WDP Warehouses De Pauw

SUPPLYING SPACE

Rapport Annuel 2002

Les sicafis en quelques mots

Une sicaf est une société d'investissement à capital fixe. Elle peut être constituée sous la forme d'une société anonyme (SA) ou sous celle d'une société en commandite par actions (SCA). Par conséquent, les sicafs possèdent les mêmes structures que les sociétés classiques. Il y a ainsi notamment une Assemblée Générale des actionnaires, un Conseil d'Administration et un commissaire, et pour la SCA, une Assemblée Générale des actionnaires, un gérant statutaire et un commissaire.

Contrairement à une sicav – une société d'investissement à capital variable -, une sicaf possède, comme son nom l'indique, un capital fixe. Alors que la sicav peut augmenter ou diminuer son capital sans trop de formalités, celui de la sicaf ne peut être augmenté que par le biais d'une augmentation de capital en bonne et due forme. C'est par le biais d'une émission publique de nouvelles actions qu'une sicaf se procure son capital.

Les sicafs peuvent utiliser diverses stratégies de placement pour faire fructifier ce capital. Dans le cas d'une sicafi, les investissements se font, de manière directe ou indirecte, dans des biens immobiliers. Les sicafis se choisissent souvent une spécialisation, comme par exemple les bureaux, les espaces commerciaux ou le semi-industriel.

En Belgique, les sicafis existent depuis 1995. Les pouvoirs publics ont créé cet instrument de placement pour permettre aux investisseurs particuliers d'accéder eux aussi au marché de l'immobilier et d'investir dans des projets immobiliers réservés auparavant aux seuls investisseurs institutionnels. Des formules comparables existent également à l'étranger, comme les Real Estate Investment Trusts (REIT) aux Etats-Unis et les 'Fiscale Beleggingsinstellingen' (FBI) aux Pays-Bas. Le taux d'endettement des sicafis est limité à 50% maximum. Elles ont par ailleurs l'obligation de distribuer au moins 80% de leur résultat opérationnel.

Les sicafis présentent plusieurs avantages pour les investisseurs:

- un portefeuille plus important permet une meilleure maîtrise des coûts et une répartition plus équilibrée du risque;
- le portefeuille est géré par des spécialistes;
- leur liquidité est nettement plus élevée que l'immobilier "réel";
- l'investisseur est informé en permanence par la presse et le site web;
- elles sont également fiscalement avantageuses pour les particuliers, car le précompte mobilier libératoire perçu sur les dividendes n'est que de 15%, au lieu des 25% prélevés sur les actions.

Les sicafis constituent désormais une valeur sûre du paysage belge des placements, témoin la reprise, au début du mois de mars 2002, de Cofinimmo dans l'indice Bel20. La sicafi a par là acquis une place importante sur Euronext Bruxelles.

A la fin du mois de décembre 2002, la Belgique comptait 11 sicafis actives dans les différents segments du marché immobilier:

les immeubles de bureaux: Befimmo, Cofinimmo.
les espaces commerciaux: Intervest Retail, Retail Estates.
le résidentiel: Home Invest Belgium, Serviceflats Invest.
le semi-industriel: WDP.
le mixte: Intervest Offices, Leasinvest RE, Warehouses Estates Belgium, Wereldhave Belgium.

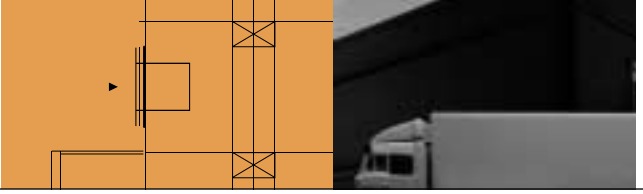


Table des matières

- **Warehouses De Pauw: supplying space** 4
- **Chiffres-clés** 5

Rapport du Conseil d'Administration du gérant

- **Lettre du Président aux actionnaires** 6
- **Corporate governance et structures** 8
- **Rapport d'activités** 14
- **Perspectives** 18
- **Tendances et évolutions du marché de l'immobilier semi-industriel** 20
- **Appréciation du portefeuille par l'expert immobilier** 23
- **Aperçu de l'immobilier** 28
- **L'action WDP** 48
- **Comptes annuels** 53
- **Comptes annuels consolidés de l'exercice 2002** 54
  - *Bilan - Actif* 54
  - *Bilan - Passif* 55
  - *Compte de résultats* 56
  - *Annexe* 58
  - *Commentaires sur le bilan* 64
  - *Présentation analytique des résultats* 67
  - *Commentaires sur les résultats* 68
  - *Tableau financier* 70
  - *Recettes locatives* 71
  - *Répartition bénéficiaire* 72
  - *Règles d'évaluation* 73
  - *Rapport du commissaire sur les comptes annuels* 74
- **Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2002** 76
  - *Bilan - Actif* 76
  - *Bilan - Passif* 77
  - *Compte de résultats* 78
  - *Commentaires sur le bilan* 80
  - *Critères utilisés pour l'évaluation des différents postes* 89
  - *Rapport du commissaire sur les comptes annuels* 92
  - *Document permanent* 93

Warehouses De Pauw (WDP) est l'acteur principal du marché belge de l'immobilier semi-industriel. Fidèle à sa devise "We give you the space to invest", la sicafi WDP s'est spécialisée dans:

- le développement d'espaces de stockage et de distribution;
- la réalisation de projets sur mesure à la demande de l'utilisateur;
- l'investissement dans des espaces pour des clients souhaitant réaliser une opération "sale and leaseback".

Le caractère polyvalent du bâtiment joue un rôle prépondérant lors de chaque investissement. La durée de vie du bâtiment est déterminée par le potentiel de relocation après le départ du locataire actuel. Par ailleurs, WDP garde les projets en portefeuille après leur réception ou achat, afin que les plus-values réalisées restent à l'intérieur de la sicaf.

La plupart des propriétés et des projets bénéficient d'emplacements de premier choix en Belgique, essentiellement sur l'axe logistique Breda-Anvers-Bruxelles-Lille. Parallèlement à ses activités sur le marché belge, WDP est également présente dans différents pays d'Europe occidentale et centrale, toujours à des carrefours stratégiques du stockage et de la distribution.

Au début de 2003, WDP possédait 54 sites en portefeuille, répartis dans cinq pays: la Belgique, la France, l'Italie, les Pays-Bas et la Tchéquie. La superficie totale des sites en portefeuille était de 1,317 millions m^2 pour les terrains et 636.280 m^2 pour les bâtiments, auxquels s'ajoutaient encore 100.000 m^2 de bâtiments en construction. La valeur totale du portefeuille immobilier s'élevait alors à 310,93 millions EUR, frais de transaction compris. A terme, WDP ambitionne un patrimoine européen d'une valeur de 500 millions EUR.

WDP s'est développée au départ du patrimoine familial du Groupe Jos De Pauw de Merchtem et poursuit la stratégie d'investissement menée avec succès les dernières décennies.

La sicafi WDP est cotée sur Euronext Bruxelles depuis le 28 juin 1999. Elle fait partie du segment "next prime" des mid-caps européennes et avait à la fin 2002 une capitalisation de marché de 192,8 millions EUR.

NP
euronext
NextPrime

Chiffres-clés
Comptes annuels consolidés

	en mio EUR 31/12/2002	en mio EUR 31/12/2001	en mio EUR 31/12/2000
ACTIF			
TERRAINS ET BATIMENTS** (actifs en cours de construction compris)	310,93	282,62	215,33
LIQUIDITES	1,12	1,25	8,18
AUTRES ACTIFS CIRCULANTS e.a.	12,36	10,29	8,43
TOTAL ACTIF	**324,41**	**294,16**	**231,94**
PASSIF			
FONDS PROPRES	182,22	177,14	159,45
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	4,31	2,18	2,09
DETTES	137,88	114,84	70,40
TOTAL DU PASSIF	**324,41**	**294,16**	**231,94**
NAV*/ACTION avant distribution du bénéfice	28,76	27,79	25,73
après distribution du bénéfice	26,41	25,67	24,01
COURS	27,95	26,14	23,25
PRIME/DECOTE après distr. bénéf.	-2,82%	-5,94%	-9,63%
par rapport à NAV	5,83%	1,81%	-3,17%
TAUX D'ENDETTEMENT	43,83%	39,78%	31,25%

*: NAV = Net Asset Value ou valeur d'actif net = Fonds propres
**: évaluation frais de transaction inclus
***: équipements compris

	en 1000 EUR 2002	en 1000 EUR 2001	en 1000 EUR 2000
PRODUITS D'EXPLOITATION	25.638,77	22.120,00	15.627,00
RESULTAT D'EXPLOITATION	23.145,53	19.258,55	13.365,55
RESULTAT FINANCIER	-3.695,93	-3.160,69	-1.182,50
IMPOTS	-1.405,47	-77,94	594,36
RESULTAT OPERATIONNEL	**18.044,13**	**16.019,92**	**12.777,41**
PLUS-VALUE LATENTE SUR LE PORTEFEUILLE	**4.124,82**	**9.264,80**	**24.277,25**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**1.121,28**	**148,75**	**0**
BENEFICE DE L'EXERCICE	**23.290,23**	**25.433,47**	**37.054,65**
DISTRIBUTION PROPOSEE *	16.234,34	14.610,90	11.405,18
POURCENTAGE DE DISTRIBUTION (par rapport au résultat opérationnel)	89,97%	91,20%	89,26%
BENEFICE D'EXPLOITATION/ACTION	2,62	2,37**	1,92
DIVIDENDE BRUT/ACTION	2,35	2,12	1,72
DIVIDENDE NET/ACTION	2,00	1,80	1,46
CROISSANCE VI/ACTION	0,74	1,66	3,86
% bénéfice d'exploitation/action par rapport à NAV	**10,19%**	**9,84%**	**9,55%**
% bénéfice de l'exercice par rapport à NAV	**13,15%**	**15,61%**	**27,69%**

*: pour le calcul du bénéfice à distribuer proposé, il a été tenu compte d'un dividende net arrondi, augmenté du précompte mobilier.
**: compte tenu de la fusion avec Caresta SA le 01/07/2001

En dépit du climat économique peu favorable en 2002, Warehouses De Pauw est parvenue à renforcer sa position d'acteur de premier plan sur le marché de niche de l'immobilier industriel en Belgique.

En ce qui concerne la gestion de l'entreprise, l'année écoulée a essentiellement été consacrée à la consolidation interne. Après la croissance spectaculaire du portefeuille depuis l'introduction en bourse, en juin 1999, il était en effet temps d'adapter et d'optimiser également l'organisation de la sicafi. L'accalmie relative qu'a connue le marché de l'immobilier semi-industriel, et qui a eu pour conséquence une raréfaction proportionnelle des opportunités, nous a permis d'élaborer les structures internes nécessaires à une poursuite de notre expansion. WDP a ainsi réussi à tirer le meilleur parti possible de la conjoncture ambiante.

Ce qui ne signifie naturellement pas que nos activités dans le domaine de l'immobilier se soient arrêtées. Au contraire: WDP a été l'un des rares acteurs du marché à continuer à développer de grands projets à ses propres risques, et avec succès. Nous annoncions l'an dernier un programme d'investissement de plus de 65 millions EUR pour 2002 et 2003, prévoyant au total la construction de 185.000 m² d'entrepôts. L'abandon des projets envisagés en France et en Tchéquie a entraîné la réduction de ce programme à 40 millions EUR, représentant toujours plus de 100.000 m² d'entrepôts au total.

Les autres projets ont tous été réalisés, ou sont en cours de réalisation. Les espaces achevés en 2002 sont tous loués, et 50% des projets de 2003 sont déjà préloués. En outre, l'option d'achat de l'entrepôt de Nivelles – appartenant au certificat immobilier coté en bourse IMC Nijvel – a pu être levée plus tôt que prévu.

Si WDP a pu faire front à la récession, c'est en premier lieu grâce à la stratégie réfléchie qu'elle mène depuis toujours: des achats bien considérés, permettant de demander des loyers réalistes sans affecter le rendement. Les périodes de récession économique illustrent par ailleurs mieux que toutes autres que seuls les bâtiments de qualité restent intéressants quelles que soient les circonstances.

Le résultat est une croissance bénéficiaire de 10% - soit le double du chiffre de 5% annoncé l'an dernier pour 2002. Et je peux déjà annoncer que les perspectives sont également favorables pour 2003!

Clôturons ici le volet opérationnel. Si l'on examine les performances boursières, on ne peut que conclure que 2002 a été une année plus que propice. L'année de la confirmation, en quelque sorte. Le volume traité a enregistré une hausse de 130%, atteignant une moyenne dépassant les 3.000 actions par jour. Le return net s'est élevé à 13,8%. Le cours de l'action est quant à lui passé de 26 EUR en début d'exercice à 28 EUR fin décembre. Bref, 2002 aura été la meilleure année de l'action WDP depuis l'entrée en bourse.

Ces bonnes performances n'ont pas non plus échappé aux analystes. Les importantes augmentations de bénéfices enregistrées les années précédentes – et couronnées en 2002 par une hausse supplémentaire de 10% – ont fait de WDP une action bénéficiant de la confiance des investisseurs, même en ces temps difficiles.

Bref, l'exercice écoulé a une fois de plus démontré que nous étions sur la bonne voie. Les accents actuels seront donc maintenus à l'avenir: construction d'espaces de stockage et de distribution à nos propres risques, développement de projets sur mesure à la demande du client, et enfin opérations "sale and lease-

back". Nos ambitions elles aussi restent inchangées: poursuivre à moyen terme notre croissance vers un portefeuille immobilier d'une valeur de 500 millions EUR.

Après la réalisation des investissements en cours, WDP disposera encore de 20 millions EUR pour de nouveaux projets – compte tenu du ratio maximal d'endettement autorisé de 50%. Le temps sera ensuite venu d'élargir la base de capital. La manière d'y procéder sera examinée en temps utile. Aucun plan concret n'est encore établi à l'heure actuelle.

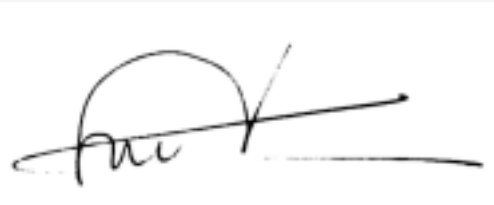
2002 a été, comme je l'ai déjà souligné, l'année de la consolidation interne et de la confirmation. Nous persévérerons dans cette voie en 2003.

La tradition initiée ces dernières années veut que je rappelle brièvement les atouts de WDP à la fin de ma "lettre", et c'est bien volontiers que j'y sacrifie ici encore. Si Warehouses De Pauw a pu, depuis son introduction en bourse, parcourir si rapidement un aussi long chemin, c'est en effet grâce aux atouts qu'elle possède. Citons d'abord l'expertise de notre équipe maison, qui permet à WDP de réaliser elle-même les travaux de construction et de rénovation. Ensuite, l'importance que nous attachons aux relations durables avec nos preneurs, que nous considérons comme des clients, et non comme "la partie adverse".

C'est avec plaisir et une grande satisfaction que j'évoque ces atouts, à l'heure où je termine mon mandat de président, conformément au voeu que j'avais émis lors de ma désignation, en 1999, de remplir cette fonction durant trois années. Mon souhait est à présent qu'ils soient mis à profit de manière optimale et durable afin de conforter le remarquable succès de l'entreprise.

Enfin, je tiens à remercier les membres de l'équipe de direction et le personnel pour le travail accompli, ainsi que mes collègues membres du Conseil d'Administration pour leur précieuse collaboration.

Tous mes voeux de succès à WDP.



Baron Paul De Keersmaeker
Président du Conseil d'Administration

1. 'Corporate governance'

Le principe de la "corporate governance" signifie qu'une entreprise doit être gérée correctement. Une gestion correcte constitue une condition de base pour que les moyens financiers que les actionnaires mettent à la disposition de l'entreprise puissent donner toute la mesure de leur efficacité.

WDP accorde beaucoup d'importance à un équilibre harmonieux entre les intérêts des actionnaires et ceux d'autres parties concernées de manière directe ou indirecte par l'entreprise. Dans ce cadre, l'ouverture et la transparence constituent des notions-clés. Il doit ainsi exister une bonne circulation d'informations correctes et orientées vers l'avenir.

Le présent rapport annuel n'en constitue qu'un exemple. Parallèlement, il y a également la publication des résultats trimestriels comprenant l'actualisation trimestrielle de la valeur du portefeuille et de la valeur intrinsèque par action. WDP veille encore à ce que le public soit informé de manière optimale via des contacts réguliers avec la presse financière spécialisée et avec la presse de la profession. Et sur le site www.wdp.be, chacun peut, en permanence et on line, suivre pas à pas toutes les activités de WDP.

Le Conseil d'Administration veille en permanence au respect des règles de "corporate governance" conformément à la législation en vigueur et aux statuts de la société.

En outre, la sicafi WDP est ce que l'on appelle un "self managed fund". Cela signifie qu'elle ne sous-traite pas la gestion de son patrimoine immobilier à des tiers, mais que cette gestion est au contraire effectuée au sein même de la société, en accord avec le gérant.
Le management peut ainsi se mettre entièrement et exclusivement au service des actionnaires de WDP.

2. La structure et l'organisation de WDP

2.1. Une société en commandite par actions

Warehouses De Pauw est une société en commandite par actions (SCA).
Une société en commandite possède deux catégories d'associés. La première est celle des associés actifs, dont le nom est repris dans le nom de la société et qui sont responsables de manière illimitée des engagements pris par la société. L'associé actif de WDP SCA est la SA De Pauw. Ensuite, il y a les associés "commanditaires" qui sont actionnaires et dont la responsabilité se limite aux actifs qu'ils ont apportés.

L'une des caractéristiques d'une société en commandite par actions est d'être administrée par un gérant, qui doit avoir la qualité d'associé commandité (actif), est quasiment inamovible et dispose d'un droit de veto pour toutes les décisions importantes de l'Assemblée Générale. Le gérant peut à tout moment donner lui-même sa démission. Par contre, il ne peut être révoqué que sur décision d'un juge saisi en ce sens par l'Assemblée Générale des actionnaires sur la base de motifs légaux. Le gérant n'a pas le droit de participer au vote pour cette décision de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale ne peut délibérer et prendre de décisions que si le gérant est présent. Le gérant doit donner son accord à toute modification des statuts et aux décisions de l'Assemblée Générale relatives à des actes concernant les intérêts de la société vis-à-vis de tiers, comme la distribution des dividendes ainsi que toute décision ayant une incidence

Conseil d'Administration au 31/12/2002
Baron Paul De Keersmaeker, Mark Duyck, André Dirckx, Tony De Pauw, Joost Uwents

sur le capital de la société. Le capital propre du gérant De Pauw SA s'élevait à 99.719 EUR au 31/12/2002.

De Pauw SA est statutairement gérant de WDP SCA pour une durée indéterminée. A la fin 2002, conformément aux nouvelles dispositions légales en matière de corporate governance, Tony De Pauw a été désigné en tant que représentant permanent de De Pauw SA dans le cadre du mandat de gérant statutaire de cette société.
Cette désignation ne peut déroger à l'article 18 de l'A.R. du 10 avril 1995. La possibilité d'éventuelles contradictions entre les deux législations est examinée actuellement, et une solution adéquate y sera apportée au besoin.
L'actionnariat de De Pauw SA est aux mains de la famille Jos De Pauw, qui est également l'actionnaire de référence de WDP.

2.2. Le Conseil d'Administration du gérant De Pauw SA

2.2.1. Composition au 31 décembre 2002

Fin décembre 2002, le Conseil d'Administration comptait cinq administrateurs:

- Le baron Paul De Keersmaeker, docteur en droit, est administrateur indépendant et président du Conseil d'Administration. Après sa carrière politique, il est devenu administrateur de plusieurs grands groupes belges, comme Interbrew, Tractebel, Domo et autres. Le baron Paul De Keersmaeker est le beau-père de Tony De Pauw.
- Mark Duyck est administrateur indépendant. Il est économiste et titulaire d'un MBA. Après avoir assumé plusieurs fonctions en tant que directeur financier, il est actuellement Chief Operational Officer (COO) de la Brussels International Airport Company (BIAC).
- André Dirckx est administrateur indépendant. En sa qualité de juriste et d'économiste, il dispose d'une très grande expérience du monde financier et bancaire. Il a notamment été administrateur délégué et membre du comité de direction de la Générale de Banque (à présent Fortis), ainsi que président du Conseil d'Administration de BXS. Il siège actuellement dans le supervisory board du groupe Euronext SA Amsterdam.
- Tony De Pauw, administrateur délégué, représente le principal groupe d'actionnaires, la famille Jos De Pauw.
- Joost Uwents, administrateur journalier, assure la direction de WDP aux côtés de Tony De Pauw. Il est ingénieur commercial et titulaire d'un MBA.

2.2.2. Modifications intervenues depuis le 1er janvier 2003

Le baron Paul De Keersmaeker a fait part de son intention de mettre fin à son mandat de président lors de la prochaine Assemblée Générale du gérant. Il souhaite ainsi permettre à un Conseil d'Administration nouveau et rajeuni de continuer à soutenir la croissance de WDP et l'élaboration de sa stratégie.

Le Conseil d'Administration a depuis désigné l'un de ses membres, Mark Duyck, pour succéder au baron Paul De Keersmaeker dans ses fonctions de président. Le Conseil présentera également la candidature d'un nouvel administrateur indépendant lors de la prochaine Assemblée Générale, afin que les administrateurs restent au nombre de cinq.

Par ailleurs, André Dirckx a, pour des raisons personnelles, démissionné de ses fonctions au sein du Conseil d'Administration. Lors du conseil du 25 février 2003, il a été remplacé par cooptation par Dirk Van den Broeck. Le mandat de Dirk Van den Broeck devra être confirmé lors de la prochaine Assemblée Générale du gérant.

Dirk Van den Broeck est partenaire de Petercam depuis 1988 et administrateur depuis 1994. Il représente Petercam dans différents Conseils d'Administration de sociétés immobilières impliquées dans l'émission de certificats immobiliers. Il est également administrateur indépendant de plusieurs entreprises belges, dont la société cotée en bourse Resilux SA. Dirk Van den Broeck est diplômé en droit et en sciences économiques de l'Université de Leuven.

Les candidatures des nouveaux administrateurs indépendants sont actuellement soumises à l'approbation de la Commission bancaire et financière (CBF).

2.2.3. Missions

Le Conseil d'Administration remplit plusieurs missions envers la sicaf. Il:
- esquisse sa stratégie et sa politique;
- approuve tous les investissements importants et transactions conséquentes;
- veille à la qualité de sa gestion;
- veille à ce que la gestion coïncide avec la stratégie de la société;
- se charge de la communication financière de l'entreprise avec la presse et les analystes;
- traite les sujets, tels que:
  - *l'approbation du budget et des comptes annuels et semestriels;*
  - *la proposition de dividendes à l'Assemblée Générale de WDP SCA;*
  - *l'affectation du capital autorisé;*
  - *la convocation aux Assemblées Générales ordinaires et extraordinaires.*

2.2.4. Fonctionnement

Le Conseil d'Administration se réunit au moins quatre fois par an, à l'invitation du président. En outre, des réunions extraordinaires doivent être tenues à chaque fois que les intérêts de la sicaf le requièrent, ou si deux administrateurs au moins en font la demande.

Seuls les membres du Conseil d'Administration peuvent participer aux délibérations et aux votes. Le vote du Conseil n'est valide que si la majorité de ses membres sont présents ou représentés.

Les décisions du Conseil sont prises à la majorité simple de ses membres. En cas de partage des votes, aucune décison n'est prise.

Les membres de la direction qui ne sont pas administrateurs ainsi que des spécialistes d'un domaine donné peuvent participer au Conseil d'Administration à l'invitation du président, afin d'informer et de conseiller le Conseil.

Le Conseil d'Administration peut également solliciter à tout moment l'avis d'un expert indépendant. Le bureau d'expertise Stadim SCRL, Marialei 29-33, 2018 Anvers, représenté par Philippe Janssens, a été désigné en qualité d'expert immobilier.

Le montant de la rémunération du gérant est fixé annuellement par l'Assemblée Générale de WDP SCA. Pour l'exercice 2002, un montant global de 247.900 EUR a été proposé à titre de rémunération au gérant De Pauw SA. Cette indemnité est principalement utilisée

pour la rémunération des administrateurs en proportion de leurs responsabilités. En outre, une assurance relative à leur responsabilité d'administrateurs est souscrite pour les administrateurs.

2.2.5. Dispositions relatives à la composition du Conseil et aux désignations au sein de celui-ci

En ce qui concerne la composition du Conseil d'Administration, les dispositions suivantes sont d'application:
- le Conseil d'Administration se compose de 3 membres au minimum - dont deux au moins doivent être indépendants - et de 10 au maximum;
- un ou plusieurs administrateurs peuvent être administrateurs journaliers. Ils peuvent, en d'autres termes, exercer une fonction opérationnelle au sein de WDP;
- les compétences individuelles et l'expérience des membres du Conseil doivent être complémentaires.

Les administrateurs sont tenus de se tenir aux accords de discrétion et de confiance mutuelle. Ils doivent également respecter de manière stricte tous les principes légaux et d'usage en matière de conflits d'intérêts, d'informations privilégiées, etc.

La désignation des administrateurs s'effectue par l'Assemblée Générale des actionnaires de De Pauw SA, sur proposition du comité de désignation du Conseil d'Administration.

Compte tenu du nombre restreint d'administrateurs à l'heure actuelle, les tâches d'audit interne et de désignation sont assurées par le Conseil au complet. Si le Conseil est élargi, des comités spécifiques comptant à chaque fois trois membres au maximum seront créés.

2.3. La gestion journalière

2.3.1. Compétences

L'équipe de management de WDP, sous la responsabilité de l'administrateur délégué du gérant, est chargée de:
- préparer, proposer et exécuter les objectifs stratégiques et la politique générale du groupe tels qu'approuvés par le Conseil d'Administration;
- définir les normes d'exécution de cette stratégie;
- appliquer les décisions prises par le Conseil et assurer le suivi des prestations et des résultats;
- rapporter au Conseil.

2.3.2. Composition et répartition des tâches de l'équipe de direction

Les tâches se répartissent de la manière suivante:

Tony De Pauw *est administrateur délégué. Il est notamment responsable de:*
- *la direction générale;*
- *l'achat et la vente des biens immobiliers en Belgique et à l'étranger;*
- *la gestion du portefeuille immobilier;*
- *la politique commerciale.*

Joost Uwents *est administrateur-directeur. Ses missions comprennent:*
- la politique financière;
- le marketing et la communication externe;
- le rapportage interne;
- les relations avec les investisseurs.

2.3.3. Fonctionnement

L'équipe de direction travaille en étroite collaboration et en concertation permanente.
Les décisions importantes concernant la gestion courante sont prises de manière unanime et conformément aux accords passés avec le Conseil d'Administration. Si l'équipe de direction n'aboutit pas à un accord, c'est au Conseil d'Administration qu'il revient de prendre la décision.

3. Structures à l'étranger

Afin de pouvoir assurer la gestion du patrimoine immobilier de manière optimale à l'étranger, WDP SCA possède des filiales dans différents pays européens:
- aux Pays-Bas: WDP Nederland b.v., Postbus 128, 5300 AC Zaltbommel;
- en Tchéquie: WDP CZ s.r.o., Belehradska 18, 140 00 Prague;
- en Italie: WDP Italia s.r.l., Via Senato 20, 20121 Milan;
- en France: WDP France s.a.r.l., Rue de la Baume 17, 75008 Paris (depuis la fusion de WDP France et de Flandrinvest).

Outre leur uniformité de dénomination, ces sociétés partagent encore d'autres caractéristiques communes:
- La structure de la société est à chaque fois l'équivalent local d'une société privée à responsabilité limitée (SPRL).
- WDP dispose d'une participation de 100% dans les sociétés étrangères, à l'exclusion d'une action détenue par la SA De Pauw, en raison de l'interdiction d'unicité de l'actionnariat.
- Les résultats des filiales sont soumis à l'impôt local sur les sociétés. Les bénéfices nets peuvent être versés à WDP, et l'exonération du prélèvement à la source peut être demandée sur la base de la directive société mère-filiale. Les résultats des filiales étrangères sont également repris dans la consolidation après déduction des amortissements sur les biens immobiliers et d'une latence d'impôt sur les plus-values fiscales.

