks die verschuldigd was ter gelegenheid van de beursgang van de vastgoedbevak. Bij deze heffing werd de fiscale meerwaarde op de onroerende goederen die belastbaar werd naar aanleiding van de overgang naar het belastingvrije vastgoedbevak-stelsel bepaald uitgaande van een waardebepaling van de onroerende goederen met inbegrip van de transactiekosten. Het belastingsupplement komt aldus overeen met een taxatie van 20,085% op de transactiekosten over de portefeuillewaarde zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundige. Daartoe werd een akkoord getroffen met de fiscale administratie onder voorbehoud van een latere algemene inschikkelijkere houding ten aanzien van de sector. Een belangrijk gedeelte daarvan, met name 1.798.205 EUR werd gegarandeerd door de referentieaandeelhouder, de familie De Pauw. Voor het saldo van 704.007 EUR, namelijk het eigen risico dat de vastgoedbevak in deze te dragen heeft, werd een voorziening gevormd.

Tegen deze aanslag werd inmiddels vrijwarend bezwaar ingediend. De Raad van Bestuur schat de kans op ontheffing van deze aanslag in als reëel, steunende op het algemeen gelijkheidsbeginsel. Met name heeft de administratie bij een aantal andere vastgoedbevaks die in quasi gelijkaardige omstandigheden en in dezelfde periode naar de beurs zijn gebracht een meer tolerante houding aangenomen.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002
Analytische voorstelling van de resultaten

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	25.639	22.120	15.627
Nettohuuropbrengsten	23.643	21.214	14.778
Andere bedrijfsopbrengsten	1.996	906	849
BEDRIJFSKOSTEN	-2.723	-2.710	-2.268
Vastgoedbeheerskosten	-807	-594	-475
Algemene werkingskosten	-1.916	-2.116	-1.793
Management	- 230	- 267	- 216
Administratie	- 386	- 490	- 429
Externe dienstverlening	- 607	- 692	- 460
Kosten inzake beursnotering	-438	-348	-433
Overige kosten	-255	-319	-255
BEDRIJFSRESULTAAT	22.916	19.410	13.359
Financiële opbrengsten	160	268	734
Financiële kosten	-3.856	-3.432	-1.865
Belastingen	-1.176	-78	549
OPERATIONEEL RESULTAAT (uitkeerbaar)	18.044	16.168	12.777
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	4.125	9.265	24.277
Waarvan:			
- gerealiseerde meerwaarde	469	244	165
- terugname van vroeger geboekte latente meerwaarden	-450	-247	-186
- latente meer- of minderwaarde			
• meerwaarde	10.903	14.015	25.022
• minderwaarde	-6.317	-4.747	-724
• latente belasting	-480	-	-
UITZONDERLIJK RESULTAAT	1.121	-	-
Terugname voorziening voor milieusanering	1.121	-	-
TOTAAL RESULTAAT	23.290	25.433	37.054



Bedrijfsopbrengsten

De recurrente nettohuurinkomsten - dit zijn de huurinkomsten na aftrek van de onroerende voorheffing en de concessievergoeding ten laste van de eigenaar - zijn in 2002 gestegen met 11% tot 23,6 miljoen EUR.

Daarnaast heeft WDP nog twee andere soorten inkomsten, namelijk :

- recurrente beheersvergoedingen en doorrekening van specifieke werken (samen goed voor 395.000 EUR);
- eenmalige vergoedingen, zoals diverse opzeg- en verbrekingsvergoedingen, betalingen voor gedane kosten bij het onderzoek van nieuwe projecten, enzovoort. Deze waren in 2002 goed voor een kleine 1,6 miljoen EUR. Dat is het dubbele van het jaar voordien. De stijging is mede toe te schrijven aan de snelle herverhuring van de site te Nijvel, waardoor er een batig saldo was op de door Toyota betaalde verbrekingsvergoeding. Daarnaast waren er onder meer de vergoedingen die Johnson Controls aan WDP betaalde om af te zien van de geplande samenwerking in Tsjechië, en voor het vervroegde vertrek in Anderlecht na de sluiting van die vestiging in de zomer van 2002.

In totaal resulteert dit in een stijging van de nettobedrijfsopbrengsten met 16%, tot 25,6 miljoen EUR.

Bedrijfskosten

Na de stijging in 2001, zijn de bedrijfskosten in het boekjaar 2002 in hun totaliteit ongewijzigd gebleven. Dit ondanks het feit dat de vastgoedportefeuille verder gegroeid is.

De algemene werkingskosten zijn zelfs met 10% gedaald. Dit is het resultaat van de aanpassing van de waarderingsregels met betrekking tot de betaalde makelaarslonen van de eigen projecten. Tot in 2002 werden alle makelaarslonen gespreid over 3 jaar in de kosten opgenomen. Het is echter correcter dat alle kosten van een project – en dus ook de makelaarslonen voor de eerste verhuring van de eigen projectontwikkelingen – geactiveerd worden. Op die manier is een correctere vergelijking mogelijk met andere bevaks die geen eigen ontwikkelingen doen en nieuwe vastgoedinvesteringen extern aankopen.

De vastgoedgebonden kosten voor het beheer van de portefeuille stegen daarentegen.

Het gaat hier voornamelijk om een toename van de kost 'onderhoud en herstelling' en van het niet-recupereerbare deel van de verzekeringskost. Dit laatste als gevolg van de stijging van de verzekeringspremies.

Financiële kosten

Naarmate de schuldgraad stijgt, wordt het aandeel van de financiële lasten steeds belangrijker in het totale kostenplaatje van WDP. In 2002 is de financiële kost gestegen tot 51% van de totale kosten.

De financiële kost wordt verder bepaald door het rentebeleid van WDP. 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.

Op dit ogenblik is de verhouding tussen openstaande kredieten aan korte- en langetermijnrentevoeten quasi in evenwicht. Om fiscale redenen worden de duurdere langetermijnrentevoeten voornamelijk afgesloten op de buitenlandse leningen.

