



# Jaarlijks financieel verslag 2010





# Jaarlijks financieel verslag 2010

## Inhoudstafel

4	Risicofactoren
9	Warehouses De Pauw – Warehouses with Brains
12	Geconsolideerde kerncijfers
14	Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2010 van WDP
20	Woord van de voorzitter aan de aandeelhouders
24	Corporate governance en structuren
69	Verklaringen van de statutaire zaakvoerder
70	Maatschappelijk verantwoord ondernemen
73	Beheerverslag
82	Vooruitzichten
88	Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië
98	Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille
114	Conclusies van de vastgoeddeskundigen
116	Het aandeel WDP
121	Financiële agenda
122	Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010
122	Resultatenrekening
125	Balans
127	Kasstroomoverzicht
128	Mutatieoverzicht over het geconsolideerd eigen vermogen
130	Toelichtingen
168	Verslag van de commissaris over de jaarrekeningen
172	Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010
172	Resultatenrekening
175	Balans
177	Winstverdeling
178	Permanent document
187	Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak

## Risicofactoren

Wie investeert in vastgoed, is op zoek naar zekerheid. Daarom is de strategie van WDP erop gericht de beleggers stabiliteit te garanderen, zowel qua dividend als qua inkomsten op langere termijn. Dit gaat gepaard met het beheren en zoveel mogelijk uitschakelen van een aantal risico's.

### Strategisch beheer

#### Risico's verbonden aan de economische context

Door de aard van zijn activiteiten is WDP gevoelig voor de economische conjunctuur. Een slechtere conjunctuur geeft aanleiding tot een lagere economische activiteit, die kan leiden tot een vermindering van de vraag vanuit het bedrijfsleven naar opslag- en distributieruimten. Dit kan op zijn beurt resulteren in een hogere leegstand, lagere huurprijzen en een mogelijk faillissement van huurders.

De impact van dit risico op de resultaten en waarderingen van WDP wordt ingeperkt door de lange looptijd van de huurovereenkomsten (meer dan 68% van de contracten vervalt na 2015), de sectoriële diversificatie van de klantenportefeuille en een lage gemiddelde huurprijs per m<sup>2</sup> van de portefeuille. Tevens kan worden vastgesteld dat de kwaliteit van de huurders zeer goed is, gezien de daling van de geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren in 2010 (van 1,5 miljoen EUR per eind 2009 naar 1,3 miljoen EUR per eind 2010).

Ook de ligging van het WDP-vastgoed speelt hier een doorslaggevende rol. Dit is voornamelijk gelegen op de as Breda-Antwerpen-Brussel-Rijssel. Een goede ontsluiting en de nabijheid van consumenten zijn een conditio sine qua non voor de aanwezigheid van logistieke bedrijven. Hoe interessant een gebouw ook mag zijn, als niet aan die basisvoorwaarden voldaan is, zal er geen belangstelling zijn vanwege potentiële huurders.

Daarnaast wordt door de geografische locatie van de portefeuille van WDP de gevoeligheid aan de economische ontwikkeling beperkt, gezien 94% van de portefeuille in West-Europa ligt. Bovendien werd in maart 2011 een intentieverklaring ondertekend met Wereldhave, voor de overname van zes verhuurde logistieke sites in Nederland (zie '10. Feiten na balansdatum' in het 'Beheerverslag' op blz. 78). Hiermee bevestigt WDP zijn investeringspolitiek en vooropgestelde groeistrategie in deze regio. Deze regio is minder onderhevig aan conjuncturele fluctuaties dan groeimarkten als Centraal- en Oost-Europa, waar WDP trouwens ook actief is.

#### Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt

Als nichespeler in het segment van semi-industrieel vastgoed moet WDP bovendien rekening houden met een aantal risico's eigen aan deze specifieke sector van het vastgoed.

De economische kwaliteit van het vastgoed komt tot uiting in de termijn van verhuurbaarheid – de zogenaamde 'levensduur' – en de kans op leegstand. Voor opslagruimten wordt zij bepaald door twee grote factoren, waarmee WDP terdege rekening houdt.

Een eerste is de ligging van de site. De gronden en panden van WDP liggen alle op logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. De kwaliteit van de ligging wordt telkens gegarandeerd door de ontsluiting van de site – zowel via weg, spoor, water als lucht – en door de nabijheid van een ruime afzetmarkt, waardoor de vraag naar semi-industriële ruimten blijft bestaan.

## Risicofactoren

Een tweede factor is de bouwtechnische kwaliteit van de opslag- en distributieruimten. De parameters waarmee WDP rekening houdt, zijn onder meer de vrije hoogte, het draagvermogen van de vloer, de brandveiligheid door sprinklerinstallaties en de toegankelijkheid door laad- en loskades. Het belang van de bouwtechnische kwaliteit neemt alsmaar toe. Daarnaast evolueren de opslagplaatsen naar polyvalente en multifunctionele opslagruimten, die aan welbepaalde wettelijke normen en standaarden moeten beantwoorden overeenkomstig de activiteit van de huurder en de plaats van ligging van het onroerend goed (NBN in België, NEN-normen in Nederland, ...).

### Risico's verbonden aan investerings- en ontwikkelingsactiviteiten

WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille op verschillende manieren op. Enerzijds zijn er de eigen ontwikkelingsactiviteiten van opslag- en distributieruimten. Die zijn op 31 december 2010 beperkt tot 5,3% van de investeringswaarde van de portefeuille. Anderzijds wordt de uitbreiding van de portefeuille gerealiseerd via mogelijke acquisities. Voor elke acquisitie wordt een uitgebreid 'due diligence'-onderzoek gedaan op technisch, juridisch, boekhoudkundig en fiscaal vlak, met bijstand van externe experts.

Het risicoprofiel van de onderneming blijft hierdoor beperkt, gezien het merendeel van de totale portefeuille op lange termijn is (voor)verhuurd aan eersterangshuurders.

### Risico's verbonden aan de waardering van het vastgoed

Vastgoed is nu eenmaal geen geïndexeerde obligatie met een op voorhand bepaald rendement. De winst – of het verlies – wordt voornamelijk bepaald door twee factoren die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Een eerste is het recurrent jaarlijks netto huurinkomen, dat het netto huurrendement op het geïnvesteerd kapitaal vormt. Bij de bevak komt dit in de resultatenrekening tot uiting via het 'Vastgoedresultaat'. Een tweede factor zijn de waardeschommelingen van het vastgoed op middellange en lange termijn, de zogenaamde variaties van de reële waarde van het vastgoed. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis gewaardeerd door onafhankelijke schatters. Op de resultatenrekening van de bevak zijn de variaties van de reële waarde van het vastgoed vermeld als (niet-gerealiseerd) 'Resultaat op de portefeuille'. Niettegenstaande de algemene economische situatie, is het risico op een neerwaartse herziening van de vastgoedwaarde beperkt. Dit is onder meer te verklaren door het feit dat de portefeuille voor 36% uit gronden bestaat, die historisch gezien het best bestand bleken tegen waardedalingen. Daarnaast bevindt slechts 6% van de totale portefeuille zich in Centraal- en Oost-Europa, die meestal harder getroffen worden door een moeilijke economische situatie dan West-Europa. Tenslotte wordt WDP als relatief goedkoop beschouwd: gemiddeld 38,78 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor opslagruimtes in vergelijking met de marktnormen van gemiddeld 46 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor opslagruimtes te Brussel en 42 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor opslagruimtes te Antwerpen<sup>1</sup>. Tijdens een periode van economische terugval doen relatief lagere huurprijzen naar verwachting de kans op leegstand dalen, en dus ook het bijhorende risico van een waardedaling van de portefeuille.

Het is de combinatie van het vastgoed als beleggingsinstrument en de waardeschommelingen van het vastgoed, die de kwaliteit van de investering en de totale winst op lange termijn bepaalt.

<sup>1</sup> Bron: 'Research department Cushman & Wakefield, Belgian industrial snapshot Q4 2010'

# Risicofactoren

## Vastgoedbeheer

### Huurders- en kredietrisico

WDP streeft ernaar een huurdersbestand uit te bouwen dat bestaat uit stabiele en solvabele huurders. Verhuren heeft in dit verband het voordeel dat de huur vooraf dient betaald te worden. De huur is betaalbaar op maand-, kwartaal- of (uitzonderlijk) jaarbasis. Potentiële betalingsproblemen van een huurder kunnen bijgevolg snel gedetecteerd worden, zodat hiervoor oplossingen gezocht kunnen worden. Bovendien wordt aan het merendeel van de huurders een voorschot gevraagd voor huurkosten en belastingen waarvoor WDP als verhuurder schuldenaar is, maar die contractueel doorgerekend kunnen worden aan de huurder. De voorschotten zijn – net als de huur – betaalbaar op maand-, kwartaal- of (uitzonderlijk) jaarbasis. Een andere zekerheid is de gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden waarover WDP als eigenaar beschikt.

De kredietwaardigheid van de huurders van WDP is zeer goed. Het bewijs hiervan is dat in 2010 voor 171.000 EUR aan waardeverminderingen voor dubieuze debiteuren teruggenomen werd. Tevens wordt de kredietwaardigheid van potentiële nieuwe huurders gescreend op basis van een kredietwaardigheidsonderzoek door een extern kantoor. Hierdoor worden mogelijke betalingsproblemen geanticipeerd.

Naast de kredietwaardigheid van de huurders, is het belangrijk langlopende huurcontracten af te sluiten, om zo de toekomstige huurinkomstenstroom te verzekeren.

Omdat leegstand of een faillissement van een huurder nooit helemaal kunnen worden uitgesloten, is het herverhuurpotentieel van een gebouw erg belangrijk. Daarbij zijn opnieuw de hierboven besproken ligging en bouwtechnische kwaliteit doorslaggevend voor wederverhuring. De gemiddelde bezettingsgraad over 2010 bedroeg 95%. Indien deze met 1% zou dalen, zouden de brutohuurinkomsten gemiddeld dalen met 1,5% naar 57,3 miljoen EUR.

### Onderhoudsrisico

WDP kan de onderhouds- en herstellingskosten maximaal beperken dankzij de investeringen in kwalitatieve en technisch hoogstaande gebouwen. Tevens dragen de kwaliteit van de huurders, de langetermijncontracten en de perfecte staat van de gebouwen bij oplevering of aankoop bij tot de kwaliteitsgarantie van de gebouwen, net als de technische 'due diligence' die uitgevoerd wordt bij de acquisitie van een pand.

Waar nodig wordt geïnvesteerd om de technische kwaliteit van de gebouwen op niveau te houden. Bouw- en renovatiewerken worden ofwel uitgevoerd door de eigen technische ploeg, ofwel wordt een beroep gedaan op externe specialisten. Deze werken worden intern opgevolgd, zowel qua tijdigheid van oplevering als budgettair.

Kosten voor onverhuurde oppervlakten of andere kosten die gepaard gaan met huurderverloop, worden beperkt door de langetermijnrelatie die WDP heeft met zijn huurders, en door een actief commercieel beheer van de vastgoedportefeuille om op deze manier de leegstand te beperken.

# Risicofactoren

## Risico's op vernieling van de gebouwen

Net als alle andere gebouwen kunnen opslag- en distributieruimten beschadigd worden door brand, storm of andere rampen. WDP heeft dit risico verzekerd voor een totale waarde van 660 miljoen EUR (toestand eind december 2010). De verzekerde waarde is gebaseerd op de nieuwbouwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw in nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van de honoraria van architecten en de belasting over de toegevoegde waarde. De zonnepanelen zijn verzekerd voor een waarde van 33 miljoen EUR. Omdat dergelijke rampen vaak leiden tot een – eventueel gedeeltelijke – leegstand van de gebouwen, is ook dit risico verzekerd (huurverlies voor een periode van maximum 2 jaar). Per 31 december 2010 bedraagt de totale reële waarde van de portefeuille 822 miljoen EUR.<sup>1</sup>

## Financieel beheer

De financiering van de vastgoedportefeuille van WDP gebeurt enerzijds via het eigen vermogen en anderzijds via schuldfinanciering. Deze schuldfinanciering heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid en bepaalt tevens het liquiditeitsrisico.

## Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsrisico bestaat er voornamelijk in dat de bevak niet te allen tijde over voldoende fondsen zou kunnen beschikken om haar activiteiten te financieren of aan haar lopende betalingsverplichtingen te voldoen, en daardoor in gebreke zou blijven tegenover haar tegenpartijen en investeerders.

Om dit risico optimaal in te perken, hanteert WDP een conservatieve en voorzichtige strategie. Deze financieringsstrategie bestaat uit:

- een evenwichtige spreiding in de tijd van de vervaldata van de financiële schulden en leasingschulden (25% op minder dan 1 jaar, 48% van 1 tot 5 jaar en 27% op meer dan 5 jaar);
- een diversificatie van de financieringsbronnen door de uitgifte van 'commercial paper' (van 1 tot 12 maanden), het aangaan van 'straight loans' (van 1 dag tot 1 maand) en het aangaan van bankkredieten op lange termijn, voornamelijk 'bullet'-kredieten<sup>2</sup> (van 4 tot 10 jaar);
- het spreiden van de financieringen over verschillende bankiers, voornamelijk BNP Paribas, ING, Dexia en KBC.

<sup>1</sup> Exclusief de zonnepanelen

<sup>2</sup> Een bullet krediet is een krediet waarbij enkel intrest betaald wordt gedurende de looptijd van het krediet. Het (nominale) kapitaal dient op het einde van de looptijd in één maal worden terugbetaald.

## Risicofactoren

De aangegane kredieten bevatten tevens convenanten die hoofdzakelijk verband houden met het statuut van de bevak en de daarin beschreven maximaal toegestane schuldgraad (65%). Op 31 december 2010 bedroeg de schuldgraad van WDP 55,19%. Met de transactie van Wereldhave (zie eveneens '10. Feiten na balansdatum' in het 'Beheerverslag' op blz. 78) komt de schuldgraad van WDP, na uitvoering van alle lopende investeringen tot eind 2011 en zonder rekening te houden met een eventuele positieve impact van de invoering van het keuzedividend<sup>1</sup>, op 57%.

### Renterisico

WDP heeft het renterisico op zijn financiële schulden voornamelijk ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en). Deze indekkinginstrumenten maken het mogelijk een vlottende rentevoet om te zetten naar vaste rentevoeten. Hierdoor kan men zich indekken tegen het effect van een sterke stijging van de rentevoeten. Per 31 december 2010 heeft WDP zich voor 84% ingedekt voor een resterende looptijd van 4,9 jaar tegen een gemiddelde vaste rentevoet van 4,11% (exclusief bancaire marge).

Als gevolg van de recente crisis in de banksector, zijn de renteniveaus van de referentierentevoeten (zoals de Euribor) gedaald naar een historisch laag niveau. De Euribor 3 maand bedroeg op 31 december 2010 1,006%. Door de reeds afgesloten rente-indekkingen per 31 december 2010, kan WDP niet volledig profiteren van deze lage rentestanden. Vanuit het oogpunt om het renterisico te minimaliseren, is deze beslissing echter volkomen te rechtvaardigen.

Anderzijds worden door de bankiers op de bestaande en nieuwe kredieten margeverhogingen toegepast, die het effect van de lagere rentestanden gedeeltelijk tenietdoen. De totale gemiddelde intrestlast van WDP bedraagt 4,28% (inclusief bancaire marge).

### Wisselkoersrisico

WDP is voornamelijk actief in de eurozone, met uitzondering van de activiteiten in Tsjechië en Roemenië. De uitstaande euro-posities bij deze dochters hebben betrekking op de verstrekte financieringen vanuit de groep. De wisselkoersverschillen die voortvloeien uit de herwaardering van deze posities van de lokale munt naar de euro, hebben een minimale impact op het totaal eigen vermogen en het resultaat. Er zijn dan ook geen specifieke indekkingen afgesloten tegen fluctuaties van de betreffende wisselkoersen.

Het geheim van een goede investering in vastgoed schuilt in het afwegen en inperken van al deze risicofactoren. Alleen dan kan een juist evenwicht gevonden worden tussen de operationele winst op korte termijn en de potentiële meerwaarden op lange termijn. Dat heeft uiteraard ook alles te maken met de kwaliteit van de mensen die de beslissingen moeten nemen. WDP kan hierbij rekenen op een ervaren managementteam en Raad van Bestuur.

<sup>1</sup> Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 13, §1 van het KB van 7 december 2010 inzake kapitaalverhogingen in geld, statutair niet van toepassing worden verklaard, voor zover dit keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een vastgoedbevak, zoals voorzien door artikel 13, §2 van het KB van 7 december 2010, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.



# Warehouses De Pauw – Warehouses with Brains

## Voorstelling van WDP

### Een heel eigen aanpak

Warehouses De Pauw (WDP) is op dit ogenblik de grootste speler op de Belgische markt van het semi-industrieel vastgoed. De vastgoedbevak WDP spitst zich toe op de uitbouw van een kwalitatief hoogstaande portefeuille van logistiek en semi-industrieel vastgoed. Concreet gebeurt dit door:

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

Het polyvalent karakter van een gebouw speelt bij elke investering een doorslaggevende rol. Het herverhuurpotentieel na het vertrek van de zittende huurder is bepalend voor de levensduur van het gebouw. Ook houdt WDP de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille, zodat de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de bevak blijven. Wat de locaties betreft, wordt telkens gekozen voor strategische opslag- en distributieknooppunten. Daarnaast hecht WDP erg veel belang aan een relatie met de klanten op lange termijn. De bevak wil voor hen in de eerste plaats een vastgoedpartner zijn, die met hen meedenkt. Dit wordt treffend verwoord in de slogan 'WDP – Warehouses with Brains'.

### De portefeuille

Op 31 december 2010 had WDP 99 sites in portefeuille, gespreid over vijf landen: België, Frankrijk, Nederland, Roemenië en Tsjechië. De totale oppervlakte omvatte 3,749 miljoen m<sup>2</sup> terreinen en 1,322 miljoen m<sup>2</sup> panden, met bovendien een ontwikkelingspijplijn van meer dan 43.000 m<sup>2</sup>. De reële waarde van de vastgoedportefeuille van WDP, gewaardeerd conform 'IAS 40', bedroeg eind 2010 821,5 miljoen EUR.

### Beursnotering en marktkapitalisatie<sup>1</sup>

De vastgoedbevak WDP is sinds 28 juni 1999 genoteerd op Euronext Brussel. Sinds 2003 maakt zij deel uit van het 'next prime'-segment voor Europese midcaps en van de VLAM21-index, en sinds 2004 ook van de EPRA-index (European Public Real Estate Association). In 2005 werd WDP bovendien opgenomen in de Euronext-index Bel Mid. Eind 2010 had de bevak een marktkapitalisatie van 459 miljoen EUR.<sup>2</sup>

WDP richt zich tot beleggers in logistiek vastgoed die vooral geïnteresseerd zijn in een stabiel dividendbeleid.

### Aandeelhouderschap

WDP is gegroeid uit het patrimonium van de familiale Groep Jos De Pauw uit Merchtem. Die is nog steeds de referentieaandeelhouder, met een strategische participatie van 31%. (Voor een overzicht van de evolutie van het bedrijf, zie '7. Kerndata in de geschiedenis van WDP' op blz. 185 van het financieel deel).

Voor het overige zijn de aandeelhouders hoofdzakelijk Belgische en buitenlandse particuliere en institutionele investeerders, waarbij geen enkele aandeelhouder heeft gemeld meer dan 3% van het totaal aantal aandelen te bezitten.

<sup>1</sup> In 2010 werd de notering van het aandeel op Euronext Parijs geschrapt. Euronext heeft vandaag maar één koersvorming meer.