- La gestion des sociétés est assurée par le management belge. La comptabilité et l'administration sont elles prises en charge par des bureaux d'experts-comptables locaux:
  - pour l'Italie: le Studio Maurizio Godoli, de Milan;
  - pour la Tchéquie: VGD, Podzimek & Suma, de Prague;
  - pour la France: Barachet, Simonet, Roquet, de Châteauroux;
  - pour les Pays-Bas: Administratiekantoor Witteveen, de Zaltbommel.
- La stratégie de financement: les investissements étrangers de WDP sont en principe financés autant que possible au moyen d'avoirs étrangers, puisque ces sociétés sont soumises à l'impôt des sociétés local – contrairement à WDP SCA en Belgique, qui est une sicaf. Cela s'effectue par une combinaison de prêts bancaires et de prêts de groupe subordonnés (in)directs conformes aux conditions du marché entre WDP SCA et ses différentes filiales. Dans ce cadre, il convient surtout de tenir compte de deux principes d'imposition importants qui varient d'un pays à l'autre:
  - les règles relatives à l'obligation de "thin capitalisation" des sociétés;
  - le pourcentage de "withholding tax" à prélever sur les intérêts des prêts de groupes qui sont versés au pays d'origine.

Famille
Jos De Pauw
51%

Public
49%

Famille
Jos De Pauw
100%

Spécialistes/ surveillants indépendants

- Commission Bancaire et Financière
- Expert immobilier
- Commissaire

WDP SCA

Gérant

De Pauw SA

le Conseil d'Administration

Equipe de direction

Tony De Pauw
Joost Uwents

Investissements
Finances et administration
Relations avec les investisseurs
Politique commerciale
Gestion technique
- gestion des bâtiments
- suivi des chantiers

1. Introduction

Les projets mis en chantier en 2001 pour 2002 et 2003 ont été – ou sont – réalisés suivant le programme d'investissements. Deux petits bâtiments qui, du point de vue stratégique, n'avaient plus leur place dans le portefeuille de WDP ont été vendus au cours de l'année écoulée, une occasion favorable se présentant.

2. Projets réalisés

2.1. Belgique

Aalst, Wijngaardveld
WDP disposait depuis 1999 d'un permis de bâtir pour un nouvel entrepôt dans la zone industrielle de Wijngaardveld, à Alost. La construction d'un bâtiment modulable de 4.600 m² a été lancée en octobre 2002. La réception des travaux est prévue pour la fin mars 2003. Le projet représente un investissement de 1,4 millions EUR.

Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9
Après la cessation, à la mi-2002, des activités de Johnson Controls, le preneur du bâtiment, un accord de rupture de contrat a été conclu. Le hall de production de 7.000 m² et le parking couvert ont ensuité été entièrement rénovés, un investissement de 750.000 EUR. Les travaux de rénovation ont été terminés à la fin du mois de janvier 2003.

Beringen-Paal, Industrieweg 135
A la fin juin 2002, un projet de nouvelle construction de 4.400 m² d'entrepôts, d'une valeur d'un million EUR, a été réceptionné sur ce site. L'ensemble est loué à l'entreprise de logistique GMB.

Bornem, Rijksweg 19
La construction d'un nouvel entrepôt de 13.500 m² a été achevée fin 2002. Les travaux ont permis de faire passer la superficie d'entreposage totale de l'ancien site de Reco à presque 20.053 m². Le bâtiment sera réceptionné au début 2003 et fait déjà l'objet de deux prélocations: Disor pour Capsugel (8.000 m²) et Gondrand (1.800 m²). L'investissement total s'élève à 8 millions EUR.

Voir également: "5. Projets pour 2003"

Vilvoorde, Havendoklaan 12 (phase 2)
WDP a acquis cette parcelle, sur laquelle se trouvaient deux bâtiments, en 1999. Après l'achèvement de la première phase, en septembre 2001, le deuxième bâtiment du site a été démoli et entièrement reconstruit en 2002. Il comporte 8.500 m² d'entrepôts et 850 m² de bureaux, soit un investissement total de 2,7 millions EUR. L'entrepôt a été loué à DLS sprl, la nouvelle filiale belge du groupe allemand Deventer, dès la réception des travaux, en juin 2002.

2.2. Etranger

France, Lille-Roncq
Au début février 2001, WDP a acquis à Roncq, dans la région - en pleine expansion - de Lille, dans le nord de la France, un bâtiment existant d'une superficie de 6.635 m². Cette superficie pouvait être quasiment doublée. Les travaux d'extension portant sur la réalisation d'un nouveau hall de 5.900 m² ont été entamés en 2002. Le nouveau bâtiment, qui représente un investissement de 2,2 millions EUR, sera réceptionné à la fin du mois de janvier 2003.

3. Nouvelles acquisitions

Nijvel, Industrielaan 30

Le 12 décembre 2001, WDP a conclu avec Toyota Belgium un accord de principe portant sur la cession des engagements locatifs de cette dernière société et relatifs à un entrepôt de 21.000 m² plus bureaux, situé à Nivelles et appartenant au certificat immobilier coté en bourse IMC Nijvel. Le bâtiment a été entièrement loué au premier trimestre 2002 (10.000 m² à l'entreprise de vente par correspondance TV Direct, 5.000 m² au groupe d'édition Editor et 6.000 m² à Toyota). Ensuite, le 30 septembre, WDP a pu acquérir le bâtiment de manière anticipée pour la somme de 10,5 millions EUR, frais de transaction compris. Aux termes des conditions d'émission du certificat immobilier, WDP aurait disposé en septembre 2005 d'une option d'achat du bâtiment à 90% de sa valeur de marché telle qu'établie par des experts immobiliers.

Voir également: "5. Projets pour 2003"

4. Ventes en 2002

Deux petits bâtiments qui, du point de vue stratégique, n'avaient plus leur place dans le portefeuille de WDP ont été vendus lorsqu'une occasion favorable s'est présentée.

Merchtem, Stoofstraat 11

Ce bâtiment a été cédé à deux investisseurs privés locaux pour la somme de 471.000 EUR, permettant de réaliser une plus-value de 231.754 EUR par rapport à sa valeur d'acquisition historique. A la fin de l'exercice 2001, l'expert immobilier estimait encore la valeur de ce bâtiment à 447.647,76 EUR.

Sint-Niklaas, Heidestraat 115-115a

Un accord de principe – sous réserve d'un accord favorable avec l'OVAM, la société de gestion des déchets de la Région flamande, dans le cadre de l'assainissement de sol imposé - a été conclu avec un investisseur privé local pour un montant de 917.206 EUR. Par rapport à la valeur d'acquisition hisorique et déduction faite de la commission versée à l'agent immobilier pour son intervention lors de la vente du bâtiment, cela représente une plus-value de 264.781,83 EUR. A la fin de l'exercice précédent, l'estimation de l'expert immobilier pour ce bâtiment était de 885.303,92 EUR.

5. Projets pour 2003

Bornem, Rijksweg 19
Au printemps 2003, 2.250 m² de bureaux situés à l'avant du bâtiment vont être rénovés, pour un montant de 400.000 EUR. WDP dispose d'une garantie locative d'un an et demi de la part des actionnaires de Caresta, l'ancien propriétaire du site.

Voir également: "2. Projets réalisés"

Nijvel, Industrielaan 30
Dans le courant de 2003, des travaux d'extension portant sur la construction de 6.000 m² d'entrepôts seront effectués. L'investissement s'élève à 1,3 million EUR.

Voir également: "3. Nouvelles acquisitions"

Rumst-Terhagen, Polder 3
Un petit incendie survenu en 2001 dans une partie des entrepôts du site, l'ancienne briqueterie Landuyt, a fourni l'occasion de démolir la partie endommagée pour la revaloriser.
Un projet de nouvelle construction est également en cours de réalisation sur ce site.
Il concerne un espace polyvalent d'une superficie de 2.400 m² et d'une valeur de 500.000 EUR.
A la fin 2002, l'assainissement de sol imosé par l'OVAM a été effectué. La réception du nouveau bâtiment est prévue pour l'automne 2003.

Molenbeek Saint-Jean, Rue Delaunoy ("De Bottelarij") 34-36
Le concept définitif du développement futur du bâtiment "De Bottelarij" a été arrêté. Un nouveau volet d'investissements d'une valeur de 750.000 EUR prévoit l'aménagement de bureaux et d'espaces de répétition destinés à quatre groupes culturels flamands de Bruxelles.

Vilvoorde, Havendoklaan (projet II)
En 2001, WDP a acquis un second terrain dans le parc d'affaires de Cargovil. 10.500 m² d'entrepôts et 500 m² de bureaux y sont en cours de construction. Il s'agit d'un projet sur mesure d'une valeur de 5 millions EUR. Les bâtiments seront réceptionnés à la fin du mois de juin 2003 et sont préloués à La Poste, qui va y implanter un centre de distribution de Taxipost.

Zele, Lindestraat 7
Après le départ, en novembre 2002, de Cabrita, qui louait le site, il a été décidé dans un premier temps de ne pas démolir les halls et bureaux existants de ce bâtiment industriel, mais plutôt de les rénover. 15.000 m² sont depuis préloués à Bioblue Comfort, le contrat de location entrant en vigueur au 1er avril 2003. A partir de cette date, WDP entamera également la rénovation des 16.500 m² d'entrepôts et des 1.500 m² de bureaux, pour un montant de 1,25 million EUR. Le site possède encore un potentiel d'extension.

WDP se trouve confronté à un double défi en 2003: trouver des preneurs pour les nouveaux projets et maintenir le taux d'occupation du portefeuille actuel

Le Conseil d'Administration et la direction de WDP ont depuis toujours résolument opté pour une stratégie de croissance ambitieuse. Ce cap continue à être maintenu aujourd'hui, sans que la récession, qui a conduit au report de certaines décisions d'investissement, puisse les en faire changer.

WDP pose toujours les mêmes exigences élevées de qualité à l'immobilier qu'elle prend en portefeuille, abandonnant immédiatement les projets qui s'avèrent ne pas y répondre à l'issue d'une évaluation approfondie.

La réalité économique et le niveau élevé des exigences de qualité ont entraîné une révision à la baisse du programme d'investissements pour 2002 et 2003: de 65 millions à 40 millions EUR. 2003 verra l'achèvement de plusieurs projets de ce programme, à concurrence d'une valeur de 9 millions EUR. Citons ainsi:

- les projets de nouvelles constructions de Bornem et de Roncq (France), qui sont presque terminés;
- les halls et bureaux en rénovation à Anderlecht;
- les projets en cours qui seront également réceptionnés en 2003, à savoir Terhagen, Aalst-Wijngaardveld, Zele, Vilvoorde Havendoklaan II et Nivelles.

50% de l'ensemble de ces projets sont déjà préloués. (Voir également le rapport d'activités page 14)

Sur la base de l'estimation de la valeur du portefeuille réalisée par l'expert immobilier Stadim SCRL à la fin décembre 2002, il restera - après achèvement des projets d'investissement en cours ou planifiés - un potentiel d'investissement de quelque 20 millions EUR, sans dépasser la norme légale du taux d'endettement maximal, fixée à 50%. Après quoi une poursuite de la croissance du portefeuille ne sera plus possible que moyennant un élargissement de la base de capital par le biais d'une augmentation de capital publique, ou par l'échange d'actions contre des biens immobiliers. Les modalités concrètes seront examinées en temps utile.

En 2003, WDP se trouve confrontée à un double défi:

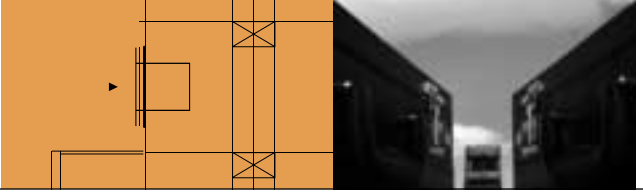
- trouver des clients pour les nouveaux projets en chantier non encore loués. En termes de superficie, il s'agit ici de 34.500 m^2;
- maintenir le taux d'occupation du portefeuille actuel, sachant que 30.860 m^2 se libéreront d'ici à la fin 2003.

Les prévisions en matière de location continuent à offrir la perspective d'une poursuite de la hausse du bénéfice opérationnel pour les deux années à venir

La rapidité à laquelle ces espaces seront loués sera déterminante pour la croissance bénéficiaire en 2003 et 2004.

Dans ses perspectives pour 2003, WDP se base, pour le premier semestre, sur une location de 20.000 m^2 des espaces disponibles dans le courant de 2003, adoptant en cela une position conservatrice. Sur cette base, le bénéfice opérationnel généré par la gestion ordinaire pourrait augmenter de 4,5% en 2003, compte tenu des prélocations déjà réalisées.

Pour le deuxième semestre, la présupposition est qu'une nouvelle tranche de 20.000 m^2 de cette même superficie disponible totale pourra être louée. WDP présuppose en outre que le



potentiel d'investissement restant, d'une valeur de 20 millions EUR, générera des recettes locatives à partir du deuxième semestre 2004. Cela représentera, en 2004, une augmentation supplémentaire de 4% du bénéfice opérationnel généré par la gestion ordinaire.

Cette prévision d'augmentation cumulative de 4,5% et 4% pour les deux années à venir représente une augmentation de plus de 50% depuis 2000 du bénéfice opérationnel généré par la gestion ordinaire. Par la suite, le potentiel de bénéfice supplémentaire du portefeuille – sans envisager ici l'éventualité d'un élargissement de la base de capital – ne dépassera guère l'inflation attendue, à savoir 1,88% par an.

Pour l'avenir, l'objectif de WDP reste la constitution d'un portefeuille immobilier d'une valeur de 500 millions EUR. WDP ne souhaite toutefois pas s'astreindre à un délai particulier pour sa réalisation.

A l'avenir également, WDP continuera à chercher à réaliser des plus-values latentes

Rechercher les investissements immobiliers permettant de réaliser des plus-values est depuis plus de trente ans la philosophie de base de la famille Jos De Pauw. Il n'est naturellement pas possible de prévoir des plus-values chaque année, mais le portefeuille immobilier constitué au fil du temps a néanmoins prouvé à maintes reprises que cette recherche porte ses fruits.

La famille Jos De Pauw continue à mettre cette expertise spécifique au service de la sicaf via le gérant De Pauw SA. Le potentiel de plus-values à réaliser restera donc à l'avenir pour la direction de WDP un critère important pour tout nouvel investissement.

Estimation de la croissance du portefeuille et du bénéfice opérationnel/action consolidé, compte non tenu des plus-values latentes sur le portefeuille et d'un nouvel élargissement de la base de capital

Présupposés:
- Pourcentage de distribution du bénéfice: 90% du résultat opérationnel net total
- 20 millions EUR d'investissements supplémentaires opérationnels à la mi-2004
- Rendement visé pour ces 20 millions EUR d'investissements supplémentaires: 9%
- Inflation: 1% par an
- Pour les projets propres: 6 mois d'inoccupation après réception
- Taux d'intérêt:
  - à court terme: 3,5% en 2003, 4% en 2004, 4% en 2005
  - à long terme: 5% en 2003, 5% en 2004, 5% en 2005

en mio EUR	2000	2001	2002	E2003	E2004	E2005
Nombre d'actions	6,64	6,90	6,90	6,90	6,90	6,90
Valeur du portefeuille au terme de la période	215	283	311	320	340	340
Capitaux propres après distribution	159	177	182	184	186	188
Recettes locatives nettes	15,63	22,12	25,65	26,19	28	29,07
-frais d'exploitation	-2,16	-2,71	-2,69	-3,00	-3,00	-3,00
-résultat financier	-1,13	-3,16	-3,68	-4,24	-5,24	-6,00
Résultat opérationnel	12,77	16,17	18,05	18,90	19,70	20,07
Bénéfice opérationnel/action	1,92	2,37	2,62	2,74	2,86	2,91
Dividende net/action	1,46	1,80	2,00	2,10	2,18	2,23
Augmentation	31,73%	23,23%	10,56%	4,54%	4,23%	1,88%
Rendement de dividende net*			6,90%	7,23%	7,53%	7,67%

*: sur la base d'un cours de 29 EUR (= cours janvier 2003).

La poursuite de la récession a eu un impact important sur tous les aspects de la vie économique ces derniers mois, et le marché de l'immobilier semi-industriel n'échappe pas à ses conséquences. Pourtant, le marché se maintient globalement assez bien. Au niveau européen, certains gagnent et d'autres perdent: certaines régions semblent moins prisées par les entreprises de distribution et de logistique, mais d'autres ont manifestement la cote – ou sont progressivement "découvertes". Les régions qui performent bien se caractérisent surtout par les perspectives favorables qu'elles offrent sous l'angle de la croissance économique et par leur position géographique à des carrefours logistiques.

Quelques tendances générales

Le ralentissement économique de 2001 et 2002 a entraîné un fléchissement de la production et de la distribution. Les répercussions pour le marché de l'immobilier semi-industriel ne se sont pas fait attendre: une chute de la demande en espaces industriels à louer ou à acquérir, assortie dans le même temps d'une augmentation progressive du taux d'inoccupation. Ceci n'est toutefois qu'une tendance générale: à y regarder de plus près, les différences entre pays et régions sont très importantes.

Dans une perspective européenne, certaines régions de Belgique (le triangle Bruxelles-Anvers-Gand), de France (Lille, Strasbourg et Paris) et d'Europe centrale (Prague), notamment, se maintiennent en dépit de la baisse de l'activité économique.

Plusieurs facteurs expliquent pourquoi les responsables de projets concentrent leurs activités semi-industrielles dans ces régions:

- la demande en espaces semi-industriels y reste importante en raison de leur proximité géographique avec des marchés importants;
- elles disposent d'un réseau routier bien développé permettant de rallier ces marchés rapidement et sans grands frais;
- les pays concernés offrent des perspectives de croissance intéressantes;
- les régions susmentionnées se révèlent particulièrement avantageuses pour les preneurs si l'on tient compte à la fois des tarifs de location actuels et des prévisions de croissance du produit intérieur brut (PIB);
- dans certaines d'entre elles, les terrains sont encore relativement bon marché.

Ces dernières années, on constate une tendance de plus en plus marquée à la construction de centres de distribution "sur mesure", où maître de l'ouvrage et utilisateurs se concertent pour construire un bâtiment répondant parfaitement aux besoins du client. Ce dernier confie ensuite les services logistiques à une entreprise spécialisée.

La situation en Belgique

Une analyse plus approfondie du marché belge révèle que la demande globale a baissé de 10 à 15% en 2002. La demande en espaces semi-industriels d'une superficie inférieure à 1.500 m² aurait baissé de 28% par rapport à la même période en 2001. Pour les bâtiments de plus de 1.500 m², ce pourcentage est de 23%.

La récession se traduit également par une augmentation progressive du taux d'inoccupation, qui a atteint les 6,5% environ. C'est à Liège (9,5%) et à Anvers (9,2%) que le recul est le plus marqué. Viennent ensuite le Limbourg (7,6%) et la périphérie bruxelloise (5%). Ce recul concerne essentiellement les espaces de stockage et de distribution d'une superficie supérieure à 10.000 m², la demande en espaces plus réduits restant quant à elle stable.

Le "triangle d'or" que constitue la région située entre Bruxelles, Gand et Anvers se maintient bien. La demande y reste importante, surtout de la part des entreprises et des distributeurs dont les marchés sont les grandes villes situées à proximité. En région bruxelloise, les tarifs des entrepôts se situent dans une fourchette allant de 37 à 62 EUR/m² sur une base annuelle, et dans la région d'Anvers, entre 37 et 45 EUR/m².

Dans le même temps, de nouvelles régions se développent, parce que les grands centres de distribution européens essayent d'éviter ces localisations de premier ordre - donc onéreuses. Ils leur préfèrent des zones où les tarifs sont moins élevés et offrant néanmoins un accès rapide au réseau autoroutier européen. Les régions de Liège et d'Hasselt en sont de parfaits exemples. Elles bénéficient d'une excellente accessibilité, et les tarifs de location d'immobilier semi-industriel y varient respectivement entre 25 et 40, et 30 et 37,5 EUR/m².

Opportunités pour les investisseurs

L'immobilier semi-industriel européen n'attire pas seulement les preneurs et les utilisateurs, mais également les investisseurs. C'est ce qui ressort notamment du tableau de la page 22, qui présente une comparaison de plusieurs grandes villes. En ordonnée, les perspectives en matière d'offre et de demande, sur une échelle allant de 1 à 10. "1" y représente l'offre la plus élevée et la demande minimale, tandis que "10" correspond à l'offre la plus réduite et à

En raison de leur répartition géographique, les meilleures localisations européennes en matière d'espaces semi-industriels sont parfois appelées 'la banane européenne'.

Source: Cushman & Wakefield Healey & Baker™

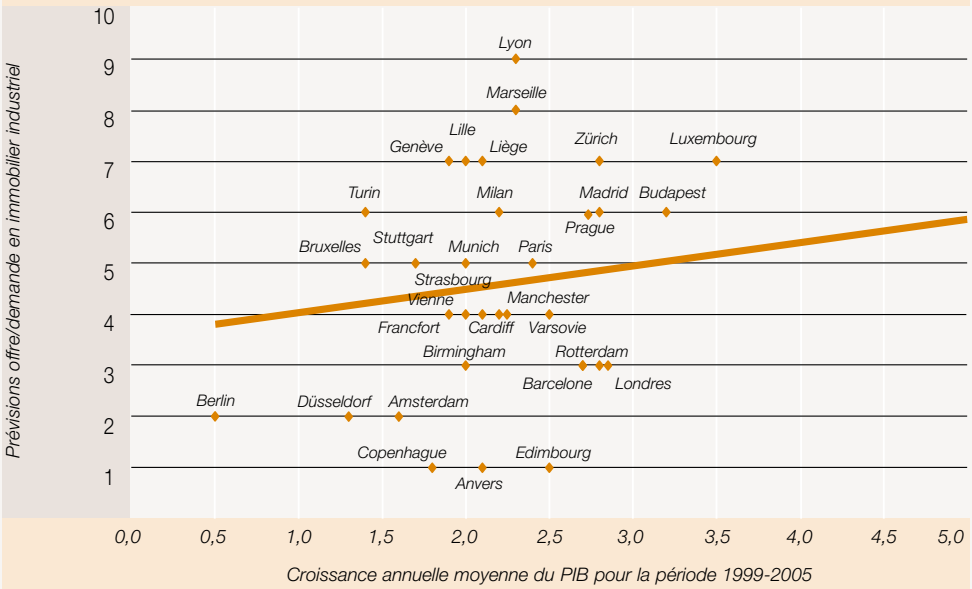
la demande maximale. En abscisse, la croissance moyenne du PIB pour la période 1999-2005. Les villes les plus intéressantes pour les investisseurs sont celles qui figurent au dessus de la ligne.

Cette analyse permet de constater que les régions des grandes villes où WDP est active – à savoir Bruxelles, Lille, Milan et Prague – offrent encore des opportunités intéressantes. Anvers se classe moins bien: si la croissance attendue du PIB y est à peu près identique à celle de Lille ou de Milan, elle présente cependant un rapport entre offre et demande moins favorable.

Si l'on considère l'ensemble de la Belgique, les rendements sont restés stables ces dernières années, avec des pointes jusqu'à 8,5 ou 9% pour les bâtiments très bien situés. Les investissements, soutenus par les investisseurs institutionnels, internationaux et locaux, sont eux aussi restés importants. L'accent y est mis sur les espaces industriels de première qualité situés de préférence dans le "triangle d'or". Mais les investisseurs commencent eux aussi à chercher des opportunités en dehors de cette région, poussés en cela par la demande de la part de l'industrie et par la pénurie de bâtiments de qualité en dehors du triangle Anvers-Bruxelles-Gand.

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

King Sturge Investor Eureka Chart



Source: King Sturge, 'European Industrial Property Markets 2002'

1. Etat du portefeuille au 31 décembre 2002

Le portefeuille immobilier de WDP atteignait au 31 décembre 2002 une valeur totale de 310,93 millions EUR frais de transaction inclus, ou 283,31 millions EUR hors frais de transaction.

Compte tenu de la poursuite du programme d'investissement à concurrence de 13,11 millions EUR (TVA, marges et honoraires inclus), le portefeuille actuel atteint une valeur locative brute estimée à 28,27 millions EUR. Cela génère un rendement locatif brut hypothétique de 8,68%.

2. Principales propriétés en portefeuille

Le portefeuille immobilier comprend 54 propriétés. 44 d'entre elles se situent en Belgique, et leur valeur globale est de 242,09 millions EUR. Les propriétés belges représentent ainsi 77,8% du portefeuille. Les dix propriétés restantes, situées à l'étranger, représentent 68,89 millions EUR ou 22,2%.

Le "top trois" se compose de Boom-Langelei, San Giuliano Milanese (Italie) et Hazeldonk (Pays-Bas). Ces trois sites valent chacun plus de 19 millions EUR. Pris ensemble, ils représentent 58,88 millions EUR ou 18,95% du portefeuille total.

Le "top dix" se complète de Leuven-Vaart, Aalst-Tragel 11, Nijvel-Industrielaan, Bornem-Rijksweg 19, Machelen-Rittwegerlaan, Londerzeel-Nijverheidstraat 13 et Grimbergen-Eppegemstraat. La valeur de ces sept propriétés varie entre 10 et 13 millions EUR. Prises ensemble, elles représentent 79,11 millions EUR ou 25,44% du portefeuille total.

Six autres sites – Vilvoorde-Havendoklaan 12, Vilvoorde-Willem Elsschotstraat, Anderlecht-Frans Van Kalkenlaan, Ternat-Industrielaan, Zele-Lindestraat et Aalst-Wijngaardveld – valent chacun 8 à 10 millions EUR. Leur valeur commune s'élève à 55,09 millions EUR, soit une part de 17,72% du portefeuille.

Les 38 propriétés restantes ont donc une valeur globale de 117,86 millions, soit une part de 37,89%.

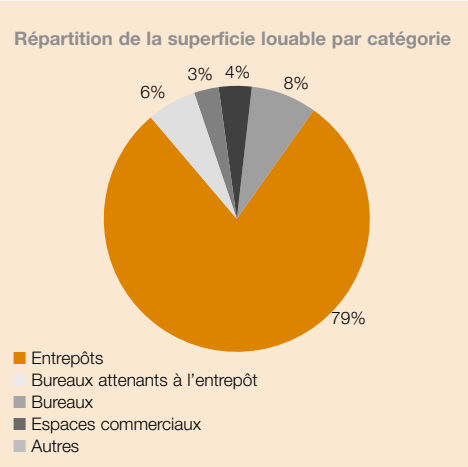
3. Valeur et composition du portefeuille en location

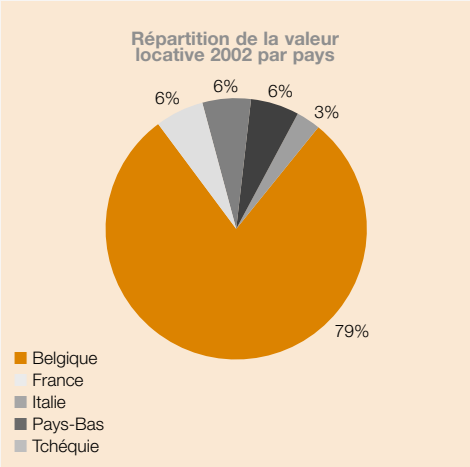
La superficie totale des parcelles en portefeuille est de 131,72 hectares et leur valeur estimée s'élève à 87 millions EUR, ou 30,7% de la valeur totale du portefeuille. La valeur moyenne des terrains atteint ainsi les 66,1 EUR/m².

La superficie louable des bâtiments est de 636.280 m², pour une valeur locative estimée d'un montant total de 25,13 millions EUR. Ce sont les entrepôts qui s'y taillent la part du lion (70,5%), avec une superficie de 501.215 m² et une valeur locative commune de 17,72 millions EUR. La valeur locative moyenne par m² s'élève ainsi à 35,34 EUR.