Belastingen

Het betreft hier een dubbele belastingprovisie :

- voor de aangekondigde belasting op niet-gerealiseerde wisselkoerswinsten in Tsjechië;



- voor het verschil tussen de werkelijk voorafbetaalde 'exit tax' in 2000 (10,4 miljoen EUR) en het maximumbedrag waartoe WDP gehouden is volgens het prospectus bij de beursgang in 1999 (11,2 miljoen EUR). De aanleiding hiertoe is een extra aanslag van 2,5 miljoen EUR die WDP heeft ontvangen eind 2002, na fiscale controle m.b.t. de 'exit tax', en waartegen WDP een vrijwarend bezwaar heeft aangetekend. De eventueel verschuldigde 'exit tax' boven de 11,2 miljoen EUR zal door de familie De Pauw gedragen worden, in overeenstemming met de gemaakte afspraken tussen WDP, de familie De Pauw en de Commissie voor het Bank- en Financieuzen (CBF) ten tijde van de beursgang.

Globaal geeft dit een nettobedrijfsresultaat uit de gewone bedrijfsvoering van 18 miljoen EUR. Dit is een verdere stijging met 12% ten opzichte van het boekjaar 2001. In overeenstemming met de bestaande uitkeringspolitiek van WDP, wordt 90% van dit resultaat uitgekeerd als dividend.

Resultaat op de portefeuille

Tot slot is er een positief latent resultaat op de portefeuille dat kan ontleed worden in drie componenten (zie ook 'Beoordeling van de portefeuille', blz. 23):

- een meerwaarde van 815.908 EUR m.b.t. de nieuwe verwerving en verbouwing van het pand te Nijvel (Industrielaan), waar de marktwaarde op balansdatum hoger lag dan de aankoopprijs, gecorrigeerd met een gedeelte van de schadevergoeding bekomen van huurder Toyota n.a.v. de overname van het lopende huurcontract met het vastgoedcertificaat Certifimmo IV en vermeerderd met de kost van de uitgevoerde verbouwing;
- een meerwaarde van 6.606.325 EUR m.b.t. de bestaande gebouwen waar in de loop van het boekjaar een nieuwbouw- of renovatieproject werd gerealiseerd en waarbij WDP optrad als bouwheer-investeerder. Dit was onder meer het geval voor de panden te Frankrijk-Roncq, Bornem-Rijksweg, Vilvoorde-Havendoklaan, Leuven-Vaart, Beringen-Industrieweg, Aalst-Wijngaardveld, St-Jans-Molenbeek-Delaunoestraat en Anderlecht-Frans Van Kalkestraat. Deze latente nettomeerwaarde is het gecombineerde effect van enerzijds de intern gerealiseerde marge als investeerder, en anderzijds de gewone marktevolutie die speelt met betrekking tot dit deel van het patrimonium;
- een netto minderwaarde van -3.317.017 EUR op de rest van de bestaande vastgoedportefeuille die hoofdzakelijk te wijten is aan volgende factoren:
 - De daling van de registratierechten in Vlaanderen met 2,5%, die slechts gedeeltelijk is gecompenseerd in de waarde inclusief transactiekosten (dit door de stijging met slechts 1,5% van de waarde exclusief transactiekosten).
 - Het verslechterd algemeen economisch klimaat, waardoor er in de omgeving van WDP-sites grotere leegstand is waargenomen, met als uitschieter de site te Breda in Nederland waar de vastgoeddeskundige uit voorzichtigheid een daling van de waardering heeft doorgevoerd van 1,3 mio EUR.
 - Tot slot weegt ook de nieuwe belastingslatentie op de buitenlandse onroerende goederen van 480.205 EUR op de waardering van de bestaande portefeuille.

Uitzonderlijk resultaat

De milieuprovisies voor een bedrag van 1,121 miljoen EUR, reeds gevormd voor de beursgang van WDP, werden in de loop van het boekjaar 2002 wegens een gunstige afhandeling van de saneringsdossiers teruggenomen via de uitzonderlijke resultaten. Deze niet kasopbrengsten hebben een eenmalig karakter; zij worden niet beschouwd als een operationeel resultaat en worden ook niet uitgekeerd.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

Financieringstabel

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
Geldbeleggingen en liquide middelen bij het begin van het boekjaar	1.250	8.177	20.846
Operationele activiteiten			
Operationele en uitzonderlijke winst van het boekjaar	19.165	16.169	12.777
Resultaat op de verkoop van terreinen en gebouwen	469	244	165
Afschrijvingen, voorzieningen, uitgestelde belasting en waardeverminderingen	57	326	35
Terugname voorziening voor milieusanering	-1.121	0	0
OPERATIONELE STROOM	18.570	16.739	12.977
Investeringsactiviteiten			
Aankoop terreinen en gebouwen (excl. gebouw Caresta nv) + verbouwingen	-25.366	-47.544	-28.088
Verwerving terreinen en gebouwen door fusie met Caresta nv	-	-10.822	-
Verkoop terreinen en gebouwen	1.189	99	98
Aankoop en verkoop overige vaste activa	-49	-407	-125
INVESTERINGSSTROOM	-24.226	-58.674	-28.115
Financieringsactiviteiten			
Verhoging eigen vermogen (excl. fusie met Caresta nv)	17	0	0
Verwerving eigen vermogen door fusie met Caresta nv	-	6.866	-
Wijziging financiële schulden > 1 jaar (excl. Caresta nv)	28.849	676	1
Verwerving financiële schulden > 1 jaar door fusie met Caresta nv	-	5.267	-
Wijziging financiële schulden op ten hoogste 1 jaar (excl. Caresta nv)	-9.083	36.940	9.746
Verwerving financiële schulden op ten hoogste 1 jaar door fusie met Caresta nv	-	1	-
Te betalen dividenden met betrekking tot boekjaar	-16.234	-14.611	-11.405
Wijziging in de behoefte aan bedrijfskapitaal	1.979	-131	4.127
FINANCIERINGSSTROOM	5.528	35.008	2.469
Geldbeleggingen en liquide middelen bij het einde van het boekjaar	1.122	1.250	8.177