<sup>2</sup> De marktkapitalisatie wordt als volgt berekend: intrinsieke waarde (exclusief IAS 39-resultaat) vóór de winstverdeling vermenigvuldigd met het aantal aandelen op het einde van de periode.

# Warehouses De Pauw – Warehouses with Brains

## Overzicht van de belangrijkste deelnemingen in WDP op 31 december 2010

Naam	Aantal stemrechten (op in totaal 12.533.938)	% stemrechten
Robert De Pauw	982.796	7,84
Anne De Pauw	982.796	7,84
Tony De Pauw	982.796	7,84
Kathleen De Pauw	982.796	7,84
De Pauw NV	1.438	0,01
<b>Totaal</b>	<b>3.932.622</b>	<b>31,37</b>

Robert, Anne, Tony en Kathleen De Pauw hebben een akkoord gesloten dat zij in onderling overleg zullen handelen met betrekking tot:

- het uitoefenen van hun stemrechten met het oog op een duurzaam gemeenschappelijk beleid;
- het bezit, de verwerving of de overdracht van effecten.

WDP heeft slechts één categorie van aandelen. Houders hebben recht op één stem per aandeel op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders (zie eveneens toelichting XII op blz. 156).

## Een strategie gericht op verdere groei

### De prioritaire markten

Samen met de thuismarkt België vormen Nederland en Frankrijk traditioneel de belangrijkste prioritaire markten voor WDP. De meeste eigendommen en projecten liggen dan ook op toplocaties op de logistieke as Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. Bovendien werd in maart 2011 een intentieverklaring ondertekend met Wereldhave, voor de overname van zes verhuurde logistieke sites in Nederland (zie '10. Feiten na balansdatum' in het Beheerveslag' op blz. 78). WDP wil dominant aanwezig zijn in het logistiek hart van West-Europa, om er optimaal ten dienste te kunnen staan van zijn klanten. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van de bevak WDP Comm. VA verwacht dat de vraag hier ook in de toekomst zal blijven aanhouden, ondanks de schommelingen binnen de wereldeconomie. Dit dankzij de aanwezigheid van de grote aanvoerhavens Antwerpen en Rotterdam en de koopkracht van deze dichtbevolkte regio.

Een tweede groeipijler is Centraal-Europa. WDP is reeds geruime tijd actief in Tsjechië, en sinds 2007 ook in Roemenië, de nieuwe zuidoostelijke toegangspoort tot Oost-Europa.

### Groeiperspectieven

Met het oog op de verdere uitbouw van zijn vastgoedportefeuille en de creatie van aandeelhouderswaarde, lanceert WDP een nieuw groeiplan. Voor de volgende drie boekjaren – met name de periode 2011 tot 2013 – plant WDP een stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 20%. Deze groei moet gerealiseerd worden met inachtneming van een aanvaardbare schuldgraad tussen de 55 en 60%. Met de uitvoering van dit plan wil WDP ook de toekomstige dividendgroei proberen te bewerkstelligen. Daarnaast zal vanaf 2011 de mogelijkheid geboden worden om te opteren voor een keuzedividend.

Nadat de voorbije twee boekjaren hierop een uitzondering werd gemaakt, wil WDP allereerst in 2011 de uitkeringsgraad verlagen tot de voor de bevak gebruikelijke 90%. Dit met behoud van het dividend op 2,94 EUR bruto per aandeel voor 2011. Daarna kan de verwachte stijging van het netto courant resultaat per aandeel eventueel een toekomstige dividendgroei met zich meebrengen.



## Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2008
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>			
Nettohuurresultaten	57.985	54.127	46.645
Opbrengsten van zonne-energie*	5.029	3.704	247
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-349	-58	-11
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>62.665</b>	<b>57.773</b>	<b>46.880</b>
Vastgoedkosten	-1.285	-1.083	-1.195
Algemene kosten van de vennootschap	-3.831	-3.325	-3.454
<b>Netto vastgoedresultaat</b>	<b>57.549</b>	<b>53.365</b>	<b>42.232</b>
Financieel resultaat excl. IAS 39-resultaat	-18.485	-18.086	-12.752
Belastingen op netto courant resultaat	-864	-220	-396
Latente belastingen op netto courant resultaat	823	-1.023	-361
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>39.023</b>	<b>34.035</b>	<b>28.723</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE**</b>			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-5.538	-26.791	-17.919
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-69	11	80
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	1.442	4.105	2.101
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-4.165</b>	<b>-22.675</b>	<b>-15.737</b>
<b>IAS 39-RESULTAAT</b>			
Variatie in de reële waarde van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-2.256	-10.923	-29.184
Latente belastingen op herwaardering IRS'en	0	0	414
<b>IAS 39-resultaat</b>	<b>-2.256</b>	<b>-10.923</b>	<b>-28.771</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>32.602</b>	<b>437</b>	<b>-15.785</b>
<b>in EUR</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Netto courant resultaat / aandeel***	3,11	3,14	3,34
Resultaat op de portefeuille / aandeel***	-0,33	-2,29	-1,83
Nettoresultaat / aandeel**	2,60	-0,21	-1,84
Voorgestelde uitkering***	36.864.818	32.256.717	25.272.709
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)****	94,47%	94,77%	87,99%
Brutodividend / aandeel	2,94	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel	2,50	2,50	2,50
Aantal aandelen in omloop per einde periode	12.533.938	12.533.938	8.592.721

\* Gezien het toegenomen belang van de opbrengsten van zonne-energie, worden deze laatste niet langer vermeld onder de rubriek 'Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten'.

\*\* Resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij voorvermelde variaties rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt. In 2010 bedroeg deze 3,9 miljoen EUR.

\*\*\* De berekening van het resultaat/aandeel gebeurt pro rata temporis van het aantal dividendgerechtigde aandelen over 2009 (eerste 6 maanden 9.400.454, vanaf 01-07-2009 12.533.938). Het nettoresultaat per aandeel op basis van het jaarresultaat, aan de hand van het gewogen gemiddelde dividendgerechtigde aandelen bedraagt 0,04 EUR/aandeel. Bij deze berekening wordt rekening gehouden met de kapitaalverhoging uitgevoerd per 31-03-2009 en 30-06-2009.

\*\*\*\* Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op statutaire basis van WDP Comm VA.

Sommige cijfers werden onderworpen aan afrondingsaanpassingen. Bijgevolg is het mogelijk dat cijfers die worden weergegeven als totalen in bepaalde tabellen geen precieze rekenkundige samenvoeging zijn van de cijfers die eraan voorafgaan.

## Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde balans (in EUR x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2008
Immateriële vaste activa	422	287	184
Vastgoedbeleggingen	821.511	815.392	742.129
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	65.773	55.232	32.359
Financiële vaste activa	12.535	11.737	10.618
Vorderingen financiële leasing	107	195	277
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.150	168	320
Uitgestelde belastingen – activa	0	836	761
<b>Vaste activa</b>	<b>906.498</b>	<b>883.847</b>	<b>786.648</b>
Activa bestemd voor verkoop	2.850	14.199	4.642
Vorderingen financiële leasing	88	83	78
Handelsvorderingen	7.812	9.678	4.256
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.824	3.108	2.598
Kas en kasequivalenten	1.209	2.204	1.273
Overlopende rekeningen	2.100	2.959	3.208
<b>Vlottende activa</b>	<b>15.883</b>	<b>32.230</b>	<b>16.055</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>922.381</b>	<b>916.076</b>	<b>802.703</b>
Kapitaal	97.853	97.853	68.913
Uitgiftepremies	63.960	63.960	0
Reserves (inclusief resultaat)	236.070	231.129	212.901
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27.626	-27.124	-22.106
Wisselkoersverschillen	1.029	1.025	1.599
Minderheidsbelangen	0	0	0
<b>Eigen vermogen</b>	<b>371.286</b>	<b>366.843</b>	<b>261.307</b>
Langlopende verplichtingen	411.691	413.651	328.895
Kortlopende verplichtingen	139.404	135.582	212.501
<b>Verplichtingen</b>	<b>551.095</b>	<b>549.233</b>	<b>541.396</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>922.381</b>	<b>916.076</b>	<b>802.703</b>
<b>in EUR</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
NAV* / aandeel	29,62	29,27	30,41
NAV* (excl. IAS 39-resultaat) / aandeel	32,58	32,05	33,2
Koers van het aandeel	36,65	33,93	30,15
Agio / disagio van de koers t.o.v. NAV* (excl. IAS 39-resultaat)	12,48%	5,87%	-9,18%
<b>(in EUR x 1.000)</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	886.369	869.466	773.205
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	509.105	506.145	506.055
Balanstotaal	922.381	916.076	802.703
Schuldgraad**	55,19%	55,25%	63,04%

\* NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde = eigen vermogen voor winstuitkering van het lopende boekjaar.

\*\* Voor de methode van de berekening van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. vastgoedbevaks.

# Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2010

## Resultatenrekening

Het vastgoedresultaat is in 2010 met 8,5% gestegen naar 62,7 miljoen EUR, ten opzichte van 57,8 miljoen EUR het jaar voordien. Deze stijging is het gevolg van de verdere groei van de portefeuille door de succesvolle oplevering van de eigen projecten, zowel in België (onder meer te Genk en Vilvoorde), Nederland (Tilburg en Nijmegen) als Frankrijk (Libercourt). Voor meer details over deze aankopen en opleveringen, zie 'Beheerverslag' op blz. 73 en 76. Daarnaast steeg de bezettingsgraad in de loop van 2010 van 92,4% op 31 december 2009 naar 95,7% op 31 december 2010. De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de huurwaarde van de verhuurde m<sup>2</sup> ten opzichte van de huurwaarde van de verhuurbare m<sup>2</sup>. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden niet in de berekening opgenomen.

Ook de inkomsten van de zonnepanelen hebben een substantiële impact op het vastgoedresultaat. Voor het volledige boekjaar bedragen deze 5 miljoen EUR. Dit betekent een stijging van 1,3 miljoen EUR ten opzichte van vorig boekjaar.

De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,1 miljoen EUR over 2010, een stijging met 16,1% in vergelijking met 2009. Ondanks deze toename, die het gevolg is van de groei van de portefeuille en de uitbouw van de interne organisatie, blijven de kosten onder controle. De 'bedrijfsmarge' bedraagt hierdoor per 31 december 2010 91,8% (in vergelijking met 92,4% op 31 december 2009).

Het netto vastgoedresultaat over 2010 bedraagt aldus 57,5 miljoen EUR, tegenover 53,4 miljoen EUR het jaar voordien.

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -18,5 miljoen EUR in 2010, tegenover -18,1 miljoen EUR in 2009. De gemiddelde intrestkost bedraagt voor 2010 4,28% (inclusief bancaire marge), een lichte stijging tegenover 2009 van 0,17%. De totale financiële schulden (die in totaal 500 miljoen EUR bedragen) zijn per 31 december 2010 voor 420 miljoen EUR ingedeekt, voornamelijk via Interest Rate Swaps (IRS'en).

De belastingen omvatten enerzijds de effectief te betalen belastingen, voornamelijk bij de dochterondernemingen die niet genieten van het fiscaal statuut van bevak (Tsjechië, Nederland en Roemenië), en de belastingen op verworpen uitgaven in België. Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland echter het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing, waardoor vanaf dan het belastingtarief van 0% van toepassing is (zie eveneens 'Permanent document' op blz. 178). Deze overgang heeft tevens een positief effect op de latente belastingen uit het verleden.

Daarnaast worden ook latente belastingen geboekt op onder meer de variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen in die landen waar WDP niet over het bevakstatuut (of gelijkwaardig) beschikt. Omdat deze waarden in 2010 gedaald zijn, hebben zij een positieve impact op de resultatenrekening.

Het resultaat op de portefeuille (inclusief de hiermee gerelateerde impact van de latente belastingen) conform IAS 40, bedraagt over 2010 -4,2 miljoen EUR of -0,33 EUR per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat nog -22,7 miljoen EUR of -2,29 EUR per aandeel. Anderzijds bedraagt de positieve variatie in de reële waarde van de

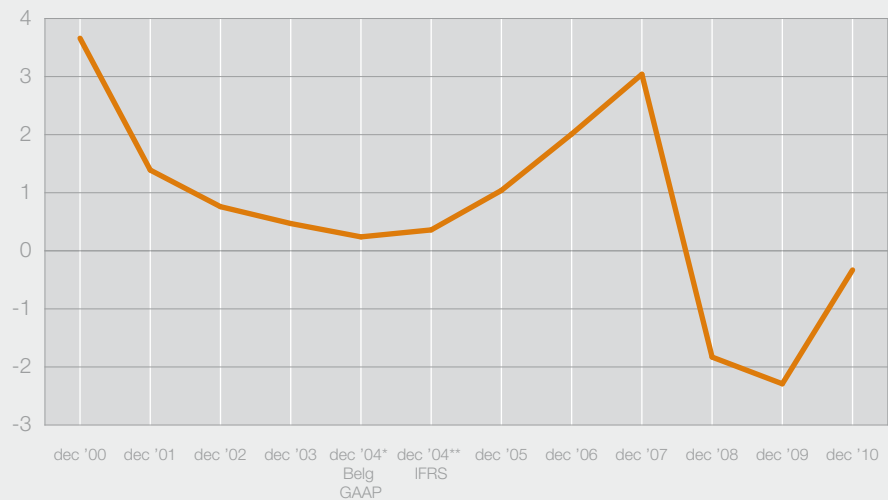
<sup>1</sup> De bedrijfsmarge – of operationele marge – wordt bekomen door het netto vastgoedresultaat te delen door het vastgoedresultaat x 100.

## Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2010

zonnepanelen over 2010 3,9 miljoen EUR. Deze positieve variatie wordt conform IAS 16 rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt. Het resultaat op de portefeuille en de positieve evolutie van de waarde van de zonnepanelen heffen elkaar quasi volledig op, waardoor de impact op de intrinsieke waarde per aandeel door de daling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, ongedaan gemaakt wordt.

	EUR
dec '00	3,66
dec '01	1,39
dec '02	0,76
dec '03	0,47
dec '04	0,24 *
dec '04	0,36 **
dec '05	1,04
dec '06	2,01
dec '07	3,04
dec '08	-1,83
dec '09	-2,29
dec '10	-0,33

### Evolutie resultaat op de portefeuille per aandeel



Anderzijds bedraagt de impact van het IAS 39-resultaat -2,3 miljoen EUR, tegenover -10,9 miljoen EUR in 2009. Deze negatieve impact komt voort uit de verdere negatieve variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk IRS'en) op 31 december 2010 als gevolg van de dalende intrestvoeten. De variatie van de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt, en niet via het eigen vermogen gezien het niet effectieve rente-indekkingen betreft.

Het totaal nettoresultaat van de groep WDP over 2010 komt op 32,6 miljoen EUR, in vergelijking met 437.000 EUR in 2009.

Het netto courant resultaat over 2010 bedraagt 39 miljoen EUR, een stijging van 14,7% tegenover het resultaat van 34 miljoen EUR in het boekjaar 2009. Dit resulteert in een netto courante winst per aandeel van 3,11 EUR (tegenover 3,14 EUR vorig jaar), rekening houdend met de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhogingen van 31 maart en 30 juni 2009.

### Dividend

Op basis van dit netto courant resultaat zal de zaakvoerder van WDP aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2010 een totaal dividend uit te keren van 2,94 EUR bruto of 2,5 EUR netto per aandeel. Dit betekent een behoud van het dividend op het niveau van 2009. Hierdoor bedraagt het uitkeringspercentage over 2010 94,5%.

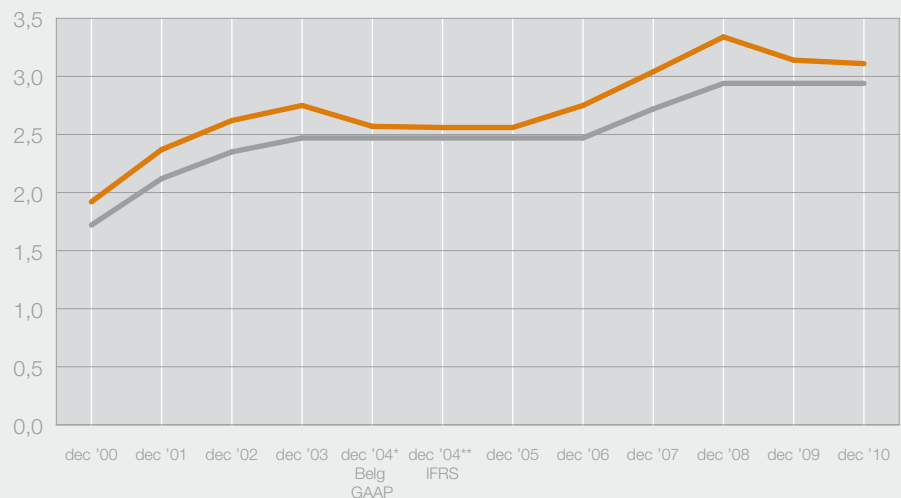
## Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2010

De zaakvoerder van WDP heeft een oproeping bekendgemaakt voor een Buitengewone Algemene Vergadering op 8 april 2011 en desgevallend op 27 april in het geval het quorum niet wordt bereikt om de statuten aan te passen aan het nieuwe KB van 7 december 2010. Indien de voorgestelde statutenwijzigingen worden goedgekeurd door de aandeelhouders, zullen de gewijzigde statuten de mogelijkheid bieden om het dividend voortaan uit te keren als keuzedividend. Een keuzedividend is een vorm van uitkering van het dividend, waarbij de aandeelhouders de mogelijkheid krijgen om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen<sup>1</sup>. Daarnaast blijft de keuzemogelijkheid bestaan om het dividend in cash te ontvangen.

Het is de intentie van de zaakvoerder van WDP om reeds voor het dividend over het boekjaar 2010 gebruik te maken van deze mogelijkheid. De aandeelhouders zullen tijdig worden ingelicht over de concrete modaliteiten van dit keuzedividend, waaronder de uitgifteprijs van de aandelen en de aanvaardingsperiode.

EUR	Netto courant resultaat/aandeel	Brutodividend/aandeel
dec '00	1,92	1,72
dec '01	2,37	2,12
dec '02	2,62	2,35
dec '03	2,75	2,47
dec '04	2,57	2,47 *
dec '04	2,56	2,47 **
dec '05	2,56	2,47
dec '06	2,75	2,47
dec '07	3,04	2,72
dec '08	3,34	2,94
dec '09	3,14	2,94
dec '10	3,11	2,94

Evolutie netto courant resultaat t.o.v. brutodividend per aandeel



<sup>1</sup> Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 13, §1 van het KB van 7 december 2010 inzake kapitaalverhogingen in geld, statutair niet van toepassing worden verklaard, voor zover dit keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een vastgoedbevak, zoals voorzien door artikel 13, §2 van het KB van 7 december 2010, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.



# Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2010

## Balans

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur) bedraagt op 31 december 2010 821,5 miljoen EUR, tegenover 815,4 miljoen EUR aan de start van het boekjaar. De reële waarde, die bestaat uit de reële waarde zoals bepaald door de expert en de aan de goederen verbonden mutatiekosten, wordt opgenomen in de geconsolideerde balans door toepassing van de IAS 40-norm. Voor een gedetailleerde bespreking van de portefeuille verwijzen we naar 'Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille' op blz. 98.