Les espaces de bureaux représentent 58.250 m² ou une valeur locative de 4,53 millions EUR. Leur valeur locative moyenne par m² s'élève ainsi à 77,8 EUR. Les espaces commerciaux s'étendent sur 23.422 m² et représentent une valeur locative de 1,33 million EUR, soit une moyenne de 56,7 EUR par m². Enfin, diverses autres destinations représentent encore 53.393 m² ou 1,55 million EUR. Leur valeur locative au m² est de 29,00 EUR.

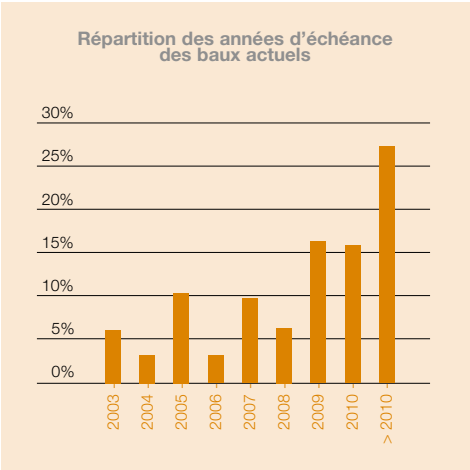
Destination	Superficie bâtie (m²)	Valeur locative estimée (EUR)	Valeur locative estimée moyenne/m² (EUR)	% de la valeur locative totale
Entrepôts	501.215	17,72 millions	35,34	70,5
Bureaux	58.250	4,53 millions	77,80	18,0
Espaces commerciaux	23.422	1,33 million	56,70	5,3
Destinations diverses (espaces polyvalents, parkings et archives)	53.393	1,55 million	29,00	6,2
Total	**636.280**	**25,13 millions**		**100%**





4. Situation locative des bâtiments disponibles

Sur la base des baux en cours à la date du 31 décembre 2002, les bâtiments loués rapportent eux aussi une recette locative de 25,13 millions EUR. La recette locative est la somme de tous les contrats de location et des suppléments versés pour la gestion des bâtiments ou l'exécution de travaux particuliers, déduction faite du précompte immobilier ou de l'indemnité à charge du propriétaire dans le cas des bâtiments donnés en concession. Au total, elle correspond donc exactement à la valeur locative estimée conforme aux conditions du marché. Les baux arrivant à échéance en 2003 et 2004 représentent respectivement 6,5% et 3,1% de la valeur locative totale.



Les parties inoccupées représentent une valeur locative supplémentaire de 0,24 million EUR, soit une inoccupation d'à peine 0,96% du portefeuille total:

- les entrepôts inoccupés représentent 9.436 m² ou 0,15 million EUR;
- à la fin décembre 2002, 793 m² de bureaux étaient à louer, soit 0,04 million EUR;
- les espaces commerciaux sont entièrement loués;
- les 2.463 m² d'espaces "divers" encore à louer représentent 0,05 million EUR. Il s'agit essentiellement d'espaces vacants sur le site de l'ancienne brasserie Belle-Vue à Molenbeek Saint-Jean-Rue Delaunoy, qui sont aménagés au fur et à mesure que les candidats se présentent.

Aperçu de l'inoccupation des bâtiments disponibles

Destination	Superficie non louée (m²)	Valeur locative estimée (EUR)	% de la superficie totale de cette destination
Entrepôts	9.436	0,15 million	0,8
Bureaux	793	0,04 million	0,9
Espaces commerciaux	-	-	-
Destinations diverses	2.463	0,05 million	3,23
Total	**12.692**	**0,24 million**	**0,96% du portefeuille total**

5. Bâtiments en phase de projet

Dans dix complexes, un programme de nouvelle construction ou de rénovation est en cours d'achèvement, soit un investissement supplémentaire de quelque 13 millions EUR au total. Cela génère un potentiel de location supplémentaire de 4,35 millions EUR, ce qui signifie un rendement de 33% par rapport aux travaux restants.

Les principaux investissements immédiats concernent Vilvoorde-Havendoklaan II, Aalst-Wijngaardveld et Zele-Lindestraat.
Bornem-Rijksweg 19 et France-Roncq sont à présent en phase d'achèvement et représentent déjà à eux seuls une valeur locative de 1,26 million.

6. Evolution du portefeuille par rapport au 31 décembre 2001

La valeur totale du portefeuille a augmenté de 28,36 millions EUR, frais de transaction compris, depuis le 31 décembre 2001.

Le portefeuille belge enregistre une augmentation de 25,45 millions EUR; la valeur du portefeuille étranger augmente quant à elle de 2,9 millions EUR.

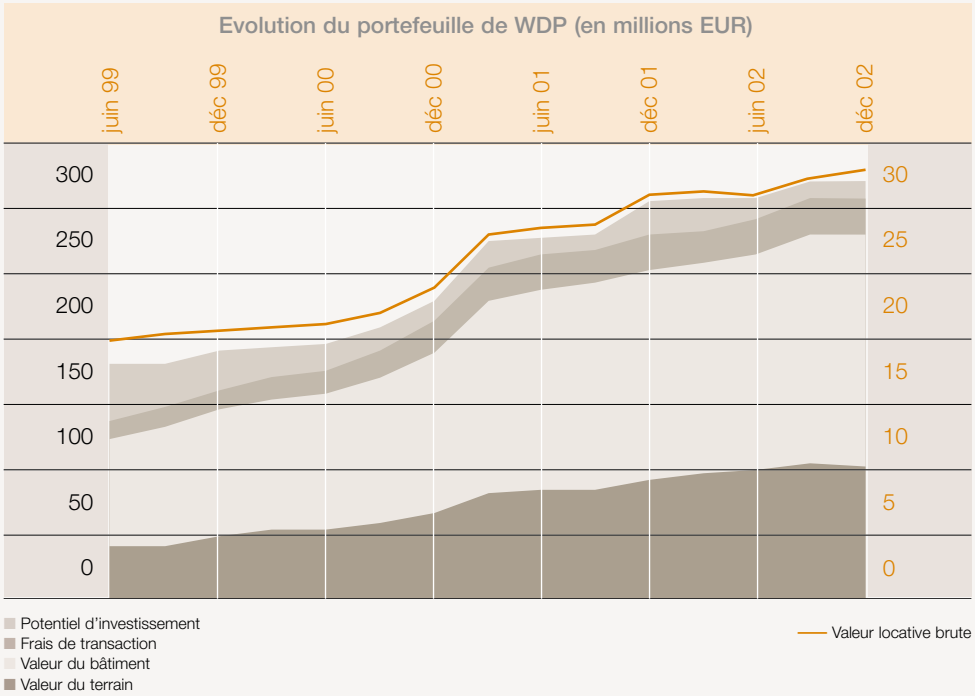
Ce sont l'acquisition et les transformations de Nijvel-Industrielaan qui sont responsables de l'augmentation la plus importante (11,5 millions EUR). Pour le reste, la progression est due à de nouvelles constructions et/ou rénovations sur les sites de:
- Bornem-Rijksweg 19 (6,4 millions EUR);
- Vilvoorde-Havendoklaan 12 (4,3 millions EUR);
- France-Roncq (2,7 millions EUR);
- Leuven-Vaart (1,6 million EUR);
- Vilvoorde-Havendoklaan II (1,6 million EUR);
- Beringen-Industrieweg (1,5 million EUR).

Par ailleurs, les investissements consentis et locations conclues à Aalst-Wijngaardveld, Molenbeek Saint-Jean - Rue Delaunoy et Buggenhout-Kalkestraat représentent ensemble une augmentation de valeur de 1,3 million EUR.

Ces dix investissements représentent ainsi une augmentation de 30,9 millions EUR de la valeur du portefeuille.

D'autre part, les propriétés de Sint-Niklaas-Heidestraat et Merchtem-Stoofstraat ont été vendues, ce qui a fait baisser la valeur du portefeuille de 1,3 million EUR. Le solde des deux est une augmentation de valeur de 29,6 millions.

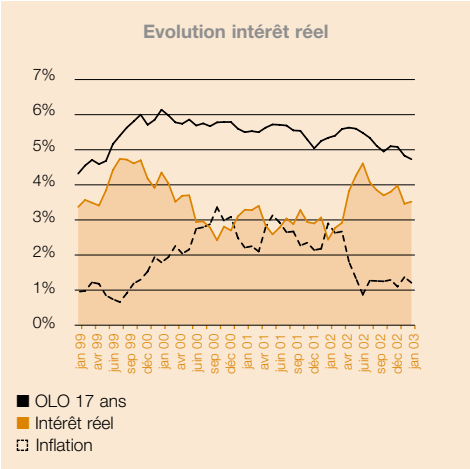
Ceci signifie donc que la valeur du reste du portefeuille – compte non tenu des nouveaux investissements – a baissé de 1,29 million EUR (à savoir 29,6 millions – 28,31 millions EUR).



La principale explication doit en être cherchée du côté du climat économique général. Alors que le portefeuille lui-même affiche un très bon taux d'occupation, les bâtiments aux alentours commencent à rester vacants. C'est pour le site d'Hazeldonk (Pays-Bas) que le phénomène est le plus marquant. Bien que le bâtiment soit loué jusqu'en 2011 à un preneur important, le taux de capitalisation a néanmoins été augmenté de 8,52% à 9,15%, par mesure de prudence. Cela réduit la valeur de la propriété de 6,11%.

7. Facteurs économiques généraux

Comme nous l'avons déjà mentionné plus haut, l'inoccupation aux alentours des bâtiments de WDP incite à la prudence. D'autre part, l'intérêt à long terme – pour le calcul duquel, dans le cas des placements en immobilier, ce sont les obligations linéaires (OLO) de 15 à 20 ans qui servent de base de référence – a encore baissé. Il n'était plus que de 4,84% fin décembre 2002, contre 5,40% fin décembre 2001.



Dans le même temps, le rythme de l'inflation a faibli: de 2,66% en 2001 à 1,21% en 2002. Cela signifie que l'intérêt réel, c'est-à-dire la différence entre l'intérêt à terme et l'inflation, augmente quant à lui de 2,74% à 3,63%. Dans le cadre de l'estimation du portefeuille, en fonction des taux d'intérêt actuels, il est tenu compte d'une inflation future de 1%. De plus, en raison du risque d'inoccupation, les marges pour le rendement exigé ont été augmentées globalement de 0,43%.

Dans la plupart des cas – pour autant que les propriétés soient situées en Région flamande et qu'aucune modification n'ait été apportée aux bâtiments – l'effet favorable de la baisse des droits d'enregistrement à 10% s'est atténué. Cela signifie en règle générale que la valeur de vente frais de transaction non compris augmente de ± 1,5%, la valeur de vente frais de transaction compris baissant quant à elle de ± 1%.

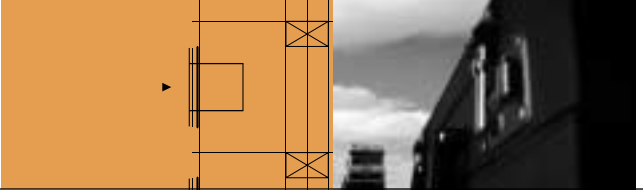
Le portefeuille immobilier se compose de la manière suivante:

	valeur estimée*	valeur assurée*	valeur d'acquisition*
entrepôts	261.038.488	223.254.635	181.284.830
bureaux	14.313.833	11.582.928	7.820.279
commercial	9.941.810	10.499.573	8.721.639
destinations variées	25.633.422	29.964.661	14.784.957
TOTAL	310.927.553	275.301.797	212.611.704

** valeur estimée = valeur comprenant le terrain et les frais de transaction au 31/12/02*
** valeur assurée = valeur des bâtiments en nouvelle construction*
** valeur d'acquisition = prix d'achat historique + investissements consentis*

Définitions utilisées dans l'aperçu de l'immobilier

Capitalisation ou rendement locatif:
le rapport entre le loyer potentiel brut et la valeur d'investissement
Le loyer potentiel brut se calcule de la manière suivante:
le loyer déterminé contractuellement pour l'année 2002 plus la valeur estimée des parties non louées, moins le précompte immobilier à charge du propriétaire, et moins la redevance à verser, par exemple s'il s'agit d'un terrain en concession.
La valeur d'investissement se calcule de la manière suivante:
la valeur de la propriété en son état actuel plus les frais de transaction (droits d'enregistrement et honoraires), et plus les investissements à prévoir, TVA et honoraires compris.
▲ Valeur:
l'augmentation ou la baisse de la valeur, exprimée en pour cent (frais de transaction compris) au 31 décembre 2002, par rapport à la valeur reprise d'une part dans le rapport annuel 2001, et d'autre part dans le prospectus établi lors de l'émission de la sicafi en juin 1999. Pour les bâtiments acquis après l'émission, la valeur est comparée à celle qu'avaient ceux-ci au moment de la prise en portefeuille.



Aalst, Dendermondsesteenweg 75

Situation
Une parcelle de terrain de 9.195 m², d'une largeur de 62,45 mètres, donnant sur la Dendermondsesteenweg qui fait la jonction entre la Ringlaan et le centre.

Bâtiment
Un immeuble industriel rénové en 1991-1992 et scindé en 5 magasins discount d'une superficie totale de 4.459 m² avec parkings attenants.

Location
Loué à des tarifs conformes aux conditions du marché à Profi, Bauknecht, Giraffe, Leenbakker et Van Marcke. Les baux n'arriveront à échéance qu'à partir de 2009.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
9,20%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 0,58%
émission
+ 2,50%

Aalst, Tragel 5 – Gheeraertstraat 15-16

Situation
Une parcelle de terrain de 16.546 m² dans la zone industrielle située entre la Dendre, la Dendermondsesteenweg et la Ringlaan. D'accès facile et à proximité du centre et des principaux axes de circulation.

Bâtiment
Un ancien complexe industriel comprenant 12.514 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 5 mètres, scindés en 17 parties. Des travaux d'aménagement réalisés ces dernières années ont permis de rationnaliser l'ensemble.

Location
Le site est à présent entièrement occupé. Quatre baux ont été conclus en 2002. Seuls trois contrats, représentant 11,6% de la valeur locative, arrivent à échéance en 2003-2004. Les autres ont cours jusqu'en 2008-2011.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,92%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 2,35%
émission
+ 12,81%

Aalst, Tragel 11-12 – Garenstraat

Situation
Une parcelle de terrain de 44.163 m² en zone industrielle, à proximité du centre et des principaux axes de circulation.

Bâtiment
Une nouvelle construction de 1998-1999, comprenant 5.130 m² de bureaux et 16.905 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 8 à 12 mètres. Les entrepôts sont équipés d'aérothermes et d'installations sprinkler.

Location
L'ensemble du site est loué jusqu'en 2007 à Tech Data, qui verse un supplément pour l'investissement consenti dans l'installation de refroidissement.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,86%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 1,16%
émission
+ 64,60%

Aalst, Wijngaardveld 3 – Dijkstraat 7

Situation
Une parcelle de terrain de 39.822 m² située dans la zone industrielle de Wijngaardveld, entre la route Alost-Dendermonde et la Dendre.

Bâtiment
Deux entrepôts de respectivement 7.800 m² et 10.125 m², construits en 1992, d'une hauteur disponible de 8 mètres et comprenant des bureaux et équipements sociaux. Chauffage par aérothermes. Un projet de nouvelle construction portant sur 5.040 m² d'entrepôts, 1.034 m² de bureaux et 198 m² de locaux techniques a été lancé sur une parcelle restée libre.

Location
Le site est entièrement loué à Amylum et Alldeco. Le bail d'Amylum arrivera à échéance en juin 2003.

Modification en 2002
Le lancement du projet de nouvelle construction, dont un quart environ a déjà été réalisé.

Perspectives pour 2003
Réception du projet à la fin du mois de juin.

Capitalisation
8,54%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 7,10%
émission
+ 14,65%

Anderlecht, Boulevard Frans Van Kalken 9

Situation
Une parcelle de terrain de 20.638 m² en pleine propriété et une autre de 2.240 m² en copropriété, toutes deux sises dans la zone industrielle d'Anderlecht-Forest, en bordure du canal Bruxelles-Charleroi, entre le boulevard de l'Industrie et la chaussée de Mons. Le site se situe à proximité de la gare de marchandises, de la gare du Midi et du ring de Bruxelles.

Bâtiment
Une construction de 1969 faisant l'objet d'un programme de rénovation global. La première parcelle comprend 12.661 m² d'entrepôts équipés d'une installation de chauffage et de sprinklers et répartis en 8 unités. Les deux principales unités (9.040 m²) présentent une hauteur disponible de 7 à 8 mètres. La hauteur des autres unités varie entre 3,5 et 5 mètres. Ce site comprend également 1.175 m² de bureaux.
Sur la deuxième parcelle se trouve la "tour Asar", qui compte huit étages. WDP est propriétaire des étages 3 à 8 (au total 2.040 m² de bureaux) ainsi que de 40 emplacements de parking et de 253 m² d'espaces d'archivage.

Location
Les septième et huitième étages, déjà rénovés, sont loués à des tarifs conformes aux conditions du marché pour une période de 9 ans. Le départ du principal preneur a entraîné l'inoccupation de deux tiers des entrepôts. Ils font actuellement l'objet d'une rénovation complète.

Modification en 2002
La rénovation des étages 3 à 6 de la tour Asar a débuté.

Perspectives pour 2003
En ce qui concerne les bureaux, la rénovation des étages 3 à 6 est terminée. La finition sera effectuée en fonction des locations: un budget d'environ 875.000 EUR est prévu à cet effet. Les entrepôts seront réceptionnés au printemps.

Capitalisation
9,63%
Occupation au 31/12/2002
34,89%
▲ Valeur
31/12/2001
- 4,07%
émission
+ 0,88%

Antwerpen, Lefebvredok – Grevendilf – Vrieskaai

Situation
Une parcelle de terrain de 22.513 m² donnée en concession par l'Entreprise portuaire jusqu'en 2007, avec possibilité de prorogation, dans l'ancien port, au coin du dock Albert et du dock America, sur un site où de nombreux nouveaux entrepôts ont été construits récemment.

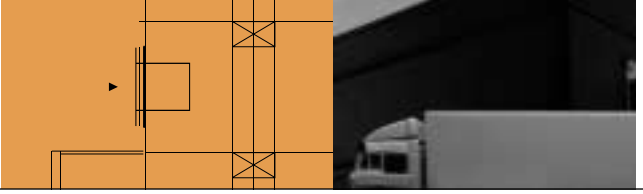
Bâtiment
Le complexe se compose de 7 unités comprenant au total 70 m² de bureaux et 18.677 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 4,11 à 8,42 mètres. Une partie des bâtiments sont récents (1998), une autre a été rénovée récemment (1998-1999) et une troisième date de 1974-1975.

Location
Les locataires sont Nova Natie et Carga. Comme il est d'usage dans le port, la location s'effectue en fonction de la superficie maximale utilisée mensuellement.

Modification en 2002
Le taux d'occupation a baissé de 7% par rapport à 2001, qui avait été une année exceptionnelle à cet égard.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,77%
Occupation au 31/12/2002
93,20%
▲ Valeur
31/12/2001
- 5,66%
émission
+ 9,88%



Beersel – Lot, Heideveld 3 – 4

Situation
Une parcelle de terrain de 21.325 m² située dans la zone industrielle d'Heideveld, entre la chaussée reliant Bruxelles à Mons, le canal Bruxelles-Charleroi et l'E19. L'accessibilité a été améliorée grâce à une déviation permettant au trafic d'éviter le centre de Lot.

Bâtiment
Une nouvelle construction réceptionnée en 2001. Le complexe comprend 502 m² de bureaux et d'espaces sociaux, un premier entrepôt de 6.450 m² d'une hauteur disponible de 8,20 mètres et un deuxième de 253 m² d'une hauteur disponible de 6 mètres. Il y a deux portes, 8 quais de (dé)chargement avec levelers et une installation de chauffage par aérothermes.

Location
Le site est entièrement loué à TDS Logistics à des tarifs conformes aux conditions du marché.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,12%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 0,49%
émission
+ 236,80%

Beersel – Lot, Stationstraat 230

Situation
Une parcelle de terrain de 15.922 m² à proximité de la chaussée Charleroi-Mons et du canal Bruxelles-Charleroi, à quelque distance de l'autoroute E19. Plusieurs bâtiments semi-industriels ont été construits récemment dans cette zone.

Bâtiment
Un complexe récent comprenant 832 m² de bureaux et 3.203 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 6,52 mètres, avec 12 quais de (dé)chargement.

Location
Entièrement loué à Lyfra Partagro jusqu'en septembre 2008.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,81%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 1,31%
émission
- 11,60%

Beringen – Paal, Industrieweg 135 – Rijsselstraat

Situation
Une parcelle de terrain de 21.438 m² dans la zone industrielle située entre Beringen-Paal et Tessenderlo, à proximité immédiate des entrées et sorties de l'E313.

Bâtiment
Une construction récente comprenant deux entrepôts d'une hauteur disponible de 6 mètres et équipés d'aérothermes. Le premier, de 870 m², se complète de 336 m² de bureaux, et le deuxième, de 4.074 m², de 451 m² de bureaux. Un nouveau complexe d'entrepôts, d'une superficie de 4.541 m² répartis en 3 hangars, a été réceptionné.

Location
Le site est entièrement loué à GMB, ISS et Alcoa par des baux d'une durée fixe de neuf ans venant à échéance entre 2005 et 2011. Aux loyers conformes aux conditions du marché vient s'ajouter, jusqu'en 2005, un supplément en raison de l'aménagement spécifique.

Modification en 2002
Réception du nouveau bâtiment, qui a été loué à partir d'août-septembre.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,64%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 47,72%
émission
+ 60,21%

Bierbeek, Hoogstraat 35-35A

Situation
Une parcelle de terrain de 12.137 m² en bordure de la route d'accès à la commune, à 4 km de l'E40 et du parc de recherche d'Haasrode.

Bâtiment
Un complexe mixte. L'avant du site comprend un entrepôt de 1.070 m² et 140 m² de bureaux attenants. A l'arrière, un bâtiment comprenant 1.335 m² de caves, 3.625 m² d'entrepôts au rez-de-chaussée et 705 m² d'entrepôts au premier étage. La hauteur disponible des entrepôts varie entre 4 et 6 mètres. Le complexe convient surtout comme espace de stockage ou lieu d'exploitation.

Location
Deca-Steel (qui représentait 25,6% de la location du site) a fait faillite en 2001. L'espace devenu vacant a depuis été entièrement reloué. Les principaux baux ont cours jusqu'en 2009 au moins.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
13,16%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 0,22%
émission
+ 17,64%

Boom, Groene Hofstraat 13 – Kaai 31

Situation
Une parcelle de terrain de 985 m² en pleine propriété, ainsi qu'une part du terrain correspondant à 754 m² pour les emplacements de parking. La parcelle se situe au centre de Boom, à proximité de la Heldenplein.

Bâtiment
Une ancienne brasserie transformée en bureaux (2.548 m²) dans les années quatre-vingts et disposant de 26 emplacements de parking.

Location
Les principaux preneurs sont la Régie des Bâtiments (42,50%) et le VDAB (Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling) (40%). Le bail du VDAB est reconductible chaque année, celui de la Régie des Bâtiments ne viendra à échéance qu'à la mi-2006.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
7,83%
Occupation au 31/12/2002
98,69%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 5,04%
émission
+ 14,71%

Boom, Kapelstraat 46

Situation
Une parcelle de terrain de 4.292 m² faisant partie d'un PPA approuvé, et destinée à un lotissement d'habitations moyennes.

Modification en 2002
La hausse des prix des terrains à bâtir augmente la probabilité de réalisation du lotissement.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
-
Occupation au 31/12/2002
-
▲ Valeur
31/12/2001
+ 2,19%
émission
+ 146,12%

Boom, Langelei 114-120 – Industrieweg

Situation
Une parcelle de terrain de 67.540 m² en bordure de l'A12 dans la zone industrielle de Krekelenberg, qui est entièrement bâtie, sur l'ancien site des "Boomse Metaalwerken". Ce site convient particulièrement bien aux entreprises de distribution par sa situation sur l'axe Anvers-Bruxelles et grâce à la liaison très aisée vers Saint-Nicolas et Malines.

Bâtiment
Un complexe construit en 2000-2001 comprenant 2.129 m² de bureaux équipés du conditionnement d'air et 34.236 m² d'entrepôts. Ces derniers possèdent une hauteur disponible de 10,50 mètres et sont équipés d'une installation sprinkler, de cloisons intérieures coupe-feu, d'un sol en béton anti-poussière supportant jusqu'à 2,5 tonnes/m² et de souffleries à air chaud.

Location
Le site est entièrement loué, pour une durée fixe de cinq ans et aux conditions du marché, à No Limit, Eagle Global Logistics, Alcatel et ODTH. Une bande de terrain restée libre est également louée.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
7,59%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 1,30%
émission
+ 571,71%

Boortmeerbeek, Industrieweg 16

Situation
Quatre parcelles d'une superficie totale de 40.151 m², situées dans une petite zone PME le long de la route Malines-Louvain, à 10-15 kilomètres de l'E314 (Louvain-Lummen), de l'E19 (sortie Weerde-Hofstade), de Malines et de Louvain.

Bâtiment
Le complexe situé sur la plus grande des parcelles (28.028 m²) date du début des années 90. Il comprend 3.120 m² de bureaux répartis en 3 plateaux pouvant être loués séparément et 14.335 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 7,50 mètres à l'intérieur desquels 130 m² de bureaux supplémentaires ont été aménagés. Les entrepôts peuvent eux aussi être scindés. Ils disposent de 6 quais de (dé)chargement avec levelers et de plusieurs portes d'accès.

Location
Distri-Log loue l'entrepôt et les 130 m² de bureaux par un bail à durée fixe de neuf ans dont l'échéance est en 2009 (69% de la valeur locative estimée de la première parcelle). Babcock offre jusqu'en avril 2004 une garantie de location pour les autres bureaux. Safe Drivers Plan loue 200 m² de bureaux, ainsi que deux parcelles de terrain (7.520 m²). La parcelle encore libre (4.613 m²) est réservée pour être aménagée en parking lors de la location des bureaux.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,95%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: - 1,06%
prise en portefeuille au 31/12/2000
- 1,47%

Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238

Situation
Une parcelle de terrain de 11.739 m² possédant 61,50 mètres de façade sur la Leuvensesteenweg, où le passage est très important, située dans une zone industrielle et à proximité immédiate de plusieurs magasins de grandes chaînes.

Bâtiment
Un complexe de 10.699 m² de bâtiments datant des années soixante: l'ancienne brasserie "Het Sas". A terme, de très importants travaux de rénovation sont prévus pour transformer le complexe en salle d'exposition avec bureaux adjacents, espaces de stockage et emplacements de parking. L'investissement est estimé à 1,660 millions EUR. Il est de plus tenu compte d'une inoccupation d'un an et d'une marge bénéfice-risque qui constituent ensemble une réserve de 440.000 EUR.

Location
Comme prévu, Interbrew quittera le site dans le courant de 2003.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Elaboration des plans pour l'affectation future.

Capitalisation
5,45%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: + 2,65%
prise en portefeuille au 30/09/2000
+ 29,80%

Bornem, Rijksweg 17

Situation
Une parcelle de terrain de 31.100 m² le long de la route parallèle à la nationale Willebroek-Temse-Saint-Nicolas. Liaison aisée avec l'A12 et l'E17. Plusieurs grandes entreprises sont implantées à proximité. La zone connaît une concentration de centres de distribution, notamment pour Lidl, H&M, C&A et JVC. L'arrière de la parcelle donne lui aussi sur une route.

Bâtiment
Le complexe a été construit en 1996. Il comprend d'une part un immeuble de bureaux de 1.616 m² avec 323 m² d'espaces d'archivage, et d'autre part 9.973 m² d'entrepôts en acier d'une hauteur disponible de 9,40 mètres, pourvus de 12 quais de déchargement et de 3 portes. Un complexe supplémentaire de quelque 280 m² de bureaux et 2.500 m² d'entrepôts peut encore être construit sur la parcelle.