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002
Overzicht huuropbrengsten

EUR

BELGIE		18.601.203,67
Aalst	Dendermondsesteenweg 75	156.078,16
Aalst	Tragel 5	288.717,47
Aalst	Tragel 11-12	978.121,25
Aalst	Wijngaardveld 3	651.544,35
Anderlecht	Frans Van Kalkenlaan 9	714.411,96
Antwerpen	Lefebvredok, Kaai 59	342.737,59
Beersel-Lot	Heideveld 3-4	328.118,16
Beersel-Lot	Stationstraat 230	145.830,51
Beringen-Paal	Industrieweg 135	260.496,78
Bierbeek	Hoogstraat 35-35A	188.476,44
Boom	Groene Hofstraat 13	126.768,33
Boom	Langelei 114-116	1.564.435,28
Boortmeerbeek	Industrieweg 16	91.613,76
Boortmeerbeek	Leuvensesteenweg 238	460.244,68
Bornem	Rijksweg 17	157.447,98
Bornem	Rijksweg 19	549.686,24
Brussel-Neder-O-Heembeek	Vilvoordsesteenweg 146	211.692,57
Buggenhout	Kalkestraat 19	221.536,39
Grimbergen	Eppegemstraat 31	1.012.135,92
Haacht-Wespelaar	Dijkstraat 44	234.335,80
Lebbeke-Wieze	Kapittelstraat 31	138.735,12
Leuven	Kol. Begaultlaan 9,17-21	565.232,44
Leuven	Vaart 25-35	1.043.449,79
Londerzeel	Nijverheidsstraat 13-15	856.252,16
Machelen	Rittwegerlaan 91-93	754.629,60
Mechelen	Olivetenvest 4-6-8	135.205,77
Merchtem	Kattestraat 27	174.061,04
Merchtem	Stoofstraat 11	42.484,90
Merchtem	Wolvertemsesteenweg 1	248.772,31
Nijvel	Industrielaan 30	645.981,62
Puurs	Lichterstraat 31	393.758,13
Rumst-Terhagen	Polder 3	364.653,79
St-Jans-Molenbeek	Delaunoystraat 34-36, 52-94	414.164,01
St-Niklaas	Heidestraat 115-115a	57.509,94
Temse	Kapelanielaan 10	383.943,24
Ternat	Industrielaan 24	795.899,97
Tienen	Getelaan 100	178.821,22
Vilvoorde	Havendoklaan 12	473.580,60
Vilvoorde	W. Elsschotstraat 5	843.503,62
Vilvoorde	Steenkaai 44	166.784,55
Vilvoorde	J.F. Willemsstraat 95	219.813,18
Willebroek	Breendonckstraat, Wolvenweg	4.561,24
Zaventem	Fabriekstraat 13	362.391,00
Zele	Lindestraat 7	652.584,81
FRANKRIJK		1.566.704,84
Aix-en-Provence	ZAC Gustave Eiffel II	568.002,17
Lesquin	Rue des Hauts de Sainghin, percelen 179 en 180	614.521,80
Roncq	Avenue de l'Europe, percelen 33 en 34	248.256,72
Templemars	Route de l'Epinois, perceel 237 bis	135.924,15
ITALIE		1.803.871,33
Milaan	San Giuliano Milanese Via Tolstoj 63-65	1.803.871,33
NEDERLAND		1.781.224,00
Hazeldonk	Breda Industrieterrein nrs. 6462 en 6464	1.781.224,00
TSJECHIE		752.173,29
Hradec Kralové	Pilmarova 410, 500 03	199.584,69
Jablonec	Nad Nisou, Ostry Roh, 466 02	46.539,08
Mladá Boleslav	Jicinska 1329/III, 29 301	124.959,34
Pruhonice - Praha	Uhrineveska 734, 25243	381.090,18
TOTAAL		24.505.177,13

Het niet-geconsolideerd resultaat van het boekjaar in de enkelvoudige jaarrekening bedraagt 20.661.426,41 EUR. Rekening houdend met het overgedragen resultaat van het vorige boekjaar ten belope van 2.480.873,20 EUR geeft dit een te verwerken resultaat van 23.142.299,61 EUR.

Na toewijzing van de latente nettomeerwaarde ingevolge de evolutie van de markt-schommeling op de portefeuille ten bedrage van 3.524.990,58 EUR naar de onbeschikbare reserves, geeft dit een nog te bestemmen resultaat van 19.617.309,03 EUR.

Voorgesteld wordt om dit als volgt te bestemmen:

- vergoeding van het kapitaal:	16.234.336,47 EUR
- over te dragen resultaat:	3.382.972,56 EUR

De voorgestelde dividenduitkering in de Belgische enkelvoudige jaarrekening komt aldus overeen met afgerond 90% van de geconsolideerde operationele jaarwinst, hetgeen een nettodividend per aandeel van 2,00 EUR geeft.

Het overige resultaat wordt overgedragen en gereserveerd voor de risicodekking van grote onderhoudsbeurten en huurleegstand van gebouwen.

Deze dividenden zijn betaalbaar vanaf dinsdag 6 mei aan de loketten van Petercam, Fortis Bank, BBL en KBC tegen afgifte van coupon nr. 4 wat betreft de aandelen aan toonder.



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.

3. Belastinglatenties

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

**Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening
afgesloten op 31-12-2002, gericht tot de Algemene Vergadering van aandeelhouders van
de vennootschap 'Warehouses De Pauw' Comm. V.A.**

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 afgesloten op 31 december 2002 met een balanstotaal van 324.409.881 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 23.290.243 EUR. 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.

Overeenkomstig deze normen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van het geconsolideerd geheel, 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 naleving van de waarderingsregels, de consolidatiegrondslagen, 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 vennootschap heeft op 6 oktober 1999 de toelating verkregen 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.