Deze waarde van 821,5 miljoen EUR omvat voor 772,1 miljoen EUR aan afgewerkte panden in portefeuille ('standing portfolio'), een stijging met 20 miljoen EUR tegenover de portefeuille van een jaar terug. Deze stijging is toe te schrijven aan de opgeleverde projecten te Libercourt (Frankrijk), Genk (België), Tilburg en Nijmegen (Nederland) in de loop van 2010. Anderzijds waren er de verkopen van de panden te Lesquin (F), Sint-Jans-Molenbeek (B) en een deel van de grond te Sint-Niklaas (B). De totale waarde omvat tevens de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 23 miljoen EUR. Verdere info met betrekking tot deze transacties kunnen worden geconsulteerd op [www.wdp.be](http://www.wdp.be)

Daarnaast bedraagt de reële waarde van de projecten in uitvoering 49,4 miljoen EUR (gewaardeerd aan fair value). Het betreft het investeringsplan in uitvoering met onder meer projecten op de sites te Merchtem, Mollem, Puurs en Ternat in België, Ridderkerk (parkeerdek) en Venlo (afwerking fase II) in Nederland, en Libercourt in Frankrijk.

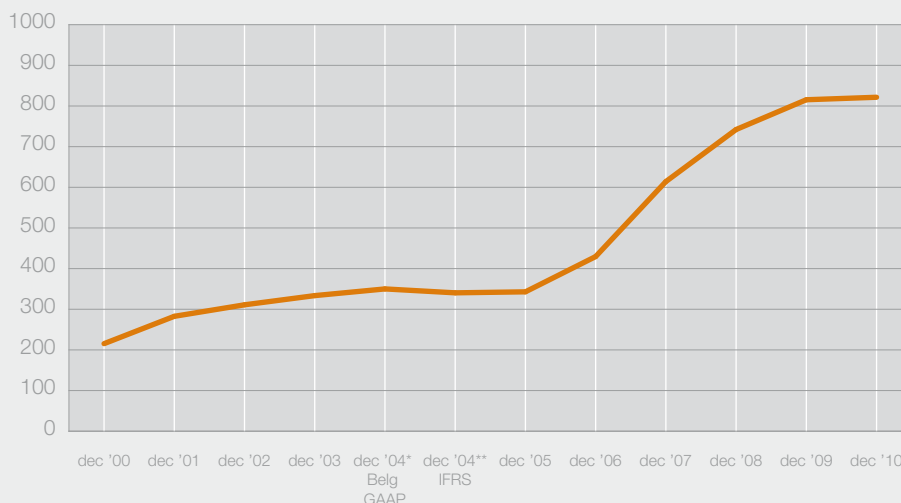
De stijging van de waarde van de andere materiële vaste activa van 55,2 miljoen EUR op 31 december 2009 naar 65,8 miljoen EUR op 31 december 2010 is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de gedane investeringen in de zonnepanelen. Deze werden per 31 december 2010 gewaardeerd tegen een fair value van 64,9 miljoen EUR, conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

	mio EUR
dec '00	215,33
dec '01	282,62
dec '02	310,93
dec '03	333,56
dec '04	350,02 *
dec '04	340,39 **
dec '05	342,88
dec '06	429,63
dec '07	614,10
dec '08	742,13
dec '09	815,39
dec '10	821,51

Stijging sinds juni 1999: 509%

Cumulatief stijgingspercentage per jaar: 17%

## Evolutie fair value van de vastgoedportefeuille\*\*\*



## Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2010

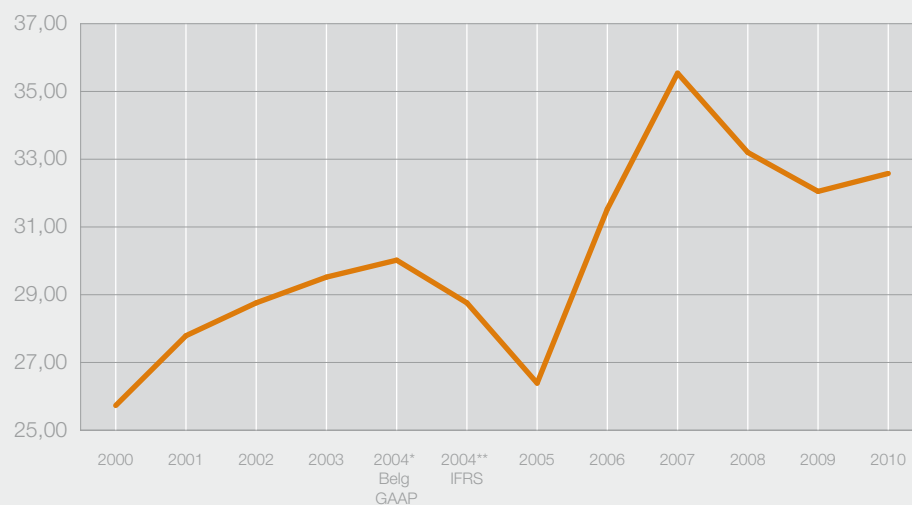
Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen, stijgt de totale portefeuillewaarde tot 886,4 miljoen EUR, tegenover 869,5 miljoen EUR eind 2009.

De financiële vaste activa bestaan hoofdzakelijk uit vorderingen op verbonden ondernemingen, meer bepaald een vordering van 11,5 miljoen EUR met betrekking tot de financiering van de activiteiten in Roemenië.

Het eigen vermogen van de groep bedroeg per 31 december 2010 371,3 miljoen EUR, ten opzichte van 366,8 miljoen EUR eind vorig boekjaar. De intrinsieke waarde<sup>1</sup> per aandeel (exclusief het globale IAS 39-resultaat en vóór winstuitkering van het boekjaar) bedraagt 32,58 EUR per 31 december 2010. Dit betekent een beperkte stijging tegenover de 32,05 EUR op 31 december 2009. Inclusief het IAS 39-resultaat bedraagt de intrinsieke waarde op 31 december 2010 29,62 EUR per aandeel, tegenover 29,27 EUR op 31 december 2009.

### Evolutie NAV exclusief IAS 39

	EUR
2000	25,73
2001	27,79
2002	28,76
2003	29,52
2004	30,02 *
2004	28,76 **
2005	26,39
2006	31,53
2007	35,54
2008	33,20
2009	32,05
2010	32,58



De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2010 gestegen van 496 miljoen EUR per 31 december 2009 tot 500 miljoen EUR. De schulden en verplichtingen zoals die worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010, stegen van 506,2 miljoen naar 509,1 miljoen EUR. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van 2010: per eind december 2010 55,19% in vergelijking met 55,25% per 31 december 2009.

<sup>1</sup> NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde = eigen vermogen voor winstuitkering van het lopende boekjaar.



236



www.kuehne-hagel.com

DD-93-HL

## Woord van de voorzitter aan de aandeelhouders



2010 was voor WDP een jaar met 'twee snelheden'. In het eerste semester kwam het er vooral op aan de crisis op een afstand te houden. En met succes. Hoewel de logistieke sector op een laag pitje brandde, nam de leegstand in de portefeuille niet toe. Dankzij enkele nieuwe verhuringen en de verkoop van een pand in Noord-Frankrijk, kon de bezettingsgraad zelfs worden opgetrokken van 92,4% eind 2009 naar 94,8% eind juni 2010.

In september kwam alles plots in een stroomversnelling terecht. WDP kon in het tweede halfjaar een aantal nieuwe huurcontracten afsluiten, waardoor de bezettingsgraad verder steeg naar 95,7% eind december 2010. De heropleving vertaalde zich ook in enkele nieuwe projecten, die begin 2011 worden aangevat. In Roemenië konden we na enkele jaren van voorbereidend werk van start gaan met de eerste concrete projecten. De Europese Investeringsbank (EIB) verleende de Roemeense dochter een krediet ter waarde van 75 miljoen EUR, in het kader van de regionale ontwikkelingssteun.

Ook in Nederland kreeg de verdere internationalisering van de portefeuille een flinke duw in de rug. WDP verkreeg er als eerste Belgische bevak het fiscaal gunstig statuut van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI). Nu de fiscale rem op het rendement wegvalt, kunnen we de logistieke topregio Nederland verder uitbouwen tot een tweede thuismarkt (zie '10. Feiten na balansdatum' in het 'Beheerverslag' op blz 78).

Intussen blijft WDP volop inzetten op duurzaamheid. Een eerste voorbeeld hiervan is het lopende zonne-energieproject. WDP streeft immers een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille na. In 2010 is de zonne-energiecapaciteit al opgedreven van 10 naar 14 megawattpiek (MWp). We hopen de kaap van de 30 MWp zo snel mogelijk te bereiken.

Door de beschikbare oppervlakte aan platte daken zinvol te valoriseren, helpt WDP de energiefacturen van de huurders te verkleinen en hun ecologische impact te reduceren. Het milieu is er eveneens mee gebaat. De bevak plukt op haar beurt de vruchten van de groenestroomcertificaten, die een inkomen garanderen op lange termijn.

De voortrekkersrol van WDP op het gebied van duurzaamheid, zorgde eveneens voor enkele primeurs. In april kreeg WDP voor het pand in Tilburg het allereerste BREEAM-duurzaamheidscertificaat ooit voor een logistieke site in West-Europa. BREEAM is de referentiecificering bij uitstek voor duurzaam bouwen. In juni ontving ook de site in Nijmegen zo'n certificaat – bovendien het eerste in West-Europa met de waardering 'very good'.

2010 bracht ook enkele praktische en organisatorische veranderingen met zich mee. Omdat de voorbije jaren de interne organisatiestructuur van WDP geleidelijk is aangepast aan de groei van het bedrijf, werd Joost Uwents benoemd tot CEO, naast Tony De Pauw, die zijn functie blijft uitoefenen.

In juni werd het aandeel WDP op Euronext Paris vrijwillig geschrapt. Euronext heeft immers maar één koersvorming meer. Bovendien was de notering in Parijs niet langer vereist om in Frankrijk het fiscaal voordelig SIIC-statuuut te kunnen genieten.

Op het einde van 2010 werd het langverwachte Koninklijk Besluit voor de vastgoedbevaks goedgekeurd. Dat is goed nieuws, want het nieuw wettelijk kader kan zorgen voor een verdere groei en professionalisering van de sector. Bevaks krijgen voortaan de mogelijkheid om sneller nieuw kapitaal aan te trekken, en om institutionele bevaks op te richten. Zij

## Woord van de voorzitter aan de aandeelhouders

kunnen indien gewenst ook een keuzedividend uitkeren, waarbij de aandeelhouders kunnen kiezen tussen een dividend in cash of in aandelen.

Ik kan u meteen zeggen dat WDP, voor zover de Buitengewone Algemene Vergadering daartoe via de geplande statutenwijziging in de mogelijkheid voorziet, voor het dividend over 2010 in principe van deze nieuwe mogelijkheid gebruik zal maken. En ook hier is sprake van een win-winsituatie. De koers van het aandeel heeft in 2010 bewezen dat de beleggers hun volle vertrouwen in WDP behouden. In het huidige klimaat van lage rentevoeten bevestigen het stabiele dividend en de goede vooruitzichten de reputatie van de bevak als veilige beleggingshaven. Tegelijk biedt het keuzedividend WDP de mogelijkheid een deel van de cashflow te behouden – en die te investeren in verdere groei. Aandeelhouders kunnen op hun beurt op een voordelige manier hun participatie in de bevak verruimen.

Samengevat: WDP heeft het voorbije jaar uitstekend stand gehouden, ondanks de economische onzekerheid. Meer nog, het heeft getoond dat het klaar is voor de toekomst. Dat is precies de reden waarom we het nieuwe Groeiplan 2011-2013 dat verderop in dit jaarlijks financieel verslag wordt besproken, hebben gelanceerd. In de komende drie jaar beoogt WDP een stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 20%.

Ik weet dat ik hiervoor op alle medewerkers kan rekenen. Dat hebben zij ook het voorbije jaar opnieuw bewezen. Daarom wil ik graag de leden van het managementteam en het personeel bedanken voor hun onafgebroken inzet. Mijn collega's leden van de Raad van Bestuur ben ik erkentelijk voor hun gewaardeerde medewerking. Samen zullen we de groeistrategie van de voorbije jaren voortzetten.

**Mark Duyck**  
**Voorzitter van de Raad van Bestuur**



terbeke  
Fresh Food Group





7

8



## Corporate governance en structuren

### Corporate governance verklaring

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van Vennootschappen (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven Code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, dient WDP Comm. VA de Belgische Corporate Governance Code 2009 na te leven.

WDP staat volledig achter de principes voor deugdelijk bestuur van de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009, en hanteert deze als referentiecode. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be). WDP doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan deze principes. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grootte van het bedrijf en met de specifieke bestuursstructuur van WDP. Om deze reden zijn de corporate governance principes in eerste instantie relevant voor de bestuursstructuur van de statutaire zaakvoerder. Voor de bevak staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop.

Daarbij hecht WDP erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben, de zogenaamde 'stakeholders'.

De Corporate Governance Code hanteert het 'pas toe of leg uit'-principe, waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord.

Het Corporate Governance Charter van WDP wijkt slechts op diverse punten af van de aanbevelingen van de Corporate Governance Code. De afwijkingen van deze aanbevelingen zijn te verklaren door de beperkte omvang van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP:

- de Corporate Governance Code beveelt aan dat de Raad van Bestuur wordt voorgezeten door een niet-uitvoerende bestuurder. WDP wijkt af van deze regel aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, Mark Duyck, de rol van 'uitvoerend voorzitter' heeft, zonder dat hij evenwel deel uitmaakt van het uitvoerend management. WDP heeft geopteerd voor een bijzonder actieve rol van de voorzitter, waarbij deze als klankbord van het uitvoerend management fungeert en daarbij advies geeft. Hij neemt echter niet deel aan de besluiten van het management. Tot zijn 'uitvoerend' takenpakket behoort tevens het voorbereiden van strategische initiatieven ter bespreking (en besluitvorming) door de Raad van Bestuur. Deze rol optimaliseert naar oordeel van WDP de wisselwerking tussen de (overige leden van de) Raad van Bestuur en het uitvoerend management en, in het algemeen, de werking van de vennootschap. Om deze taken naar behoren te kunnen vervullen is de heer Duyck gemiddeld drie dagen per week aanwezig op de kantoren van de vennootschap. De Corporate Governance Code staat toe dat aan de voorzitter andere specifieke verantwoordelijkheden worden toegekend dan het leiden van de (vergaderingen van de) Raad van Bestuur;
- het auditcomité kwam in 2010 tweemaal samen, telkens vóór de start van een vergadering van de Raad van Bestuur. De Corporate Governance Code beveelt ten minste vier vergaderingen per jaar aan, maar WDP was, gelet op de omvang van de vennootschap, en de beperkte variabiliteit en relatief grote mate van voorspelbaarheid van de cijfers, van mening dat twee vergaderingen van het auditcomité waarbij de commissaris aanwezig is, voldoende waren. Vanaf het boekjaar 2011 zal het auditcomité

*Raad van Bestuur*

*(vlnr.) Dirk Van den Broeck, Frank Meysman, Mark Duyck, Tony De Pauw, Alex Van Breedam, Joost Uwents.*



## Corporate governance en structuren

viermaal per jaar samenkomen, telkens vóór de start van een vergadering van de Raad van Bestuur.

- het benoemingscomité en het remuneratiecomité komen minstens eenmaal per jaar samen. De Corporate Governance Code beveelt minstens twee vergaderingen per jaar aan, maar gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en van het personeel van de zaakvoerder, is een tweede vergadering overbodig. Vanaf 1 januari 2011 dient het remuneratiecomité, in overeenstemming met artikel 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen, ten minste tweemaal per jaar samen te komen. WDP zal vanaf die datum in overeenstemming met de wet handelen;
- de Corporate Governance Code beveelt aan dat het benoemingscomité voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders bestaat. Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur is het benoemingscomité van WDP samengesteld uit de voltallige Raad van Bestuur, en wordt het benoemingscomité voorgezeten door de voorzitter van de Raad. Het benoemingscomité bestaat dus uit zes leden, waarvan de helft – en dus niet de meerderheid, zoals aanbevolen door de Corporate Governance Code – onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders zijn. De voorzitter van de Raad van Bestuur (die bepaalde uitvoerende taken heeft) zit het benoemingscomité voor, hoewel de Corporate Governance Code aanbeveelt dat dit een niet-uitvoerend bestuurder zou zijn. Aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, hoewel deze bepaalde uitvoerende taken heeft, niet tevens de CEO is, is de Raad van Bestuur van mening dat een specifieke en typische voorzitterstaak zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen;
- daarnaast beveelt de Corporate Governance Code aan dat het remuneratiecomité uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders zou bestaan. De samenstelling van het remuneratiecomité van WDP wijkt hiervan af, doordat het uit vier leden bestaat, waaronder drie niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerend voorzitter van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder. Vanaf 1 januari 2011 dient het remuneratiecomité, in overeenstemming met artikel 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen, samengesteld te zijn uit niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur. WDP zal vanaf die datum in overeenstemming met de wet handelen en de samenstelling van het remuneratiecomité wijzigen met het oog op de naleving van artikel 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen;
- de Corporate Governance Code beveelt aan dat het remuneratiecomité een remuneratieverslag opstelt dat wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur. WDP stelt met betrekking tot het boekjaar 2010 geen afzonderlijk remuneratieverslag op omdat WDP van mening is dat de openbaarmaking in het jaarlijks financieel verslag (meer bepaald in de Corporate Governance Verklaring), van het remuneratiebeleid en de vergoedingen die worden uitgekeerd aan de leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management, voldoende is om het verloningsbeleid op een transparante wijze te beschrijven. De Corporate Governance Code beveelt aan dat het remuneratiecomité een remuneratieverslag (met inbegrip van een opsplitsing van de verschillende elementen van de verloning) opstelt dat wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur. WDP stelt met betrekking tot het boekjaar 2010 geen afzonderlijk remuneratieverslag op (en wijkt bijgevolg eveneens af van de relevante bepalingen inzake opsplitsing van de verschillende elementen van de verloning in het remuneratieverslag, zoals voorgeschreven door de Corporate Governance Code) omdat WDP van mening is dat de openbaarmaking in het jaarlijks financieel verslag (meer bepaald in de Corporate Governance Code), van het remuneratiebeleid en de vergoedingen die worden uitgekeerd aan de leden van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management, voldoende is om het verloningsbeleid op een transparante wijze te beschrijven. Vanaf het boekjaar dat zal worden afgesloten op 31 december 2011, zal WDP in de Corporate Governance Verklaring een apart remuneratieverslag

## Corporate governance en structuren

opnemen, opgesteld door het remuneratiecomité, met het oog op de naleving van artikel 96, §3 van het Wetboek van Vennootschappen, dat van toepassing is vanaf dat boekjaar;

- alle leden van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder werden in het verleden benoemd voor een periode van zes jaar (zie ook '1.2.5. Huidige leden van de Raad van Bestuur' op blz. 36), hoewel de Corporate Governance Code een termijn van maximaal vier jaar aanbeveelt. WDP gaf de voorkeur aan een mandaat met een termijn van zes jaar, omdat dit de bestuurders de gelegenheid biedt zich terdege in te werken in de betrokken vastgoedsector. In de toekomst zullen de bestuurders van de zaakvoerder echter worden benoemd, en in voorkomend geval, herbenoemd, voor een periode van vier jaar, in overeenstemming met de aanbevelingen van de Corporate Governance Code. Zo zal aan de Algemene Vergadering van 27 april 2011 door de Raad van Bestuur worden voorgesteld om de mandaten die dit jaar aflopen, met name de mandaten van Mark Duyck, Tony De Pauw en Dirk Van den Broeck te hernieuwen voor een termijn van vier jaar.