Location
L'ensemble du site est utilisé par Alvo, sur la base d'un contrat de leasing indexé ayant cours jusqu'en 2015. Au terme de ce contrat, Alvo disposera d'un droit de préemption à 90% de la valeur de marché du moment.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,59%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: - 0,72%
prise en portefeuille au 31/12/2001:
- 0,72%

Bornem, Rijksweg 19

Situation
Une parcelle de terrain de 38.000 m² le long de la route parallèle à la nationale Willebroek-Temse-Saint-Nicolas. Liaison aisée avec l'A12 et l'E17. Plusieurs grandes entreprises sont implantées à proximité. La zone connaît une concentration de centres de distribution, notamment pour Lidl, H&M, C&A et JVC.

Bâtiment
Il s'agit des anciens bureaux, ateliers de production et entrepôts de Reco. Ils seront complètement rénovés et transformés. Les bâtiments industriels ont une hauteur disponible de 5,74 à 8 mètres. Un nouveau bâtiment est en cours de construction à l'arrière du site. Cela amènera la superficie totale des bureaux à 1.634 m² (1.409 m² existants et 225 m² nouveaux), celle des espaces de services et locaux techniques à 425 m² et celle des entrepôts à 20.011 m².

Location
Une partie des entrepôts existants (1.659 m²) est louée à court terme à Gondrand Logistics; la moitié des entrepôts neufs est louée – à long terme – à Disor. Les bureaux existants font l'objet d'un bail de 18 mois avec Caresta.

Modification en 2002
Début des travaux de transformation et de la construction du nouveau bâtiment.

Perspectives pour 2003
La réception des bâtiments devrait intervenir à la fin du mois de juin. Les travaux de finition seront partiellement réalisés en fonction des souhaits des candidats-preneurs.

Capitalisation
8,37%
Occupation au 31/12/2002
-
▲ Valeur
31/12/2001: + 136,14%
prise en portefeuille au 31/12/2001:
+ 136,14%

Bruxelles - Neder-Over-Heembeek, Chaussée de Vilvorde 146 – Rue Meudon

Situation
Au total, 8.133 m² en pleine propriété, 3.548 m² en copropriété pour un tiers et 676 m² en copropriété pour moitié environ. Les parcelles se situent dans une zone industrielle bénéficiant d'un regain d'intérêt, le long du canal Bruxelles-Willebroek, à proximité du pont Van Praet. Le centre de Vilvorde et les entrées et sorties du ring de Bruxelles ne sont pas loin.

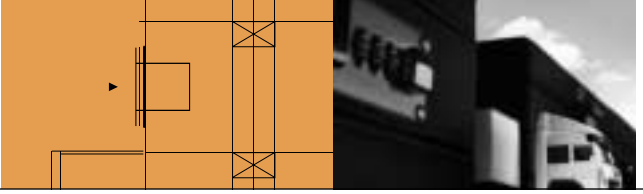
Bâtiment
Les constructions datent de 1960 et ont été rénovées et réaménagées en 1988. Elles comprennent trois entrepôts d'une superficie totale de 3.695 m² et d'une hauteur disponible de 7,50 à 8,50 mètres, 606 m² de bureaux et un entrepôt distinct de 350 m² à vocation commerciale. Il y a également 45 places de parking. Possibilité de construction d'un entrepôt supplémentaire de ± 900 m².

Location
Entièrement loué à Entarco jusqu'en 2009 et à Paint Trade Centre jusqu'en 2003, à des tarifs conformes aux conditions du marché.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
9,15%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 1,69%
émission
+ 38,25%



Buggenhout, Kalkestraat 19

Situation
Une parcelle de terrain de 32.374 m² dans une petite zone artisanale à une certaine distance des voies d'accès et des autoroutes, ce qui la destine surtout aux PME.

Bâtiment
Les bâtiments datent pour l'essentiel de la période 1965-1975, mais ils ont été rénovés récemment et une partie d'entre eux est neuve. Le complexe comprend 351 m² de bureaux (en 2 unités) et 12.892 m² d'entrepôts répartis en 8 unités pouvant être louées séparément. La hauteur disponible est de 4,6 à 5,9 mètres.

Location
Quatre nouveaux baux, représentant 20% du potentiel de location, ont été signés. Le taux d'inoccupation du site est actuellement de 23,90%.

Modification en 2002
Achèvement des derniers bâtiments.

Perspectives pour 2003
Mise en location des parties encore inoccupées.

Capitalisation
10,75%
Occupation au 31/12/2002
76,10%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 11,14%
émission
+ 77,47%

Grimbergen, Eppegemstraat 31

Situation
Une parcelle de terrain d'environ 60.630 m² donnée en concession par le Port maritime de Bruxelles jusqu'en 2025. La concession de WDP porte sur la moitié des terrains. La parcelle se situe en bordure du canal de Willebroek, dans une zone industrielle dont l'accessibilité s'est fortement améliorée et bénéficiant d'un accès à la zone PME de Cargovil.

Bâtiment
5.096 m² de bureaux et d'espaces sociaux construits en 1978 et 48.017 m² d'entrepôts bâtis en 1996. Les entrepôts possèdent une hauteur disponible de 7,10 à 10,73 mètres et sont entièrement orientés vers la grande distribution. En ce qui concerne les bâtiments également, WDP est co-propriétaire à concurrence de 50%.

Location
L'ensemble du site est loué à Danzas jusqu'en 2013, sans indexation du loyer. Les tarifs de location pratiqués actuellement sur le marché sont 15% plus élevés.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,86%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 4,97%
émission
- 11,93%

Haacht, Wespelaar Dijkstraat 44 - Nieuwstraat 14C

Situation
Une parcelle de terrain de 17.229 m² située au centre de la commune. La parcelle fait partie d'une petite zone mixte comprenant plusieurs immeubles de bureaux et bâtiments destinés à des activités artisanales.

Bâtiment
Un complexe mixte de 10.148 m² comprenant 1.046 m² de bureaux, un supermarché de 767 m² et 7.335 m² d'entrepôts et d'ateliers d'une hauteur disponible allant de 2,41 à 8,16 mètres.

Location
Entièrement loué, les principaux preneurs étant Plantation Snack (44%) et Werkhuizen J. Joostens (32%). Le supermarché a été loué à Laurus Belgium (Spar). Les baux ont cours jusqu'en 2006-2007.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
La société Werkhuizen J. Joostens quitte les lieux. Des négociations sont actuellement en cours avec la commune pour déterminer l'affectation future du site.

Capitalisation
13,96%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 7,07%
émission
- 7,48%

Lebbeke – Wieze, Kapittelstraat 31 – Schroverstraat

Situation
Une parcelle de terrain de 8.619 m² dans le centre de Wieze, à proximité d'Alost et des parcs industriels situés entre Alost et Herdersem.

Bâtiment
Une partie des anciennes "Halles d'octobre". Le bâtiment (5.652 m²) date des années soixante et possède une travée en chevrons de lamelles de bois. Sa hauteur disponible est de 6 à 7 mètres. Il est équipé de quais de (dé)chargement avec portes sectorielles et d'aérothermes.

Location
Entièrement loué à Ziegler par un bail à durée fixe qui viendra à échéance en 2009.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
9,66%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 1,71%
émission
- 9,64%

Leuven, Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, angle de la Lefevrelaan

Situation
Des parcelles d'une superficie totale de 15.420 m² en bordure du Leuvense Vaart, et qui faisaient partie de l'ancien complexe Marie Thumas. Les parcelles sont situées à proximité des voies d'accès vers et depuis le centre de Louvain, Aarschot, Diest, Malines et l'E40.

Bâtiment
Un ancien complexe industriel réaménagé et modernisé vers le milieu des années quatre-vingts. L'ensemble comprend ± 8.500 m² d'espaces louables au rez-de-chaussée, principalement à vocation commerciale. Les autres étages représentent ± 13.240 m² pouvant être loués en tant que bureaux, entrepôts ou salles de sport. A terme, le potentiel de ce site réside en un redéveloppement complet qui pourra se dérouler en plusieurs phases.

Location
Tous les espaces sont loués à 62 preneurs différents, à des loyers conformes aux conditions du marché. Dans l'attente d'un éventuel futur redéveloppement du site, ces locations génèrent déjà un rendement intéressant.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
12,34%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 3,20%
émission
+ 8,64%

Leuven, Vaart 25-35

Situation
Une parcelle de terrain de 3.170 m² située entre le bassin du Leuvense Vaart, qui a été réaménagé en port de plaisance, et le viaduc surélevé faisant partie du ring de Louvain. Cette parcelle, qui fait face au site Interbrew, bénéficie d'une excellente situation sur le plan publicitaire.

Bâtiment
Les anciens "Moulins Hungaria" ont été complètement rénovés en un complexe comprenant 11.306 m² de bureaux, 3.870 m² d'espaces commerciaux et 1.707 m² d'espaces divers et disposant de 63 emplacements de parking.

Location
Interbrew représente 68% des revenus locatifs, avec des baux qui ne viendront à échéance qu'au 31 mars 2009. L'ONEM (Office national de l'emploi) est le deuxième preneur par ordre d'importance avec une part de 16% et un bail jusqu'en 2013.

Modification en 2002
Une partie supplémentaire du premier étage a été aménagée et louée à Interbrew.
10.589 m² restent encore vacants et pourront être loués après avoir fait l'objet de travaux d'aménagement.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
9,03%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 14,42%
émission
+ 103,02%

Londerzeel, Nijverheidsstraat 13 - 15

Situation
Une parcelle de terrain de 42.115 m² située dans la zone industrielle en bordure de l'A12, à proximité du centre de Londerzeel et avec un raccordement à la voie ferrée.

Bâtiment
Deux bâtiments industriels de 1989-1991 comprenant au total 912 m² de bureaux, 25.199 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 6,40 mètres, 1.500 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 3,25 mètres et 18 quais de (dé)chargement.

Location
Les principaux preneurs sont SSG Europe et Disor. Leurs baux ont cours jusqu'en 2005 et 2007. 548 m² de bureaux restent encore vacants.

Modification en 2002
Le bail de SSG Europe a été prolongé jusqu'à la fin mai 2005.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,40%
Occupation au 31/12/2002
96,58%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 0,23%
émission
+ 12,88%

Machelen, Rittwegerlaan 91-93, Nieuwbrugstraat

Situation
Une parcelle de terrain de 12.360 m² dans le quartier de Haren-Buda, entre la Woluwelaan et le centre de Vilvoorde, à proximité immédiate du ring de Bruxelles. Divers projets de construction et de rénovation sont actuellement réalisés dans cette zone.

Bâtiment
Un complexe industriel comprenant 7.150 m² au rez-de-chaussée et une superficie identique au premier étage. Il a été totalement rénové et réaménagé en "hôtel internet" pour répondre aux besoins spécifiques du preneur. L'investissement s'élève à quelque 6 millions EUR.

Location
Entièrement loué jusqu'au 30 juin 2013 à KPN-Belgium, avec des révisions de loyer les 1er juillet 2002 et 1er juillet 2003. Possibilité de révision du loyer en cas de bail à durée fixe de 20 ans. Les conditions de location tiennent compte de l'aménagement spécifique. Le parking extérieur de 50 places est, lui, loué à Initial Security.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
11,67%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: + 1,31%
prise en portefeuille au 31/3/2001:
+ 164,33%

Mechelen, Olivetenvest 4 – 8

Situation
Une parcelle de terrain de 4.272 m² en bordure du ring, à proximité de plusieurs succursales de grandes surfaces. L'accessibilité a un peu pâti du reprofilage du ring, mais la parcelle continue à bénéficier d'une situation avantageuse sous l'angle publicitaire.

Bâtiment
Trois espaces discount comprenant au total 2.367 m² d'espace d'entreposage au niveau rue et 736 m² en sous-sol. Le parking existant, situé au niveau rue, possède suffisamment d'emplacements en fonction de l'exploitation commerciale actuelle. Pour pouvoir exploiter le parking souterrain (1.047 m²), il faudra procéder à des réaménagements fondamentaux de la fonction commerciale. Cela exigera pour une bonne partie la construction de bâtiments nouveaux.

Location
Les espaces commerciaux sont loué à Country Home, Euro Shoe et O'Cool depuis 2000-2001.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
10,83%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 1,35%
émission
- 11,62%

Merchtem, Kattestraat 27 – Dendermondestraat

Situation
Une parcelle de terrain de 6.050 m² et une autre de 1.423 m² faisant office de parking et située de l'autre côté de la route. Les deux parcelles se situent au centre de Merchtem.

Bâtiment
Une ancienne brasserie offrant une superficie louable totale de 10.798 m², dont 4.661 m² au rez-de-chaussée, avec des hauteurs variant entre 4,5 et 8 mètres, et 6.137 m² répartis sur 4 étages et d'une hauteur de 4 mètres. Il y a des ascenseurs sur le côté et à l'arrière du bâtiment.

Location
National Paintball Games représente actuellement 35% de la location. Son bail a cours jusqu'en 2005. Les principaux autres preneurs sont GAA (28% jusqu'à fin 2003) et le Fonds flamand d'intégration sociale (25% jusqu'en 2010).

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
11,59%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 1,27%
émission
+ 13,45%

Merchtem, Wolvertemsesteenweg 1 – Bleukenweg 5

Situation
Une parcelle de terrain de 13.241 m² située sur la route faisant la jonction entre l'A12 et le centre de Merchtem. Excellente visibilité.

Bâtiment
Un ancien bâtiment industriel rénové et réaménagé en un magasin discount de 1.160 m², un entrepôt de 1.500 m² d'une hauteur disponible de 7 mètres et un autre de 3.800 m² d'une hauteur disponible de 7 à 8 mètres. Ce dernier comprend également 3.215 m² de caves d'une hauteur disponible de 4 mètres. Il a été entièrement rénové en 1999.

Location
Kinnarps, Delfipar (Profi) et Alfor louent les différents espaces du rez-de-chaussée. Pour Profi, une seconde période de neuf ans a débuté en 2002. Les deux autres baux se poursuivent jusqu'en 2007 et 2009. 40% des caves sont louées. Une parcelle de terrain de 1.994 m² fait l'objet d'un bail emphytéotique concédé à Fina jusqu'en 2020, moyennant le versement d'une redevance annuelle.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
10,25%
Occupation au 31/12/2002
93,50%
▲ Valeur
31/12/2001
- 0,68%
émission
+ 63,93%

Nivelles, Avenue de l'Industrie 30

Situation
Une parcelle de terrain de 60.959 m² située dans la deuxième phase de la zone industrielle "Nivelles-Sud", à proximité du ring. Liaison aisée vers l'E19. La zone industrielle compte notamment des implantations de Westinghouse, Roto, Belgacom, Marklin et Parker.

Bâtiment
Les bâtiments datent de 1991 et comprennent 2.435 m² de bureaux répartis sur deux étages et 20.633 m² d'entrepôts en béton armé équipés de 8 portes, 10 quais de (dé)chargement, portes coupe-feu et soufleries à air chaud.

Location
Toyota Belgium continue à louer une partie du site jusqu'en 2005 (21% de la valeur locative). Des baux de neuf ans ont également été signés en 2002 avec Duchesne et Editor Belgium.

Modification en 2002
WDP a obtenu des détenteurs du certificat d'IMC-Nijvel l'autorisation de lever l'option d'achat de manière anticipée et est à présent pleinement propriétaire du site. En 2001-2002, les bureaux ont été rafraîchis. Les entrepôts ont été divisés au moyen de cloisons coupe-feu et équipés d'installations sprinkler et d'un système d'alarme. Des bureaux ainsi que des espaces sociaux ont également été aménagés à l'intérieur des bâtiments.

Perspectives pour 2003
Une demande de permis de bâtir a été déposée pour la construction de 1.000 m² de bureaux et de 6.000 m² d'entrepôts.

Capitalisation
9,09%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: -
prise en portefeuille au 30/09/2002:
+ 0,03%

Puurs, Lichterstraat 31 – Meersmansdreef

Situation
Une parcelle de terrain de 23.569 m² en bordure de la zone industrielle "Rijksweg 2", liaison aisée vers l' A12 et la voie rapide Saint-Nicolas-Malines. Plusieurs entreprises internationales y ont implanté leur plateforme de distribution pour le marché européen.

Bâtiment
Un complexe de 4 entrepôts construits en 1974. Les entrepôts possèdent chacun leurs propres bureaux, ce qui permet la division du site. Au total, celui-ci comprend 1.316 m² de bureaux et d'espaces sociaux et 14.199 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 6,15 à 6,38 mètres.

Location
Entièrement loué à Distri-Log et à Fortis Banque. A l'exception d'un contrat partiel, tous les baux de Distri-Log ont cours jusqu'à fin 2007 et plus. Fortis quittera les bâtiments de manière anticipée à la fin 2004.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,23%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 0,37%
émission
+ 12,03%

Rumst, Terhagen, Polder 3 – Kardinaal Cardijnstraat 65

Situation
Une parcelle de terrain de 56.932 m² située en bordure de la Rupel, à mi-chemin entre l'E19 (Rumst) et l'A12 (Boom). Plusieurs nouveaux projets ont déjà été réalisés dans cette zone, d'autres sont programmés. Le site peut être entièrement redéveloppé à l'avenir. Dans l'attente de ce redéveloppement, les bâtiments actuels offrent déjà un rendement appréciable.

Bâtiment
Les bâtiments sont ceux de l'ancienne briqueterie Landuyt, dont de grandes parties ont déjà fait l'objet de transformations ou de rénovations. Le complexe comprend au total 20.509 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 4,6 à 6,9 mètres, 331 m² de bureaux et 4 logements.

Location
Le taux d'inoccupation s'élève actuellement à 10,7%, pour moitié en raison des travaux de transformation. 7% des baux arrivent à échéance en 2003.

Modification en 2002
Une partie des anciens bâtiments a été démolie, ce qui améliore l'accessibilité de plusieurs entrepôts et offre la possibilité de reconstruire de nouveaux entrepôts supplémentaires.

Perspectives pour 2003
La construction d'une unité supplémentaire comportant 2.478 m² d'entrepôts et 126 m² de bureaux est prévue. L'infrastructure sera améliorée.

Capitalisation
9,84%
Occupation au 31/12/2002
89,29%
▲ Valeur
31/12/2001
- 5,87%
émission
+ 34,73%

Molenbeek-Saint-Jean, Rue Delaunoy 34-36 et 52-94

Situation
Deux parcelles de respectivement 10.700 m² et 3.253 m², situées dans un quartier fortement bâti entre la chaussée de Ninove et la chaussée de Gand.

Bâtiment
Un bâtiment industriel – l'ancienne brasserie "Belle-Vue" -, comprenant environ 7.500 m² de caves, 8.000 m² au rez-de-chaussée et 9.352 m² répartis sur six étages. Cette propriété a déjà été partiellement restructurée et rénovée en espaces multifonctionnels pour spectacles, expositions et workshops. On la connaît actuellement sous le nom d' "Atelier de mise en bouteilles" (De Bottelarij). Sur la deuxième parcelle se trouve un hangar de 1.616 m² d'une hauteur disponible de 6 mètres. Enfin, il y a encore trois habitations inoccupées.

Location
Les principaux preneurs sont le Théâtre Royal de Flandre (KVS), RL-Tex, Brussels Event Brewery (BEB) et le RITC. Des baux supplémentaires ont été récemment signés avec plusieurs associations culturelles. La recette locative totale s'élève dorénavant à 509.000 EUR, montant auquel s'ajoute un supplément versé par BEB en fonction de son chiffre d'affaires.

Modification en 2002
Aménagement d'autres espaces.

Perspectives pour 2003
Quelque 3.000 m² doivent encore être loués. Ces espaces seront aménagés en concertation avec les candidats-preneurs.

Capitalisation
10,22%
Occupation au 31/12/2002
88,18%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 8,03%
émission
+ 154,84%

Temse, Kapelanielaan 10

Situation
Une parcelle de terrain de 16.419 m² bénéficiant d'une situation intéressante sur le plan publicitaire, en bordure de l'autoroute E17, dans la zone industrielle située dans le prolongement des parcs industriels nord et ouest de Saint-Nicolas.

Bâtiment
1.212 m² de bureaux et 8.347 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 6,36 à 7,35 mètres, construits en 1982.

Location
Entièrement loué à Sügro jusqu'à la fin de 2007 à des tarifs conformes aux conditions du marché, plus un supplément spécial. Sügro sous-loue notamment à Caterpillar Logistic Services.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
10,28%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 2,45%
émission
+ 25,79%

Ternat, Industrielaan 24

Situation
Une parcelle de terrain de 28.274 m² située dans une zone pour PME à proximité de l'entrée et de la sortie 20 de l'E40. Une situation offrant un accès idéal au ring de Bruxelles pour des entreprises de distribution.

Bâtiment
Une partie du complexe d'origine date de 1977-1978, l'autre de 1985. Ce complexe comprend 2.294 m² de bureaux et 10.224 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 7,06 à 7,30 mètres et équipés de 21 quais de (dé)chargement. Une partie des bureaux et un entrepôt ont été entièrement rénovés en 2000-2001. Un nouveau bâtiment a également été construit. Il comprend 796 m² de bureaux supplémentaires avec espaces sociaux et un entrepôt de 3.723 m² d'une hauteur disponible de 9,50 mètres.

Location
Les principaux preneurs sont Carrefour (29%), Exbo (29%) et Pias (27%).

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Carrefour mettra fin au bail.

Capitalisation
9,39%
Occupation au 31/12/2002
99,52%
▲ Valeur
31/12/2001: - 2,20%
prise en portefeuille au 31/12/1999
+ 79,38%

Tienen – Oorbeek, Getelaan 100 – Nieuw Overlaar

Situation
Une parcelle de terrain de 7.370 m² située le long de la route faisant la jonction entre la chaussée reliant l'E40 à la ville et la chaussée Tirlemont-Hoegaarden.

Bâtiment
Le complexe se compose d'une part de deux magasins discount construits en 1980-1981 et d'une superficie totale de 1.852 m², et d'autre part d'une tour de 1.882 m² entièrement transformée en bureaux. Seul le quatrième étage (251 m²) doit encore être achevé.

Location
Après le départ de Superconfex, les magasins discount ont été rénovés et reloués à Profi (depuis juin 2003) et à Promofashion (depuis septembre 2003). Les bureaux sont quant à eux loués à Chaudfontaine par un bail à durée fixe ayant cours jusqu'en février 2010.

Modification en 2002
Rupture du bail par Superconfex.

Perspectives pour 2003
Après les travaux de rénovation, Profi s'installera dans le bâtiment occupé auparavant par Superconfex et Promofashion reprendra le bâtiment de Profi. Les nouveaux contrats sont de quelque 20% inférieurs aux précédents.

Capitalisation
8,35%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 8,15%
émission
+ 174,31%

Vilvoorde, Havendoklaan 12

Situation
Une parcelle de terrain de 27.991 m² située dans le parc d'affaires de Cargovil, entre la Woluwelaan et l'Insteekdok, et bénéficiant d'une liaison aisée vers l'E19 et la Luchthavenlaan.

Bâtiment
Les bâtiments existants, qui ont été construits en 1994, ont été rénovés et agrandis. La première phase a porté sur 600 m² de bureaux, 3.394 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 8 mètres et 1.227 m² de quais de (dé)chargement. La deuxième phase portait quant à elle sur 850 m² de bureaux, 7.772 m² d'espaces de stockage d'une hauteur disponible de 8 mètres et 795 m² de quais de (dé)chargement.

Location
AMP est locataire depuis la réception des travaux de la première phase, le 1er octobre 2001. DLS Belgium loue les bâtiments de la deuxième phase depuis le 1er juillet 2002. Les deux baux ont une durée fixe de 9 ans.

Modification en 2002
Réception de la deuxième phase.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,68%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 85,15%
émission
+ 262,03%

Vilvoorde, Havendoklaan – Projet II

Situation
Une parcelle de terrain de 18.276 m² située dans le parc d'affaires de Cargovil, entre la Woluwelaan et l'Insteekdok, et bénéficiant d'une liaison aisée vers l'E19 et la Luchthavenlaan.

Bâtiment
Cette parcelle fait l'objet d'un projet de construction de 10.447 m² d'entrepôts à structure de béton, d'une hauteur disponible de 10,50 mètres et équipés de souffleries à air chaud, d'installations sprinkler et de 10 quais de déchargement. Il est encore possible de construire deux immeubles de bureaux séparés comprenant chacun un rez-de-chaussée et un étage de 250 m².

Modification en 2002
Réalisation des fondations.

Perspectives pour 2003
La réception des bâtiments est prévue pour le mois de juin.

Capitalisation
7,89%
Occupation au 31/12/2002
-
▲ Valeur
31/12/2001: + 136,92%
prise en portefeuille au 31/12/2001:
+ 136,92%

Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5 – Jan Frans Willemsstraat

Situation
Une parcelle de terrain de 47.203 m² en bordure de la Senne. La parcelle est située dans une zone industrielle récente offrant un accès aisé au ring de Bruxelles et à l'E19, à proximité immédiate du lotissement de Cargovil dans lequel sont venues s'implanter plusieurs grandes entreprises de stockage et de distribution.

Bâtiment
Les bâtiments existants ont été entièrement rénovés en 1996-1997. Ils comprennent 1.289 m² de bureaux et 12.250 m² d'entrepôts d'une hauteur variant entre 4,75 et 7,50 mètres. En 1999, un nouveau bâtiment comprenant 286 m² de bureaux et 6.464 m² d'entrepôts a été réceptionné.

Location
Les principaux preneurs sont Intertrans (31%), KDL Trans (30%), Group 4 Courrier (15%) et VBD Express SA (15%). Leurs baux ont cours jusqu'à la fin de 2006 au moins.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
9,25%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 1,77%
émission
+ 65,91%

Vilvoorde, Steenkaai 44

Situation
Une parcelle de terrain de 5.148 m² en bordure du canal de Willebroek, dans un site industriel situé à proximité du ring de Bruxelles et de l'E19. Ce site industriel fait l'objet d'un projet de redéveloppement global. Un plan de développement global a été élaboré à cet effet pour le compte de la société de projets "Vilvoorde Watersite".

Bâtiment
Un complexe industriel d'une superficie bâtie d'environ 10.586 m², dont 9.079 m² peuvent être loués. La hauteur disponible varie entre 3,70 et 5,25 mètres.

Location
11 preneurs différents se partagent actuellement ce site et environ 1.000 m² restent disponibles. Le principal preneur est Weber & Broutin (53,4%).

Modification en 2002
Le bail de Weber & Broutin a été prolongé jusqu'en 2011 aux mêmes conditions.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
12,60%
Occupation au 31/12/2002
89,79%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 1,99%
émission
- 7,91%

Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95

Situation
Une parcelle de terrain de 13.853 m² située dans une zone industrielle récente communicant avec le lotissement de Cargovil, dans lequel plusieurs entrepôts du même type sont construits. Accès aisé au ring de Bruxelles et à l'E19.

Bâtiment
Un ancien complexe industriel entièrement rénové et réaménagé en espace de stockage (6.375 m²). La hauteur disponible y est de 5,96 mètres. Le complexe est équipé de chauffage par aérothermes, de 6 portes docking avec 4 levelers et d'un quai de déchargement de type fosse.

Location
Entièrement loué à Intertrans jusqu'au 31 octobre 2009.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,92%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
- 1,32%
émission
+ 10,63%

Willebroek, Breendonkstraat – Wolvenweg

Situation
Des parcelles de terres agricoles d'une superficie totale de 46.695 m². Il n'existe pas encore de PPA pour le développement de la zone en tant que site pour PME. La probabilité d'élaboration d'un nouveau PPA accordant à ce terrain une affectation en tant que zone PME semble toutefois favorable.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
-
Occupation au 31/12/2002
-
▲ Valeur
31/12/2001
+ 13,95%
émission
+ 58,84%

Zaventem, Fabriekstraat 13

Situation
Une parcelle de terrain de 15.509 m² à proximité de la sortie Keiberg-Zaventem et de l'Airport Ring Center. La Fabriekstraat bénéficie désormais d'un accès direct au ring.

Bâtiment
Un immeuble de bureaux de 689 m² construit en 1984. Les entrepôts couvrent 6.840 m² et datent de 1980, 1987 et partiellement de 1993. Leur hauteur disponible va de 4,41 à 5,22 mètres. Ils sont équipés de souffleries à air chaud et de 13 quais de (dé)chargement.

Location
Entièrement loué à l'Ambassade des Etats-Unis et à BBL Celdata par des baux de 9 ans. Versement d'un supplément pour aménagements spécifiques.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
BBL Celdata souhaite quitter les bâtiments à la fin juin.