De verlenging van de toelating tot afwijking voor boekjaar 2002 werd aangevraagd.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening van WAREHOUSES DE PAUW Comm.V.A., afgesloten op 31 december 2002, 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 verklaringen

Het geconsolideerde jaarverslag bevat de door de wet vereiste gegevens en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de geldende wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen.

Antwerpen, 2 april 2003.

Jos VAN DER STEEN,
Commissaris.



Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

1. Balans - Activa

	Boekjaar 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)
VASTE ACTIVA	255.052	228.643	188.375
II. Immateriële vaste activa	17	14	11
III. Materiële vaste activa	242.298	216.867	183.708
A. Terreinen en gebouwen	214.676	207.635	183.519
B. Installaties, machines en uitrusting	45	44	34
C. Meubilair en rollend materieel	132	156	124
D. Leasing en soortgelijke rechten			
E. Overige materiële vaste activa	28	30	31
F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27.417	9.002	
IV. Financiële vaste activa	12.737	11.762	4.656
A. Verbonden ondernemingen	12.731	11.749	4.644
1. Deelnemingen	4.850	4.850	4.644
2. Vorderingen	7.881	6.899	
C. Andere financiële vaste activa	6	13	12
2. Vorderingen en borgtochten in contanten	6	13	12
VLOTTENDE ACTIVA	9.876	7.402	17.096
V. Vorderingen op meer dan één jaar	992	1.471	6.283
A. Handelsvorderingen	0	0	37
B. Overige vorderingen	992	1.471	6.246
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	7.762	4.599	2.497
A. Handelsvorderingen	2.808	2.957	1.842
B. Overige vorderingen	4.954	1.642	655
VIII. Geldbeleggingen	400	0	7.270
B. Overige beleggingen	400	0	7.270
IX. Liquide middelen	353	771	732
X. Overlopende rekeningen	369	561	314
TOTAAL VAN DE ACTIVA	264.928	236.045	205.471

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

1. Balans - Passiva

	Boekjaar 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)
EIGEN VERMOGEN	174.327	169.900	159.211
I. Kapitaal	51.900	51.900	49.425
A. Geplaatst kapitaal	51.900	51.900	49.425
III. Herwaarderingsmeerwaarden	98.184	98.184	93.221
IV. Reserves (+)(-)	20.860	17.335	12.892
A. Wettelijke reserves	25	25	1
B. Onbeschikbare reserve			
2. Andere	7.954	4.429	0
C. Belastingvrije reserves			
D. Beschikbare reserves	12.881	12.881	12.891
V. Overgedragen winst	3.383	2.481	3.673
VOORZIENINGEN, UITGESTELDE BELASTINGEN EN BELASTINGLATENTIES	1.422	2.182	2.085
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.422	2.182	2.085
2. Belastingen	704		
3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	401	1.622	1.780
4. Overige risico's en kosten	317	560	305
SCHULDEN	89.179	63.963	44.175
VIII. Schulden op meer dan één jaar	39.310	24.286	22.321
A. Financiële schulden	39.310	24.286	22.321
3. Leasingschulden en soortgelijke schulden			
4. Kredietinstellingen	39.310	24.286	22.321
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	48.313	39.236	21.803
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	4	164	12
B. Financiële schulden	25.000	16.611	0
1. Kredietinstellingen	25.000	16.611	0
C. Handelsschulden	2.797	4.950	9.226
1. Leveranciers	2.797	4.950	9.226
E. Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	3.928	4.293	2.575
1. Belastingen	3.851	4.181	2.509
2. Bezoldigingen en sociale lasten	77	112	66
F. Overige schulden	16.584	13.218	9.990
X. Overlopende rekeningen	1.556	441	51
TOTAAL VAN DE PASSIVA	264.928	236.045	205.471

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

2. Resultatenrekening

	Boekjaar 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)
OPERATIONELE RESULTATEN			
I. Bedrijfsopbrengsten	24.214	21.196	15.572
A. Omzet	18.601	16.126	12.920
B. Geproduceerde vaste activa	327	246	268
C. Andere bedrijfsopbrengsten	5.286	4.824	2.384
II. Bedrijfskosten	-6.826	-7.054	-4.041
B. Diensten en diverse goederen	4.220	5.057	2.253
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	608	668	547
D. Afschrijvingen	78	74	54
E. Waardeverminderingen op handelsvorderingen (toevoeging+, terugnemning -)	68	120	51
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoeging +, besteding en terugnemning -)	-102	-237	-105
G. Andere bedrijfskosten	1.954	1.372	1.241
III. Bedrijfswinst	17.388	14.142	11.531
IV. Financiële opbrengsten	799	666	1.127
A. Opbrengsten uit financiële vaste activa	698	450	
B. Opbrengsten uit vlottende activa	37	144	1.079
C. Andere financiële opbrengsten	64	72	48
V. Financiële kosten	-1.914	-1.149	-973
A. Kosten van schulden	1.903	1.138	965
C. Andere financiële kosten	11	11	8
VI. Belastingen (-) (+)	-727	-48	601
A. Belastingen (-)	-727	-1.028	-123
B. Regularisering van belastingen en terugnemning van fiscale voorzieningen	0	980	724
VII. Operationele winst (operationeel verlies) (+)(-)	15.546	13.611	12.286
RESULTATEN OP PORTEFEUILLE			
VIII. Meer- en minderwaarden op de realisatie van portefeuillebestanddelen (in verhouding tot hun aanschaffingswaarde)	469	244	165
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	469	244	165
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	469	244	165
- Meerwaarden	469	244	165
VIII bis. Tegenboeking van vroeger geboekte waardeschommelingen op gerealiseerde portefeuillebestanddelen (-) (+)	-450	-248	-185
- Meerwaarden	-450	-248	-185
IX. Schommelingen in de marktwaarde van de portefeuillebestanddelen	3.975	4.677	22.466
A. Vastgoed (in de zin van het KB van 10/4/95)	3.975	4.677	22.466
1. Onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen	3.975	4.677	22.466
- Meerwaarden	8.790	8.565	22.802
- Minderwaarden	-4.816	-3.888	-336
X. Winst of verlies op de portefeuille	3.994	4.673	22.446