De Raad van Bestuur dient in zijn jaarverslag een specifiek hoofdstuk te wijden aan corporate governance, waarin de praktijken van de vennootschap inzake corporate governance tijdens het betrokken boekjaar worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code. In overeenstemming met artikel 96, §2 van het Wetboek van Vennootschappen dient deze verklaring inzake corporate governance ten minste volgende informatie te bevatten:

- de Corporate Governance Code die door de vennootschap wordt toegepast met inbegrip van verklaringen over eventuele afwijkingen van de Corporate Governance Code, in overeenstemming met de vereiste van het 'pas toe of leg uit'-principe;
- de belangrijkste kenmerken van de interne systemen voor controle en risicobeheer met betrekking tot de financiële verslaggeving;
- de aandeelhoudersstructuur, zoals afgeleid uit de transparantieverklaringen die de vennootschap van haar aandeelhouders heeft ontvangen en bepaalde financiële en bedrijfsinformatie;
- en de samenstelling en de werking van de bestuursorganen en zijn comités.

Dit hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag 2010 bevat de inhoud van het Corporate Governance Charter van WDP, zoals dat ook is gepubliceerd op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be). Wat de Raad van Bestuur van de zaakvoerder en het uitvoerend management betreft, beschrijft het de toestand op 31 december 2010.

### 1. De Raad van Bestuur

#### 1.1. Enige achtergrond: de Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Warehouses De Pauw is een openbare vastgoedbevak die de rechtsvorm heeft aangenomen van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen (Comm. VA). Een Commanditaire Vennootschap op Aandelen heeft twee categorieën van vennoten. Een eerste is die van de 'beherende vennoot', waarvan de benaming voorkomt in de firmanaam, en die onbepaald en hoofdelijk aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap. De beherende vennoot van WDP Comm. VA is De Pauw NV. Daarnaast zijn er de 'commanditaire' of 'stille vennoten' die aandeelhouders zijn, en die verantwoordelijk zijn ten belope van hun ingebrachte activa.

## Corporate governance en structuren

Kenmerkend voor een Commanditaire Vennootschap op Aandelen is dat deze vennootschap wordt bestuurd door een (statutaire) zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben, die praktisch onafzetbaar is en een vetorecht heeft tegen alle belangrijke besluiten van de Algemene Vergadering.

De zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de zaakvoerder kan daarentegen slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de Algemene Vergadering mag de zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen.

De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de zaakvoerder aanwezig is. De zaakvoerder dient zijn instemming te geven met elke statutenwijziging en met de besluiten van de Algemene Vergadering betreffende handelingen die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering en elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast.

### 1.2. De Raad van Bestuur van zaakvoerder De Pauw NV

#### 1.2.1. Taak van de Raad van Bestuur

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

- stippelt de strategie en het beleid uit;
- keurt alle belangrijke investeringen, desinvesteringen en andere verrichtingen goed met het oog op het bereiken van de doelstellingen van WDP;
- waakt over de kwaliteit van het management, onder meer door een grondig nazicht en een diepgaande bespreking van de jaarrekening, en door een jaarlijkse evaluatie van de werking;
- zorgt ervoor dat het beheer overeenstemt met de strategie;
- staat in voor de financiële communicatie van het bedrijf met pers en analisten;
- behandelt onderwerpen als:
  - de opstelling van het budget en de jaar- en halfjaarrekeningen;
  - het voorstel van dividend aan de Algemene Vergadering van WDP;
  - de aanwending van het toegestane kapitaal;
  - de bijeenroeping van de gewone en buitengewone Algemene Vergaderingen.

#### 1.2.2. Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur

Aangezien WDP een vastgoedbevak is, dienen WDP en zijn zaakvoerder, De Pauw NV, de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het 'Vastgoedbevak-KB') na te leven.

In overeenstemming met artikel 9 van het Vastgoedbevak-KB dienen de statuten van de zaakvoerder De Pauw NV te bepalen dat haar Raad van Bestuur zo wordt samengesteld dat WDP autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Verder dienen de statuten te bepalen dat de Raad van Bestuur minstens drie onafhankelijke leden telt, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien dienen de statuten van de zaakvoerder De Pauw NV te bepalen dat de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde criteria ook wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van De Pauw NV zelf bestuurder van WDP zou zijn. Deze statutenwijzigingen van De Pauw NV

## Corporate governance en structuren

ingevolge het nieuwe Vastgoedbevak-KB zullen worden aangenomen op de datum van de gewone Algemene Vergadering van WDP.

Op dit ogenblik zetelt in de Raad van Bestuur slechts één vertegenwoordiger van de referentieaandeelhouder.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt op dit ogenblik 6 bestuurders, waarvan 3 onafhankelijke bestuurders die elk voldoen aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en 3 uitvoerende bestuurders.

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

- de Raad van Bestuur is samengesteld uit minimum 4 leden, van wie er minstens 3 onafhankelijk zijn, en maximum 10 leden;
- één of meer bestuurders, met een maximum van de helft van het totaal aantal bestuurders, kunnen uitvoerend bestuurder zijn. Zij kunnen met andere woorden tevens een operationele functie uitoefenen binnen WDP;
- de individuele competenties en ervaring van de leden moeten complementair zijn;
- de individuele inbreng van elke bestuurder garandeert dat geen enkel individu of groep van individuen de besluitvorming kan beïnvloeden;
- de bestuurders dienen het belang van de vennootschap voor ogen te hebben, en op onafhankelijke wijze te oordelen en bij te dragen tot de besluitvorming;
- een onafhankelijke bestuurder die niet langer aan de onafhankelijkheidsvereisten van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen (desgevallend aangevuld door de Raad van Bestuur) voldoet, dient de Raad hiervan op de hoogte te brengen.

De bestuurders van de zaakvoerder De Pauw NV voldoen aan de artikelen 38 en 39 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles ('fit and proper'-test van de bestuurders, advies van de CBFA bij benoeming of herbenoeming, en regels van beroepsverbod).

### 1.2.3. Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder vergadert minstens viermaal per jaar, op uitnodiging van de voorzitter. Een van deze vergaderingen is bestemd om de strategie van de vennootschap te bespreken. De tijdstippen worden op voorhand voor het hele jaar vastgelegd, om afwezigheden zoveel mogelijk te vermijden.

Daarnaast worden extra vergaderingen bijeengeroepen wanneer het belang van de bevak dit vereist, of wanneer minstens twee bestuurders erom vragen.

De voorzitter is verantwoordelijk voor de leiding en het goede verloop van de vergadering van de Raad van Bestuur, en bepaalt in overleg met de CEO de agenda van de vergaderingen.

Die agenda bestaat uit een vaste reeks van punten, die grondig worden voorbereid en gedocumenteerd, zodat alle bestuurders tijdig over dezelfde informatie beschikken. Ten laatste op de vrijdag die voorafgaat aan de week waarin de Raad van Bestuur vergadert, worden deze documenten aan elk lid van de Raad bezorgd, zodat hij zich terdege kan voorbereiden.

De functie van voorzitter van de Raad van Bestuur en die van CEO mogen niet door dezelfde persoon worden uitgeoefend.

## Corporate governance en structuren

De Raad van Bestuur stelt een secretaris van de vennootschap aan. De secretaris is belast met het opvolgen en het naleven van de procedures van de Raad, en van de relevante wetgeving.

Enkel de leden van de Raad van Bestuur mogen deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen. De Raad kan enkel geldig stemmen wanneer de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is.

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

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

De Raad van Bestuur kan ook te allen tijde het advies inwinnen van een onafhankelijk expert. Voor vragen met betrekking tot financiële gegevens en administratieve organisatie kan hij zich rechtstreeks wenden tot de interne organisatie en/of de commissaris.

### 1.2.4. Benoeming, remuneratie en evaluatie van de Raad van Bestuur

#### Benoeming

De benoeming van de bestuurders van de zaakvoerder gebeurt door de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van De Pauw NV, op voordracht van het benoemingscomité van de Raad van Bestuur dat alle kandidaturen beoordeelt. De selectie van een nieuwe bestuurder verloopt volgens een professionele en objectieve selectieprocedure. Bij elke benoeming wordt er steeds over gewaakt dat de complementariteit van capaciteiten en knowhow binnen de Raad van Bestuur wordt gewaarborgd.

Zodra een bestuursmandaat vacant wordt, wordt zo snel als mogelijk en/of wenselijk een nieuwe bestuurder benoemd.

De Algemene Vergadering van de zaakvoerder De Pauw NV kan te allen tijde bestuurders ontslaan.

De bestuurders werden in het verleden steeds benoemd voor een termijn van zes jaar. Voortaan zullen de bestuurders worden benoemd voor een termijn van vier jaar. Onafhankelijke bestuurders mogen niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan 12 jaar. De benoeming van andere dan onafhankelijke bestuurders kan onbeperkt worden hernieuwd. De voorgaande regels gelden mits inachtneming van de leeftijdsgrens, die is vastgelegd op vijfenzeftig jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij of zij vijfenzeftig jaar wordt, tenzij de Raad van Bestuur op voordracht van het benoemingscomité hierover anders beslist.

Het is de bestuurders toegestaan bijkomende bestuursmandaten op te nemen in al dan niet beursgenoteerde bedrijven. Zij moeten de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan in kennis stellen. In overeenstemming met de Corporate Governance Code mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden, behoudens toestemming door de Raad van Bestuur (mits toepassing van het 'pas toe of leg uit'-principe). Eventuele wijzigingen in hun andere

## Corporate governance en structuren

relevante engagementen en nieuwe engagementen buiten de vennootschap, worden te gepaste tijde aan de voorzitter van de Raad van Bestuur gemeld.

De bestuurders dienen zich te houden aan de afspraken met betrekking tot discretie en onderling vertrouwen. Ook moeten zij alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten, voorkennis en dergelijke strikt naleven. Wanneer moet worden beslist over een transactie waarbij een bestuurder een mogelijk belangenconflict heeft, worden de geldende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en van het Vastgoedbevak-KB toegepast. Wat transacties in aandelen WDP voor eigen rekening betreft, dient het interne reglement van WDP te worden nageleefd (zie ook '4.1. Gedragsregels inzake financiële transacties' op blz. 53).

### Remuneratie

Elke contractuele regeling die op of na 1 juli 2009 over de vergoeding van een uitvoerend bestuurder wordt gesloten, moet duidelijk vermelden dat het bedrag van de vertrekvergoeding die bij een vervroegde beëindiging van het contract wordt toegekend, niet meer mag bedragen dan twaalf maanden basisremuneratie en variabele remuneratie.

De Raad van Bestuur kan echter een vertrekvergoeding overwegen van meer dan 12 maanden loon of, na gemotiveerd advies van het remuneratiecomité, van meer dan 18 maanden loon. In overeenstemming met artikel 554, lid 4 van het Wetboek van Vennootschappen dat geldt voor overeenkomsten met uitvoerende bestuurders die per 3 mei 2010 zijn aangegaan of verlengd, moet een dergelijke bepaling ter voorafgaande goedkeuring worden voorgelegd aan de volgende gewone Algemene Vergadering. Elke dergelijke overeenkomst (die op of na 1 juli 2009 is aangegaan) moet verduidelijken dat het pakket van de vertrekvergoeding noch de variabele remuneratie in aanmerking neemt, noch twaalf maanden basisremuneratie mag overschrijden wanneer de vertrekkende uitvoerend bestuurder niet heeft voldaan aan de prestatiecriteria waarnaar in de overeenkomst wordt verwezen.

De criteria voor de toekenning van een variabele remuneratie aan een uitvoerend bestuurder moeten vanaf 1 januari 2011 worden opgenomen in de contractuele of andere bepalingen die gelden voor de juridische relatie tussen die persoon en de vennootschap. De variabele remuneratie kan alleen worden uitbetaald als de criteria voor de referentieperiode zijn vervuld. Als de bovenvermelde verplichtingen niet worden nageleefd, mag de variabele remuneratie niet in aanmerking worden genomen voor de berekening van de vertrekvergoeding.

Bovendien geldt vanaf 1 januari 2011, en tenzij anders voorzien in de statuten of uitdrukkelijk goedgekeurd door de gewone Algemene Vergadering, het volgende: (a) de variabele remuneratie voor een uitvoerend bestuurder moet ten minste voor 25% gebaseerd zijn op prestatiecriteria die worden gemeten over een periode van ten minste twee jaar, en voor (nogmaals) 25% op prestatiecriteria die worden gemeten over een periode van ten minste drie jaar, en (b) aandelen kunnen alleen ten vroegste drie jaar na hun toekenning definitief worden verworven door bestuurders, en aandelenopties of andere rechten om aandelen te verwerven kunnen alleen ten vroegste drie jaar na hun toekenning worden uitgeoefend door bestuurders. De regels die zijn beschreven onder punt (a) hierboven zijn echter niet van toepassing indien de variabele remuneratie 25% of minder vertegenwoordigt van de totale jaarlijkse remuneratie, waarbij de totale jaarlijkse remuneratie overeenstemt met het totale bedrag van het basissalaris, de variabele remuneratie, de pensioenbetalingen en de andere vergoedingscomponenten.

## Corporate governance en structuren

Voor alle overeenkomsten die vanaf 3 mei 2010 tussen de vennootschap en een onafhankelijke bestuurder zijn aangegaan of verlengd en waarin in een variabele vergoeding zou worden voorzien, gelden dezelfde goedkeuringsvereisten als die welke gelden voor de toekenning van een vertrekvergoeding van meer dan 12 of, al naargelang het geval, 18 maanden voor uitvoerend bestuurders.

Overeenkomstig artikel 16 van het Vastgoedbevak-KB mag de vergoeding voor de bestuurders, zaakvoerders, leden van het directiecomité, personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van WDP en De Pauw NV niet worden bepaald in functie van de door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties. Een variabele vergoeding kan hen worden toegekend, voor zover (a) de criteria voor de toekenning van die variabele vergoeding of van het deel van die variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare vastgoedbevak, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en (b) geen vergoeding wordt toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen.

De Raad van Bestuur kan beslissen een extra vergoeding toe te kennen aan de voorzitter voor bijkomende prestaties, zoals een deeltijds uitvoerende taak. Ook kunnen vergoedingen worden toegekend aan bestuurders die met speciale functies of opdrachten worden belast.

Deze worden aangerekend als algemene kosten.

Het remuneratiecomité komt jaarlijks bijeen om te beraadslagen over het remuneratiepakket van de bestuurders. Vanaf 1 januari 2011 komt het remuneratiecomité overeenkomstig artikel 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen ten minste tweemaal per jaar samen, en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen.

### Bekendmaking van de lonen

In de verklaring inzake corporate governance in het jaarlijks financieel verslag moet een apart remuneratieverslag worden opgenomen, opgesteld door het remuneratiecomité, en dit voor het eerst voor het boekjaar dat zal worden afgesloten op 31 december 2011. Dit remuneratieverslag zal met toepassing van artikel 96, §3 van het Wetboek van Vennootschappen inzake bestuurders onder meer informatie bevatten over:

- de tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar gehanteerde procedure om (a) een remuneratiebeleid te ontwikkelen voor de bestuurders en (b) de remuneratie te bepalen van individuele bestuurders;
- een verklaring over het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar gehanteerde remuneratiebeleid van de bestuurders, dat ten minste de volgende gegevens bevat:
  - de principes waarop de remuneratie was gebaseerd, met aanduiding van de relatie tussen remuneratie en prestaties;
  - het relatieve belang van de verschillende componenten van de vergoeding;
  - de kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven;
  - informatie over het remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren;
- de remuneratie en alle andere voordelen die door de niet-uitvoerende bestuurders op individuele basis rechtstreeks of onrechtstreeks zijn ontvangen van de vennootschap of van een vennootschap binnen de consolidatiekring van die vennootschap;

## Corporate governance en structuren

- in het geval de uitvoerende bestuurders in aanmerking komen voor vergoedingen gebaseerd op de prestaties van de vennootschap (of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort), een bedrijfseenheid of de betrokkene zelf, de criteria voor de evaluatie van de prestaties ten opzichte van de doelstellingen, de aanduiding van de evaluatieperiode en de beschrijving van de methoden die worden toegepast om na te gaan of aan deze prestatiecriteria is voldaan;
- het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de hoofdvertegenwoordiger van de uitvoerende bestuurders werden toegekend door de vennootschap (of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort). Deze informatie moet worden verstrekt met een uitsplitsing tussen:
  - het basissalaris;
  - de variabele remuneratie: elke bijkomende bezoldiging die gekoppeld is aan prestatiecriteria, met aanduiding van de vorm waarin deze variabele remuneratie werd betaald;
  - het pensioen: de bedragen die zijn betaald gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar, naar gelang van het type pensioenplan, met een verklaring van de toepasselijke pensioenregeling;
  - de overige componenten van de remuneratie, zoals de kosten of waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting van de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen;
- het globale bedrag van de remuneratie, opgesplitst volgens categorie, van de uitvoerende bestuurders. Deze informatie moet worden verstrekt met dezelfde uitsplitsing als inzake de hoofdvertegenwoordiger van de uitvoerende bestuurders;
- een individueel overzicht van de aandelen die worden gehouden door, de aandelenoptieplannen ten gunste van en alle andere rechten om aandelen te verwerven die worden gehouden door de uitvoerende bestuurders;
- op individuele basis de (potentiële) vertrekvergoedingen van de uitvoerende bestuurders;
- in geval van vertrek van een uitvoerende bestuurder, de verantwoording en de beslissing door de Raad van Bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, of de betrokkene in aanmerking komt voor de vertrekvergoeding, en de berekeningsbasis hiervoor;
- de mate waarin ten gunste van de vennootschap voorzien is in een terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding van de uitvoerende bestuurders indien dergelijke vergoedingen zouden zijn toegekend op basis van onjuiste financiële informatie.

De gewone Algemene Vergadering die beslist over het jaarverslag van de Raad van Bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

De vergoeding voor de zaakvoerder in 2010 bedraagt 850.000 EUR. Dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2010, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak.



## Corporate governance en structuren

### Overzicht van de individuele lonen over het boekjaar 2010

	Vast (EUR)	Variabel (EUR)
<b>Niet-uitvoerende bestuurders</b>		
MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman	20.000	-
Alex Van Breedam	20.000	-
Dirk Van den Broeck	20.000	-
<b>Uitvoerende bestuurders</b>		
Tony De Pauw	180.000	100.000
Joost Uwents	180.000	72.000
<b>Uitvoerend voorzitter Raad van Bestuur</b>		
Mark Duyck	177.000	

Het totale loon van de onafhankelijke bestuurders en de uitvoerend voorzitter in het boekjaar 2010 bedraagt 237.000 EUR (100% vast). Het totale loon van het uitvoerend management in het boekjaar 2010 bedraagt 532.000 EUR (waaronder 30% variabele vergoeding).

Op dit ogenblik zijn geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met de uitvoerende bestuurders die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

Elke bestuurder ontvangt tevens een vaste onkostenvergoeding van 3.500 EUR per jaar. Er worden geen opties voorzien noch andere voordelen, behalve een bedrijfsvoertuig voor de leden van het uitvoerend management.

De criteria en objectieven op basis waarvan het variabel loon aan de uitvoerende bestuurders wordt toegekend, worden uitdrukkelijk vastgelegd bij aanvang van het boekjaar door de Raad van Bestuur op voorstel van het remuneratiecomité. Voor het boekjaar 2010 werden de criteria gehanteerd met betrekking tot het operationeel resultaat van de groep, de bezettingsgraad, de uitvoering van het project 'zonne-energie' en de beheersing van de schuldgraad. Deze criteria en objectieven werden na afsluiten van het boekjaar geëvalueerd door het remuneratiecomité. Op basis van het gerealiseerd resultaat werd het variabel loon door de Raad van Bestuur toegekend aan de uitvoerende bestuurders Tony De Pauw en Joost Uwents. Sedert de inwerkingtreding van het Vastgoedbevak-KB op 7 januari 2011 mogen de criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding of van het deel van de variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde nettoresultaat van WDP, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en mag geen vergoeding worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van WDP of haar dochtervennootschappen.