Capitalisation
9,67%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: - 0,18%
prise en portefeuille au 30/09/1999:
+ 2,25%

Zele, Lindestraat 7 – Baaikensstraat

Situation
Une parcelle de terrain de 71.415 m² située dans la zone industrielle bordant la chaussée reliant Lokeren à Dendermonde, à proximité de l'E17.

Bâtiment
Une propriété industrielle dont la construction s'est déroulée en trois phases: 1973, 1975 et 1999. Le complexe va être entièrement rénové et partiellement démoli. Le projet prévoit 3.118 m² de bureaux, 24.557 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 7,5 mètres et 4.734 m² d'une hauteur disponible de 6,5 mètres. Il sera encore possible de construire un entrepôt supplémentaire ultérieurement.

Location
Cabrita a quitté les bâtiments, comme prévu. Un bail a déjà été conclu avec Bioblue Comfort SA pour 4.734 m² d'entrepôts et 684 m² de bureaux.

Modification en 2002
Début des travaux de démolition.

Perspectives pour 2003
La réalisation du programme de rénovation est estimée à 1.350.000 EUR (TVA et honoraires compris).

Capitalisation
9,70%
Occupation au 31/12/2002
-
▲ Valeur
31/12/2001
+ 2,41%
émission
+ 14,15%

FRANCE

Aix-en-Provence, ZAC Gustave Eiffel II

Situation
Une parcelle de terrain de 31.179 m² située dans le pôle d'activités d'Aix-en-Provence, en bordure de la départementale desservant l'aéroport de Marignane (D9) et à proximité des autoroutes Paris-Lyon-Marseille (A51) et Nice-Toulon (A8). Le pôle d'activités d'Aix-en-Provence regroupe un millier d'entreprises.

Bâtiment
Une nouvelle construction réceptionnée au début de 2000. Le bâtiment comprend 894 m² de bureaux, 534 m² d'espaces techniques et 7.555 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 7 mètres et équipés de 11 quais de (dé)chargement, d'une installation sprinkler et de chauffage.

Location
Entièrement loué à Electricité de France-Gaz de France (EDF-GDF). Le loyer est conforme aux conditions du marché et comprend également une indemnité pour stockage en plein air sur une parcelle de 16.399 m².

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
7,99%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: + 3,97%
prise en portefeuille au 30/09/2000:
+ 7,67%

FRANCE

Lille, Fretin - Sainghin-en-Mélantois, Rue des Hauts de Sainghin, parcelles 179 et 180

Situation
Deux parcelles d'une superficie totale de 31.689 m² situées dans une extension du Centre de Gros de Lesquin (250 ha au total), la principale plateforme logistique au nord de Paris. Le Centre de Gros de Lesquin fait partie du pôle économique Lille-Métropole. Les parcelles sont à proximité immédiate des entrées et sorties de l'autoroute Lille-Valenciennes (A23) et bénéficient d'une liaison aisée vers l'A1, l'A22, l'A25 et l'A27. L'aéroport de Lille-Lesquin n'est qu'à 4 kilomètres. 60% de la parcelle peuvent être bâtis et 25% doivent être aménagés en zone verte. Pour la parcelle attenante (178), la promesse d'achat a été rompue.

Bâtiment
Le bâtiment, construit en 1999, offre 16.720 m² d'espace de stockage et est scindé en deux parties égales. Sa hauteur disponible est de 10 mètres. Les deux parties sont séparées par un mur coupe-feu et possèdent chacune leur structure propre. L'entrepôt est équipé d'une installation sprinkler, de 17 quais de (dé)chargement et d'une large porte.

Location
Le bâtiment existant est entièrement loué à l'entreprise de logistique Edouard Dubois & Fils (reprise au début de 2002 par la société belge ABX) jusqu'en juillet 2008.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,10%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: + 0.32%
prise en portefeuille au 31/03/2001:
+ 5,31%

FRANCE

Lille, Roncq, Avenue de l'Europe, parcelles 33 et 34

Situation
Deux parcelles d'une superficie totale de 27.948 m² situées dans le parc d'activités du Centre International de Transport (55 ha au total), à proximité des entrées et sorties de Neuville-en-Ferrain sur l'E17. Le Centre International de Transport fait partie du pôle économique Lille-Métropole.

Bâtiment
Un entrepôt de 6.250 m² a été construit en 1994 sur la parcelle 33. Il présente une hauteur disponible de 9,80 m et comporte 6 quais de chargement, une grande porte, 310 m² de bureaux et un local de 75 m² pour le rechargement des batteries. Un bâtiment similaire a été construit sur la parcelle 34. Il comprend 5.868 m² d'entrepôts et 504 m² de bureaux et sera réceptionné en mars 2003.

Location
Le complexe existant est entièrement loué à TDG Becks, une filiale de TDG Distribution SA, jusqu'en novembre 2005.

Modification en 2002
Les travaux ont débuté dès l'obtention du permis de bâtir. Ils sont actuellement en cours d'achèvement.

Perspectives pour 2003
La finition du nouveau bâtiment.

Capitalisation
8,31%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: + 78,88%
prise en portefeuille au 31/03/2001:
+ 73,44%

FRANCE

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

Situation
Une parcelle de terrain d'environ 12.000 m² située dans la zone industrielle de Templemars (54 ha au total), entre les entrées et sorties de Lesquin et de Seclin sur l'A1. La zone industrielle de Templemars fait partie du pôle économique Lille-Métropole. A proximité de l'aéroport de Lille-Lesquin et du projet de Rocade Sud. 30% de la parcelle peuvent être bâtis et 40% sont en zone verte.

Bâtiment
Un complexe réalisé en 1997-1998 comprenant 650 m² de bureaux à murs maçonnés et 2.904 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 8,65 m, équipés de 3 quais de chargement, d'une grande porte et d'installations techniques sommaires.

Location
Entièrement loué jusqu'en décembre 2006 à Polystyl SA, une division de Sommer Alibert. Les tarifs de location actuels sont sensiblement plus élevés.

Modification en 2002
Agrandissement des bureaux par le biais d'une nouvelle construction de 88 m².

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
8,08%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: + 2,89%
prise en portefeuille au 31/03/2001:
+ 1,42%

ITALIE

Milan, San Giuliano Milanese, Via Tolstoj 63-65

Situation
Une parcelle de terrain d'une superficie totale de 34.529 m² située à l'est de Milan, en périphérie, à proximité du ring et du carrefour faisant la jonction entre celui-ci et l'autoroute de Bologne. Cette autoroute traverse la plaine du Pô et assure à la fois la liaison vers Florence et Rome et vers la côte Adriatique.

Bâtiment
Le site se compose de bâtiments existants et de nouvelles constructions. Une partie des bâtiments existants ont été construits en 1970 (179 m² de bureaux et 4.495 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 7,10 mètres), alors que l'autre date de 1984 (1.516 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 5,60 mètres). Les nouvelles constructions comprennent un entrepôt de 8.515 m² (8,50 mètres de hauteur disponible) réceptionné en 1999 et 4.253 m² de bureaux et d'espaces de services réceptionnés en mars 2000.

Location
Entièrement loué à Tech Data par un bail à durée fixe jusqu'en 2010, avec prolongation automatique de 6 ans.

Modification en 2002
Comme stipulé dans le bail, Tech Data occupe également la dernière partie depuis le 1er janvier 2002. Jusqu'à cette date, cette partie était louée à Sinergica.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
9,20%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 3,48%
émission
+ 150,46%

PAYS-BAS

Hazeldonk, Breda Industrieterrein numéros 6462 et 6464

Situation
Deux parcelles d'une superficie globale de 53.172 m², présentant trois côtés à rue de respectivement 220, 223 et 226 mètres. Les parcelles se situent dans la zone PME d'Hazeldonk (phase I), en bordure de l'A1-E19, juste derrière la frontière belgo-néerlandaise, à 8 kilomètres du centre de Breda. Les deux phases suivantes ainsi que la zone de transport de Meer, située à proximité, sont entièrement adjugées et/ou bâties. La zone comprend plusieurs grands complexes de distribution loués pour l'essentiel à des entreprises de transport et de logistique tant néerlandaises qu'internationales.

Bâtiment
Un complexe de distribution construit au début des années 90, comprenant 1.320 m² de bureaux et 35.998 m² d'entrepôts d'une hauteur disponible de 8,13 à 10,60 mètres, équipés d'une installation sprinkler, d'aérothermes, de 16 quais de chargement et de déchargement et de 10 portes d'accès supplémentaires pour camions.

Location
Location fixe jusqu'au début de 2011 à Deventer Groep BV, avec possibilité de prolongation par périodes de 5 ans.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
9,15%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001: - 6,11%
prise en portefeuille au 31/03/2001:
- 11,67%

TCHEQUIE

Hradec Kralove, Pilmarova 410, 500 03

Situation
Hradec Kralove est une ville historique de 100.000 habitants située à une centaine de kilomètres à l'est de Prague. La parcelle, d'une superficie de 8.289 m², se situe en bordure du ring, à environ 1 km au nord du centre de la ville. L'endroit connaît une forte concentration d'espaces commerciaux. Plusieurs hypermarchés (Carrefour, Tesco et Interspar) sont encore venus s'y ajouter récemment. McDonald's, Humonic et OBI sont également implantés à proximité.

Bâtiment
Un bâtiment récent de 2.400 m² subdivisé en deux espaces commerciaux identiques, disposant de 124 emplacements de parking.

Location
Entièrement loué à Mountainfield et à Okay.

Modification en 2002
Le bail de Mountainfield a pris effet en août.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
10,17%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 12,33%
émission
+ 7,13%

TCHEQUIE

Jablonec Nad Nisou, Ostry Roh, 466 02

Situation
Jablonec Nad Nisou est une ville de 45.500 habitants située à une centaine de kilomètres au nord-est de Prague. WDP possède une partie d'une parcelle de 11.206 m² sur laquelle d'autres projets sont également réalisés. La parcelle, située au nord-est de la ville, bénéficie d'une liaison aisée vers Liberec (10 km), qui compte 103.000 habitants. L'endroit combine logements et espaces commerciaux, notamment un Penny Market et un show-room Skoda. Plusieurs hypermarchés (Hyperman, Babylon Center, Tesco) sont récemment venus s'implanter tant au centre-ville qu'en périphérie.

Bâtiment
Un immeuble commercial de 1.075 m² réceptionné en novembre 1999 et disposant de 52 emplacements de parking.

Location
L'immeuble est entièrement loué à K+B Multi Media, une filiale du groupe allemand Elektro Centrum Group, qui exploite 26 magasins en Tchéquie.

Modification en 2002
Néant.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
10,03%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 29,71%
émission
- 23,58%

TCHEQUIE

Mlada Boleslav, Jicinska 1329/III, 29 301

Situation
Mlada Boleslav est une ville historique de 43.500 habitants située à 55 km au nord-est de Prague, le long de l'autoroute E65 Prague-Liberec. La parcelle possède une superficie de 4.477 m². Elle se situe à 500 mètres de la sortie de l'autoroute et à 2 km du centre de la ville. Elle jouxte un magasin BauMax; à proximité se trouvent également les usines Skoda. En 2001, un hypermarché Interspar a également été ouvert à côté de l'immeuble et un supermarché Lidl est en cours de construction.

Bâtiment
Un immeuble commercial réceptionné en février 1999, d'une superficie de 1.327 m² et disposant de 38 emplacements de parking.

Location
L'immeuble est entièrement loué à Breno Koberce, une chaîne de magasins de tapis possédant 14 implantations.

Modification en 2002
Le nouveau bail a été conclu aux mêmes conditions que le précédent et n'a donné lieu à aucune vacance du bâtiment.

Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
11,45%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 11,59%
émission
+ 10,21%

TCHEQUIE
Pruhonice-Praha,
Uhrineveska 734, 25243

Situation
L'une des concentrations d'espaces commeriaux de Prague et environs qui connaît l'expansion la plus rapide. Le terrain se situe à une quinzaine de kilomètres au sud du centre historique, à hauteur de l'une des sorties de l'autoroute D1 Prague-Brno. Orion, Makro, McDonald's, Hypernova, Global Express, Elektro World, Humanic et Spectrum Shopping y possèdent également des implantations.

Bâtiment
Un nouveau bâtiment de 4.608 m² érigé sur une parcelle de 13.189 m². Il a été réceptionné en octobre 1999 et dispose de 136 emplacements de parking.

Location
La propriété est entièrement louée à Hilti, Okay et Jitona.

Modification en 2002
Néant.

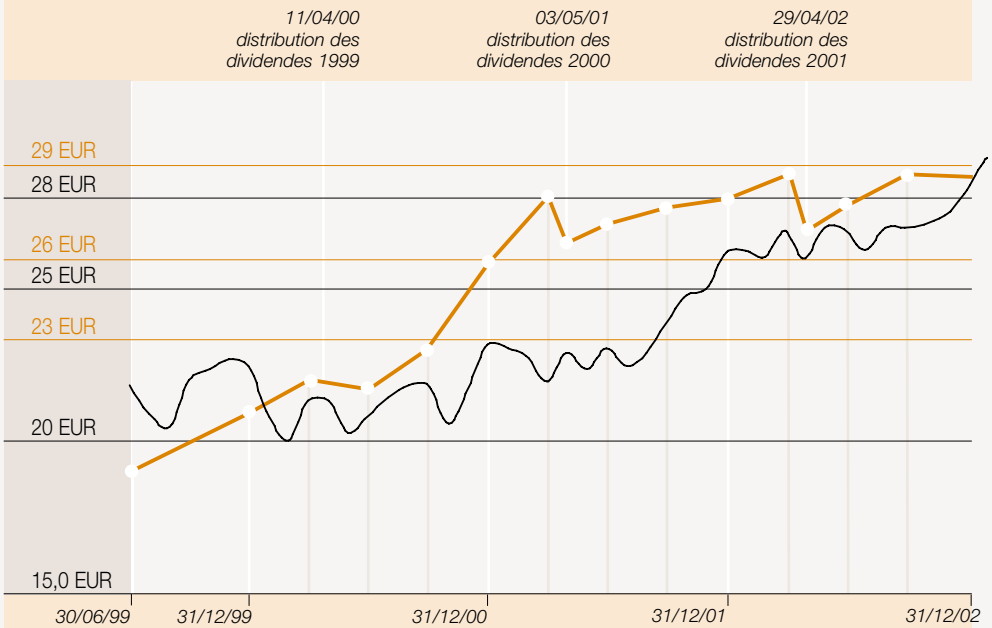
Perspectives pour 2003
Néant.

Capitalisation
10,35%
Occupation au 31/12/2002
100%
▲ Valeur
31/12/2001
+ 2,98%
émission
- 2,31%

2002 a constitué l'année de la confirmation pour l'action WDP. Cela s'est d'abord manifesté par l'évolution de son **cours en bourse**. L'action WDP a connu une croissance continue, passant de 26 EUR fin 2001 à 28 EUR fin décembre 2002. Après la distribution du dividende sur 2001 en avril, et la baisse attendue de 1,8 EUR qui en a résulté, l'action est rapidement repartie à la hausse pour atteindre les 27 EUR, conséquence de la communication, en mars, du dividende attendu sur 2002. Des prévisions d'ailleurs revues à la hausse en septembre et en décembre 2002. Ces perspectives favorables ont poussé l'action à 29 EUR dans le courant du mois de janvier 2003. C'était la première fois depuis le début 2000 que l'action était cotée à sa valeur intrinsèque. La capitalisation de marché atteint ainsi les 200 millions EUR, contre 148 millions EUR lors de l'introduction en bourse en juin 1999.

L'évolution du cours n'a pas uniquement été soutenue par la faiblesse de la conjoncture et le repli des investisseurs sur les valeurs immobilières sûres qui l'accompagne habituellement. Ici, le choix des investisseurs a manifestement été influencé par les bons résultats opérationnels de WDP. Ceux-ci sont quant à eux dûs à la combinaison de deux facteurs: d'une part le succès des projets propres et les résultats favorables en matière de location, et d'autre part une charge financière moins importante que prévu initialement, grâce à la baisse des taux d'intérêt sur les marchés financiers, alors que la structure des coûts de WDP restait quasiment inchangée.

Cours WDP depuis l'introduction en bourse (28/06/99) par rapport à la NAV.



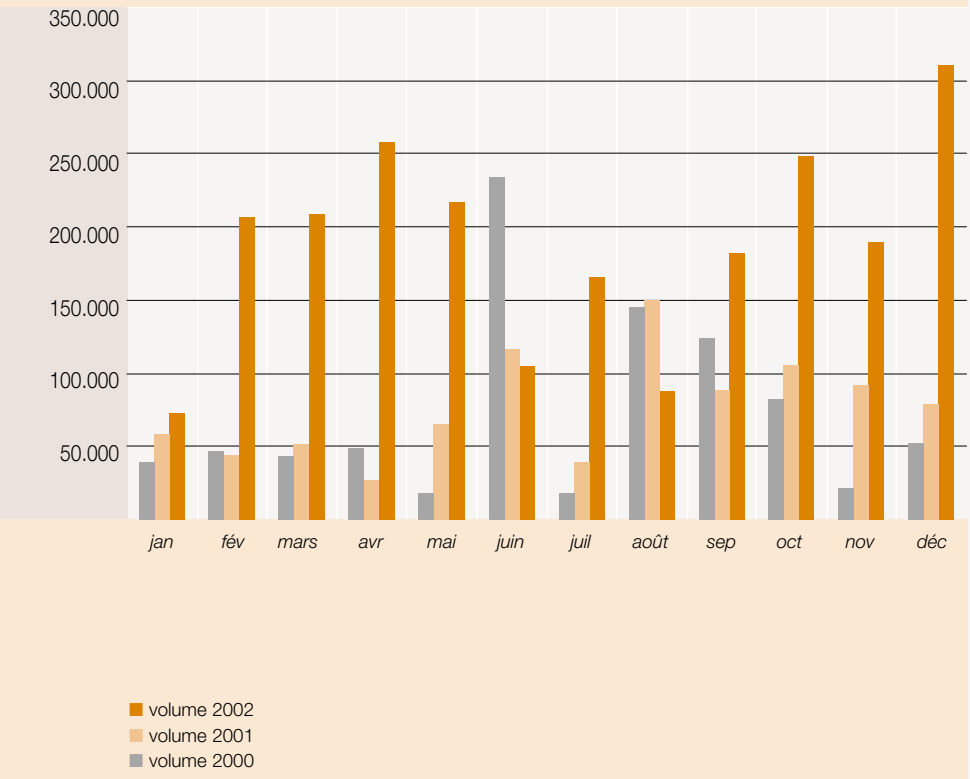
■ Cours WDP

■ Valeur intrinsèque WDP (comprenant le dividende jusqu'à la date de distribution et le résultat intermédiaire de l'exercice comptable en cours)

La liquidité de l'action a elle aussi évolué favorablement: le volume d'échange a augmenté de 130%. Au deuxième semestre, le volume journalier moyen a même dépassé les 3.700 actions. Ici aussi, plusieurs facteurs ont joué:

- le climat économique de 2002 était toujours favorable aux placements sûrs alliant un risque peu important à un taux de rendement annuel appréciable. Calculé sur base du cours de l'action, le taux de rendement net tourne actuellement autour des 7%;
- ces derniers temps, les sicafis sont globalement mieux connues des investisseurs particuliers. Et WDP, en particulier, s'est attaché à augmenter sa visibilité, notamment par le biais d'une campagne médiatique lancée en septembre 2001 et par une attention accrue pour ses relations avec les investisseurs;
- en 2002, le pourcentage "réel" d'actions librement négociables sur le marché (free float) a augmenté de 13% pour atteindre les 49%. Cette importante augmentation résulte du replacement auprès d'investisseurs particuliers et de petits investisseurs institutionnels belges du paquet d'actions que détenait Fortis Banque. La majeure partie d'entre elles, 650.000 actions, ont été replacées en septembre 2002 via la banque d'affaires Petercam.

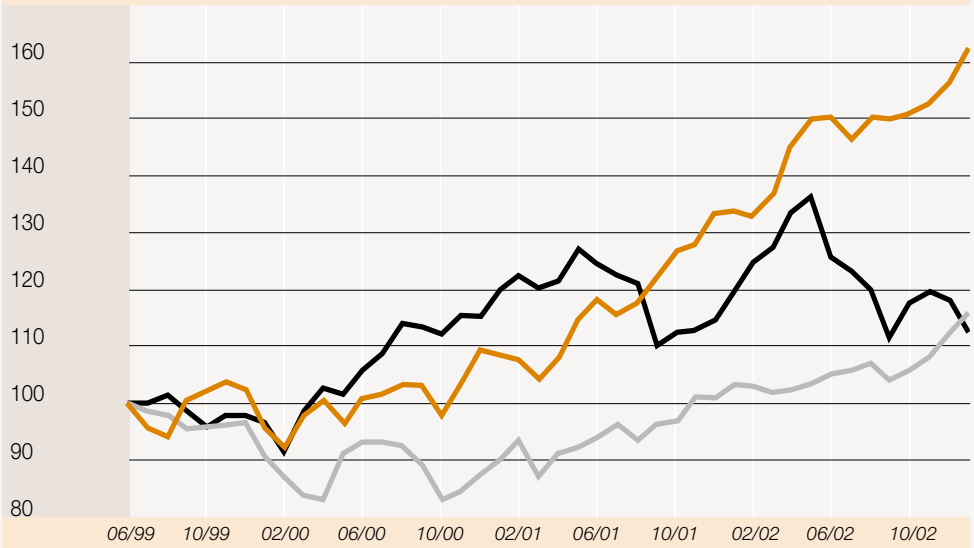
Evolution du volume de l'action WDP sur Euronext Brussels (EUR)



En 2002, l'action WDP a atteint un **return** de 16,81%, dividende distribué en 2002 compris. Le return moyen des trois dernières années s'élève ainsi à 14,9%.

A titre de comparaison: selon l'indice GPR 250 BELGIUM de Global Property Research, le return moyen de l'immobilier coté en bourse en Belgique était de 10,97% en 2002 et de 5,2% sur les trois dernières années. Pour l'immobilier coté européen (GPR 250 EUROPE), ces chiffres sont de respectivement 3,19% et 6,4%.
(Voir également le tableau ci-dessous ainsi que l'actualisation mensuelle sur le site www.wdp.be)

Comparaison du return de l'action WDP
par rapport au GPR 250 Belgium et au GPR 250 Europe*



WDP
GPR 250 Europe
GPR 250 Belgium

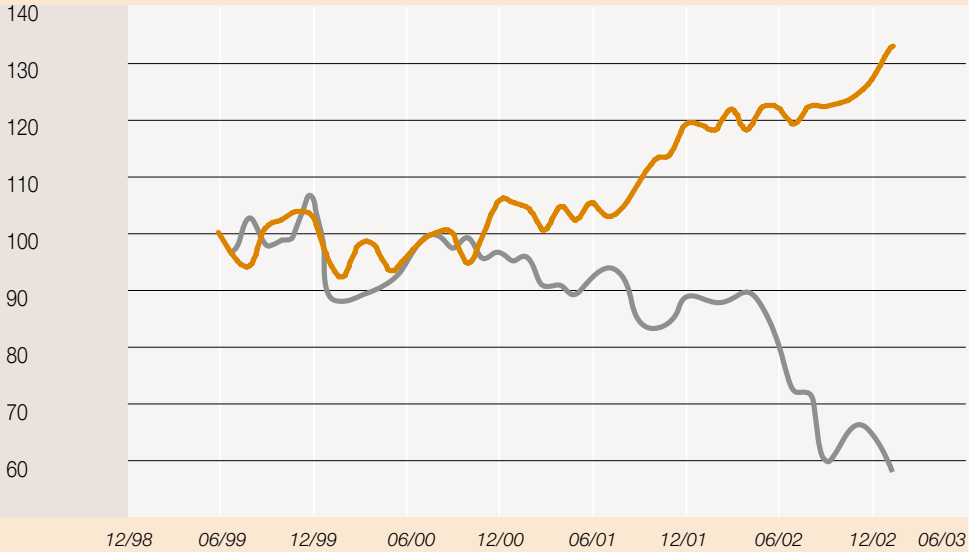
* Ce tableau compare le return de WDP à celui des indices GPR 250, la situation au 30/06/99 faisant office de référence (100).

La bonne performance de l'action WDP contraste nettement avec l'indice BEL20, qui enregistrait quant à lui un return négatif de 27% pour 2002 et un return négatif moyen de 15,4% sur les trois dernières années.

WDP est entièrement confiant dans le fait que bénéfice et dividende continueront encore à augmenter à l'avenir, et ce, pour différentes raisons. La première est la mise en oeuvre et l'achèvement du programme d'investissements lancé en 2002. Ensuite, en raison du potentiel de croissance présent. Dans le cadre de la norme de 50% de taux d'endettement, WDP dispose encore à l'heure actuelle de 25 millions EUR pour réaliser de nouveaux investissements.

L'action WDP a fourni en 2002 sa meilleure performance depuis l'introduction en bourse de juin 1999, prouvant ainsi une fois de plus que l'immobilier est une valeur sûre qui ne peut manquer dans aucun portefeuille de placements – en période de morosité économique comme en des temps plus favorables.

Comparaison du cours WDP vs évolution indice Bel20



■ WDP

■ Indice Bel20

* Ce tableau compare le cours de l'action WDP à l'évolution de l'indice Bel20

Pour les informations les plus actualisées, vous pouvez toujours consulter le site de WDP: www.wdp.be. Outre des informations relatives au portefeuille immobilier, vous y trouverez également des analyses financières et des informations spécifiques relatives au performance report.