	Boekjaar 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)
UITZONDERLIJKE RESULTATEN			
XI. Uitzonderlijke opbrengsten	1.121	850	0
B. Andere uitzonderlijke opbrengsten	1.121	850	0
XII. Uitzonderlijke kosten	0	-701	0
A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	0	4	0
B. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	238	335	0
C. Andere uitzonderlijke kosten	-238	362	0
XIII. Uitzonderlijke winst (Uitzonderlijk verlies) (+)(-)	1.121	149	0
XIII. Bis Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			
TE BESTEMMEN RESULTATEN			
XIV. Winst van het boekjaar (+)(-)	20.661	18.433	34.732
XV. Onttrekking aan de belastingvrije reserves			
Overboeking naar de belastingvrije reserves			
XVI Bestemmingen van de schommelingen in de marktwaarde van de portefeuille	3.525	4.429	22.281
A. Overboeking naar de onbeschikbare reserves	3.525	4.429	22.281
XVII. Te bestemmen winst	17.136	14.004	12.451

Resultaatverwerking	Boekjaar 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2000 EUR (x 1.000)
A. Te bestemmen winst (verlies) (+)(-)	19.617	17.092	15.078
1. Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)(-)	17.136	14.004	12.451
2. Overgedragen winst (verlies) van het vorig boekjaar(+)(-)	2.481	3.088	2.627
B. Onttrekking aan het eigen vermogen			
1. Aan het kapitaal en de uitgiftepremies			
D. Over te dragen resultaat	-3.383	-2.481	-3.673
1. Over te dragen winst (-)	-3.383	-2.481	-3.673
F. Uit te keren winst (-)	-16.234	-14.611	-11.405
1. Vergoeding van het kapitaal	16.234	14.611	11.405

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

3. Toelichting

II. STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA
(In duizenden EUR)

Concessies,
octrooien,
licenties, enz

a) AANSCHAFFINGSWAARDE	
Per einde van het vorige boekjaar	30
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Aanschaffingen	9
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	-1
Per einde van het boekjaar	38
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN (-)	
Per einde van het vorige boekjaar	16
Mutaties tijdens het boekjaar:	
- Geboekt	5
Per einde van het boekjaar	21
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	17

80

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA
(In duizenden EUR)

Terreinen
en gebouwen

Installaties
machines
en uitrusting

Meubilair en
rollend
materieel

a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	121.931	130	546
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	16.786	15	33
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)	-1.205		-13
- Overboek. van een post naar een andere (+)(-)	-8.492		
Per einde van het boekjaar	129.019	145	566
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar	110.951		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Geboekt	4.785		
- Afgeboekt (-)	-441		
Per einde van het boekjaar	115.295		
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDER.			
Per einde van het vorige boekjaar	25.247	86	390
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Geboekt	4.706	14	57
- Afgeboekt na overdracht. en buitengebruikst. (-)	-313		-13
- Overboek. van een post naar een andere (+)(-)			
Per einde van het boekjaar	23.640	100	434
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR	214.676	45	132

III. STAAT VAN DE MATERIELE VASTE ACTIVA
(In duizenden EUR)

	Leasing en soortgelijke rechten	Overige materiële vaste activa	Activa in aan- bouw & voor- uitbetalingen
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar		42	8.980
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen met inbegrip van de geproduceerde vaste activa			6.028
- Overdrachten en buitengebruikstellingen (-)			
- Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)			8.492
Per einde van het boekjaar		42	23.500
b) MEERWAARDEN			
Per einde van het vorige boekjaar			22
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Geboekt			4.005
Per einde van het boekjaar			4.027
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDER.			
Per einde van het vorige boekjaar		12	
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Geboekt		2	110
- Overboekingen van een post naar een andere (+)(-)			
Per einde van het boekjaar		14	110
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		28	27.417

IV. STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA
(In duizenden EUR)

	Verbonden onder- nemingen	Ondern. met deel- nemingsverh.	Andere
1. Deelnemingen en aandelen			
a) AANSCHAFFINGSWAARDE			
Per einde van het vorige boekjaar	4.850		
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Aanschaffingen			
Per einde van het boekjaar	4.850		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR (a)+(b)-(c)-(d)	4.850		
2. Vorderingen			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	6.899		13
Mutaties tijdens het boekjaar:			
- Toevoegingen	3.300		
- Terugbetalingen	-2.318		-7
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	7.881		6

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

3. Toelichting (vervolg)

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 (-)	Netto-resultaat (+) of (-)
	Aantal	%				
WDP CZ s.r.o. Belehradska 18 PRAAG, TSJECHIE	100	100,00%	31/12/2002	CZK	55.565.004	6.036
WDP Italia s.r.l. Via Senato 20 20121 MILAAN, ITALIE	19.999	99,99%	31/12/2002	EUR	295.573	212
WDP France s.a.r.l. Rue De La Baume 17 75008 PARIJS, FRANKRIJK	770	100,00%	31/12/2002	EUR	687.867	49
WDP Nederland b.v. Postbus 128 5300 AC ZALTBOMMEL NEDERLAND	180	100,00%	31/12/2002	EUR	1.201.332	696

82

VI. GELDBELEGGINGEN: OVERIGE BELEGGINGEN (In duizenden EUR)

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vastrentende effecten	0	0
waarvan uitgegeven door kredietinstellingen	0	6.452
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	400	818
met een resterende looptijd of opzegtermijn van:		
- hoogstens één maand	400	818

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 bestuursvergoeding	62
- over te dragen commissielonen op wederverhuring	31
- over te dragen BTW m.b.t. doorrekeningen	260
- andere over te dragen kosten	16