#### Evaluatie

Enerzijds gebeurt de evaluatie van de bestuurders (als lid van de Raad van Bestuur als dusdanig en als lid van een comité) op permanente basis, met name door de collega's onderling. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een bepaalde collega-bestuurder, kan hij dit als agendapunt naar voor brengen op de Raad van Bestuur of het betrokken comité, of dit bespreken met de voorzitter. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de nodige stappen ondernemen.





## Corporate governance en structuren

Daarnaast worden alle bestuurders jaarlijks individueel geëvalueerd door de Raad van Bestuur. Indien nodig kunnen tussentijdse evaluaties worden ingelast.

### 1.2.5. Huidige leden van de Raad van Bestuur

De Raad telt de volgende zes leden:

- **Mark Duyck** (Lindekensweg 73, B-1652 Alsemberg) is bestuurder sinds 1999, voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 2003 en uitvoerend voorzitter sinds 2006. Hij is econoom en houder van een MBA. Na verschillende functies te hebben uitgeoefend bij onder andere Europese en Amerikaanse bedrijven, was hij gedurende 15 jaar verbonden aan Brussels Airport in verschillende leidinggevende functies.

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij SN Brussels Airlines\* en Valck Group\*, en zaakvoerder van Coconsult BVBA, ondernemingen waar hij eveneens strategisch adviseur is.

Zijn mandaat loopt af op 27 april 2011 (aanwezigheidsgraad in 2010: 100%). De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de heer Mark Duyck voor te dragen tot herbenoeming als bestuurder van De Pauw NV, voor een mandaat dat afloopt op 29 april 2015.

- **MOST BVBA** (Drielandenbaan 66, B-1785 Merchtem), vast vertegenwoordigd door **Frank Meysman**, is onafhankelijk bestuurder sinds 2006. Frank Meysman kan bogen op grote kennis en internationale ervaring inzake marketing, en kan daardoor de klantgerichtheid van WDP verder versterken.

Hij bekleedde topfuncties bij internationale ondernemingen zoals Procter & Gamble, Douwe Egberts en Sara Lee. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Gimv\*, Picanol, Spadel, Pinguin\*, Palm, MOST BVBA, Gronthy NV, Betafence en Corporate Express\*. Tevens is hij voorzitter van de Raad van Bestuur van JBC.

Zijn mandaat loopt af op 25 april 2012 (aanwezigheidsgraad in 2010: 87,5%).

- **Alex Van Breedam** (Duffelshoek 5, B-2550 Kontich) is onafhankelijk bestuurder sinds 2003. Hij is doctor in de Toegepaste Economische Wetenschappen en houder van meerdere master diploma's. Na eerst ervaring te hebben opgedaan bij KPMG was hij sinds 2000 coördinator van de opstart van het Vlaams Instituut voor de Logistiek en zelfstandig expert Supply Chain Management, gespecialiseerd in de strategische begeleiding van logistieke bedrijven. Tot 2008 was hij algemeen directeur van het Vlaams Instituut voor de Logistiek. Thans staat hij aan de leiding van Tri-Vizor NV, een nieuwe innovatieve speler in de logistiek en spin-off van de Universiteit Antwerpen. Daarnaast is hij deeltijds docent en gastprofessor aan drie Vlaamse universiteiten. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Tri-Vizor NV, Advisart BVBA (zaakvoerder) en Business Development Logistics BVBA.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2010: 100%).

- **Dirk Van den Broeck** (Leo de Bethunelaan 79, B-9300 Aalst) is onafhankelijk bestuurder sinds 2003. Hij was partner van Petercam tussen 1988 en 2010 en

\* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

## Corporate governance en structuren

bestuurder tussen 1994 en 2010. Hij zetelde voor Petercam in verschillende Raden van Bestuur van vastgoedvennootschappen die betrokken zijn bij de uitgifte van vastgoedcertificaten en is vandaag actief als zelfstandig consultant in onder andere vastgoed. Dirk Van den Broeck behaalde diploma's in de Rechten en de Economische Wetenschappen.

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij 3P (L) SARL\*, 3P Air Freighters Ltd\*, 3P Air Freighters Belgium SA\*, ASL Aviation Group Ltd\*, Amil Singapore, AMP Ltd, Beaulieuwaan NV\*, Belgian European Properties SA\*, Certifimmo SA\*, Certifimmo II SA\*, Certifimmo III SA\*, Distri-Invest NV\*, EQM Funds Plc\*, ALINSO NV\*, Financière Sainte Gudule CVBA\*, German Residential Property SA\*, Immobilière de la Place Sainte Gudule SA\*, Immo-Régence SA\*, Meli NV, NIBC Petercam Derivatives NV\*, New Paragon Investments Ltd, New Phoenix Investments Ltd, Nouvelle Inter NV\*, Omega Preservation Fund Luxembourg\*, PAM Alternative Investments Plc\*, Park De Haan NV\*, Petercam & Associés SCRL\*, Petercam Capital UK Ltd\*, Petercam Management Ireland Ltd\*, Petercam Management Services NV\*, Petercam SA\*, Petercam Services SA\*, Promotus BVBA, QAT Investments SA\*, QAT II Investments SA\*, QAT ARKIV SA\*, Reconstruction Capital II Ltd, Resilux NV\*, Schumanplein SA\*, Serviceflats Invest NV, Urselia NV, Vastgoedmaatschappij Leopold III-laan NV\*, Wilma Project Development NV en WPD Holding NV – Winprover.

Zijn mandaat loopt af op 27 april 2011 (aanwezigheidsgraad in 2010: 100%).

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de heer Van den Broeck voor te dragen tot herbenoeming als bestuurder van De Pauw NV, voor een mandaat dat afloopt op 29 april 2015. Gelet op de wettelijke regel dat onafhankelijke bestuurders niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur mogen hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan 12 jaar, zal de heer Van den Broeck vanaf 25 februari 2015, en dus vóór het verstrijken van de termijn van zijn mandaat als bestuurder, niet meer worden beschouwd als onafhankelijke bestuurder. Gelet op de wettelijke regel dat (de zaakvoerder van) een vastgoedbevak te allen tijde tenminste drie onafhankelijke bestuurders dient te hebben, zal de zaakvoerder tijdig een nieuwe onafhankelijke bestuurder dienen te benoemen.

- **Tony De Pauw** (Ganzenbos 5, B-1730 Asse), uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999, vertegenwoordigt de belangrijkste groep aandeelhouders, namelijk de familie Jos De Pauw. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Ensemble Leporello VZW.

Zijn mandaat loopt af op 27 april 2011 (aanwezigheidsgraad in 2010: 87,5%).

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de heer De Pauw voor te dragen tot herbenoeming als bestuurder van De Pauw NV, voor een mandaat dat afloopt op 29 april 2015.

- **Joost Uwents** (Hillarestraat 4A, B-9160 Lokeren), bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010, vormt samen met Tony De Pauw het uitvoerend managementteam van WDP. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA.

Zijn mandaat loopt af op 30 april 2014 (aanwezigheidsgraad in 2010: 100%).

\* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

## Corporate governance en structuren

De bestuurders Alex Van Breedam, Dirk Van den Broeck en MOST BVBA (vast vertegenwoordigd door Frank Meysman) beantwoorden aan de onafhankelijkheidscriteria zoals bepaald in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Overzicht duurtijd mandaten van de Raad van Bestuur en de voorgestelde herbenoemingen (voor een periode van vier jaar)

Bestuurders	Begin mandaat	Hernieuwing	Einde mandaat	Einde mandaat na voorstel tot herbenoe- ming
MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door				
Frank Meysman	2006		25 april 2012	-
Alex Van Breedam	2003	2009	29 april 2015	-
Dirk Van den Broeck	2003	2005	27 april 2011	29 april 2015
	(na coöptatie)	2005	27 april 2011	29 april 2015
Tony De Pauw	1999	2005	27 april 2011	29 april 2015
Joost Uwents	2002	2008	30 april 2014	-
Mark Duyck	1999	2005	27 april 2011	29 april 2015

### 1.2.6. Verklaringen betreffende bestuurders en uitvoerend management

De statutaire zaakvoerder van WDP verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- noch hijzelf, noch zijn bestuurders of, in geval van vennootschappen die als bestuurder optreden, hun permanente vertegenwoordiger, noch leden van het uitvoerend management ten minste voor de voorbije vijf jaar:
  - een veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
  - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
  - een leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de bestuurders, noch met de bevak, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de statutaire zaakvoerder en de leden van het uitvoerend management zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

## Corporate governance en structuren

### Aandelenbezit op 31 december 2010

Niet-uitvoerende bestuurders	Aantal aandelen	% aandelen
MOST BVBA	1.000	0,01
Alex Van Breedam	0	0,00
Dirk Van den Broeck	130.000	1,04

Uitvoerende bestuurders	Aantal aandelen	% aandelen
Tony De Pauw	982.796	7,84
Joost Uwents	14.000	0,11

Deeltijds uitvoerend voorzitter Raad van Bestuur	Aantal aandelen	% aandelen
Mark Duyck	1.423	0,01

### 1.2.7. Belangenconflicten

#### Belangenconflicten in hoofde van bestuurders

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen) is van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoren, en die aan de volgende voorwaarden beantwoorden:

- een bestuurder heeft daarbij rechtstreeks of onrechtstreeks een vermogensrechtelijk belang, dus een belang met een financiële impact;
- het moet een strijdig belang betreffen.

De eventuele 'strijdigheid' heeft betrekking op het belang van de vennootschap bij de voorgenomen beslissing of verrichting en het belang van de betrokken bestuurder daarbij.

Uit hoofde van deze regeling moeten bestuurders een strijdig vermogensrechtelijk belang meedelen aan de andere bestuurders vooraleer een beslissing wordt genomen. Tijdens de behandeling van het betreffende agendapunt moeten zij de vergadering verlaten.

Zij mogen niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming over dit agendapunt.

Voor zover de vennootschap hiervan op de hoogte is, heeft geen van de bestuurders momenteel een belangenconflict in de zin van artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen dat niet aan de Raad van Bestuur is bekendgemaakt. Behalve potentiële conflicten in verband met vergoedingsaangelegenheden, voorziet de vennootschap geen andere potentiële belangenconflicten op korte termijn.

#### Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

De bevak dient ook de procedure van artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van de bevak met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de bevak met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

#### Functionele belangenconflicten

De regeling van artikelen 18 en 19 van het Vastgoedbevak-KB is van toepassing op WDP. Artikel 18 bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de

## Corporate governance en structuren

vastgoedbevak de CBFA moet informeren telkens bepaalde met de vastgoedbevak betrokken personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de zaakvoerder, de bestuurders van de zaakvoerder, de personen die de vastgoedbevak controleren, ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de vastgoedbevak) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare vastgoedbevak of een van haar dochtervennootschappen. In haar mededeling aan de CBFA moet het belang van de geplande verrichting voor WDP worden aangetoond, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak.

Verrichtingen waarvoor een functioneel belangenconflict bestaat, dienen tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd.

Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend als minimumprijs (bij verkoop door de bevak) of als maximumprijs (bij aankoop door de bevak).

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris toegelicht.

Naast deze bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en het Vastgoedbevak-KB, legt WDP bovendien op dat elke bestuurder het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt.

Wanneer toch een belangenconflict ontstaat (dat niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling valt), met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van het Raad van Bestuur behoort, en waarover het een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen.

Er is sprake van een 'belangenconflict in hoofde van een lid van de Raad van Bestuur' wanneer:

- het lid of één van zijn of haar naaste familieleden een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap;
- een vennootschap die niet tot de groep behoort, en waarin het lid of één van zijn of haar naaste familieleden een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap.

### 1.3. Gespecialiseerde comités opgericht door de Raad van Bestuur

Met het oog op de implementatie van de Corporate Governance Code heeft de Raad van Bestuur van De Pauw NV reeds in het najaar van 2004 vier gespecialiseerde comités opgericht: een strategisch comité, een auditcomité, een benoemingscomité en een remuneratiecomité. Deze comités zijn samengesteld in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en de Corporate Governance Code, met uitzondering van de afwijkingen die werden vermeld in het begin van dit hoofdstuk, op blz. 24.

Voor alle comités geldt dat ze naar keuze personen kunnen uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen. Zij kunnen ook, op kosten van de vennootschap, extern professioneel advies inwinnen over onderwerpen die tot de specifieke bevoegdheden van het comité behoren.



## Corporate governance en structuren

Wel moet de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan op voorhand in kennis worden gesteld.

Na elke bijeenkomst van een comité ontvangen alle leden van de Raad van Bestuur een schriftelijk verslag van de vergadering en de conclusies.

### 1.3.1. Het strategisch comité

Het strategisch comité bespreekt onderwerpen die de strategie van de vennootschap kunnen beïnvloeden.

Gelet op de beperkte kring van bestuurders en het belang van strategische denkoefeningen, wordt deze taak op permanente wijze vervuld door de voltallige Raad van Bestuur.

Het strategisch comité wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur.

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter	100%
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	50%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder en CEO	50%
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder en CEO	100%

### 1.3.2. Het auditcomité

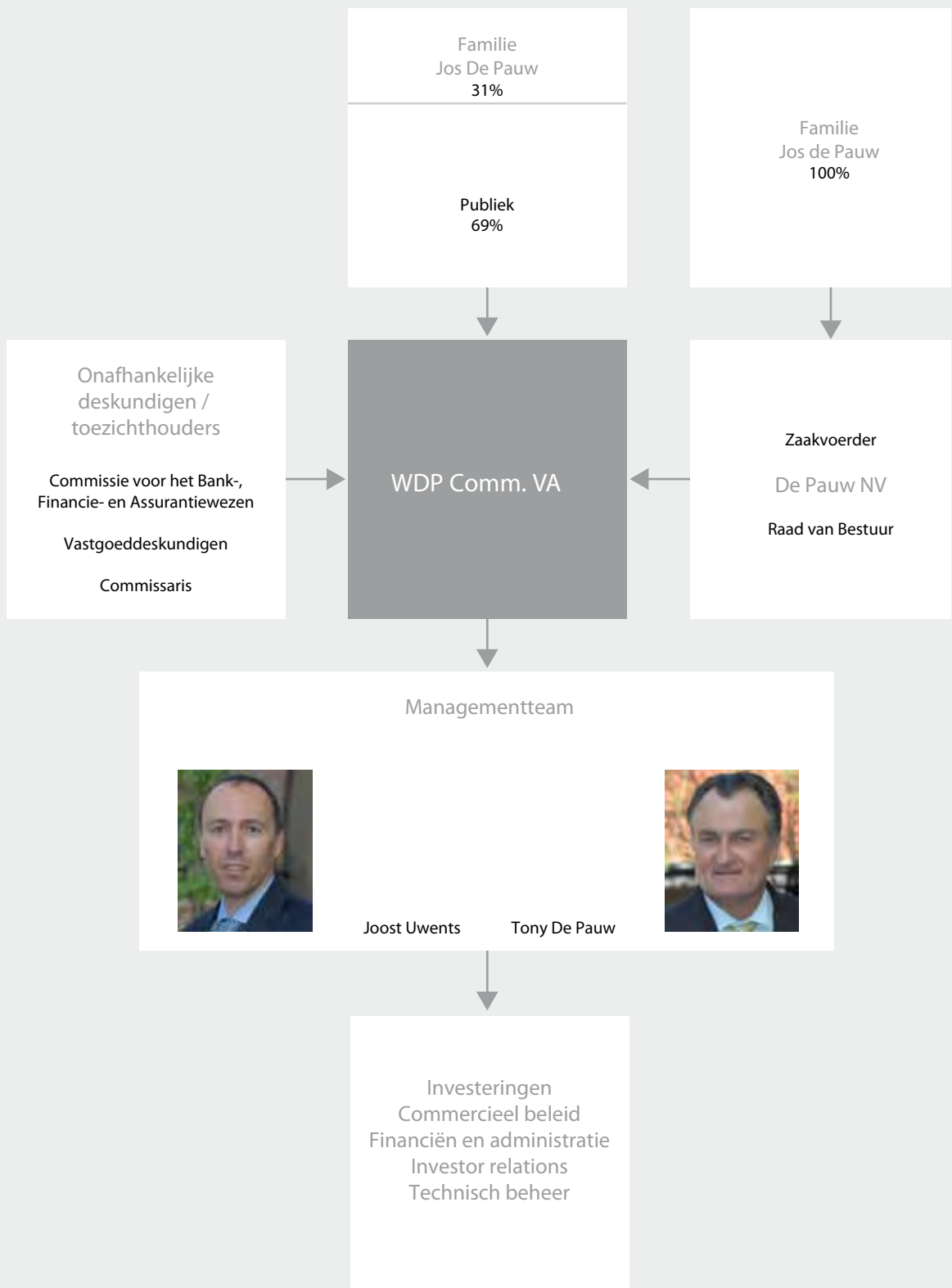
De Raad van Bestuur heeft in zijn schoot een auditcomité opgericht. Het auditcomité is samengesteld uit de niet-uitvoerende bestuurders van de Raad van Bestuur. De heer Dirk Van den Broeck is voorzitter van het auditcomité.

Ten minste één lid van het auditcomité dient te beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit, en dient als onafhankelijk bestuurder te voldoen aan de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen opgesomde criteria. Op dit ogenblik voldoet Dirk Van den Broeck aan de voorwaarden inzake deskundigheid en de criteria gesteld in de vorige zin.

Het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijke bestuurder. Hij organiseert de werking van het auditcomité en kan de leden van het uitvoerend management, de voorzitter evenals de commissaris vragen om deel te nemen aan de vergaderingen.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van WDP;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de vennootschap.



## Corporate governance en structuren

Het auditcomité brengt bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken, en ten minste wanneer de Raad van Bestuur de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt.

Voorafgaand aan elke halfjaarlijkse vergadering van de Raad van Bestuur wordt een halfjaarlijks rapport opgesteld dat door de commissaris aan het auditcomité wordt voorgelegd.

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	100%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité	100%

### 1.3.3. Het benoemingscomité

Het benoemingscomité werd opgericht om de Raad van Bestuur te adviseren over benoemingen die worden voorgedragen aan de Algemene Vergadering van de zaakvoerder. Het geeft tevens een advies over aanwervingen op sleutelposities binnen de zaakvoerder en de bevak, ook wanneer deze niet door de Algemene Vergadering van de zaakvoerder dienen te worden goedgekeurd.

Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur is het benoemingscomité samengesteld uit de voltallige Raad van Bestuur, en wordt het voorgezeten door de voorzitter van de Raad. Het benoemingscomité bestaat dus uit zes leden, waarvan de helft – en dus niet de meerderheid, zoals aanbevolen door de Corporate Governance Code – onafhankelijke bestuurders zijn. De voorzitter van de Raad (die bepaalde uitvoerende taken heeft) zit het benoemingscomité voor, hoewel de Corporate Governance Code aanbeveelt dat dit een niet-uitvoerend bestuurder zou zijn. Aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, hoewel deze bepaalde uitvoerende taken heeft, niet tevens de CEO is, is de Raad van Bestuur van mening dat een specifieke en typische voorzitterstaak zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen. De voorzitter mag het benoemingscomité echter niet voorzitten wanneer het de keuze van zijn opvolger betreft of wanneer het zijn eigen herbenoeming betreft.

Het benoemingscomité komt minimum eenmaal per jaar samen, vóór de laatste vergadering van de Raad van Bestuur van het jaar. Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds. De Corporate Governance Code beveelt minstens twee vergaderingen per jaar aan, maar gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en het personeel van de zaakvoerder, is WDP van mening dat een vaste tweede vergadering overbodig is.

## Corporate governance en structuren

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter	100%
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	50%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder en CEO	50%
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder en CEO	100%

### 1.3.4. Het remuneratiecomité

Het remuneratiecomité is samengesteld uit niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur. Het is samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid. De voorzitter van de Raad van Bestuur (indien deze een niet-uitvoerende bestuurder is) of een andere niet-uitvoerende bestuurder zit dit comité voor.