EURONEXT BRUSSELS

cotation: continue
codes: - BEL: 376377
- ISIN: BE0003763779
liquidity provider: Petercam

Données par action (en EUR) introduction en bourse 28/06/99	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
Nombre d'actions	6.899.593	6.899.593	6.640.000
Free float	49%	49%	47%
Capitalisation de marché	192.843.624	180.355.361	154.380.000
Volume traité par an	841.313	392.346	410.341
Volume journalier moyen en EUR	88.270	36.425	35.000
Vélocité	11,7%	5,69%	6,18%
Cours boursier pour l'année			
maximum	29,00	26,14	23,25
minimum	25,35	22	19,6
clôture	27,95	26,14	23,25
Valeur intrinsèque après distribution du bénéfice	26,41	25,67	24,01
Pourcentage de distribution	90%	90%	89%
	12m	12m	12m
Bénéfice/action	2,62	2,37	1,92
Dividende brut/action	2,35	2,12	1,72
Dividende net/action	2,00	1,80	1,46

Agenda (actualisation: voir www.wdp.be)

Assemblée Générale:	mercredi 30 avril 2003 à 10h (le dernier mercredi d'avril de chaque année)
Dividendes payables sur remise du coupon n° 4:	à p.d. mardi 6 mai 2003
Communication des résultats du 1er trimestre	semaine 22
Communication des résultats semestriels 2003	semaine 38
Communication des résultats du 3ème trimestre	semaine 49

WDP Warehouses De Pauw

SUPPLYING SPACE

Comptes annuels

1. Bilan - Actif

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
ACTIFS IMMOBILISES	**311.469**	**283.220**	**215.635**
I. Frais d'établissement	24	44	62
II. Immobilisations incorporelles	41	43	44
IV. Immobilisations corporelles	311.397	283.119	215.517
A. Terrains et constructions	280.426	272.857	215.328
B. Installations, machines et outillage	309	318	34
C. Mobilier et matériel roulant	132	156	124
E. Autres immobilisations corporelles	28	30	31
F. Actifs en cours de construction et acomptes versés	30.502	9.758	0
V. Immobilisations financières	7	14	12
B. Autres entreprises	7	14	12
2. Créances	7	14	12
ACTIFS CIRCULANTS	**12.940**	**10.939**	**16.304**
VI. Créances à plus d'un an	1.428	2.656	2.892
B. Autres créances	1.428	2.656	2.892
VIII. Créances à un an au plus	9.822	6.300	4.859
A. Créances commerciales	3.927	4.118	2.579
B. Autres créances	5.895	2.182	2.280
IX. Placements de trésorerie	400	131	7.270
B. Autres placements	400	131	7.270
X. Valeurs disponibles	722	1.119	907
XI. Comptes de régularisation	568	733	376
TOTAL DE L' ACTIF	**324.410**	**294.159**	**231.939**

1. Bilan - Passif

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
CAPITAUX PROPRES	**182.216**	**177.141**	**159.452**
I. Capital	**51.900**	**51.900**	**49.425**
A. Capital souscrit	51.900	51.900	49.425
III. Plus-values de réévaluation	**101.350**	**103.218**	**93.663**
IV. Réserves consolidées (+)(-)	**28.966**	**22.023**	**16.364**
PROVISIONS, IMPOTS DIFFERES ET LATENCES FISCALES	**4.316**	**2.182**	**2.085**
IX.A. Provisions pour risques et charges	**1.652**	**2.182**	**2.085**
2. Charges fiscales	934		
3. Grosses réparations et gros entretiens	402	1.622	1.780
4. Autres risques et charges	316	560	305
IX.B. Impôts différés et latences fiscales	**2.664**		
DETTES	**137.878**	**114.836**	**70.402**
X. Dettes à plus d'un an	**70.384**	**43.098**	**37.319**
A. Dettes financières	70.384	43.098	37.319
4. Etablissements de crédit	70.328	43.041	37.319
5. Autres emprunts	56	57	
XI. Dettes à un an au plus	**64.528**	**70.283**	**32.132**
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1.562	164	509
B. Dettes financières	38.293	47.212	9.762
1. Etablissements de crédit	38.293	47.212	9.762
C. Dettes commerciales	3.470	5.163	9.241
1. Fournisseurs	3.470	5.163	9.241
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0	11
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	4.237	4.418	2.589
1. Impôts	4.157	4.306	2.523
2. Rémunérations et charges sociales	80	112	66
F. Autres dettes	16.966	13.326	10.020
XII. Comptes de régularisation	**2.966**	**1.455**	**951**
TOTAL DU PASSIF	**324.410**	**294.159**	**231.939**

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
RESULTATS OPERATIONNELS			
I. Produits d'exploitation	**30.441**	**26.660**	**17.513**
A. Chiffre d'affaires	24.505	21.495	15.282
B. Production immobilisée	327	246	268
C. Autres produits d'exploitation	5.609	4.919	1.963
II. Charges d'exploitation	**-7.295**	**-7.402**	**-4.147**
A. Services et biens divers	4.490	5.234	2.246
B. Rémunérations, charges sociales et pensions	608	668	547
C. Amortissements	112	105	89
D. Réductions de valeur sur créances commerciales (dotations +, reprises -)	99	120	51
E. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	-102	-237	-106
F. Autres charges d'exploitation	2.088	1.512	1.320
III. Bénéfice d'exploitation (-perte) (+) (-)	**23.146**	**19.258**	**13.366**
IV. Produits financiers	**160**	**323**	**779**
A. Produits des actifs financiers immobilisés	0	19	
B. Produits des actifs circulants	92	220	728
C. Autres produits financiers	68	84	51
V. Charges financières	**-3.856**	**-3.483**	**-1.962**
A. Charges des dettes	3.811	3.446	1.929
D. Autres charges financières	45	37	33
VI. Impôts sur le résultat (-) (+)	**-1.405**	**-78**	**594**
A. Impôts (-)	-1.405	-1.058	-6
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	0	980	600
VII. Bénéfice (Perte) opérationnel(le) (+)(-)	**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)
RESULTATS SUR PORTEFEUILLE			
VIII. Plus- et moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur d'acquisition)	**469**	**244**	**165**
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	469	244	165
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles	469	244	165
- Plus-values	469	244	165
VIIIbis. Reprise de variations de valeur déjà actées sur éléments du portefeuille réalisés (-) (+)	**-450**	**-248**	**-186**
- Plus-values	-450	-248	-186
IX. Variations de la valeur de marché des éléments du portefeuille	**4.105**	**9.268**	**24.298**
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	4.105	9.268	24.298
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles	4.105	9.268	24.298
- Plus-values	10.903	14.015	25.022
- Moins-values	-6.317	-4.747	-724
- Impôts différés sur plus-values latentes	-480	0	0
X. Bénéfice sur portefeuille	**5.246**	**9.264**	**24.277**
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
XI. Produits exceptionnels	**1.121**	**850**	
A. Autres produits exceptionnels	0	850	
C. Reprise de provisions pour risques et charges exceptionnels	1.121	0	
XII. Charges exceptionnelles	**0**	**-701**	
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	0	4	
B. Prévisions pour risques et frais exceptionnels	-238	334	
C. Autres charges exceptionnelles	238	363	
XIII. Bénéfice exceptionnel	**0**	**149**	
RESULTATS A AFFECTER			
XIV. Bénéfice de l'exercice	**23.290**	**25.433**	**37.054**
XV. Affectation de la variation de la valeur de marché du portefeuille	**3.655**	**9.020**	**24.112**
A. Transfert aux réserves indisponibles	3.655	9.020	24.112
XVI. Bénéfice à affecter	**19.635**	**16.413**	**12.942**
XVIII. Bénéfice consolidé (+)	**19.635**	**16.413**	**12.942**
B. Quote-part du groupe	19.635	16.413	12.942

Conformément à l'usage en vigueur dans le secteur des sicafis et à une dérogation du ministre, le compte de résultats est présenté sous une forme différente. Le résultat de l'exercice est repris de manière subdivisée dans les rubriques suivantes:

- le résultat opérationnel, dans lequel sont repris les résultats opérationnels récurrents provenant de la location de biens immobiliers, à côté des résultats financiers et des impôts;
- le résultat sur le portefeuille, dans lequel sont reprises les variations de la valeur de marché du portefeuille immobilier ainsi que, en cas de vente de biens immobiliers, les plus-values ou moins-values réalisées par rapport à la valeur d'acquisition et la reprise de variations de valeur actées auparavant;
- le résultat exceptionnel, comprenant les résultats exceptionnels sortant du fonctionnement ordinaire de la société, à caractère généralement ponctuel.

I. CRITERES DE CONSOLIDATION

A. Critères de la consolidation globale:

Les sociétés dans lesquelles le groupe détient directement ou indirectement une participation d'au moins 50% sont reprises intégralement dans les comptes annuels consolidés du groupe. Ceci implique que tous les éléments d'actif, de passif et de résultats sont exprimés entièrement. Les transactions et résultats intragroupes sont éliminés pour 100%.

II. INFORMATION PAR RAPPORT AUX FILIALES

A. Listes des entreprises consolidées par intégration globale	Fraction du capital
DENOMINATION et adresse complète du SIEGE	
WDP CZ s.r.o. - Belehradska 18 - 140 00 Prague - Tchéquie	100%
WDP Italia s.r.l. - Via Senato 20 - 20121 Milan - Italie	99%
WDP France s.a.r.l. - Rue de la Baume 17 - 75008 Paris - France	100%
WDP Nederland b.v. - Postbus 128, 5300 AC Zaltbommel - Pays-Bas	100%

VII. ETAT DES FRAIS D'ETABLISSEMENT
(poste d'actif I)
(en milliers EUR)

	Montant Exercice
Valeur comptable nette au terme de l'exercice précédent	44
Modifications en cours d'exercice:	
- Nouveaux frais de l'exercice	0
- Amortissements (-)	-20
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	**24**
dont:	
- Frais d'établissement ou d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts, disagio et autres frais d'établissement	24

VIII. ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (poste d'actif II) (en milliers EUR)	Frais de recherche et développement	Concessions, brevets licences, etc.	Goodwill	Précomptes
a) VALEUR				
Au terme de l'exercice précédent		30		39
Mutations de l'exercice:				
- Acquisitions, y compris la production immobilisée		8		
- Cessions et désaffectations (-)				-39
- Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)		39		
Au terme de l'exercice		**77**		**0**
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR				
Au terme de l'exercice précédent		16		10
Mutations de l'exercice:				
- Actés ou repris car excédentaires (+)(-)		9		
- Acquis de tiers				
- Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)		10		-10
Au terme de l'exercice		**35**		**0**
d) VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE		**42**		**0**

IX. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (poste d'actif IV) (en milliers EUR)	Terrains et constructions	Installations, machines et outillage	Mobilier et matériel roulant
a) VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent	182.120	411	546
Mutations de l'exercice:			
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	16.943	15	33
- Transferts d'une rubrique à une autre	-8.492		
- Cessions et désaffectations	-1.502		-13
Au terme de l'exercice	**189.069**	**426**	**566**
b) PLUS-VALUES			
Au terme de l'exercice précédent	118.966		
Mutations de l'exercice:			
- Actées	6.749		
- Annulées (-)	-450		
Au terme de l'exercice	**125.265**		
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR (-)			
Au terme de l'exercice précédent	28.229	93	390
Mutations de l'exercice:			
- Actés ou repris car excédentaires (-)	5.992	24	57
- Transferts d'une rubrique à une autre (-)	-313		-13
Au terme de l'exercice	**33.908**	**117**	**434**
d) VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	**280.426**	**309**	**132**

IX. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (poste d'actif IV) (en milliers EUR)	Location financem. et droits similaires	Autres immobilisa-tions corporelles	Actifs en construction et acomptes versés
a) VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent		42	9.736
Mutations de l'exercice:			
- Acquisitions, y compris la production immobilisée			8.423
- Transferts d'une rubrique à une autre			8.492
Au terme de l'exercice		**42**	**26.651**
b) PLUS-VALUES			
Au terme de l'exercice précédent			22
Mutations de l'exercice:			
- Actées			4.154
Au terme de l'exercice			**4.176**
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR (-)			
Au terme de l'exercice précédent		12	
Mutations de l'exercice:			
- Actées ou reprises car excédentaires (-)		2	325
- Transferts d'une rubrique à une autre (-)			
Au terme de l'exercice		**14**	**325**
d) VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE		**28**	**30.502**

X. ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES (poste d'actif V) (en milliers EUR)	Entreprises mises en équivalence	Autres entreprises
2. Créances	*(poste V.A.2)*	*(poste V.B.2)*
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT		**14**
Mutations de l'exercice:		
- Additions		-7
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		**7**

XI. ETAT DES RESERVES CONSOLIDEES ET DES PLUS-VALUES DE REEVALUATION (en milliers EUR)	Montants Exercice
Réserves consolidées au terme de l'exercice précédent	125.241
Mutations de l'exercice:	
- Quote-part réservée du groupe dans le résultat opérationnel et exceptionnel	2.279
- Attribution de la plus-value nette latente aux réserves indisponibles	3.655
- Transfert à un autre poste des capitaux propres	17
- Transfert direct des plus-values de réévaluation aux paiements différés	-1.998
Au terme de l'exercice	**130.316**

XIII. ETAT DES DETTES (en milliers EUR)	DETTES		
	Echéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	Ayant plus de 5 ans à courir
A. Ventilation des dettes à l'origine à plus d'un an, en fonction de leur durée résiduelle (poste du passif X)			
Dettes financières			
4. Etablissements de crédit	1.559	46.042	24.286
TOTAL	**1.559**	**46.042**	**24.286**

XIII. ETAT DES DETTES (en milliers EUR)	Dettes garanties par des sûretés réelles
B. Dettes (ou partie des dettes) garanties par des sûretés réelles sur les actifs des entreprises comprises dans la consolidation, constituées ou irrévocablement promises	
Dettes financières	**54.887**
4. Etablissements de crédit	54.887
TOTAL	**54.887**

XIV. RESULTATS D'EXPLOITATION (en milliers EUR)	Exercice	Exercice précédent
A2. Chiffre d'affaires agrégé du groupe en Belgique (poste 70 du compte de résultats)		
Montant des ventes réalisées par les entreprises du groupe en Belgique	18.601	15.757
B. Effectif moyen du personnel et détail de frais de personnel		
1. Entreprises consolidées par intégration globale		
Effectif moyen du personnel	**10,7**	**10,7**
a) Ouvriers	5,0	5,0
b) Employés	5,7	5,7
Frais de personnel	**608**	**668**
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	378	423
b) Cotisations patronales d'assurances sociales	165	178
c) Primes patronales pour assurances extralégales	27	26
d) Autres frais de personnel	38	41

- Engagement en faveur de Dexia et de la BBL (ING) de ne pas grever davantage les actifs engagés en Belgique d'hypothèques ou de procurations à cet effet.

- Les sûretés réelles existantes concernent toutes de manière spécifique des crédits à long terme particuliers contractés pour financer des biens immobiliers. Ces sûretés viennent à échéance à la fin de chaque crédit.

- Sûretés financières engagées à concurrence de 2,26 millions EUR en faveur de l'OVAM et de l'administration italienne de la TVA.

- Le coût d'investissement prévu pour l'achèvement des projets en cours est de 9 millions EUR.

- En octobre 2002, les couvertures de risque de taux suivantes ont été conclues:
  - *en Belgique, un forward rate agreement (FRA) présentant les caractéristiques suivantes:*

montant:	*25 millions EUR*
date de début:	*02/01/2003*
durée:	*1 an*
taux d'intérêt:	*3,02%*
roll-over:	*Euribor +0,85%*

  - *aux Pays-Bas, un forward interest rate swap (IRS) présentant les caractéristiques suivantes:*

montant:	*14,8 millions EUR*
date de début:	*31/12/2002*
durée:	*3 ans*
taux d'intérêt:	*3,5%*
roll-over:	*Euribor +0,90%*

- Au cours de l'exercice 2002, 587.778,42 EUR de commissions d'agents immobiliers pour la première location de projets propres ont été activés. Ceci implique une modification des règles d'évaluation: auparavant, ces commissions étaient réparties sur la période du bail locatif précédant la première possibilité de résiliation (généralement 3 ans).

- A dater de l'exercice 2002, une latence fiscale est exprimée pour les plus-values fiscales reposant sur les biens immobiliers situés à l'étranger et repris dans les comptes annuels individuels des différentes filiales étrangères. Cette latence fiscale est calculée au taux de 17,5%, qui constitue la moyenne de la charge fiscale actuelle pour les filiales étrangères. Ceci implique également une modification des règles d'évaluation, puisqu'aucune latence fiscale de ce type n'était reprise auparavant, en vertu de la méthode de provision partielle. Cette méthode de travail ne prévoyait pas de latences fiscales parce que la stratégie de WDP n'est pas de vendre des biens immobiliers, mais au contraire de poursuivre l'expansion du portefeuille immobilier existant. En ce qui concerne l'application de ces règles d'évaluation pour les exercices comptables précédents, un transfert direct de 1.998.301 EUR a été effectué lors de l'exercice 2002 de la rubrique plus-values de réévaluation vers celle des paiements différés. L'effet de ce transfert pour l'exercice 2002 apparaît dans les résultats latents sur le portefeuille et s'élève à 480.204 EUR.

Frais d'établissement et immobilisations incorporelles

Les frais d'établissement et les immobilisations incorporelles représentent un montant de 66.339 EUR. Les frais d'établissement, d'un montant de 24.074 EUR, portent essentiellement sur la constitution en 1999 de la filiale italienne et sur la phase de démarrage du projet de construction dans ce pays. Ils sont systématiquement amortis de manière linéaire à concurrence de 20%.
Les immobilisations incorporelles, d'un montant de 42.266 EUR, représentent d'une part la taxe spécifique perçue sur l'emprunt conclu en Italie et amortie progressivement sur la durée, soit 10 ans, de l'emprunt (25.177 EUR), et d'autre part l'activation de logiciels de gestion et de comptabilité (17.089 EUR).

Immobilisations corporelles

L'évaluation des biens immobiliers est basée sur les estimations de valeur, frais de transaction compris, réalisées par l'expert immobilier indépendant Stadim SCRL à la date du 31-12-2002.
On arrive ainsi pour l'ensemble du portefeuille immobilier à une valeur de 310.927.553 EUR, contre 282.615.471 EUR fin 2001. Elle se répartit géographiquement de la manière que voici:

Evaluation des biens immobiliers

	au 31-12-2002		au 31-12-2001	
	EUR	%	EUR	%
Belgique	242.092.992	77,9%	216.637.949	76,7%
Italie	19.561.857	6,3%	18.951.727	6,7%
Tchéquie	7.033.540	2,3%	6.513.659	2,3%
France	22.550.818	7,3%	19.541.738	6,9%
Pays-Bas	19.688.346	6,3%	20.970.398	7,4%
Total	**310.927.553**	**100,0%**	**282.615.471**	**100,0%**

La valeur du portefeuille enregistre ainsi une hausse globale de 28,312 millions EUR.
Pour plus de détails, voir page 26, point 6 "Evolution du portefeuille par rapport au 31 décembre 2001", dans le chapitre "Appréciation du portefeuille par l'expert immobilier".

Après comptabilisation des investissements et désinvestissements effectués au cours de l'exercice comptable écoulé, d'un montant net de 23,727 millions EUR, et après comptabilisation de la latence fiscale relative à l'exercice 2002 (0,480 million EUR), la plus-value latente nette est de 4,106 millions EUR.

Ceci concerne un accroissement de la valeur nette qui est le solde tant de plus-values latentes (10,903 millions EUR) que de moins-values latentes (6,317 millions EUR), selon le bien immobilier.

Cette augmentation nette se reflète dans le capital propre de la sicafi aux rubriques "Réserves indisponibles" et "Plus-values de réévaluation".

Les projets de construction et/ou de rénovation en cours de réalisation à la date du bilan et ne pouvant par conséquent pas être loués sont repris sous une rubrique spécifique: "Actifs en cours de construction et acomptes versés". A la fin 2002, ils étaient estimés à 30,502 millions EUR, frais de transaction compris.

Placements de trésorerie et liquidités

Les placements de trésorerie et les liquidités disponibles au 31-12-2002 ne s'élèvent plus qu'à 1,122 million EUR. Les fonds provenant de l'augmentation de capital du 28-06-1999 ont entièrement été investis dans le programme d'investissement. Le solde se compose des moyens financiers non encore utilisés et provenant de straight loans. (Voir également le commentaire des dettes financières.)

Provisions pour risques et charges

Le poste "Provisions" comprend 0,401 million Eur de provisions qui ont été spécialement constituées pour l'éventuel assainissement de sites bien précis. Dans le courant de l'année comptable, une attestation du sol favorable a été obtenue pour la plupart des terrains comportant un risque ou bien leur assainissement a été achevé. La reprise des provisions qui ne s'avéraient plus nécessaires a été comptabilisée dans le résultat exceptionnel.

Au 31-12-2002, un nombre restreint de dossiers relatifs à l'environnement sont toujours en cours. Ils nécessitent encore de nouvelles analyses de sols et des pourparlers avec l'OVAM. Une provision destinée à l'assainissement de ces terrains a été maintenue au passif du bilan à la date du 31-12-2002. Cette provision a été calculée à partir d'estimations raisonnables effectuées par des experts en environnement sur la base du scénario le plus pessimiste.

Par ailleurs, des provisions d'un montant de 0,223 million EUR ont également été constituées pour les litiges en cours.

Dettes financières

Warehouses De Pauw possède une structure de dettes transparente et simple.

La dette financière à long terme se compose, d'une part, d'un emprunt in fine d'un montant de 22,310 millions EUR en Belgique et d'un crédit d'investissement de 14,006 millions EUR en Italie. Ils ont été souscrits à la mi-1999 pour des durées respectives de 5 et 10 ans et à des taux d'intérêt de 3,8% et 4,50%. Un nouvel emprunt in fine, d'un montant de 25 millions EUR et d'une durée de 5 ans, a également été contracté en Belgique au cours de l'exercice 2002. A la fin 2002, 17 millions EUR en avaient été prélevés. Par ailleurs, il y a un emprunt dégressif en France, d'un montant de 3,757 millions EUR, d'une durée de 15 ans et à un taux de 5,1% ainsi qu'un crédit roll-over à 20 ans aux Pays-Bas, d'un montant de 14,812 millions EUR et à un taux d'intérêt de 4,4% jusqu'au 31/12/05.

Les dettes financières à court terme s'élevaient à 38,293 millions EUR au 31-12-2002. Elles ont été contractées sous la forme de straight loans en Belgique (25 millions EUR), en France (12,65 millions EUR) et en Italie (0,621 million EUR).

A la fin de l'exercice, le taux d'endettement était de 44%. Compte tenu de la disposition légale applicable aux sicafis et prévoyant un ratio d'endettement maximal autorisé de 50%, la société dispose donc encore d'une capacité d'investissement de 29 millions EUR.

A la fin de l'exercice 2002, WDP disposait au niveau consolidé de lignes de crédit non utilisées à concurrence de 25 millions EUR.

Impôts

A la fin de l'exercice comptable, WDP s'est vue réclamer un impôt d'un montant de 2.502.212 EUR relatif à un supplément de taxe "exit" dû à l'occasion de l'entrée en bourse de la sicafi. Pour cet impôt, la plus-value fiscale sur les biens immobiliers devenue imposable à l'occasion du passage au système exonéré de la sicafi a été déterminée sur la base d'une estimation de valeur des biens immobiliers frais de transaction compris. Le supplément d'impôt équivaut donc à une taxation de 20,085% sur les frais de transaction relatifs à la valeur du portefeuille telle qu'estimée par l'expert immobilier. Un accord a été conclu avec l'administration fiscale, sous réserve d'un futur assouplissement général vis-à-vis de l'ensemble du secteur. Une partie importante de cet accord, à savoir 1.798.205 EUR, a été garantie par l'actionnaire de référence, la famille De Pauw. Pour le solde de 704.007 EUR, à savoir le risque que la sicafi doit assumer en propre, une provision a été constituée.

Une réclamation a été introduite contre cet impôt. Le Conseil d'Administration considère ses chances de suppression réelles, en vertu du principe d'égalité de traitement. L'administration fiscale a en effet adopté une attitude plus tolérante vis-à-vis de plusieurs autres sicafis entrées en bourse à la même époque et dans des circonstances très similaires.

Présentation analytique des résultats

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
PRODUITS D'EXPLOITATION	**25.639**	**22.120**	**15.627**
Revenus locatifs nets	23.643	21.214	14.778
Autres produits d'exploitation	1.996	906	849
CHARGES D'EXPLOITATION	**-2.723**	**-2.710**	**-2.268**
Frais de gérance immobilière	-807	-594	-475
Frais généraux de fonctionnement	-1.916	-2.116	-1.793
Management	- 230	- 267	- 216
Administration	- 386	- 490	- 429
Services externes	- 607	- 692	- 460
Frais concernant la cotation en bourse	-438	-348	-433
Autres charges	-255	-319	-255
RESULTAT D'EXPLOITATION	**22.916**	**19.410**	**13.359**
Produits financiers	160	268	734
Charges financières	-3.856	-3.432	-1.865
Impôts sur le résultat	-1.176	-78	549
RESULTAT OPERATIONNEL (distribuable)	**18.044**	**16.168**	**12.777**
RESULTAT SUR LE PORTEFEUILLE	**4.125**	**9.265**	**24.277**
Dont:			
- Plus-value réalisée	469	244	165
- Reprise de plus-values latentes actées auparavant	-450	-247	-186
- Plus- ou moins-value latente:			
• plus-value	10.903	14.015	25.022
• moins-value	-6.317	-4.747	-724
• impôt latent	-480	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**1.121**	**-**	**-**
Reprise de provisions pour assainissement du sol	1.121	-	-
RESULTAT TOTAL	**23.290**	**25.433**	**37.054**

Produits d'exploitation

Les recettes locatives récurrentes – c'est-à-dire les recettes locatives moins le précompte immobilier et l'indemnité de concession à charge du propriétaire – ont augmenté de 11% en 2002, pour atteindre un montant de 23,6 millions EUR.
WDP bénéficie encore de deux autres types de recettes, à savoir:

- les indemnités de gestion récurrentes et suppléments versés à titre de compensation pour travaux effectués (représentant ensemble un montant de 395.000 EUR);
- les indemnités uniques, comme diverses indemnités de renonciation et de rupture de contrat, le paiement des frais engagés pour l'étude de certains projets, etc. Elles ont représenté en 2002 un montant de quelque 1,6 million EUR, soit le double de l'année précédente. Cette augmentation est principalement due à la relocation rapide du site de Nivelles, qui a entraîné un solde positif de l'indemnité de rupture payée par Toyota.
  Par ailleurs, il y a également eu les indemnités versées à WDP par Johnson Controls suite à la renonciation de celui-ci au projet de collaboration en Tchéquie et en raison de son départ anticipé du site d'Anderlecht après la fermeture de cette implantation lors de l'été 2002.

Le tout résultant en une augmentation de 16% des produits d'exploitation nets, qui atteignent les 25,6 millions EUR.

Charges d'exploitation

Après l'augmentation intervenue en 2001, les charges d'exploitation totales sont restées inchangées lors de l'exercice 2002, en dépit de l'accroissement du portefeuille immobilier. Les frais généraux ont même diminué de14%. C'est le résultat de l'adaptation des règles d'évaluation relatives aux frais de courtage pour les projets propres. Jusqu'en 2001, tous les honoraires des courtiers – répartis sur trois années – étaient repris dans les charges. Il est pourtant plus correct d'activer la totalité des frais générés par un projet, dont les frais de courtage pour la première location des projets propres. Cette méthode permet une comparaison plus correcte avec d'autres sicafis ne réalisant pas de projets propres, et qui acquièrent leurs nouveaux investissements immobiliers à l'extérieur.
Par contre, les frais de gestion du portefeuille liés à l'immobilier ont augmenté. Il s'agit principalement d'une augmentation du poste "entretien et réparations" et de la partie non récupérable des frais d'assurance résultant de l'augmentation des primes.

Frais financiers

Au fur et à mesure de l'augmentation du taux d'endettement, la part des charges financières dans le montant total des frais de WDP gagne en importance. En 2002, le montant net des frais financiers a augmenté pour atteindre 51% du total des frais.
Les frais financiers sont également déterminés par la politique prudente menée par WDP en matière d'intérêts, et consistant à viser une combinaison de taux d'intérêt à court et à long terme, afin de profiter au maximum de la courbe d'intérêt.
Pour l'instant, le rapport entre crédits à court et à long terme est quasiment en équilibre. Pour des raisons d'ordre fiscal, les taux d'intérêt à long terme, plus onéreux, sont surtout conclus pour les emprunts à l'étranger.

Impôts

Il s'agit ici d'une double provision fiscale:

- en prévision de l'impôt annoncé sur les bénéfices sur cours du change non réalisés en Tchéquie;

- en prévision de la différence entre la taxe "exit" réellement payée à titre d'acompte en 2000 (10,4 millions EUR) et le montant maximal que WDP est tenu de verser aux termes du prospectus accompagnant l'entrée en bourse de 1999 (11,2 millions EUR). La raison en est un supplément d'impôt de 2,5 millions EUR que WDP s'est vu réclamer fin 2002 à l'issue d'un contrôle fiscal portant sur la taxe "exit", et contre lequel WDP a introduit une réclamation. Le cas échéant, la partie de la taxe "exit" excédant les 11,2 millions EUR sera supportée par la famille De Pauw, conformément aux accords conclus entre WDP, la famille De Pauw et la Commission bancaire et financière (CBF) à l'époque de l'introduction en bourse.

Globalement, cela amène à un résultat opérationnel généré par la gestion ordinaire d'un montant de 18 millions EUR, soit une augmentation supplémentaire de 12% par rapport à l'exercice 2001. Conformément à la politique de distribution actuelle de WDP, 90% de ce résultat seront distribués au titre de dividendes;

Résultat sur le portefeuille

Enfin, il y a un résultat positif latent sur le portefeuille qui peut être décomposé en trois constituants:

- une plus-value de 815.908 EUR relative à l'acquisition et à la transformation du bâtiment de Nivelles (Industrielaan), dont, à la date du bilan, la valeur de marché dépassait le prix d'achat, corrigée avec une partie de l'indemnité obtenue de la part du preneur, Toyota, à l'occasion de la reprise du bail en cours avec le certificat immobilier Certifimmo IV et additionnée des frais des travaux de transformation effectués;
- une plus-value de 6.606.325 EUR relative aux bâtiments existants dans lesquels un projet de construction ou de rénovation a été concrétisé au cours de l'exercice comptable et où WDP est intervenue en tant que maître d'ouvrage-investisseur. Cela a notamment été le cas pour les sites de France-Roncq, Bornem-Rijksweg, Vilvoorde-Havendoklaan, Leuven-Vaart, Beringen-Industrieweg, Aalst-Wijngaardveld, Molenbeek Saint-Jean-Rue Delaunoy et Anderlecht-Frans Van Kalkestraat. Cette plus-value latente nette résulte de l'effet combiné, d'une part, de la marge réalisée en interne en tant qu'investisseur, et d'autre part, de l'évolution normale du marché relatif à cette partie du patrimoine;
- une moins-value nette de – 3.317.017 EUR sur le reste du portefeuille immobilier résultant essentiellement des facteurs suivants:
  - La baisse de 2,5% des droits d'enregistrement en Flandre, qui n'est que partiellement compensée dans la valeur frais de transaction inclus (ceci en raison de la hausse d'à peine 1,5% de la valeur hors frais de transaction).
  - La détérioration générale du climat économique, qui entraîne l'accroissement de l'inoccupation aux alentours des sites de WDP, l'exemple le plus flagrant étant le site de Breda aux Pays-Bas, dont l'estimation de valeur a, par mesure de prudence, été diminuée de 1,3 million EUR par l'expert immobilier.
  - Enfin, la nouvelle latence fiscale de 480.205 EUR sur les biens immobiliers situés à l'étranger pèse également sur l'estimation du portefeuille actuel.