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	51.900	6.899.593
- Wijzigingen tijdens het boekjaar:	0	0
Per einde van het boekjaar	51.900	6.899.593
2. Samenstelling van het kapitaal		
2.1. Soorten aandelen		
Gewone kapitaals aandelen, zonder vermelding van nominale waarde	51.900	6.899.593
2.2. Aandelen op naam of aan toonder		
Op naam		3.818.997
Aan toonder		3.080.596
G. STRUCTUUR VAN HET AANDEEL- HOUDERSCHAP 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	51,09

83

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.	
- voorzieningen voor geschillen	223
- voorzieningen voor naambekendheid	81
- voorzieningen voor ontwikkeling website	13

X. STAAT VAN DE SCHULDEN
(In duizenden EUR)

	Schulden met een resterende looptijd van		
	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, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD			
Financiële schulden	4	39.310	0
4. Kredietinstellingen	4	39.310	0
TOTAAL	4	39.310	0

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

3. Toelichting (vervolg)

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		
4. Kredietinstellingen		22.310
TOTAAL		22.310
		<i>* gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming</i>
X. STAAT VAN DE SCHULDEN (In duizenden EUR)	Boekjaar	
C. SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN		
1. Belastingen (post 450/3 van de passiva)		
b) Niet-vervallen belastingschulden	3.851	
2. Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)		
b) Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	77	
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 en doorrekening werken	254	
- Over te dragen huuropbrengsten	69	
- Over te dragen opbrengsten uit schadevergoedingen	816	
- Toe te rekenen intrestlasten	266	
- Taks CBI en CBF	134	
- Toe te rekenen bewaarloon	12	
- Overige	5	

XII. BEDRIJFSRESULTATEN
(In duizenden EUR)

Boekjaar

Vorig
boekjaar

**C1. WERKNEMERS INGESCHEVEN IN
HET PERSONEELSREGISTER**

a) Totaal aantal op de afsluitingsdatum	13	12
b) Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	10,7	11,2
c) Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	18.463	18.765

C2. PERSONEELSKOSTEN

a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	378	423
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	165	178
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	27	26
d) Andere personeelskosten	38	41

D. WAARDEVERMINDERINGEN

2. Op handelsvorderingen		
- geboekte	68	133
- teruggenomen (-)	0	-13

**E. VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN
(post 635/7)**

Toevoegingen	17	45
Bestedingen en terugnemingen (-)	-100	-282

F. ANDERE BEDRIJFSKOSTEN

Belastingen en taksen op de bedrijfsuitoefening	1.910	1.224
Andere	44	148

XIII. FINANCIËLE RESULTATEN
(In duizenden EUR)

Boekjaar

Vorig
boekjaar

**A. ANDERE FINANCIËLE OPBRENGSTEN
(post 752/9)**

Disconto op doorrekening werken	53	
Disconto op vordering ingevolge verkoop van onroerend goed	10	31
Intresten op lopende rekening	0	38
Overige	1	3

C. GEACTIVEERDE INTRESTEN

297 **321**

D. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN

Bankkosten	9	10
Andere	2	1

XIV. UITZONDERLIJKE RESULTATEN
(In duizenden EUR)

Boekjaar

Vorig
boekjaar

B. ANDERE UITZONDERLIJKE KOSTEN

Kosten m.b.t. naambekendheidscampagne, logistiekercampagne, beheerspakket en website waarvoor vorig boekjaar een voorziening werd aangelegd en die dit boekjaar werd terug- genomen (cf. uitzonderlijke opbrengsten)	238	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	--



Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002

3. Toelichting (vervolg)

XV. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT
(In duizenden EUR)

Boekjaar

A. UITSPLITSING VAN DE POST 670/3

1. Belastingen op het resultaat van het boekjaar:	15
b. Geraamde belastingsupplementen	15
2. Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren:	712
a. Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	8
b. Geraamde belastingsupplementen	704

86

XVI. BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DE DERDEN
(In duizenden EUR)

Boekjaar

Vorig boekjaar

A. De belasting over de toegevoegde waarde in rekening gebracht:

1. aan de onderneming	2.349	2.462
2. door de onderneming	5.902	5.401

B. De ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van:

1. bedrijfsvoorheffing	97	106
2. roerende voorheffing	2.192	1.711

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 ter financiering van onroerende goederen

- Hypotheken:	
- boekwaarde van de bezwaarde activa	242.093
- bedrag van de inschrijving	4.958

XVII. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN
RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

- Verbintenis ten gunste van Dexia en BBL (ING) om vaste activa in België niet verder te belasten met hypotheeken of volmachten.
- Uitstaande financiële zekerheden ten belope van 1,39 miljoen EUR ten gunste van OVAM.
- De voorziene investeringskost voor de afwerking van de lopende projecten bedraagt 9 miljoen EUR.
- In oktober 2002 werden volgende rente-indekkingen aangegaan:
 - een *forward rate agreement (FRA)* in België met volgende kenmerken:

bedrag:	25 miljoen EUR
aanvangsdatum:	02/01/2003
looptijd:	1 jaar
rentevoet:	3,02%
onderliggend krediet (roll-over):	Euribor +0,85%
- Tijdens het boekjaar 2002 werd voor 587.778,42 EUR commissielonen van vastgoedmakelaars voor de eerste verhuring van eigen projectontwikkelingen geactiveerd. Dit houdt een wijziging in van waarderingsregels; tot voorheen werden deze commissielonen gespreid ten laste genomen over de periode van het huurcontract tot eerste opzegmogelijkheid (meestal 3 jaar).