Het remuneratiecomité heeft de volgende taken:

- het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen en, waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- het bereidt het remuneratieverslag voor dat door de Raad van Bestuur wordt gevoegd bij de corporate governance verklaring opgenomen in het jaarlijks financieel verslag;
- het licht het remuneratieverslag toe op de gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen. Het brengt bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken.

De Corporate Governance Code beveelt aan dat het remuneratiecomité minstens tweemaal per jaar vergadert, maar gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en het uitvoerend management van de zaakvoerder, is WDP van mening dat een vaste tweede vergadering overbodig zou zijn. Gelet op het nieuw ingevoerde artikel 526quater van het Wetboek van Vennootschappen, dat bepaalt dat het remuneratiecomité ten minste tweemaal per jaar dient samen te komen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen, zal het remuneratiecomité vanaf 2011 evenwel minstens tweemaal per jaar vergaderen en zal het bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uitbrengen over de uitoefening van zijn taken.

# Corporate governance en structuren

Samenstelling in het boekjaar 2010:

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter	100%
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	0%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%

Vanaf het boekjaar 2011 maakt de uitvoerend voorzitter, in overeenstemming met het nieuw ingevoerde artikel 526<sup>quater</sup> van het Wetboek van Vennootschappen, geen deel meer uit van het remuneratiecomité (dat enkel uit niet-uitvoerende bestuurders mag bestaan). De voorzitter van de Raad van Bestuur wordt echter uitgenodigd voor elke vergadering van het remuneratiecomité, waaraan hij mag deelnemen zonder evenwel lid te zijn van dit comité of over stemrecht te beschikken. Indien het remuneratiecomité over de remuneratie van de voorzitter van de Raad van Bestuur beraadslaagt, wordt deze echter niet uitgenodigd op de betrokken vergadering. MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman, is voorzitter van het remuneratiecomité vanaf het boekjaar 2011.

## 2. Het uitvoerend management

De vastgoedbevak WDP Comm. VA is een zogenaamd 'self managed fund'. Dit betekent dat het management van het vastgoedpatrimonium niet aan derden wordt uitbesteed, maar dat het binnen de vennootschap zelf gebeurt, in overleg met de zaakvoerder. Het management houdt zich dan ook met geen enkele andere vastgoedactiviteit bezig. Het staat volledig en uitsluitend ten dienste van de stakeholders van WDP.

### 2.1. Taak van het uitvoerend management

Het uitvoerend management staat in voor:

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

### 2.2. Huidige samenstelling en taakverdeling van het uitvoerend management

Binnen het uitvoerend management zijn de taken als volgt verdeeld:

**Tony De Pauw** is uitvoerend bestuurder en CEO.

Hij is in eerste instantie de eindverantwoordelijke voor:

- het algemeen management, met andere woorden de dagdagelijkse leiding van het WDP-team;
- het investeringsbeleid, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar WDP actief is;

## Corporate governance en structuren

- het beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van het beleid voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken), in overleg met de facility managers;
- het projectmanagement, namelijk het opvolgen van de lopende nieuwbouwwerven in samenwerking met de project managers.

**Joost Uwents** is uitvoerend bestuurder en CEO.

Hij is in de eerste plaats eindverantwoordelijke voor:

- het financieel beleid en de interne rapportering. Dit omvat onder meer het cashmanagement, het debiteuren- en crediteurenbeheer, het beheer van de leningen en de rentekosten, en de rapportering naar de verschillende niveaus in overleg met de finance manager;
- marketing, met name het uitwerken van commerciële acties naar bestaande en potentiële klanten toe, in samenwerking met de marketingverantwoordelijke;
- het commercieel beleid. Dit is het uitstippelen van de aanpak om de bezettingsgraad op lange termijn te maximaliseren, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Dit gebeurt samen met de verschillende commerciële verantwoordelijken;
- de investor relations, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via roadshows en andere initiatieven.

Het managementteam kan voorts rekenen op de ondersteuning en de professionele ervaring van de voorzitter van de Raad van Bestuur. Deze treedt halftijds (drie dagen per week) op als uitvoerend voorzitter.

### 2.3. Werking van het uitvoerend management

Het uitvoerend management werkt nauw samen in permanent overleg. Wat de dagelijkse werking van de vennootschap betreft, worden beslissingen bij meerderheid van stemmen genomen. Belangrijke beslissingen inzake dagelijks bestuur worden unaniem genomen in overeenstemming met de afspraken met de Raad van Bestuur. Wanneer het uitvoerend management niet tot een akkoord zou komen over deze belangrijke beslissingen, wordt de beslissing overgelaten aan de Raad van Bestuur.

De externe vertegenwoordiging van de vennootschap gebeurt in overeenstemming met de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en het Vastgoedbevak-KB, en zoals vastgelegd in de statuten.

Wekelijks wordt een managementvergadering gehouden, waaraan zowel de leden van het managementteam als de voorzitter van de Raad van Bestuur in zijn rol als uitvoerend voorzitter deelnemen. De Raad van Bestuur heeft inzage in de agenda en in het verslag van deze vergaderingen. Voorafgaand aan elke vergadering wordt een agenda opgemaakt, die ter voorbereiding tijdig aan alle leden van het managementteam en de uitvoerend voorzitter wordt bezorgd. Op deze agenda staan onder meer de operationele beslissingen met betrekking tot de dagelijkse werking, de stand van zaken van de lopende projecten en verhuringen, en de evaluatie van nieuwe projecten die worden bestudeerd.

### 2.4. Verantwoording tegenover de Raad van Bestuur

Driemaandelijks bezorgt het uitvoerend management de Raad van Bestuur van de zaakvoerder alle relevante bedrijfs- en financiële informatie. Hierbij worden onder andere

## Corporate governance en structuren

de volgende gegevens verstrekt: kerncijfers, een analytische voorstelling van de resultaten versus het budget, een overzicht van de evolutie van de vastgoedportefeuille en geconsolideerde management accounts met toelichtingen.

Leden van het uitvoerend management die tegelijk uitvoerend bestuurder zijn, leggen bovendien verantwoording af tegenover hun collega's binnen de Raad van Bestuur.

### 2.5. De effectieve leiding

Minstens twee leden van de Raad van Bestuur – telkens natuurlijke personen dan wel eenhoofdige BVBA's met als vertegenwoordiger hun enige vennoot en zaakvoerder – verzekeren de effectieve leiding van de bevak. Het voorbije boekjaar werd deze taak uitgevoerd door Tony De Pauw en Joost Uwents. Hun taken in het kader van de effectieve leiding van de bevak werden eerder toegelicht (zie '2.2. Huidige samenstelling en taakverdeling van het uitvoerend management', op blz. 45).

### 2.6. Benoeming, remuneratie en evaluatie

#### 2.6.1. Benoeming

De CEO (ofwel beide CEO's indien twee CEO's worden aangeduid) wordt/worden geselecteerd en aangeduid door de Raad van Bestuur, tevens handelend als benoemingscomité.

De CEO (ofwel beide CEO's indien twee CEO's worden aangeduid) en de voorzitter leggen samen de selectie en benoeming van het uitvoerend management ter goedkeuring voor aan de Raad van Bestuur, tevens handelend als benoemingscomité.

#### 2.6.2. Remuneratie

Het remuneratiebeleid van WDP met betrekking tot het uitvoerend management is een aangelegenheid van het remuneratiecomité, dat hierover voorstellen doet aan de Raad van Bestuur. De remuneratie van het uitvoerend management wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het remuneratiecomité heeft onder leiding van de voorzitter van de Raad van Bestuur een aangepast remuneratiebeleid uitgewerkt, dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur en dat bestaat uit twee onderdelen:

- een vaste vergoeding, waaronder een bijdrage voor verzekering en pensioen;
- een variabele vergoeding, die deels wordt uitgekeerd na beëindiging van het betrokken boekjaar en deels na beëindiging van het tweede boekjaar daarna (dus na drie jaar);

WDP leeft de bepalingen inzake remuneratie na van het Wetboek van Vennootschappen en het Vastgoedbevak-KB, evenals de principes van de Corporate Governance Code (behoudens de afwijkingen die in deze Corporate Governance Verklaring worden uiteengezet), zoals beschreven in dit verslag (zie '1.2.4 Benoeming, remuneratie en evaluatie van de Raad van Bestuur' op blz. 29). Die bepalingen zijn ook van toepassing op het uitvoerend management.

#### 2.6.3. Bekendmaking van de lonen

In de verklaring inzake corporate governance in het jaarlijks financieel verslag moet een apart remuneratieverslag worden opgenomen, opgesteld door het remuneratiecomité, en dit voor het eerst voor het boekjaar dat zal worden afgesloten op 31 december 2011. Dit



29

28

stortil

stortil



stortil



31

30

steril



steril



## Corporate governance en structuren

remuneratieverslag zal met toepassing van artikel 96, §3 van het Wetboek van Vennootschappen inzake het uitvoerend management onder meer informatie bevatten over:

- de tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar gehanteerde procedure om (a) een remuneratiebeleid te ontwikkelen voor het uitvoerend management en (b) de remuneratie te bepalen van individuele leden van het uitvoerend management;
- een verklaring over het tijdens het door het jaarverslag behandelde boekjaar gehanteerde remuneratiebeleid van het uitvoerend management dat ten minste de volgende gegevens bevat:
  - de principes waarop de remuneratie was gebaseerd, met aanduiding van de relatie tussen remuneratie en prestaties;
  - het relatieve belang van de verschillende componenten van de vergoeding;
  - de kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven;
  - informatie over het remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren;
- het bedrag van de remuneratie die de leden van het uitvoerend management die ook lid zijn van de Raad van Bestuur in die hoedanigheid ontvangen;
- in het geval de leden van het uitvoerend management in aanmerking komen voor vergoedingen gebaseerd op de prestaties van de vennootschap (of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort), een bedrijfseenheid of van de betrokkene zelf, de criteria voor de evaluatie van de prestaties ten opzichte van de doelstellingen, de aanduiding van de evaluatieperiode en de beschrijving van de methoden die worden toegepast om na te gaan of aan deze prestatiecriteria is voldaan;
- het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die rechtstreeks of onrechtstreeks aan de hoofdvertegenwoordiger van de uitvoerende bestuurders, aan de voorzitter van het directiecomité, aan de hoofdvertegenwoordiger van de andere leiders of aan de hoofdvertegenwoordiger van de personen belast met het dagelijks bestuur werden toegekend door de vennootschap (of een vennootschap die tot de consolidatiekring van deze vennootschap behoort). Deze informatie moet worden verstrekt met een uitsplitsing tussen:
  - het basissalaris;
  - de variabele remuneratie: alle bijkomende bezoldiging die gekoppeld is aan prestatiecriteria met aanduiding van de vorm waarin deze variabele remuneratie werd betaald;
  - het pensioen: de bedragen die zijn betaald gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het door het jaarverslag behandelde boekjaar, naar gelang van het type pensioenplan, met een verklaring van de toepasselijke pensioenregeling;
  - de overige componenten van de remuneratie, zoals de kosten of waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting van de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen.
- het globale bedrag van de remuneratie, opgesplitst volgens categorie, van de leden van het uitvoerend management. Deze informatie moet worden verstrekt met dezelfde uitsplitsing als inzake de hoofdvertegenwoordiger van de uitvoerende bestuurders;
- een individueel overzicht van de aandelen die worden gehouden door, de aandelenoptieplannen ten gunste van en alle andere rechten om aandelen te verwerven die worden gehouden door de leden van het uitvoerend management;
- op individuele basis, de (potentiële) vertrekvergoedingen van de leden van het uitvoerend management;
- in geval van vertrek van een lid van het uitvoerend management, de verantwoording en de beslissing door de Raad van Bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, of de

## Corporate governance en structuren

betrokkene in aanmerking komt voor de vertrekvergoeding, en de berekeningsbasis hiervoor;

- de mate waarin ten gunste van de vennootschap voorzien is in een terugvorderingsrecht van de variabele vergoeding van de leden van het uitvoerend management indien dergelijke vergoedingen zouden zijn toegekend op basis van onjuiste financiële informatie.

De gewone Algemene Vergadering die beslist over het jaarverslag van de Raad van Bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

Het totale loon van de onafhankelijke bestuurders en de uitvoerend voorzitter in het boekjaar 2010 bedraagt 237.000 EUR (100% vast). Het totale loon van het uitvoerend management in het boekjaar 2010 bedraagt 532.000 EUR (waaronder 30% variabele vergoeding). De wettelijke regels met betrekking tot de spreiding in de tijd van de variabele vergoeding, zoals hoger uiteengezet (zie '2.6.2. Remuneratie' op blz. 47), worden vanaf 1 januari 2011 nageleefd door WDP.

Op dit ogenblik zijn geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met de uitvoerende bestuurders die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

### 2.6.4. Evaluatie

Het uitvoerend management wordt geëvalueerd door de Raad van Bestuur, op basis van prestaties en doelstellingen.

Het uitvoerend management zal worden geëvalueerd door het remuneratiecomité en de Raad van Bestuur.

De doelstellingen waarop de evaluatie gebaseerd is, worden bepaald door de Raad van Bestuur, op voordracht van het remuneratiecomité.

### 2.7. Belangenconflicten

De functionele belangenconflictenregeling van artikels 18 en 19 van het Vastgoedbevak-KB is tevens van toepassing in hoofde van de leden van het uitvoerend management (zie '2.2. Huidige samenstelling en taakverdeling van het uitvoerend management' op blz. 45).

Naast deze bepalingen van het Vastgoedbevak-KB, legt WDP bovendien op dat elk lid van het uitvoerend management het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt. Wanneer toch een belangenconflict ontstaat (dat niet onder de wettelijke belangenconflictenregeling valt) met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van het uitvoerend management behoort, en waarover het een beslissing moet nemen, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft, en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen.

Er is sprake van een 'belangenconflict in hoofde van een lid van het uitvoerend management' wanneer:

- het lid of een van zijn of haar naaste familieleden een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap;

## Corporate governance en structuren

- een vennootschap die niet tot de groep behoort, en waarin het lid of een van zijn of haar naaste familieleden een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap.

### 3. Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP Comm. VA dochtervennootschappen in verschillende Europese landen (deze dochtervennootschappen hebben niet het statuut van 'institutionele vastgoedbevak').

#### Frankrijk

- Etablissement stable WDP, rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux.
- WDP France SARL, rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux.

#### Nederland

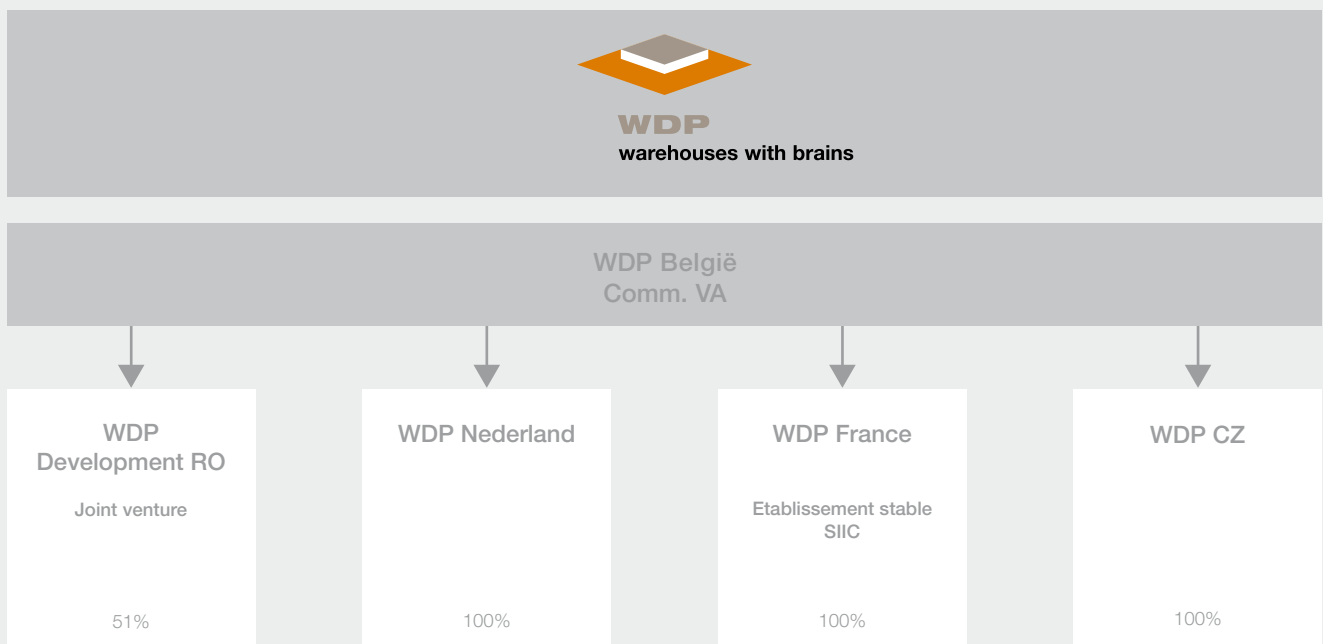
- WDP Nederland NV, Princenhagelaan 1-A2 Herenkantoor B, 4813 DA Breda, Postbus 9770, 4801 LW Breda.

#### Roemenië

- WDP Development RO, Baia de Arama nr. 1, sector 2, Boekarest, een 51-49% joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

#### Tsjechië

- WDP CZ sro, Hvězdova 1716/2b, 14078 Praag.



## Corporate governance en structuren

De vennootschappen van de groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.

- De vennootschapsstructuur is telkens het lokale equivalent van een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA), met uitzondering van WDP Nederland dat vanaf 29 oktober 2010 de rechtsvorm van een Naamloze Vennootschap (NV) heeft.
- WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse dochtervennootschappen, behalve in de joint venture WDP Development RO (51%), telkens met uitzondering van één aandeel dat wordt aangehouden door De Pauw NV (omwille van het verbod van eenhoofdigheid).
- De resultaten van de dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP Nederland dat het FBI-statuut ('Fiscale Beleggingsinstelling') heeft en WDP France dat het SIIC-statuut ('Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées') heeft, met de bijhorende vrijstelling van vennootschapsbelasting en meerwaardebelasting. Meer informatie over het FBI-statuut en het SIIC-statuut is te vinden op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be).
- De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij vrijstelling van bronheffing kan worden ingeroepen op grond van de moeder-dochter richtlijn. De resultaten van de buitenlandse dochtervennootschappen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Bij de keuze van de financieringsmethodes (groepsleningen versus bankleningen) wordt steeds rekening gehouden met het effect van deze financieringen op de geconsolideerde schuldgraad van WDP (de maximale schuldgraad die op geconsolideerd niveau dient te worden gerespecteerd, bedraagt 65% met toepassing van artikel 53, §1 van het Vastgoedbevak-KB. Dezelfde maximale schuldgraad geldt vanaf 7 januari 2012 tevens op enkelvoudig niveau voor de vastgoedbevak). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de groep. Bankleningen daarentegen wel.

Bij deze financieringsstrategie dient (naast de schuldgraad) vooral rekening te worden gehouden met twee belangrijke belastingprincipes die van land tot land verschillen:

- de regels met betrekking tot de 'thin capitalisation'-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden 'withholding tax'-percentage op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

### 4. Overige bepalingen met betrekking tot corporate governance, zoals gepubliceerd in het Corporate Governance Charter

#### 4.1. Gedragsregels inzake financiële transacties

##### 4.1.1. Compliance officer

De 'compliance officer' is belast met het toezicht op de naleving van de gedragsregels inzake financiële transacties die in het Corporate Governance Charter zijn opgenomen (de 'dealing code').