Résultat exceptionnel

Les provisions pour l'environnement d'un montant de 1,121 million Eur, déjà constituées avant la cotation de WDP en bourse, ont été reprises en résultats exceptionnels et ceci à l'issue favorable des dossiers d'assainissement. Ces non cash-out revenus ont un caractère unique; ils n'ont pas été considérés comme résultat opérationnel, ni n'ont été distribués.

	31-12-2002 EUR (x 1.000)	31-12-2001 EUR (x 1.000)	31-12-2000 EUR (x 1.000)
Placements de trésorerie et valeurs disponibles au début de l'exercice	**1.250**	**8.177**	**20.846**
Activités opérationnelles			
Bénéfice opérationnel et exceptionnel de l'année	19.165	16.169	12.777
Résultat sur la vente de terrains et de bâtiments	469	244	165
Amortissements, provisions et réductions de valeur	57	326	35
Terugname voorziening voor milieusanering	-1.121	0	0
FLUX OPERATIONNEL	**18.570**	**16.739**	**12.977**
Investissements			
Acquisition de terrains et bâtiments (bâtiment Caresta SA exclu)	-25.366	-47.544	-28.088
Acquisition de terrains et bâtiments par la fusion avec Caresta SA	-	-10.822	-
Vente de terrains et bâtiments	1.189	99	98
Acquisition et vente d'autres actifs immobilisés	-49	-407	-125
FLUX D'INVESTISSEMENT	**-24.226**	**-58.674**	**-28.115**
Financements			
Augmentation des capitaux propres (fusion avec Caresta SA exclue)	17	0	0
Acquisition des capitaux propres par la fusion avec Caresta SA	-	6.866	-
Modification dettes financières > 1 an (fusion Caresta SA exclue)	28.849	676	1
Acquisition de dettes financières > 1 an par la fusion avec Caresta SA	-	5.267	-
Modification dettes financières à max. 1 an (fusion Caresta SA exclue)	-9.083	36.940	9.746
Acquisition dettes financières > 1 an par la fusion avec Caresta SA	-	1	-
Dividendes à distribuer pour l'exercice 2002	-16.234	-14.611	-11.405
Variation du besoin en fonds de roulement	1.979	-131	4.127
FLUX DE FINANCEMENT	**5.528**	**35.008**	**2.469**
Placements de trésorerie et valeurs disponibles à la fin de l'exercice	**1.122**	**1.250**	**8.177**

Recettes locatives

EUR

BELGIQUE		**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
Bruxelles-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
Molenbeek-Saint-Jean	Rue Delaunoy 34-36, 52-94	414.164,01
Nijvel	Industrielaan 30	645.981,62
Puurs	Lichterstraat 31	393.758,13
Rumst-Terhagen	Polder 3	364.653,79
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
FRANCE		**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'Epinoy, perceel 237 bis	135.924,15
ITALIE		**1.803.871,33**
Milan	San Giuliano Milanese Via Tolstoj 63-65	1.803.871,33
PAYS-BAS		**1.781.224,00**
Hazeldonk	Breda Industrieterrein nrs. 6462 en 6464	1.781.224,00
TCHEQUIE		**752.173,29**
Hradec Kralové	Pilmarova 410, 500 03	199.584,69
Jablonec	Nad Nisou, Ostry Roh, 466 02	46.539,08
Mladà Boleslav	Jicinska 1329/III, 29 301	124.959,34
Pruhonice - Praha	Uhrineveska 734, 25243	381.090,18
TOTAL		**24.505.177,13**

Le résultat non consolidé de l'exercice comptable dans les comptes annuels simplifiés s'élève à 20.661.426,41 EUR. Compte tenu du résultat reporté de l'exercice précédent (2.480.873,20 EUR), le résultat à affecter s'élève donc à 23.142.299,61 EUR.

Après l'affectation de la plus-value latente nette résultant de l'évolution des fluctuations du marché sur le portefeuille (3.524.990,58 EUR) aux réserves indisponibles, il reste un résultat encore à affecter de 19.617.309,03 EUR.

Nous proposons de l'affecter de la manière suivante:

- rémunération du capital:	*16.234.336,47 EUR*
- résultat à reporter:	*3.382.972,56 EUR*

La distribution du dividende proposée dans les comptes annuels simplifiés belges correspond donc à, en arrondissant, 90% du bénéfice opérationnel consolidé de l'année, soit un dividende de 2,00 EUR net par action.

Le résultat restant est reporté à titre de réserve pour couvrir les risques de grands entretiens et d'inoccupation locative des bâtiments.

En ce qui concerne les actions au porteur, ces dividendes sont payables à partir du mardi 6 mai aux guichets de Petercam, Fortis Banque, de la BBL et de la CBC contre remise du coupon n° 4.

Les règles d'évaluation utilisées pour l'établissement des comptes annuels consolidés sont identiques à celles qui sont appliquées pour les comptes annuels simplifiés de l'entreprise consolidante, y compris la dérogation accordée par le Ministre des Affaires Economiques.

Ce principe de base est complété par un certain nombre de règles d'évaluation spécifiques propres à la consolidation, telles qu'exposées ci-dessous.

1. Ecarts de consolidation

Les écarts de consolidation sont constatés lors de l'acquisition de nouvelles participations dans des sociétés. Les sociétés sont reprises dans la consolidation suivant la méthode intégrale ou suivant celle de la mutation patrimoniale, en fonction de l'importance de la participation.

Les écarts de consolidation positifs sont amortis sur une période de 10 années.
Les éventuels écarts de consolidation négatifs sont conservés dans le bilan consolidé aussi longtemps que les entreprises dont question sont reprises dans le périmètre de consolidation et aussi longtemps que les charges ou les résultats défavorables escomptés, qui ont entraîné leur apparition, ne sont pas réalisés.

2. Ecarts de conversion

La conversion des avoirs et obligations en devises et des états financiers des filiales étrangères s'effectue selon la méthode monétaire/non monétaire. Selon cette méthode, les actifs et les passifs non monétaires, les amortissements, réductions de valeur et régularisations relatives à ces actifs sont convertis au cours historique.
L'actif et le passif monétaires, les droits et les obligations sont convertis au cours de clôture.

Les produits et les charges sont convertis au cours moyen de l'exercice comptable.

Les différences de cours sont comptabilisées dans le résultat.
La partie imputable à des tiers est reprise dans le compte de résultats sous la rubrique «Quote-part de tiers dans le résultat».

3. Latences fiscales

Pour les biens immobiliers situés à l'étranger et détenus par une filiale étrangère, une latence fiscale est portée en compte sur les résultats du portefeuille. Cette latence fiscale est calculée sur la base de la différence entre la valeur estimée des biens immobiliers à la date du bilan et leur valeur fiscale à une charge fiscale actualisée moyenne de 17,5%.

Rapport du Commissaire sur les comptes annuels consolidés clôturés le 31 décembre 2002 présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Warehouses De Pauw SA

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des comptes annuels consolidés établis sous la responsabilité du gérant de la société, pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2002, dont le total du bilan s'élève à 324.409.881 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 23.290.243 EUR. Nous avons également contrôlé le rapport annuel.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'explications et d'informations.

Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels consolidés. Nous avons évalué l'application des règles d'évaluation, les bases de consolidation et le bien fondé des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que nos travaux de contrôle et ceux de nos confrères fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Le 6 octobre 1999, la société a reçu l'autorisation, en dérogation à l'article 15 de la loi du 17 juillet 1975, de préparer les comptes annuels selon un schéma différent.
Cette dérogation vise à imputer les résultats non-réalisés sur le portefeuille immobilier à un compte 'réserve non disponible', dont le résultat négatif éventuel est pris en résultat, et à utiliser à cet effet un schéma adapté du compte de résultats qui différencie les résultats opérationnels, les résultats sur le portefeuille immobilier et les résultats exceptionnels.
La prolongation de l'autorisation de dérogation pour la période 2002 a été demandée.

A notre avis, les comptes annuels consolidés de la SCA Warehouses De Pauw, clôturés au 31 décembre 2002, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'entité consolidée en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

Attestations complémentaires

Le rapport consolidé de gestion consolidé contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels consolidés.
Les comptes annuels consolidés sont établis conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Anvers, le 2 avril 2003.

Jos VAN DER STEEN,
Commissaire.

1. Bilan - Actif

	Exercice 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2000 EUR (x 1.000)
ACTIFS IMMOBILISES	**255.052**	**228.643**	**188.375**
II. Immobilisations incorporelles	17	14	11
III. Immobilisations corporelles	242.298	216.867	183.708
A. Terrains et constructions	214.676	207.635	183.519
B. Installations, machines et outillage	45	44	34
C. Mobilier et matériel roulant	132	156	124
D. Location-financement et droits similaires			
E. Autres immobilisations corporelles	28	30	31
F. Actifs en cours de construction et acomptes versés	27.417	9.002	
IV. Immobilisations financières	12.737	11.762	4.656
A. Entreprises liées	12.731	11.749	4.644
1. Participations	4.850	4.850	4.644
2. Créances	7.881	6.899	
C. Autres immobilisations financières	6	13	12
2. Créances et cautionnements en numéraire	6	13	12
ACTIFS CIRCULANTS	**9.876**	**7.402**	**17.096**
V. Créances à plus d'un an	992	1.471	6.283
A. Créances commerciales	0	0	37
B. Autres créances	992	1.471	6.246
VII. Créances à un an au plus	7.762	4.599	2.497
A. Créances commerciales	2.808	2.957	1.842
B. Autres créances	4.954	1.642	655
VIII. Placements de trésorerie	400	0	7.270
B. Autres placements	400	0	7.270
IX. Valeurs disponibles	353	771	732
X. Comptes de régularisation	369	561	314
TOTAL DE L' ACTIF	**264.928**	**236.045**	**205.471**

Comptes annuels non consolidés de l'exercice 2002

1. Bilan - Passif

	Exercice 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2000 EUR (x 1.000)
CAPITAUX PROPRES	**174.327**	**169.900**	**159.211**
I. Capital	**51.900**	**51.900**	**49.425**
A. Capital souscrit	51.900	51.900	49.425
III. Plus-values de réévaluation	**98.184**	**98.184**	**93.221**
IV. Réserves (+)(-)	**20.860**	**17.335**	**12.892**
A. Réserve légale	25	25	1
B. Réserve indisponible			
2. Autre	7.954	4.429	0
C. Réserves immunisées			
D. Réserves disponibles	12.881	12.881	12.891
V. Bénéfice reporté	**3.383**	**2.481**	**3.673**
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES ET LATENCES FISCALES	**1.422**	**2.182**	**2.085**
VII. A. Provisions pour risques et charges	**1.422**	**2.182**	**2.085**
2. Charges fiscales	704		
3. Grosses réparations et gros entretiens	401	1.622	1.780
4. Autres risques et charges	317	560	305
DETTES	**89.179**	**63.963**	**44.175**
VIII. Dettes à plus d'un an	**39.310**	**24.286**	**22.321**
A. Dettes financières	39.310	24.286	22.321
3. Dettes de location-financement et assimilées			
4. Etablissements de crédit	39.310	24.286	22.321
IX. Dettes à un an au plus	**48.313**	**39.236**	**21.803**
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	4	164	12
B. Dettes financières	25.000	16.611	0
1. Etablissements de crédit	25.000	16.611	0
C. Dettes commerciales	2.797	4.950	9.226
1. Fournisseurs	2.797	4.950	9.226
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	3.928	4.293	2.575
1. Impôts	3.851	4.181	2.509
2. Rémunérations et charges sociales	77	112	66
F. Autres dettes	16.584	13.218	9.990
X. Comptes de régularisation	**1.556**	**441**	**51**
TOTAL DU PASSIF	**264.928**	**236.045**	**205.471**

2. Compte de résultats

	Exercice 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2000 EUR (x 1.000)
RESULTATS OPERATIONNELS			
I. Produits d'exploitation	**24.214**	**21.196**	**15.572**
A. Chiffre d'affaires	18.601	16.126	12.920
B. Production immobilisée	327	246	268
C. Autres produits d'exploitation	5.286	4.824	2.384
II. Charges d'exploitation	**-6.826**	**-7.054**	**-4.041**
B. Services et biens divers	4.220	5.057	2.253
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	608	668	547
D. Amortissements	78	74	54
E. Réductions de valeur sur créances commerciales (dotations +, reprises -)	68	120	51
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	-102	-237	-105
G. Autres charges d'exploitation	1.954	1.372	1.241
III. Bénéfice d'exploitation	**17.388**	**14.142**	**11.531**
IV. Produits financiers	**799**	**666**	**1.127**
A. Produits d'actifs immobilisés financiers	698	450	
B. Produits des actifs circulants	37	144	1.079
C. Autres produits financiers	64	72	48
V. Charges financières	**-1.914**	**-1.149**	**-973**
A. Charges des dettes	1.903	1.138	965
C. Autres charges financières	11	11	8
VI. Impôts (-) (+)	**-727**	**-48**	**601**
A. Impôts (-)	-727	-1.028	-123
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	0	980	724
VII. Bénéfice (Perte) opérationnel(le) (+)(-)	**15.546**	**13.611**	**12.286**
RESULTATS SUR PORTEFEUILLE			
VIII. Plus- et moins-values sur réalisation d'éléments du portefeuille (par rapport à leur valeur)	**469**	**244**	**165**
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	469	244	165
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles	469	244	165
- Plus-values	469	244	165
VIII bis. Reprise de variations de la valeur de marché déjà actées auparavant sur des éléments de portefeuille réalisés (-) (+)	**-450**	**-248**	**-185**
- Plus-values	-450	-248	-185
IX. Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	**3.975**	**4.677**	**22.466**
A. Biens immobiliers (au sens de l' A.R. du 10/4/95)	3.975	4.677	22.466
1. Immeubles et droits réels sur des immeubles	3.975	4.677	22.466
- Plus-values	8.790	8.565	22.802
- Moins-values	-4.816	-3.888	-336
X. Bénéfice (Perte) sur portefeuille (+) (-)	**3.994**	**4.673**	**22.446**

	Exercice 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2000 EUR (x 1.000)
RESULTATS EXCEPTIONNELS			
XI. Produits exceptionnels	**1.121**	**850**	**0**
B. Autres produits exceptionnels	1.121	850	0
XII. Charges exceptionnelles	**0**	**-701**	**0**
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement et actifs immobilisés corporels et incorporels	0	4	0
B. Provisions pour risques et frais exceptionnels	238	335	0
C. Autres charges exceptionnelles	-238	362	0
XIII. Bénéfice (Perte) exceptionnel(le) (+)(-)	**1.121**	**149**	**0**
XIII. Bis Prélèvements sur les impôts différés			
RESULTATS A AFFECTER			
XIV. Bénéfice de l'exercice (+)(-)	**20.661**	**18.433**	**34.732**
XV. Prélèvements sur les réserves immunisées			
Transfert aux réserves immunisées			
XVI Affectation de la variation de la valeur de marché du portefeuille	**3.525**	**4.429**	**22.281**
A. Transfert aux réserves indisponibles	3.525	4.429	22.281
XVII. Bénéfice à affecter	**17.136**	**14.004**	**12.451**

Affectations et prélèvements	Exercice 31-12-2002 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2001 EUR (x 1.000)	Exercice 31-12-2000 EUR (x 1.000)
A. Bénéfice/ Perte à affecter (+)(-)	**19.617**	**17.092**	**15.078**
1. Bénéfice/Perte à affecter (+)(-)	17.136	14.004	12.451
2. Bénéfice/Perte reporté(e) de l'exercice précédent (+)(-)	2.481	3.088	2.627
B. Prélèvements sur les capitaux propres			
1. Sur le capital et les primes d'émission			
D. Résultat à reporter	**-3.383**	**-2.481**	**-3.673**
1. Bénéfice à reporter (-)	-3.383	-2.481	-3.673
F. Bénéfice à distribuer (-)	**-16.234**	**-14.611**	**-11.405**
1. Rémunération du capital	16.234	14.611	11.405

II. ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (en milliers EUR)	Concessions, brevets, licences, etc.
a) VALEUR	
Au terme de l'exercice précédent	30
Mutations de l'exercice:	
- Acquisitions	9
- Cessions et désaffectations	-1
Au terme de l'exercice	**38**
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR (-)	
Au terme de l'exercice précédent	16
Mutations de l'exercice:	
- Actés	5
Au terme de l'exercice	**21**
d) VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	**17**

III. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (en milliers EUR)	Terrains et constructions	Installations machines et outillage	Mobilier et matériel roulant
a) VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent	121.931	130	546
Mutations de l'exercice:			
- Acquisitions, y compris la production immobilisée	16.786	15	33
- Cessions et désaffectations (-)	-1.205		-13
- Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)	-8.492		
Au terme de l'exercice	**129.019**	**145**	**566**
b) PLUS-VALUES			
Au terme de l'exercice précédent	110.951		
Mutations de l'exercice:			
- Acquises de tiers	4.785		
- Annulées (-)	-441		
Au terme de l'exercice	**115.295**		
c) AMORTISS. ET REDUCTIONS DE VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent	25.247	86	390
Mutations de l'exercice:			
- Actées	4.706	14	57
- Annulées à la suite de cessions et désaffectations (-)	-313		-13
- Transférées d'une rubrique à une autre (+)(-)			
Au terme de l'exercice	**29.640**	**100**	**434**
d) VALEUR COMPT. NETTE AU TERME DE L'EX.	**214.676**	**45**	**132**

III. ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (en milliers EUR)	Loc.-financ. et droits similaires	Autres immob. corporelles	Actifs en cours de construction et acomptes versés
a) VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent		42	8.980
Mutations de l'exercice:			
- Acquisitions, y compris la production immobilisée			6.028
- Cessions et désaffectations (-)			
- Transferts d'une rubrique à une autre (+)(-)			8.492
Au terme de l'exercice		**42**	**23.500**
b) PLUS-VALUES			
Au terme de l'exercice précédent			22
Mutations de l'exercice:			
- Actées			4.005
Au terme de l'exercice			**4.027**
c) AMORTISS. ET REDUCTIONS DE VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent		12	
Mutations de l'exercice:			
- Actés		2	110
- Transférés d'une rubrique à une autre (+)(-)			
Au terme de l'exercice		**14**	**110**
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		**28**	**27.417**

IV. ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES (en milliers EUR)	Entreprises liées	Entreprises avec un lien de participation	Autres
1. Participations et actions			
a) VALEUR			
Au terme de l'exercice précédent	4.850		
Mutations de l'exercice:			
- Acquisitions			
Au terme de l'exercice	**4.850**		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a)+(b)-(c)-(d)	**4.850**		
2. Créances			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE PRECEDENT	**6.899**		**13**
Mutations de l'exercice:			
- Additions	3.300		
- Remboursements	-2.318		-7
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	**7.881**		**6**

NOM et SIEGE	Droits sociaux détenus		Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Directement	Par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Unité monétaire	Capitaux propres (+) ou (-)	Résultat net (+) ou (-)
	nombre	%				
WDP CZ s.r.o. Belehradska 18 PRAGUE, TCHEQUIE	100	100,00%	31/12/2002	CZK	55.565.004	6.036
WDP Italia s.r.l. Via Senato 20 20121 MILAN, ITALIE	19.999	99,99%	31/12/2002	EUR	295.573	212
WDP France s.a.r.l. Rue De La Baume 17 75008 PARIS, FRANCE	770	100,00%	31/12/2002	EUR	687.867	49
WDP Nederland b.v. Postbus 128 5300 AC ZALTBOMMEL PAYS-BAS	180	100,00%	31/12/2002	EUR	1.201.332	696

VI. PLACEMENTS DE TRESORERIE: AUTRES PLACEMENTS (en milliers EUR)	Exercice	Exercice précédent
Titres à revenu fixe	**0**	**0**
dont émis par des établissements de crédit	0	6.452
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	**400**	**818**
avec une durée résiduelle ou de préavis:		
- d'un mois au plus	400	818

VII. COMPTES DE REGULARISATION (en milliers EUR)	Exercice
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.	
- Frais de commissions à rapporter sur: renouvellement de loyer	62
- Frais de commissions à rapporter sur la relocation	31
- TVA à rapporter	260
- Autres charges à rapporter	16

VIII. ETAT DU CAPITAL	Montants (en milliers EUR)	Nombre d'actions
A. CAPITAL SOCIAL		
1. Capital souscrit (rubrique 100 du passif)		
- Au terme de l'exercice précédent	51.900	6.899.593
- Modifications au cours de l'exercice:	0	0
Au terme de l'exercice	**51.900**	**6.899.593**
2. Représentation du capital		
2.1. Catégories d'actions		
Actions ordinaires sans désignation de valeur nominale	51.900	6.899.593
2.2. Actions nominatives ou au porteur		
Nominatives		3.818.997
Au porteur		3.080.596
G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE A LA DATE DE CLOTURE DE SES COMPTES		
telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise:	Nombre d'actions	%
Famille Jos De Pauw	3.525.000	51,09

IX. PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES (en milliers EUR)	Exercice
Ventilation de la rubrique 163/5 du passif si celle-ci représente un montant important.	
- Provisions pour des litiges	223
- Provisions pour la promotion du nom	81
- Provisions pour le développement du site internet	13

X. ETAT DES DETTES (en milliers EUR)	DETTES		
	Echéant dans l'année	Ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	Ayant plus de 5 ans à courir
A. VENTILATIONS DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE			
Dettes financières	**4**	**39.310**	**0**
4. Etablissements de crédit	4	39.310	0
TOTAL	**4**	**39.310**	**0**

X. ETAT DES DETTES (en milliers EUR) suite	Dettes (ou partie des dettes) garanties	
	les pouvoirs publics belges	sûretés réelles*
B. DETTES GARANTIES		
(comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		
Dettes financières		
4. Etablissements de crédit		22.310
TOTAL		**22.310**

Const. ou irrévoc. sur les actifs de l'entreprise

X. ETAT DES DETTES (en milliers EUR)	Exercice
C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES	
1. Impôts (rubrique 450/3 du passif)	
b) Dettes fiscales non échues	3.851
2. Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)	
b) Autres dettes salariales et sociales	77

XI. COMPTES DE REGULARISATION (en milliers EUR)	Exercice
Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important.	
- Escompte sur créance résultant de la vente de biens immobiliers et de la facturation de travaux	254
- Recettes locatives à reporter	69
- Recettes de dommages et intérêts à reporter	816
- Intérêts à reporter	266
- Taxe CBI et CBF	134
- Frais de garde à reporter	12
- Autres montants à reporter	5

XII. RESULTATS D'EXPLOITATION (en milliers EUR)	Exercice	Exercice précédent
C1. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL		
a) Nombre total à la date de clôture	13	12
b) Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	10,7	11,2
c) Nombre effectif d'heures prestées	18.463	18.765
C2. FRAIS DE PERSONNEL		
a) Rémunérations et avantages sociaux directs	378	423
b) Cotisations patronales d'assurances sociales	165	178
c) Primes patronales pour assurances extra légales	27	26
d) Autres frais de personnel	38	41
D. REDUCTIONS DE VALEUR		
2. Sur créances commerciales		
- actées	68	133
- reprises (-)	0	-13
E. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (rubrique 635/7)		
Constitutions	17	45
Utilisations et reprises (-)	-100	-282
F. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION		
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	1.910	1.224
Autres	44	148

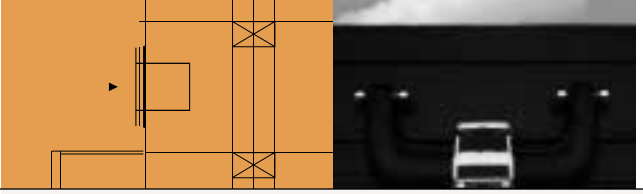
XIII. RESULTATS FINANCIERS (en milliers EUR)	Exercice	Exercice précédent
A. AUTRES PRODUITS FINANCIERS (rubrique 752/9)		
Escompte sur facturation de travaux	53	
Intérêts suite à la vente d'immeubles	10	31
Intérêts du compte courant	0	38
Autres	1	3
C. INTERETS ACTIVES	**297**	**321**
D. AUTRES FRAIS FINANCIERS		
Frais bancaires	9	10
Autres	2	1

XIV. RESULTATS EXCEPTIONNELS (en milliers EUR)	Exercice	Exercice précédent
B. AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Frais relatifs à la campagne de promotion du nom, à la campagne destinée aux entreprises de logistique, à la gestion et au site internet, pour lesquels une provision constituée au cours de l'exercice précédent a été reprise (cf. recettes exceptionnelles)	238	

XV. IMPOTS SUR LE RESULTAT (en milliers EUR)	Exercice
A. DETAIL DE LA RUBRIQUE 670/3	
1. Impôts sur le résultat de l'exercice:	15
b. Estimation des suppléments d'impôts	15
2. Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs:	712
a. Suppléments d'impôts dus ou versés	8
b. Estimation des suppléments d'impôts	704

XVI. TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS (en milliers EUR)	Exercice	Exercice précédent
A. Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte:		
1. à l'entreprise	2.349	2.462
2. par l'entreprise	5.902	5.401
B. Montants retenus à charge de tiers, au titre de:		
1. précompte professionnel	97	106
2. précompte mobilier	2.192	1.711

XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (en milliers EUR)	Exercice	
	pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise	pour sûreté de dettes et engagements de tiers
Sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur son actif propre pour le financement de biens immobiliers		
- Hypothèques:		
- valeur comptable des immeubles grevés	242.093	
- montant de l'inscription	4.958	



XVII. DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

- Engagement en faveur de Dexia et de la BBL (ING) de ne pas grever davantage les actifs engagés en Belgique d'hypothèques ou de procurations à cet effet.

- Sûretés financières engagées à concurrence de 1,39 millions EUR en faveur de l'OVAM.

- Le coût d'investissement prévu pour l'achèvement des projets en cours est de 9 millions EUR.

- En octobre 2002, les couvertures de risque de taux suivantes ont été conclues:
  - *en Belgique, un forward rate agreement (FRA) présentant les caractéristiques suivantes:*

montant:	*25 millions EUR*
date de début:	*02/01/2003*
durée:	*1 an*
taux d'intérêt:	*3,02%*
roll-over:	*Euribor +0,85%*

- Au cours de l'exercice 2002, 587.778,42 EUR de commissions d'agents immobiliers pour la première location de projets propres ont été activés. Ceci implique une modification des règles d'évaluation: auparavant, ces commissions étaient réparties sur la période du bail locatif précédant la première possibilité de résiliation (généralement 3 ans).