XVIII. BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT (in duizenden EUR)	Verbonden ondernemingen	
	Boekjaar	Vorig boekjaar
1. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	12.731	11.749
- deelnemingen	4.850	4.850
- vorderingen andere	7.881	6.899
2. VORDERINGEN	76	38
- op hoogstens één jaar	76	38
4. SCHULDEN	4	0
- op hoogstens één jaar	4	0
5. - Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofde persoonlijke en zakelijke zekerheden als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	0	49.356
7. FINANCIËLE RESULTATEN		
- opbrengsten uit financiële vaste activa	698	431
XIX. FINANCIËLE BETREKKINGEN (in duizenden EUR)	Boekjaar	
Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen aan bestuurders en zaakvoerders	248	

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2002
3. Toelichting (vervolg)

4. SOCIALE BALANS *	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	9,1	3,6	10,7	11,2
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	15.944	2.519	18.463	18.765
Personeelskosten (in duizenden EUR)	525	83	608	668
Voordelen bovenop het loon (in duizenden EUR)	23	4	27	27

* De bestuurders oefenen hun mandaat uit binnen de statutaire zaakvoerder De Pauw NV en zijn daarom hier niet opgenomen.

4. SOCIALE BALANS vervolg	Voltijds	Deeltijds	Totaal in voltijdse equivalenten
2. Op de afsluitingsdatum van het boekjaar			
a. Aantal werknemers ingeschreven in het personeelsregister	9	4	10,7
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	9	4	10,7
c. Volgens het geslacht			
Mannen	9	1	9,2
Vrouwen		3	1,5
d. Volgens de beroeps categorie			
Bedienden	4	4	5,7
Arbeiders	5		5,0
II. TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR			
A. INGETREDEN			
a. Aantal werknemers die tijdens het boekjaar in het personeelsregister werden ingeschreven	1	1	1,4
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1	1	1,4
c. Volgens het geslacht en het studieniveau			
Mannen:			
hoger niet-universitair onderwijs	1		1,0
Vrouwen:			
hoger niet-universitair onderwijs		1	0,4
B. UITGETREDEN			
a. Aantal werknemers met een in het personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	1		1,0
b. Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst			
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	1		1,0
c. Volgens het geslacht en het studieniveau			
Mannen:			
hoger niet-universitair onderwijs	1		1,0
d. Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst			
Vrijwillig vertrek	1		1,0

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-aftekbare BTW.

De onroerende goederen in aanbouw, verbouwing of uitbreiding worden, in functie van de vordering der werken, aan aanschaffingswaarde gewaardeerd met inbegrip van bijkomende kosten, zoals intercalaire rente, kosten van de eigen arbeid, bouwplaatsverzekering, makelaarsvergoedingen met betrekking tot de eerste verhuring, registratierechten en niet-aftekbare 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 waarderingsregels 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. (zie blz. 91: 'Derogatie')

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 hernieuwing van derogatie gevraagd 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. Deze afwijkende voorstellingswijze, die bij de meeste vastgoedbevaks geldt, wordt reeds van bij de beursgang in 1999 toegepast. De Minister van Economische Zaken heeft deze aanvraag tot hernieuwing nog niet beantwoord.

**Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31-12-2002,
gericht tot de Algemene Vergadering van aandeelhouders van
de vennootschap 'Warehouses De Pauw' Comm. V.A.**

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, afgesloten op 31 december 2002, met een balans-totaal van 264.928.338 EUR, en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 20.661.426 EUR. Wij hebben eveneens de bijkomende specifieke controles uitgevoerd die door het Wetboek van Vennootschappen 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 inlichtingen duidelijk beantwoord.

Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de naleving van 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 vennootschap heeft op 6 oktober 1999 de toelating verkregen 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.

De verlenging van de toelating tot afwijking voor boekjaar 2002 werd aangevraagd.

Naar ons oordeel, rekening houdend met de toepasselijke wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften, geeft de jaarrekening van WAREHOUSES DE PAUW Comm.V.A., afgesloten op 31 december 2002, 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

Wij vullen ons verslag aan met de volgende bijkomende verklaringen 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 het Wetboek van Vennootschappen 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.

Antwerpen, 2 april 2003.

Jos VAN DER STEEN,
Commissaris.

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 voorwaardelijk doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq, te Asse-Zellik, op 20 mei 1999, zoals bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder de nummers 990616-1 tot en met 22 en bekrachtigd bij twee akten dd 28 juni 1999 voor diezelfde notaris en zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad onder de nummers 990720-757 en 758. Sinds 28 juni 1999, is WDP Comm.VA 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.

93

De firmanaam werd op de Algemene Vergadering van 25 april 2001 gewijzigd tot 'Warehouses De Pauw'.

Op 12 december 2001 vond een fusie door overneming van de NV Caresta plaats, waardoor de statuten werden aangepast bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse-Zellik, bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 5 januari 2001 onder nummer 20020105-257.

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 Comm.VA 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§ eerste lid, 5° van de Wet van vier december negentienhonderd negentig op de Financiële Transacties en Financiële Markten.

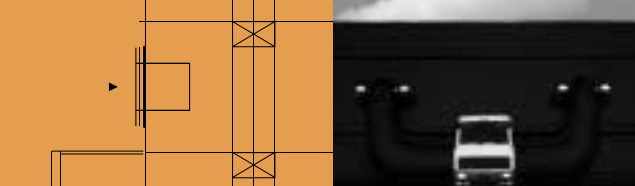


Onder vastgoed wordt begrepen:

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 vijftien 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 investerend 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 vastgoedbevaks, 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 vijftien met betrekking tot vastgoedbevaks;*
 - *onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen overeenkomstig artikel 46 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien met betrekking tot vastgoedbevaks; en*
 - *ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven overeenkomstig artikel 47 van het Koninklijk Besluit van tien april negentienhonderd vijftien 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 vijftien.*

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

- *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 vijftien 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.*
- *hypotheken 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 vijftien 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 vijftien 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.

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 Rechtbank van Koophandel te 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 en de statuten van de vennootschap zijn op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar. Elk jaar ontvangt iedere houder van aandelen op naam en eenieder die er om verzoekt het jaarverslag.

2 Maatschappelijk kapitaal

2.1 Geplaatst kapitaal

Het geplaatste kapitaal van Warehouses De Pauw Comm.VA bedraagt 51.900.000 EUR en wordt vertegenwoordigd door 6.899.593 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 meerdere keren, ten belope van 49.425.000 EUR.