Hij dient over voldoende ervaring binnen de vennootschap te beschikken. Bij WDP is uitvoerend bestuurder Joost Uwents aangesteld als compliance officer.

## Corporate governance en structuren

### 4.1.2. Richtlijnen met betrekking tot transacties in aandelen van de vennootschap

De volgende richtlijnen gelden voor alle leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management, alle personeelsleden van WDP Comm. VA en De Pauw NV en de medewerkers van de onafhankelijke vastgoedschatters die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft. Onder 'voorkennis' wordt verstaan elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

Voor de commissaris gelden de wettelijke bepalingen en de deontologische regels van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren (IBR).

Deze richtlijnen gelden ook voor transacties in het kader van programma's voor inkoop van eigen aandelen.

#### *Meldingsplicht*

WDP past zowel voor de zaakvoerder als voor de bestuurders van de zaakvoerder de bepalingen van artikel 25bis, §2 van de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten (de 'Wet van 2 augustus 2002') toe met betrekking tot de melding van transacties door deze personen. Dit houdt in dat de personen met leidinggevende verantwoordelijkheid van WDP Comm. VA (de zaakvoerder en zijn vaste vertegenwoordiger), alsook de personen die nauw met hen gelieerd zijn (in de zin van artikel 2, 23° van de Wet van 2 augustus 2002) en de bestuurders van De Pauw NV elke transactie voor eigen rekening, in effecten uitgegeven door WDP Comm. VA moeten melden aan de compliance officer (met mededeling van alle informatie die vereist is om de compliance officer in staat te stellen om voor rekening van deze personen de wettelijk verplichte melding aan de CBFA te doen). Dit dient te gebeuren in de loop van de werkdag die volgt op de werkdag waarop de transactie werd uitgevoerd.

De compliance officer zal elke melding zo snel mogelijk, en ten laatste binnen vijf werkdagen na uitvoering van de transactie, melden aan de CBFA. De compliance officer kan dergelijke meldingen echter uitstellen tot ten laatste 31 januari van het volgende kalenderjaar indien het totaalbedrag van de transacties die tijdens het lopende kalenderjaar door dezelfde persoon zijn uitgevoerd, onder de drempel van 5.000 EUR blijft. Bij overschrijding van deze drempel, meldt de compliance officer alle tot dan door dezelfde persoon verrichte transacties binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de laatste transactie van deze persoon.

Dit systeem, waarbij de compliance officer *de facto* de melding verricht voor rekening van de betrokken personen, neemt geenszins weg dat de meldingsverplichting wettelijk gezien uitsluitend bestaat in hoofde van de individuele meldingsplichtigen – namelijk de personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de personen die nauw met hen gelieerd zijn – en dat zij hiervoor verantwoordelijk blijven.

#### *Bekendmaking van voorkennis*

De Raad van Bestuur dient voorkennis bekend te maken (dan wel de bekendmaking daarvan uit te stellen) in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Alle leden van de Raad van Bestuur, het uitvoerend management of het personeel die potentieel koersgevoelige informatie verkrijgen over WDP dienen de compliance officer hiervan op de hoogte te brengen.

## Corporate governance en structuren

De bestuurders verbinden zich ertoe het vertrouwelijk karakter van de voorkennis te bewaren, en die onder geen enkele vorm te verspreiden of er kennis van te laten nemen, tenzij na voorafgaandelijke toestemming van de voorzitter van de Raad van Bestuur en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake.

### *Verbod op misbruik van voorkennis*

WDP past op dit vlak artikel 25, §1, 1° van de Wet van 2 augustus 2002 toe.

### *Verbod op marktmanipulatie*

WDP leeft de bepalingen na van artikel 25, §1, 2° van de Wet van 2 augustus 2002.

### *Sperperiodes*

Vanaf de zestiende werkdag na het einde van elk kwartaal, tot en met de dag van de bekendmaking van de resultaten over het afgelopen kwartaal (de zogenaamde 'vaste sperperiode'), is het verboden aandelen of andere financiële instrumenten van de vennootschap te kopen of te verkopen. Ook het gedeeltelijk verkopen van aandelen voor de financiering van de uitoefenprijs van opties of eventuele belastingen op de meerwaarde, is tijdens deze periodes verboden.

De compliance officer kan echter in uitzonderlijke gevallen afwijkingen op dit principe toestaan. Hij mag ook occasionele sperperiodes afkondigen, op basis van belangrijke voorkennis die gekend is door de Raad van Bestuur en het uitvoerend management maar waarvan de bekendmaking met toepassing van artikel 10 van de Wet van 2 augustus 2002 wordt uitgesteld.

Een dergelijke occasionele sperperiode vangt aan op het tijdstip waarop die informatie bekend wordt bij de Raad van Bestuur en het uitvoerend management. Zij duurt tot en met het tijdstip van de publieke bekendmaking.

De vaste en occasionele sperperiodes gelden voor de leden van de Raad van Bestuur, het uitvoerend management en alle personeelsleden van WDP.

### *Te allen tijde verboden transacties*

Speculatieve transacties op korte termijn zijn altijd verboden. Dit houdt in dat transacties in opties met een korte looptijd, 'short selling' en het indekken van opties toegekend in het kader van optieplannen, niet toegelaten zijn.

Te allen tijde toegelaten transacties, ook tijdens de sperperiodes:

- Aan- en verkopen zijn ook tijdens een sperperiode mogelijk, op voorwaarde dat de opdracht daartoe buiten deze periode werd doorgegeven (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte). Aankoop- of verkoopopdrachten met limieten mogen tijdens sperperiodes niet worden gewijzigd.
- Het uitoefenen van opties toegekend in het kader van een aandelenoptieplan, op voorwaarde dat de opdracht daartoe buiten de sperperiode werd gegeven (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte). Het verkopen van de aandelen verworven uit deze uitoefening tijdens een sperperiode blijft echter verboden.
- Het verwerven van aandelen in het kader van een dividenduitkering (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte).
- Transacties in het kader van discretionair vermogensbeheer uitbesteed aan derden, waarbij de betrokkene geen invloed uitoefent op het beheer en de keuze van de financiële instrumenten door de vermogensbeheerder en deze laatste de betrokkenen hierover niet raadpleegt.

# Corporate governance en structuren

## 4.2. Relaties met aandeelhouders en de Algemene Vergadering

De vennootschap zal alle aandeelhouders van WDP die zich in dezelfde omstandigheden bevinden, op gelijke voet behandelen. Zij hebben toegang tot het investeerdersgedeelte van de website, met daarin alle nuttige informatie die hen in staat stelt met kennis van zaken te handelen. Hier kunnen zij ook de nodige documenten downloaden om te kunnen stemmen op de Algemene Vergadering. Dit deel van de website bevat ook de meest recente versie van de gecoördineerde statuten en het Corporate Governance Charter.

Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007, dient elke natuurlijke of rechtspersoon die, rechtstreeks of onrechtstreeks, stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft, aan deze laatste en aan de CBFA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten die hij ten gevolge van de verwerving houdt, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt 3% of meer bereiken van het totaal van de bestaande stemrechten. Deze drempel werd opgenomen in de statuten met toepassing van artikel 18 van de Wet van 2 mei 2007, naast de wettelijke drempels waarnaar in de volgende paragraaf wordt verwezen.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht in geval van verwerving, rechtstreeks of onrechtstreeks, van stemrechtverlenende effecten, wanneer als gevolg hiervan het aantal stemrechten 5%, 10%, 15%, 20% enzovoort, telkens per schijf van 5 procentpunten, bereikt of overschrijdt van het totaal van de bestaande stemrechten. Eenzelfde kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht, rechtstreeks of onrechtstreeks, van stemrechtverlenende effecten, wanneer als gevolg hiervan de stemrechten dalen onder een van voormelde drempelwaarden.

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. WDP heeft vandaag slechts één referentieaandeelhouder (zie '1.2.5. Huidige leden van de Raad van Bestuur', op blz. 36), die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur.

De oproepingen tot een Algemene Vergadering vermelden de agenda en de voorstellen tot besluit.

Na inwerkingtreding van de Wet betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen (Wetsontwerp goedgekeurd door Kamer en Senaat, ter uitvoering van Richtlijn 2007/36/EG betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders in beursgenoteerde vennootschappen) – de 'Wet Aandeelhoudersrechten' – wordt in de oproeping eveneens vermeld:

- de plaats waar en de datum en het uur waarop de Algemene Vergadering zal plaatsvinden, een heldere en nauwkeurige beschrijving van de formaliteiten die de aandeelhouders moeten vervullen om toegelaten te worden tot de Algemene Vergadering en om er hun stemrecht uit te oefenen, met name de termijn waarbinnen de aandeelhouder zijn voornemen om deel te nemen aan de vergadering moet kenbaar maken, evenals informatie over de formaliteiten voor deelname aan de Algemene Vergadering en uitoefening van het stemrecht, de uiterlijke datum voor aanmelding van de deelname, de procedure voor het stemmen bij volmacht, en de eventuele deelname en stemming op afstand voor zover de statuten deze mogelijkheid voorzien;
- de registratiedatum en de mededeling dat alleen personen die op die datum aandeelhouder zijn, gerechtigd zijn deel te nemen aan en te stemmen op de Algemene Vergadering;



## Corporate governance en structuren

- de plaats waar en de wijze waarop stukken voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen kunnen worden geraadpleegd;
- de website waarop volgende informatie beschikbaar wordt gesteld: de oproeping en agenda van de Algemene Vergadering; het totaal aantal aandelen en stemrechten op de datum van de oproeping; de aan de Algemene Vergadering voor te leggen stukken; voor elk te behandelen onderwerp op de agenda van de Algemene Vergadering, een voorstel tot besluit of indien het te behandelen onderwerp geen besluit vereist, commentaar van de Raad van Bestuur; de formulieren die gebruikt kunnen worden voor het stemmen bij volmacht, tenzij deze formulieren rechtstreeks naar elke aandeelhouder worden gezonden. Indien deze formulieren om technische redenen niet op de website beschikbaar kunnen worden gesteld, geeft de vennootschap op haar website aan hoe deze formulieren op papier kunnen worden verkregen.

De oproepingen gebeuren via een aankondiging in het Belgisch Staatsblad en in één nationaal dagblad, ten minste 24 dagen voor de vergadering. Aan de houders van aandelen op naam worden de oproepingen 15 dagen voor de vergadering per brief toegezonden, tenzij zij er uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd dat de oproeping via een ander kanaal gebeurt. Indien een tweede oproeping nodig is omdat het vereiste quorum niet werd behaald op de eerste vergadering, de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping en geen nieuw punt op de agenda is geplaatst, moet de aankondiging voor de tweede vergadering ten minste zeventien dagen voor de vergadering plaatsvinden. De notulen van de Algemene Vergadering en de resultaten van de stemmingen worden na de vergadering zo snel mogelijk gepubliceerd op de website van WDP, [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

Na inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde vennootschappen, worden de oproepingen tot de Algemene Vergadering gedaan door middel van een aankondiging die ten minste dertig dagen vóór de vergadering wordt geplaatst in (a) het Belgisch Staatsblad, (b) in media waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat zij kunnen zorgen voor een doeltreffende verspreiding van de informatie bij het publiek in de Europese Economische Ruimte en die snel en op niet-discriminerende wijze toegankelijk is (hiertoe zal WDP de oproeping beschikbaar stellen op haar website) en (c) in een nationaal verspreid blad. Ingeval van een gewone Algemene Vergadering die plaatsvindt in de gemeente, op de plaats, de dag en het uur aangeduid in de oprichtingsakte en met een agenda die zich beperkt tot de behandeling van de jaarrekening, het jaarverslag en het verslag van de commissarissen, tot de stemming over de aan de bestuurders en aan de commissarissen te verlenen kwijting, evenals tot de stemming over de punten vermeld in artikel 554 Wetboek van Vennootschappen, derde en vierde lid, is de vennootschap vrijgesteld van de verplichting de aankondiging te plaatsen in een nationaal verspreid blad. Publicatie onder (a) en (b) blijven wel vereist. Indien een tweede oproeping nodig is omdat het vereiste quorum niet werd behaald op de eerste vergadering, de datum van de tweede vergadering werd vermeld in de eerste oproeping en geen nieuw punt op de agenda is geplaatst, moet de aankondiging voor de tweede vergadering ten minste zeventien dagen voor de registratiedatum geschieden. Na inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten worden de oproepingen aan de houders van aandelen op naam 30 dagen, respectievelijk 17 dagen (in geval van een tweede oproeping), voor de vergadering per brief toegezonden, tenzij zij er uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd dat de oproeping via een ander kanaal gebeurt.



22

23

24

27



## Corporate governance en structuren

De voorzitter zit de Algemene Vergadering voor. Hij voorziet voldoende tijd om, binnen het wettelijk kader, de vragen van de aandeelhouders in verband met het jaarlijks financieel verslag of agendapunten te beantwoorden.

Aandeelhouders die bepaalde punten op de agenda van een Algemene Vergadering wensen te brengen, moeten die ten minste twee maanden op voorhand voorstellen aan de Raad van Bestuur. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het belang van de vennootschap, de wettelijke oproepingstermijnen voor de Algemene Vergadering, en met een redelijke tijd voor de Raad van Bestuur om de voorstellen in overweging te nemen. De Raad van Bestuur is niet verplicht om op deze voorstellen in te gaan. Dit doet geen afbreuk aan het recht van de aandeelhouders die 20% van het kapitaal vertegenwoordigen, en die de Raad van Bestuur hebben verzocht om de Algemene Vergadering bijeen te roepen met toepassing van artikel 532 van het Wetboek van Vennootschappen, om te behandelen onderwerpen op de agenda van deze Algemene Vergadering te plaatsen.

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten, zullen een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, uiterlijk tot op de tweeëntwintigste dag vóór de datum van de Algemene Vergadering, te behandelen onderwerpen op de agenda van de Algemene Vergadering kunnen laten plaatsen en voorstellen tot besluit kunnen indienen met betrekking tot op de agenda opgenomen of daarin op te nemen te behandelen onderwerpen. Dit geldt niet indien een Algemene Vergadering wordt bijeengeroepen bij nieuwe oproeping omdat het bij de eerste oproeping vereiste quorum niet werd gehaald.

Aandeelhouders die meer dan een vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, kunnen de bijeenroeping vragen van een Buitengewone Algemene Vergadering.

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten, zullen tevens volgende bepalingen gelden:

- Een aandeelhouder kan alleen deelnemen aan de Algemene Vergadering en er het stemrecht uitoefenen, op grond van de boekhoudkundige registratie van de aandelen op naam van de aandeelhouder, op de registratiedatum, hetzij door de inschrijving in het register van de aandelen op naam van de vennootschap, hetzij door hun inschrijving op de rekeningen van een erkende rekeninghouder of van een vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de Algemene Vergadering. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) geldt als registratiedatum.
- De aandeelhouder meldt, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering, of aan de daartoe door haar aangestelde persoon, dat hij wil deelnemen aan de Algemene Vergadering.
- De zaakvoerder zal een register bijhouden voor elke aandeelhouder die zijn wens om deel te nemen aan de Algemene Vergadering kenbaar heeft gemaakt, waarin zijn naam en adres of maatschappelijke zetel wordt opgenomen, het aantal aandelen dat hij bezat op de registratiedatum en waarmee hij heeft aangegeven te willen deelnemen aan de Algemene Vergadering, alsook de beschrijving van de stukken die aantonen dat hij op die registratiedatum in het bezit was van de aandelen. Onverminderd artikel 549, eerste lid, 1° van het Wetboek van Vennootschappen (openbaar verzoek tot verlening van volmachten), kan volmacht worden gegeven voor één of meerdere specifieke vergaderingen of voor de vergaderingen die gedurende een bepaalde periode worden gehouden. De volmacht die voor een bepaalde vergadering wordt gegeven, geldt voor

## Corporate governance en structuren

de opeenvolgende vergaderingen die met dezelfde agenda worden bijeengeroepen. De volmachtdrager geniet dezelfde rechten als de aldus vertegenwoordigde aandeelhouder, en inzonderheid het recht om het woord te voeren, om vragen te stellen tijdens de algemene vergadering en om er het stemrecht uit te oefenen.

- De aandeelhouder van een vennootschap waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een markt bedoeld in artikel 4 van het Wetboek van Vennootschappen ('genoteerde vennootschap'), mag voor een bepaalde Algemene Vergadering slechts één persoon aanwijzen als volmachtdrager. In afwijking hiervan:
  - kan de aandeelhouder een afzonderlijke volmachtdrager aanstellen voor elke vorm van aandelen die hij bezit, alsook voor elk van zijn effectenrekeningen indien hij aandelen van een vennootschap heeft op meer dan één effectenrekening;
  - kan een als aandeelhouder gekwalificeerd persoon die evenwel beroepshalve optreedt voor rekening van andere natuurlijke of rechtspersonen, volmacht geven aan elk van die andere natuurlijke of rechtspersonen of aan een door hen aangeduide derde.
- Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.
- De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder in een genoteerde vennootschap, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.
- De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.
- De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.
- Voor de berekening van de regels inzake quorum en meerderheid wordt uitsluitend rekening gehouden met de volmachten die zijn ingediend door de aandeelhouders die voldoen aan de in artikel 536, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde formaliteiten die vervuld moeten worden om tot de vergadering te worden toegelaten.
- Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder van een genoteerde vennootschap die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.
- In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van Vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmachtdrager enig ander belang dan het belang van de aandeelhouder nastreeft. Bovendien mag de volmachtdrager slechts namens de aandeelhouder stemmen op voorwaarde dat hij voor ieder onderwerp op de agenda over specifieke steminstructies beschikt.

## Corporate governance en structuren

### 4.3. Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping

Het is de bestuurders, het uitvoerend management en het personeel van WDP verboden om van de goederen of van het krediet van WDP gebruik te maken voor persoonlijke rechtstreekse of indirecte doeleinden. Zij kunnen dit enkel doen wanneer zij hiertoe op rechtsgeldige wijze gemachtigd zijn.

Zij verbinden zich er bovendien toe geen enkel voordeel in de vorm van geschenken of vermaak te aanvaarden uit de handen van klanten of leveranciers, tenzij wanneer dit verenigbaar is met de normale en aanvaarde handelsethiek.

In geval van overtreding wordt de Strafwet toegepast.

Bestuurders, uitvoerende managers of personeelsleden die twijfelen of een bepaalde handeling onder de notie 'misbruik van vennootschapsgoederen' of 'omkoping' valt, dienen vooraf aan de voorzitter van de Raad van Bestuur toelating te vragen. Uiteraard kan een eventuele toelating hen niet vrijwaren van eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

### 4.4. Interne controle- en risicobeheerssystemen

#### Controle omgeving

##### ■ Organisatie van de vennootschap

De interne organisatie van WDP is de afgelopen jaren aanzienlijk versterkt door de groei van WDP; niet alleen is de personeelsbezetting aanzienlijk toegenomen, ook de interne taakverdeling met het oog op een betere functiescheiding is aanzienlijk verder uitgebouwd.

Zo is WDP in verschillende (ondersteunende) afdelingen georganiseerd. De verschillende functies worden uitgeoefend door de afdelingen Commercieel Management & Business Development, Finance, Legal, Human Resources, Facility Management en Project Management.

Niettegenstaande deze verdere professionalisering, blijft de omvang van het team beperkt, aangezien een te zware structuur en formalisme eerder belemmerend zou werken. Een zekere soepelheid waarbij sommige mensen voor bepaalde taken als back up voor anderen moeten inspringen blijft onontbeerlijk. De verantwoordelijkheden zijn echter strikt afgelijnd en op basis van een dagelijks permanent overleg worden de lopende zaken opgevolgd.