XVIII. RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION (en milliers EUR)

	Entreprises liées	
	Exercice	Exercice précédent
1. IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**12.731**	**11.749**
- Participations	4.850	4.850
- Créances autres	7.881	6.899
2. CREANCES	**76**	**38**
- A un an au plus	76	38
4. DETTES	**4**	**0**
- A un an au plus	4	0
5. - Sûretés personnelles et sur les actifs constituées ou irrévocablement promises en garantie de dettes ou d'obligations d'entreprises liées	0	49.356
7. RESULTATS FINANCIERS		
- produits d'actifs immobilisés financiers	698	431

XIX. RELATIONS FINANCIERES (en milliers EUR)

	Exercice
Rémunérations directes et indirectes et pensions allouées à charge du compte de pertes et profits aux administrateurs et gérants	248

4. BILAN SOCIAL*	Temps plein exercice	Temps partiel exercice	Total ou total en équivalents temps plein (ETP) exercice	Total ou total en équivalents temps plein (ETP) exerc. précéd.
I. ETAT DES PERSONNES OCCUPEES				
A. TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL				
1. Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent				
Nombre moyen de travailleurs	9,1	3,6	10,7	11,2
Nombre effectif d'heures prestées	15.944	2.519	18.463	18.765
Frais de personnel (en milliers EUR)	525	83	608	668
Avantages accordés en sus du salaire (en milliers EUR)	23	4	27	27

** Les administrateurs exercent leur mandat au sein du gérant statutaire De Pauw SA et ne sont donc pas repris ici.*

4. BILAN SOCIAL suite	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
2. A la date de clôture de l'exercice			
a. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel	9	4	10,7
b. Par type de contrat de travail			
Contrat à durée indéterminée	9	4	10,7
c. Par sexe			
Hommes	9	1	9,2
Femmes		3	1,5
d. Par catégorie professionnelle			
Employés	4	4	5,7
Ouvriers	5		5,0
II. TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE			
A. ENTREES			
a. Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'exercice	1	1	1,4
b. Par type de contrat de travail			
Contrat à durée indéterminée	1	1	1,4
c. Par sexe et niveau d'études			
Hommes:			
supérieur non universitaire	1		1,0
Femmes:			
supérieur non universitaire		1	0,4
B. SORTIES			
a. Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'exercice	1		1,0
b. Par type de contrat de travail			
Contrat à durée indéterminée	1		1,0
c. Par sexe et niveau d'études			
Hommes:			
supérieur non universitaire	1		1,0
d. Par motif de fin de contrat			
Départ volontaire	1		1,0

La comptabilité et les comptes annuels sont établis conformément à l'esprit et aux objectifs des dispositions de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafis.
Les principales règles d'évaluation particulières établies par le Conseil d'Administration sont résumées ci-dessous.

Frais d'établissement

Les frais d'établissement et les frais d'augmentation du capital, de modification des statuts, etc. sont amortis à 20% par année.

Immobilisations corporelles

Biens immobiliers

Les immobilisations corporelles immobilières sont évaluées lors de l'acquisition à leur coût d'acquisition, charges supplémentaires et TVA non déductible comprises.
Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, charges supplémentaires comprises, comme par exemple: intérêts intercalaires, coût du travail propre, assurance chantier, frais de courtage pour la première location, droits d'enregistrement et TVA non déductible.
Un expert évalue précisément à la fin de chaque exercice comptable les éléments suivants des immobilisations:

- les biens immobiliers, les biens immeubles par destination et les droits réels sur biens immobiliers détenus par la sicaf ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par la sicaf;

- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par la sicaf ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par la sicaf, ainsi que les biens immobiliers auxquels ces droits se rapportent;

- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont confiés en leasing immobilier à la sicaf ou, le cas échéant, à une société de patrimoine que la sicaf contrôle, ainsi que le bien sous-jacent.

Ces évaluations sont contraignantes pour la sicafi en ce qui concerne l'établissement de ses comptes annuels. L'expert actualise en outre à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice comptable l'évaluation totale des biens immobiliers précités de la sicaf et, le cas échéant, des sociétés qu'elle contrôle, sur la base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers en question.
Les biens immobiliers sont dès lors justifiés dans les comptes annuels à la valeur à laquelle ils sont évalués par un expert immobilier, frais de transactions inclus, c'est-à-dire frais, droits d'enregistrement et honoraires compris, à moins que le Conseil d'Administration n'ait retenu une autre évaluation.
Par dérogation aux articles 27bis §1, 28 §3 et 34 premier alinéa de l'Arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des biens immobiliers, telles que déterminées par l'expert et approuvées par le Conseil d'Administration, seront reprises dans l'inventaire.
(voir page 91: 'Derogation')

Par dérogation aux articles 28 §2 et 30 de l'Arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, la sicafi ne réalise aucun amortissement sur les bâtiments, les droits réels sur les bâtiments ou les biens immobiliers donnés en location-financement à la sicafi.
Des provisions sont constituées pour les charges d'entretien et les réparations importantes aux toitures, les travaux de peinture, les portes et les parkings.

Immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers
Les immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont évaluées au coût d'acquisition, sous déduction des amortissements linéaires sur la base de la durée de vie escomptée.
Lors de l'exercice comptable au cours duquel l'investissement a été réalisé, les amortissements sont comptabilisés à concurrence de 12 mois Si l'exercice comptable couvre une période supérieure ou inférieure à 12 mois, les amortissements sont calculés pro rata temporis.

Les pourcentages d'amortissement annuels suivants sont applicables:

	Pourcentage d'amortissement linéaire
Installations, machines et outillage	10%
Mobilier et matériel roulant	10% - 20%
Matériel informatique	20%

Au moment de la vente ou de la mise hors service d'immobilisations corporelles autres que les biens immobiliers, les valeurs d'acquisition et les amortissements y afférent sont éliminés des comptes et les plus-values ou les moins-values sont comptabilisées dans le compte de résultats.

Immobilisations financières
Les immobilisations financières sont évaluées sur la base de leur valeur marchande. Lors de l'acquisition, les immobilisations financières sont évaluées à leur valeur, sans tenir compte des frais supplémentaires mis à charge du compte de résultats. Le Conseil d'Administration statuera sur la comptabilisation à l'actif des frais supplémentaires et sur la période au cours de laquelle ils seront éventuellement amortis. Par dérogation aux articles 29 §2 premier alinéa et 34 premier alinéa de l'Arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés de patrimoine et établissements de placement immobilier liés seront reprises dans l'inventaire lors de chaque établissement de ce dernier.
Les plus-values comptabilisées sont directement inscrites à la rubrique III du passif, "Plus-values de réévaluation".
Les articles 10 et 14 §1 de l'Arrêté royal du 8 mars 1994 sur la comptabilité et les comptes annuels de certains établissements de placement collectif avec un nombre de droits de participation variable s'appliquent à l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés de patrimoine et établissements de placement immobilier liés.
L'article 34 troisième alinéa de l'Arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises n'est pas d'application.

Créances
Les créances à plus d'un an et à un an maximum sont évaluées à leur valeur nominale, sous déduction des réductions de valeur pour créances douteuses et irrécouvrables.

Placements de trésorerie

Les placements de trésorerie sont évalués à leur valeur marchande ou, à défaut, à leur coût d'acquisition, à l'exclusion des frais accessoires qui sont traités dans le compte de résultats.

Provisions pour risques et charges

Le Conseil d'Administration examine chaque année la nécessité d'établir des provisions pour couvrir les risques et les charges auxquels la sicafi est confrontée.

Les provisions pour réparations et grands entretiens sont établies sur la base de décisions du Conseil d'Administration d'exécuter des travaux de réparation et d'entretien.

Dettes

Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Dérogation

Un renouvellement de la dérogation a été sollicité sur la base de l'article 15 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises afin de présenter le schéma annuel sous une forme autre, laquelle permet de reprendre en parallèle dans le compte de résultats les moins-values et les plus-values latentes sur les éléments du portefeuille résultant des fluctuations du marché. Le résultat latent sur les éléments du portefeuille, s'il est positif, n'est toutefois pas distribué, mais comptabilisé sur une réserve indisponible. Cette présentation particulière, appliquée par la plupart des sicafis, est appliquée par WDP depuis son introduction en bourse en 1999. Le Ministre des Affaires Economiques n'a pas encore répondu à la demande de renouvellement.

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2002 présenté à l'Assemblée Générale des actionnaires de la société Warehouses De Pauw SCA.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission de révision qui nous a été confiée.
Nous avons procédé à la révision des comptes annuels établis sous la responsabilité du gérant de la société pour l'exercice clôturant le 31 décembre 2002, dont le total du bilan s'élève à 264.928.338 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de 20.661.426 EUR. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques complémentaires requises par le Code des Sociétés.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nos contrôles ont été réalisés en conformité avec les normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.
Ces normes professionnelles requièrent que notre révision soit organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'inexactitudes significatives compte tenu des dispositions légales et réglementaires applicables aux comptes annuels en Belgique.
Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Les responsables de la société ont répondu avec clarté à nos demandes d'informations.
Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué l'application des règles d'évaluation et le bien-fondé des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.
Le 6 octobre 1999, la société a reçu l'autorisation, en dérogation à l'article 15 de la loi du 17 juillet 1975, de préparer les comptes annuels selon un schéma différent.
Cette dérogation vise à imputer les résultats non-réalisés sur le portefeuille immobilier à un compte "réserve non disponible" dont le résultat négatif éventuel est pris en résultat, et à utiliser à cet effet un schéma adapté du compte de résultat qui différencie les résultats opérationnels, les résultats sur le portefeuille immobilier et les résultats exceptionnels.
La prolongation de l'autorisation de dérogation pour la période 2002 a été demandée.
A notre avis, compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui les régissent, les comptes annuels de la SCA Warehouses De Pauw, clôturés au 31 décembre 2002, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et les informations données dans l'annexe sont adéquates.

Attestations complémentaires

Nous complétons notre rapport par les attestations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:
- Le rapport de gestion contient les informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous ne devons vous signaler aucune opération qui serait conclue en violation des statuts ou du Code des Sociétés ou des réglementations légales concernant les sicafis. L'affectation des résultats qui vous est proposée est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Anvers, le 2 avril 2003.

Jos VAN DER STEEN,
Commissaire.

1 Renseignements de base

1.1 Raison sociale
"Warehouses De Pauw", en abrégé "WDP"

1.2 Forme juridique, constitution, publication
La société a été constituée sous la forme d'une société anonyme répondant à l'appellation "Rederij De Pauw" par acte passé par-devant le notaire Paul De Ruyver, à Liedekerke, le 27 mai 1977, et publié dans les Annexes du Moniteur belge le 21 juin 1977, sous le numéro 2249-1. Cette SA faisait office de société porteuse dans laquelle, par une opération générale de fusion et de scission, le patrimoine immobilier de 9 sociétés a été regroupé. L'appellation de la société a été à cette occasion modifiée en "Warehousing & Distribution De Pauw" et elle a été transformée en une société en commandite par actions. Les modifications statutaires accompagnant cette opération ont été réalisées sous condition par acte passé le 20 mai 1999 par-devant le notaire Siegfried Defrancq, à Asse-Zellik, tel que publié dans les Annexes du Moniteur belge sous les numéros 990616-1 à 22 inclus et ratifiées par deux actes datés du 28 juin 1999 passés par-devant le même notaire et publiés dans le Moniteur belge sous les numéros 990720-757 et 758. Depuis le 28 juin 1999, WDP SCA est inscrite auprès de la Commission bancaire et financière en qualité de "société d'investissement à capital fixe de droit belge", en abrégé sicafi de droit belge. Elle est par conséquent soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe prévu à l'article 118 de la loi du 4 décembre 1999 relative aux transactions
financières et aux marchés financiers, ainsi qu'à l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis.

La raison sociale a été modifiée en "Warehouses De Pauw" lors de l'Assemblée Générale du 25 avril 2001.

Le 12 décembre 2001 a eu lieu une fusion par la reprise de Caresta SA, à quelle occasion les statuts ont été modifiés par acte passé par-devant le notaire Siegfried Defrancq, à Asse-Zellik, et publié dans les Annexes du Moniteur belge le 5 janvier 2001 sous le numéro 20020105-257.

1.3 Siège de la société et siège administratif
Le siège de la société est établi à 1861 Meise (Wolvertem, Blakenberg 15). Le siège social peut être déplacé sans modification statutaire en tout autre endroit de Belgique par décision du gérant, moyennant le respect de la législation sur l'emploi des langues.

1.4 Registre de commerce et numéro de T.V.A.
La société est inscrite au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro 404.916.
Le numéro de TVA de WDP SCA est le (BE) 417.199.869.

1.5 Durée
La société a été constituée pour une durée indéterminée.

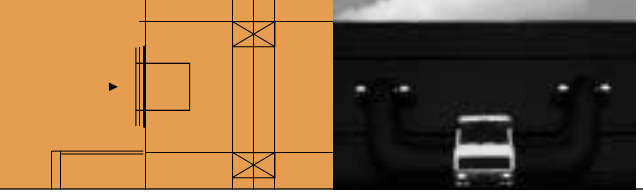
1.6 Objet de la société
Article 4 des statuts:
"La société a pour unique objet le placement collectif de moyens financiers recueillis auprès du public dans des biens immobiliers tels que définis à l'article 122, 1§ premier alinéa, 5° de la loi du quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix relative aux opérations financières et aux marchés financiers.

Par biens immobiliers, il faut entendre les éléments suivants:

1. les biens immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code Civil et les droits réels sur lesdits biens immeubles;
2. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;
3. les droits d'option grevant des biens immobiliers;
4. les droits de participation dans d'autres organismes de placement immobilier qui sont inscrits sur la liste dont question à l'article 120 § 1, deuxième alinéa ou à l'article 137 de la loi du quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix relative aux opérations financières et aux marchés financiers;
5. les certificats immobiliers tels que décrits à l'article 106 de la loi du quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix relative aux opérations financières et aux marchés financiers et à l'article 44 de l'Arrêté royal du 10 avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicafis;
6. les droits découlant de contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens immobiliers sont donnés en location-financement immobilier à la société;
7. et tous les autres biens, actions ou droits définis comme biens immobiliers par les Arrêtés royaux pris en exécution de la loi du quatre décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix relative aux opérations financières et aux marchés financiers et applicables aux organismes de placement collectif investissant dans des biens immobiliers. Dans les limites de la politique de placement telle que décrite à l'article 5 des statuts et dans le respect de la législation applicable à la sicafi, la société est habilitée à se charger de:
   - *l'acquisition, la transformation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, l'apport sous le régime de la copropriété des biens immobiliers tels que décrits ci-dessus;*
   - *l'acquisition et le prêt de titres sans préjudice de l'application de l'article 51 de l'Arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicafis;*
   - *les biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, pris en leasing conformément à l'article 46 de l'Arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicafis;*
   - *à titre accessoire, les biens immobiliers, avec ou sans option d'achat, donnés en leasing conformément à l'article 47 de l'Arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicafis;*
   - *la société ne peut agir qu'occasionnellement en qualité de développeur de projet, tel que défini à l'article 2 de l'Arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq.*

La société est en outre habilitée, dans le respect de la législation applicable en matière de sicafis:

- *à réaliser, à titre complémentaire ou à titre temporaire, des placements dans des titres, autres que les biens fixes et les valeurs disponibles détenues conformément à l'article 41 de l'Arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicafis. La détention de valeurs mobilières doit être compatible avec la poursuite, à court terme ou à moyen terme, de la politique de placement telle que décrite à l'article 5 des statuts. Les titres doivent être repris à la cotation d'une bourse des valeurs mobilières d'un état membre de l'Union européenne ou négociés sur un marché réglementé de l'Union européenne qui fonctionne régulièrement, est agréé et est accessible au public. Les valeurs disponibles peuvent être détenues dans toutes les devises sous la forme de dépôts à vue, de dépôts à terme ou par tout instrument du marché monétaire facilement mobilisable;*
- *à accorder des hypothèques, ou autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement des biens immobiliers conformément aux dispositions de l'article 53 de l'Arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicafis;*
- *à octroyer des crédits et à se porter caution au bénéfice d'une filiale de la société qui est également organisme de placement tel que défini à l'article 49 de l'Arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq relatif aux sicafis.*



La société peut acquérir, louer ou prendre en location, céder ou échanger tous biens meubles et immeubles, matériaux et accessoires et, en règle générale, poser tous les actes commerciaux ou financiers qui se rapportent directement ou indirectement à son objet et à l'exécution de tous les droits intellectuels et toutes les propriétés commerciales qui s'y rapportent.
Pour autant que cela soit compatible avec le statut des sicafis, la société peut, par le biais d'apports en espèces ou en nature, de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou de toute autre manière, prendre une participation dans toutes sociétés ou entreprises existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien ou est de nature à favoriser l'exercice de son objet.
Une modification de l'objet de la société doit être soumise à l'approbation préalable de la Commission bancaire et financière.

La politique de placement dans le cadre de l'exécution de l'objet social est libellée comme suit:
"Afin de minimaliser les risques de placement et de les répartir correctement, la société orientera sa politique de placement vers un portefeuille immobilier diversifié, formé de placements dans des projets de qualité supérieure, essentiellement dans les bâtiments semi-industriels destinés à la distribution, au stockage et à d'autres fonctions logistiques sous diverses formes. La société procède également en ordre accessoire à des investissements dans des immeubles industriels, commerciaux et de bureaux.
Les bâtiments dont question sont géographiquement sis dans toute la Belgique, dans les Etats membres de la Communauté européenne, ainsi que dans les pays candidats à l'adhésion.
Les placements en valeurs mobilières sont réalisés conformément aux critères établis aux articles 56 et 57 de l'Arrêté royal du quatre mars mil neuf cent quatre-vingt-onze relatif à certains organismes de placement collectif."

1.7 Lieux où les documents peuvent être consultés par le public

Les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles.
Conformément aux dispositions légales en la matière, les comptes annuels non consolidés et les comptes annuels consolidés de la société doivent être déposés auprès de la Banque Nationale de Belgique. Les communications financières relatives à la société, ainsi que les convocations pour les Assemblées Générales paraissent également dans les quotidiens financiers, les journaux et les revues d'information. Les rapports annuels et les statuts de la société sont disponibles au siège social. Chaque détenteur d'actions nominatives, ainsi que toute personne qui en fait la demande, reçoivent chaque année une copie du rapport annuel.

2 Capital social

2.1 Capital souscrit

Le capital souscrit de Warehouses De Pauw SCA s'élève à 51.900.000 EUR et est représenté par 6.899.593 actions, sans indication de valeur nominale.

2.2 Capital autorisé

Le gérant est habilité à majorer le capital social aux dates et aux conditions qu'il déterminera, en une ou plusieurs fois, à concurrence de 49.425.000 EUR.
Cette habilitation est valable pour une durée de cinq années à compter de la publication des procès-verbaux de l'Assemblée Générale du 20 mai 1999. Cette habilitation peut être prolongée.

L'augmentation (les augmentations) de capital peu(ven)t être effectuée(s) par apports en numéraire, par apports en nature ou par conversion des réserves conformément aux règles énoncées dans le Code des sociétés, à l'article 11 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis et dans les présents statuts.
Le cas échéant, les primes d'émission, dans le cas d'une augmentation de capital décidée par le gérant, devront être placées, après éventuelle imputation des frais, sur un compte indisponible par le gérant, lequel servira, sur pied d'égalité par rapport au capital, à garantir les tiers et qui ne pourra en aucune hypothèse être diminué ou supprimé que par décision de l'Assemblée Générale statuant dans les conditions reprises par l'article 612 du Code des sociétés, sous réserve de la conversion en capital telle que prévue ci-dessus.

2.3 Rachat des actions propres
La société peut acquérir ses actions entièrement libérées en numéraire et les conserver en vertu de la décision de l'Assemblée Générale et conformément aux dispositions du Code des sociétés.
La même Assemblée Générale peut déterminer les conditions d'aliénation de ces actions.
Le gérant est habilité à acquérir de tels titres lorsque cette acquisition est nécessaire pour préserver la société de tout inconvénient grave et menaçant. Cette autorisation est valable

	Le capital se compose comme suit:
	EUR
Constitution de Rederij De Pauw SA	49.579
Augmentation de capital par incorporation des réserves	12.395
Augmentation de capital par émission publique (prime d'émission incl.)*	69.557.950
Augmentation de capital par fusions/scissions**	
Industriegebouwen SA	5.627
Union Commerciale Belge SA	2.975
Leuvense Stapelplaatsen SA	6.931
Immobilière du Canal SA	5.172
Tony De Pauw SA	1.200
Olivetenvest SA	1.215
Immobiliënvennootschap van Buggenhout SA	337
Immobiliënvennootschap van Merchtem SA	29.909
Augmentation de capital par incorporation des réserves pour l'arrondissement à l'EUR	326.710
Réduction du capital par apurement des pertes	-20.575.000
Augmentation de capital résultant de la fusion par reprise de Caresta SA***	2.429.356,54
Augmentation de capital par incorporation des réserves pour l'arrondissement à l'EUR	45.643,46
Total	**51.900.000**

** 3.115.000 actions au prix d'émission de 22,33 EUR*
*** Préalablement à la reconnaissance comme sicafi*
**** 259.593 actions au prix d'émission de 26,45 EUR (=VI au 30/06/2001, bénéfice intermédiaire inclu)*

pour une période de trois années à compter de la date de publication du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 20 mai 1999 et peut être prolongée pour une période identique. Les conditions relatives à l'aliénation des titres acquis par la société sont, selon le cas, déterminées conformément à l'article 622, paragraphe 2 du Code des sociétés, par l'Assemblée Générale ou par le gérant. Au 31-12-2001, WDP SCA ne possédait pas d'actions propres, et le gérant De Pauw SA détenait 384 actions WDP.

2.4 Modification du capital

Sous réserve de la possibilité d'utilisation du capital autorisé par décision du gérant, l'augmentation ou la diminution du capital souscrit ne peut être décidée que par une Assemblée Générale extraordinaire par-devant notaire et moyennant l'accord du gérant. La société devra en outre se conformer aux règles prescrites dans le cas d'une émission publique d'actions de la société, prévues par l'article 125 de la loi du 4 décembre 1990 et par les articles 28 et suivants de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis.

En outre, en vertu de l'article 11, paragraphe 2 de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, les conditions suivantes doivent être respectées:

1 l'identité de la personne procédant à l'apport doit être mentionnée dans les rapports prévus à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que dans les convocations aux Assemblées Générales qui devront se prononcer sur l'augmentation de capital;
2 le prix d'émission ne peut être inférieur au cours moyen des trente jours précédant l'apport;
3 le rapport prévu au point 1 ci-dessus doit également indiquer les incidences de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires et plus particulièrement, en ce qui concerne leur quote-part dans le bénéfice et le capital.

Conformément à l'article 11 paragraphe 1er de l'A.R. du 10 avril 1995 relatif aux sicafis, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires prévu par les articles 592 et 593 du Code des sociétés en cas d'apport en numéraire.

2.5 Autorité au sein de la société

L'autorité au sein de WDP SCA est détenue par le gérant De Pauw SA, dont toutes les actions sont aux mains de la famille Jos De Pauw, représentée dans le Conseil d'Administration de la SA De Pauw par Tony De Pauw. Pour l'explicitation du concept d' "autorité", voir page 8: "2.1. Une société en commandite par actions".

3 Commissaire

Le commissaire de la SCA WDP pour les comptes annuels simplifiés et consolidés est Jos Van der Steen, dont le bureau se situe à 2600 Berchtem, Potvlietlaan 6. La rémunération annuelle du commissaire s'élève à 10.000 EUR pour le contrôle des comptes annuels et des comptes annuels consolidés. Le mandat couvre une période de trois ans. Il arrive à échéance à la date de l'Assemblée Générale de 2005 et est reconductible.

Un commissaire local a été désigné pour chacune des filiales étrangères, soit:

- pour WDP Italia s.r.l.: la société Consulaudit (Bologne), représentée par M. Spisni;
- pour WDP France s.a.r.l.: la société S&W Associés (Paris), représentée par M. Young;
- pour WDP CZ s.r.o.: les sociétés VGD et Podzimek a Suma-Audit (Prague), représentées par MM. Uher et Podzimek;
- pour WDP Nederland b.v.: la société FSV Accountants (Zaltbommel), représentée par M. Girbes.

4 Banque de dépôt

Fortis Banque est la banque de dépôt de WDP SCA.
La rémunération annuelle s'élève à 24.789 EUR.

5 Expert immobilier

5.1 Identité

L'expert immobilier désigné par WDP SCA est la société Stadim SCRL, dont le siège social se situe à 2018 Anvers, Marialei 29, et représentée par Philippe Janssens.

5.2 Mission

Conformément à l'article 56 de l'A.R. du 10 avril 1995, l'expert évalue à la fin de chaque exercice comptable tous les bâtiments de la sicafi et de ses filiales. La valeur comptable des bâtiments figurant au bilan est adaptée à ces valeurs.

L'expert actualise en outre à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice comptable l'évaluation totale qui a été établie à la fin de l'exercice comptable précédent, sur la base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens dont question.

Tout bien immeuble à acquérir ou à transférer par la sicaf ou par les sociétés qu'elle contrôle est évalué par l'expert immobilier, avant que l'opération ne soit effectuée. L'évaluation effectuée par l'expert est contraignante pour la sicaf lorsque la contrepartie est un promoteur ou un dépositaire de la sicaf, lorsque la contrepartie est une société avec laquelle la sicaf, le promoteur ou le dépositaire est lié ou lorsque, dans le cadre de l'opération projetée, tout avantage est retiré par l'une des personnes précitées.

5.3 Méthodes d'évaluation

Le bureau d'expertise Stadim SCRL a examiné les différentes propriétés, effectué les mesurages nécessaires, établi une description des biens immobiliers ainsi que des installations, et consulté les documents et plans existants qui ont été transmis.

La méthodologie suivie par Stadim SCRL tient compte de plusieurs approches classiques. La valeur locative brute (28,27 millions EUR en 2002) est comparée à la valeur d'investissement (325,32 millions EUR), ce qui donne un taux de capitalisation moyen de 8,68% pour l'ensemble du portefeuille. Ce taux de capitalisation varie d'une propriété à l'autre, dans une fourchette comprise entre 7,7% et 12,4%. La valeur d'investissement est calculée en tenant compte des frais de transaction, des frais de construction ou de rénovation, des honoraires et de la TVA.

Dans le même temps, il est tenu compte pour chaque propriété des frais et provisions à prévoir, des contrats de location en cours, du délai de réalisation des travaux de construction et de rénovation ainsi que de leur incidence sur la perception effective des loyers. Ce flux de recettes, ainsi que la valeur de revente, sont actualisés ("discounted cash flow") sur la base des taux d'intérêt sur les marchés des capitaux (obligations linéaires à 17 ans = 4,84%), majorés d'une marge propre au placement immobilier spécifique ("marge d'illiquidité", 2,27% en moyenne). Ainsi, l'impact des fluctuations des taux d'intérêt et de l'inflation prévue (hypothèse de 1%) est intégré au calcul de l'évaluation.

Enfin, aussi bien la valeur de chaque propriété que celle du terrain et que le taux de capitalisation sont contrôlés par le biais de points de comparaison.

En ce qui concerne l'étranger, pour la Tchéquie, ce sont les évaluations conformes au marché du bureau d'expertise Cushman & Wakefield & Baker ™ qui ont été reprises, et pour Milan l'évaluation de l'architecte-expert assermenté G. Cocozza. Ces évaluations ont de plus été soumises à une analyse financière en fonction des contrats de location spécifiques.

Agenda (actualisation: voir www.wdp.be)

Assemblée Générale:	mercredi 30 avril 2003 à 10h (le dernier mercredi d'avril de chaque année)
Dividendes payables sur remise du coupon n° 4:	à p.d. mardi 6 mai 2003
Communication des résultats du 1er trimestre	semaine 22
Communication des résultats semestriels 2003	semaine 38
Communication des résultats du 3ème trimestre	semaine 49

La Commission Bancaire et Financière a accordé le 14 avril 2003 son autorisation à l'utilisation de ce rapport annuel comme document de référence pour toute offre publique que la société ferait jusqu'à la publication de son prochain rapport annuel par la procédure d'information dissociée.
Dans le cadre de cette procédure, ce rapport annuel doit être accompagné d'une note d'opérations pour constituer un prospectus au sens de l'article 129 de la loi du 4 décembre 1990.
Ce prospectus doit être soumis pour approbation à la Commission Bancaire et Financière conformément à l'article 129 de la loi susmentionnée.

WDP s.c.a. sicafi de droit belge Blakenberg 15 B-1861 Wolvertem Belgique
tél: +32 (0)52 338.400 fax: +32 (0)52 373.405 info@wdp.be www.wdp.be

Vandekerckhove&Devos