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 inbreng in geld, door inbreng in natura of door omzetting van reserves overeenkomstig de regels voorgeschreven in het Wetboek van Vennootschappen, 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 waar-toe 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 612 van het Wetboek van Vennootschappen, 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 bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

Het kapitaal is als volgt samengesteld:	
EUR	
Oprichting Rederij De Pauw NV	49.579
Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12.395
Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (incl. uitgiftepremie)*	69.557.950
Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties**	
Industriegebouwen NV	5.627
Union Commerciale Belge NV	2.975
Leuvense Stapelplaatsen NV	6.931
Immobilière du Canal NV	5.172
Tony De Pauw NV	1.200
Olivetinvest NV	1.215
Immobiëlvennootschap van Buggenhout NV	337
Immobiëlvennootschap van Merchtem NV	29.909
Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar de EUR	326.710
Kapitaalvermindering door aanzuivering van verliezen	-20.575.000
Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overneming van Caresta NV***	2.429.356,54
Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar de EUR	45.643,46
Totaal	51.900.000

* 3.115.000 aandelen aan uitgifteprijs van 22,33 EUR.

** Voorafgaandelijk aan de erkenning als vastgoedbevak.

*** 259.593 aandelen aan uitgifteprijs van 26,45 EUR (= IW van 30/06/2001, incl. tussentijdse winst).

Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden 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 artikel 622, paragraaf 2, van het Wetboek van Vennootschappen, door de Algemene Vergadering of door de zaakvoerder. Op 31-12-2001 had WDP Comm.VA geen eigen aandelen in bezit, de zaakvoerder De Pauw NV bezat 384 aandelen WDP.

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 de vastgoedbevaks.

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

- 1 De identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden op de verslagen voorzien door artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen eveneens als in de oproepingen tot Algemene Vergaderingen die zich zullen 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 de artikelen 592 en 593 van het Wetboek van Vennootschappen in geval van inbreng in geld.

2.5 Zeggenschap in de vennootschap

De zeggenschap in WDP Comm.VA berust bij de zaakvoerder De Pauw NV, waarvan de aandelen volledig in handen zijn van de familie Jos De Pauw, vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur van De Pauw NV door Tony De Pauw. Voor de verduidelijking van het begrip 'zeggenschap', zie blz. 8: '2.1 Een commanditaire vennootschap op aandelen'.

3 Commissaris

De commissaris van de Comm.VA WDP voor de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening is Jos Van der Steen, met kantoor te 2600 Berchem, Potvlietlaan 6.

De jaarlijkse vergoeding van de commissaris bedraagt 10.000 EUR voor de controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening. Het mandaat loopt over een periode van drie jaar. Het vervalt bij de Algemene Vergadering in 2005 en is hernieuwbaar.

Voor elk van de buitenlandse filialen werd een lokale commissaris aangesteld, hetzij:

- voor WDP Italia s.r.l.: Consulaudit (Bologna), vertegenwoordigd door de heer Spisni;
- voor WDP France s.a.r.l. : S&W Associés (Parijs), vertegenwoordigd door de heer Young;
- voor WDP CZ s.r.o.: VGD, Podzimek a Suma-Audit (Praag), vertegenwoordigd door de heer Uher en de heer Podzimek;
- voor WDP Nederland b.v.: FSV Accountants (Zaltbommel), vertegenwoordigd door de heer M. Girbes.

4 Depothoudende bank

Fortis Bank is de deponthoudende bank van WDP Comm.VA. De jaarlijkse vergoeding bedraagt 24.789 EUR.

5 Vastgoeddeskundige

5.1 Identiteit

De door WDP Comm.VA aangewezen vastgoeddeskundige is de vennootschap Stadim CVBA.

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.

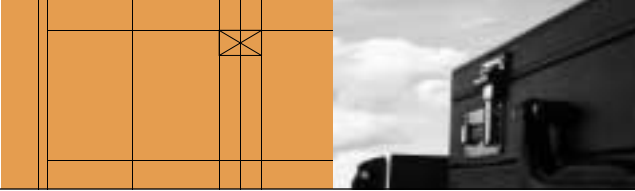
Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen.

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 (28,27 miljoen EUR in 2002) wordt vergeleken met de investeringswaarde (325,32 miljoen EUR), wat leidt tot een gemiddelde kapitalisatievoet van 8,68% voor de totale portefeuille. Deze kapitalisatievoet varieert per eigendom tussen 7,7% en 12,4%. De investeringswaarde wordt berekend inclusief transactiekosten, de (ver)bouwkosten, erelonen en BTW.



Terzelfder tijd wordt per eigendom rekening gehouden met de jaarlijks te verwachten kosten en provisies, de lopende huurovereenkomsten, de realisatietermijn van de (ver)bouwwerken, hun weerslag op de effectieve inning van de huurgelden. Deze inkomstenstroom, evenals de hervoerkoopwaarde, worden geactualiseerd (discounted cash flow) op basis van de interestvoeten (OLO op 17 jaar = 4,84%) op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een marge eigen aan de specifieke vastgoedbelegging (illiquiditeitsmarge gemiddeld aan 2,27%). De impact van wijzigende rentevoeten en te verwachten inflatie (1% als hypothese) 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 Cushman & Wakefield Healey & Baker™ overgenomen en voor Milaan de beëdigde schatting door architect-schatting G. Coccozza. Deze schattingen werden bovendien onderworpen aan een financiële analyse in functie van de specifieke huurcontracten.



Agenda (voor update: zie www.wdp.be)

Algemene Vergadering:	woensdag 30 april 2003 om 10u (jaarlijks laatste woensdag van april)
Betaalbaarstelling dividendbewijs nr. 4:	vanaf dinsdag 6 mei 2003
Bekendmaking resultaten 1 ^e kwartaal	week 22
Bekendmaking halfjaarresultaten 2003	week 38
Bekendmaking resultaten 3 ^e kwartaal	week 49



De Commissie voor het Bank-en Financieuzen heeft op 14 april 2003 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.



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