Daarnaast heeft WDP in de loop van 2010 een nieuw ERP-systeem (Enterprise Resource Planning) geïmplementeerd, zijnde SAP Real Estate. Hiermee wordt een betere structurering van de bedrijfsprocessen beoogd alsook een verhoogde consistentie en accuraatheid van de bedrijfsgegevens. In de loop van 2011 zullen ook de WDP filialen in Frankrijk en Nederland in dit platform worden geïntegreerd.

##### ■ Organisatie van de interne controle

Met betrekking tot de organisatie van de interne controle, heeft het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP. De samenstelling en de activiteiten van dit auditcomité werden eerder beschreven (zie '1.3.2. Het auditcomité', op blz. 41).

## Corporate governance en structuren

### Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De analyse van de risico's is beschreven in het deel 'Risicofactoren' van dit jaarlijks financieel verslag (zie blz. 4). Daarin wordt ook beschreven welke maatregelen WDP neemt en de strategie die wordt gehanteerd om de potentiële impact van deze risico's te beperken en onder controle te houden, wanneer ze zich zouden voordoen.

Het auditcomité en de Raad van Bestuur maken op geregelde tijdstippen een evaluatie van deze risico's en nemen op basis van deze evaluatie de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het bepalen van de rente-indekkingstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, enz.).

### Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's.

WDP maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van WDP (op enkelvoudig niveau en op het niveau van de groep). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.

Eenmaal alle boekhoudkundige taken afgewerkt zijn, worden de cijfers gecontroleerd door de verantwoordelijke van de financiële afdeling. Deze controle bestaat grotendeels uit:

- een variatie analyse tussen de werkelijke en gebudgeteerde cijfers; de gebudgeteerde cijfers worden eenmaal per jaar opgemaakt en per kwartaal geactualiseerd aan de hand van een forecast;
- een variatie analyse tussen de werkelijke en de historische cijfers;
- een ad-hoc analyse van alle materiële bedragen en boekingen.

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan het uitvoerend management van WDP en in onderling overleg met de verantwoordelijke van de financiële afdeling vastgelegd.

### Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar eveneens beoordeeld door:

- de commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers, anderzijds in het kader van het jaarlijks nazicht van de onderliggende processen en procedures. Zo werden in de loop van 2010 het proces rond de facturatie, aankopen en de administratieve opvolging van de zonnepanelen grondig nagekeken en gecontroleerd aan de hand van steekproeven. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris werd het proces, waar nodig, bijgesteld.
- het auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP (zie 'Risicofactoren' op blz. 4).

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het auditcomité aan de Raad van Bestuur.

# Corporate governance en structuren

## 5. Statutaire bepalingen met betrekking tot de zaakvoerder en met betrekking tot een statutenwijziging

### 5.1. De statutaire zaakvoerder

Kenmerkend voor een Commanditaire Vennootschap op Aandelen is dat deze vennootschap wordt bestuurd door een zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben, die praktisch onafzetbaar is en een vetorecht heeft tegen alle belangrijke besluiten van de Algemene Vergadering.

De zaakvoerder wordt benoemd door een Buitengewone Algemene Vergadering met inachtneming van de vereisten voor statutenwijziging. De statutaire zaakvoerder kan te allen tijde zelf ontslag nemen. De opdracht van de zaakvoerder kan daarentegen slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de Algemene Vergadering mag de zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen.

De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de zaakvoerder aanwezig is. De zaakvoerder dient zijn instemming te geven met elke statutenwijziging en met de besluiten van de Algemene Vergadering betreffende handelingen die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering alsook elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast.

Voor de Raad van Bestuur van de zaakvoerder verwijzen we naar '1.2. De Raad van Bestuur van zaakvoerder De Pauw NV' op blz. 27.

De vennootschap wordt vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking op vastgoed in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, door haar statutaire zaakvoerder, De Pauw NV, handelend via twee natuurlijke personen die lid moeten zijn van haar bestuursorgaan, met dien verstande dat voormelde twee natuurlijke personen voor het stellen van een precieze en welomschreven daad van beschikking op een precies en welomschreven vastgoed en tegen welomschreven transactievoorwaarden gezamenlijk een schriftelijke volmacht kunnen verlenen aan twee of meer andere natuurlijke personen die geen lid moeten zijn van het bestuursorgaan van de zaakvoerder, mits deze personen beschikken over deskundigheid en ervaring met vastgoed.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen, de statuten te wijzigen in die zin dat de vennootschap wordt vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking op vastgoed in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, door haar statutaire zaakvoerder, De Pauw NV. De statuten van De Pauw NV zullen op diezelfde datum worden gewijzigd in die zin dat De Pauw voor elke daad van beschikking op vastgoed in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks moet worden vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger en ten minste één bestuurder samenhandelend. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is tevens voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen de statuten te wijzigen in die zin dat deze regel niet van toepassing is wanneer een verrichting betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1% van het geconsolideerd actief van de openbare vastgoedbevak en 2.500.000 EUR.

De zaakvoerder De Pauw NV werd aangesteld voor onbepaalde duur. Sinds 1 september 2002 is Tony De Pauw aangesteld als vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV in het



## Corporate governance en structuren

kader van haar mandaat als statutair zaakvoerder, maar zonder afbreuk te doen aan artikel 9, §2 van het Vastgoedbevak-KB.

De zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, voldoet aan artikel 40 van de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (passende beleidsstructuur, passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, passende interne controle en een passend integriteitsbeleid en methode voor risicobeheer).

### 5.2. Statutenwijziging

De Buitengewone Algemene Vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze besluiten, wanneer de voorgestelde wijzigingen bepaaldelijk zijn aangegeven in de oproeping en wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Wordt dit aanwezigheidsquorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig.

De tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen en wanneer zij driekwart van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen, en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder.

### 6. Kapitaalbewegingen

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen, de statuten te wijzigen in die zin dat de verplicht in de statuten op te nemen wettelijke beperkingen van het Vastgoedbevak-KB inzake kapitaalverhogingen in natura en in geld (evenals inzake fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen) in de statuten worden opgenomen enerzijds, en dat wordt gebruik gemaakt van de door het Vastgoedbevak-KB tot op zeker hoogte verhoogde flexibiliteit inzake kapitaalbewegingen anderzijds (bijvoorbeeld inzake opheffing van het voorkeurrecht bij inbreng in geld indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, en het keuzedividend).

### 7. De commissaris

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, een Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als commissaris van WDP Comm. VA. Op 28 april 2010 werd de commissaris herbenoemd tot de jaarvergadering van 2013.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de groep WDP en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP Comm. VA.

## Corporate governance en structuren

In Frankrijk werd Deloitte & Associés, vertegenwoordigd door de heer Jean-Yves Morisset, met kantoor te 67, rue de Luxembourg, 59777 Euralille, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

In Tsjechië werd Deloitte Audit sro, vertegenwoordigd door Diana Rogerová, met kantoor te Karolinská 654/2, 186 00 Praag 8, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP CZ sro.

De erelonen voor het mandaat van de commissaris van WDP Comm. VA en dochterondernemingen met betrekking tot het boekjaar 2010 bedragen 77.920 EUR (excl. BTW). In de loop van het boekjaar 2010 werden geen erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals due diligence werk).

### **8. Overige informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 inzake de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt**

#### **8.1. Kapitaalstructuur**

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WDP Comm. VA 100.521.811,63 EUR, verdeeld in 12.533.938 gewone aandelen, die elk 1/12.533.938ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

#### **8.2. Aandelenplan voor werknemers**

Momenteel bestaat er binnen WDP een aandelenplan voor werknemers. Hiervoor wordt verwezen naar punt 8.4. hieronder.

#### **8.3. Aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot overdrachtsbeperkingen of tot beperkingen van de uitoefening van het stemrecht**

De familiale groep Jos De Pauw heeft in het kader van artikel 74, §6 van de Wet van 1 april 2007 op de Openbare Overnamebiedingen, schriftelijk bevestigd dat tussen hen een mondeling akkoord bestaat om op de Algemene Vergaderingen in onderling overleg te handelen, zodat ze als een geheel hun stem uitoefenen op deze Algemene Vergaderingen. In deze verklaring bevestigen zij eveneens de modaliteiten van dit onderling overleg.

#### **8.4. Bevoegdheden bestuursorgaan tot uitgifte of inkoop van aandelen**

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van 3 jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 31 maart 2009 (bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 23 april 2009), voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of vervreemding nodig is om de vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel.

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van 5 jaar na het houden van de Buitengewone Algemene Vergadering van 31 maart 2009, voor rekening van de

## Corporate governance en structuren

vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en wedervervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 EUR per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 75% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie (wedervervreemding) en die niet hoger mag zijn dan 70 EUR per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 125% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie (wedervervreemding), zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

De zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, heeft op 3 juli 2009 gebruik gemaakt van deze statutaire machtiging en 1.490 eigen aandelen ingekocht op Euronext Brussels. Deze aandelen werden op 6 juli 2009 overgedragen aan personeelsleden van WDP in het kader van een incentivierungsprogramma. Deze aandelen werden ingekocht aan 28,106 EUR/aandeel.

Op 31 december 2010 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder De Pauw NV bezat 1.438 aandelen. De boekwaarde van deze aandelen bedraagt 49.098,65 EUR. Deze 1.438 aandelen maken geen deel uit van het incentivierungsprogramma.

### 9. Verzekeringsdekking

WDP en zijn dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen. De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen. Op dit ogenblik verzekert WDP 100% van zijn gebouwen aan nieuwbouwwaarde.

De betaalde premies in 2010 bedragen in totaal 663.000 EUR (390.000 EUR voor België, 24.000 EUR voor Tsjechië, 72.000 EUR voor Frankrijk, 123.000 EUR voor Nederland en 54.000 EUR voor de zonnepanelen in België).

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) bedraagt 693 miljoen EUR (417 miljoen EUR voor België, 28 miljoen EUR voor Tsjechië, 61 miljoen EUR voor Frankrijk, 154 EUR voor Nederland en 33 miljoen EUR voor de zonnepanelen). Hierdoor valt de volledige nieuwbouwwaarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) onder de verzekeringsdekking.



## Verklaringen van de statutaire zaakvoerder

De statutaire zaakvoerder van WDP verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben – of in een recent verleden hebben gehad – op de financiële positie of de rentabiliteit van WDP. Hij verklaart ook dat er, voor zover hij weet, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

Verder verklaart de zaakvoerder dat, voor zover hem bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

WDP verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit door de experts en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de commissaris onjuist of misleidend zou worden.

Dit jaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren, houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De statutaire zaakvoerder van WDP is verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt.

De statutaire zaakvoerder heeft alle redelijke inspanningen geleverd om deze informatie te verifiëren. Hij verklaart hierbij dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

De statutaire zaakvoerder van WDP vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoed-experten hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarlijks financieel verslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het jaarlijks financieel verslag is opgenomen.

Om confidentialiteitsredenen is niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundigen opgenomen en kan dit verslag niet worden geconsulteerd.

De statutaire zaakvoerder van WDP verklaart dat er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie van de groep na 31 december 2010.

# Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Het is inherent aan elke industriële activiteit – dus ook de vastgoedsector – dat zij een invloed kan hebben op de omgeving, zowel het milieu in de ruime zin van het woord als de mensen die in en rondom de gebouwen leven en werken. Bij de uitbouw van de vastgoedportefeuille profileert WDP zich daarom als een duurzame en verantwoordelijke onderneming, die haar impact op de omgeving en de natuurlijke rijkdommen steeds zo veel mogelijk wil beperken. Door aandacht te besteden aan land- en watergebruik, afvalstromen, transport, duurzame materialen en hernieuwbare energie, zorgt de bevak ervoor dat haar ecologische voetafdruk zowel tijdens het bouwproces als na de oplevering van de panden zo klein mogelijk is.

## Bodemonderzoek

Alvorens een bestaand gebouw of een stuk grond aan te kopen, voert WDP steeds een grondig onderzoek naar eventuele milieurisico's of onregelmatigheden die kunnen voortkomen uit eerdere, risicovolle bestemmingen. Zodra er ook maar vermoedens zijn van eventuele verontreiniging, wordt een studie uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Indien er inderdaad sprake is van verontreiniging, doet WDP al het nodige om dit risico in te perken en het te verwijderen. Ook nadat het pand in gebruik is genomen, worden potentieel risicovolle installaties regelmatig gekeurd, in functie van alle wettelijke normen en voorschriften.

## Milieu- en stedenbouwkundige vergunningen

WDP beschikt voor alle gebouwen en de bijhorende installaties over de nodige officiële milieu- en stedenbouwkundige vergunningen, in overeenstemming met de wettelijke voorschriften in de betrokken landen. Wanneer de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van deze vergunningen, zal WDP hem verplichten zich zo snel mogelijk met alles in orde te stellen. De lokale wet- of regelgeving met betrekking tot gebouwen of installaties wordt op de voet gevolgd, en wijzigingen worden meteen geïmplementeerd.

## Controle van technische en veiligheidsinstallaties

Alle technische installaties en veiligheidsinstallaties van de gebouwen die tot de portefeuille van WDP behoren, worden op regelmatige basis gecontroleerd. Dit gebeurt ofwel op initiatief van WDP zelf, ofwel door de huurder die hiertoe door WDP wordt verplicht. Ook in dit laatste geval volgt WDP de kwaliteit van de controle van nabij op. Voor de uitvoering van het nazicht wordt steeds een beroep gedaan op onafhankelijke en/of eigen specialisten.

## Onderhoud van de airco-installaties

In het Verdrag van Kyoto zijn de industrielanden overeengekomen dat ze hun uitstoot van broeikasgassen tegen 2012 met gemiddeld 5,2% willen verminderen tegenover 1990. Voor de Europese Unie gaat het concreet om 8,2%. WDP draagt hiertoe zijn steentje bij, onder meer door in de gebouwen zo veel mogelijk moderne airconditioninggroepen te installeren, op basis van de zogenaamde HFC-koelvloeistoffen die de ozonlaag niet aantasten. Alle airco-installaties worden ook regelmatig gecontroleerd. Een goed onderhouden apparaat behoudt immers een hoog rendement en houdt het energieverbruik op een laag niveau, wat op zijn beurt weer goed is voor het milieu.

# Maatschappelijk verantwoord ondernemen

## Asbestverwijdering

Bij de geplande aankoop van een bestaand pand wordt het gebouw steeds door deskundigen onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Indien er een potentieel risico bestaat voor de gezondheid van degenen die er zullen werken, wordt het asbest op de geijkte manieren verwijderd, met inachtneming van alle wettelijke normen en verplichtingen. Indien de specialisten oordelen dat het asbest door de aard van de toepassing in de huidige situatie geen gevaar inhoudt, wordt dit beschouwd als een latent risico en als dusdanig regelmatig geëvalueerd. Zodra blijkt dat het risico groter wordt – bijvoorbeeld door de veroudering van het pand of door een wijziging van de reglementering – wordt het asbest vooralsnog meteen verwijderd. Ook onderhouds- of aanpassingswerken worden aangegrepen voor dergelijke saneringswerken.

## Energiebesparing en EPB-regelgeving

WDP stelt alles in het werk om het energieverbruik in de gebouwen binnen de portefeuille maximaal te beperken. Concreet wordt bij de systemen voor verwarming, ventilatie en airconditioning steeds geopteerd voor de zuinigste en best renderende alternatieven. WDP voert een beleid van 'sustainable warehouses'. De duurzame projecten op het vlak van onder meer elektriciteit, verwarming en isolatie zijn erop gericht de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille te verminderen, en tegelijk de energiefactuur van de huurders gevoelig te doen dalen. Deze aandacht voor sustainability geldt niet alleen voor nieuwe projecten. Ook de oudere sites in de portefeuille worden opgewaardeerd naar moderne, efficiënte en duurzame panden.

Sinds 1 januari 2006 moeten nieuwbouw- en verbouwingsprojecten waarvoor in de Europese Unie een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, volgens een Europese Richtlijn voldoen aan de zogenaamde Energieprestatieregelgeving (EPB-regelgeving). Die legt de Energieprestatie- en Binnenklimaatnormen (EPB-normen) vast. In de EPB-normen wordt onder meer bepaald welke graad van thermische isolatie en ventilatie moet worden bereikt. Bij nieuwbouwprojecten worden ook de technische installaties in beschouwing genomen, wat aanleiding geeft tot de berekening van het totale energieprestatieniveau (E-niveau). Ook voor bestaande gebouwen voorziet de Europese Richtlijn de invoering van een EPB-certificaat, met daarin de energieprestaties van het gebouw.

Alle projecten die WDP in 2010 heeft afgewerkt, beantwoorden aan de vooropgestelde normen. WDP streeft daarbij steeds naar een E-niveau dat zo laag mogelijk is.

## BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, het bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering 'Pass', 'Good', 'Very Good', 'Excellent' of 'Outstanding'.

# Maatschappelijk verantwoord ondernemen

WDP bezit op dit ogenblik reeds een pand met de BREEAM-waardering 'Good' (Tilburg) en 'Very Good' (Nijmegen).

## Zonne-energie en andere hernieuwbare energiebronnen

WDP streeft een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille na. Met dit doel startte de bevak al in 2007 met een zonne-energieproject. Eind 2010 kon al 14 megawattpiek (MWp) groene elektriciteit worden opgewekt via zonnepanelen op de Belgische panden. Tegen eind 2012 hoopt de bevak een totaal vermogen aan hernieuwbare energie van 30 MWp te bereiken.

## Duurzame dagelijkse werking

Ook bij de dagelijkse werking van de organisatie neemt WDP maatregelen om de ecologische voetafdruk steeds verder te reduceren. Dat blijkt onder meer uit het digitaal documentenbeheer. Door zo veel mogelijk documenten te digitaliseren en elektronisch op te slaan, kan het volume aan papier drastisch worden verminderd. Wanneer het gebruik van papier toch nodig is, wordt dat zo beperkt mogelijk gehouden door kleine maar efficiënte maatregelen als dubbelzijdig printen. Zuinige print- en kopieertoestellen genereren bovendien minder afval en beperken het energieverbruik.

Diezelfde groene filosofie trekt WDP ook door naar het wagenpark van de onderneming. WDP koos daarbij voor het merklabele BlueMotionTechnologies, waarin Volkswagen zijn energiezuinige en schone technologieën bundelt. De BlueMotion-wagens besparen brandstof, en stoten minder CO<sub>2</sub>, fijn stof en stikstofoxiden uit. Het wagenpark wordt aangevuld met hybride wagens. Zij combineren de voordelen van de elektromotor, voor aandrijving bij lage snelheden, met die van een zeer zuinige benzine-motor. Ook zij besparen brandstof en beperken de luchtvervuiling.

## Duurzaamheid en ERP

Duurzaam ondernemen heeft niet alleen te maken met het gebruik van milieuvriendelijke materialen en technologieën. Het vertaalt zich ook in een optimalisering van de bedrijfsprocessen, zodat met een minimum aan energie en materialen een optimale rentabiliteit kan behaald worden, ten voordele van alle stakeholders van de onderneming. WDP maakt hiervoor gebruik van het Enterprise Resource Planning (ERP)-systeem SAP Real Estate. SAP Real Estate komt ook de transparantie op het vlak van bedrijfsprocedures en duurzame activiteiten ten goede.



# Beheerverslag

## 1. Inleiding

Als gevolg van de economische conjunctuur, en de impact ervan op de sector van het logistiek vastgoed, heeft WDP zijn bouwactiviteiten in 2010 voornamelijk toegespitst op de geplande afwerking van een aantal lopende projecten die geïnitieerd werden in 2009. Toch konden ook enkele belangrijke nieuwe initiatieven worden opgestart. Zo werd in Mollem begonnen met de bouw van een pand voor de Franse zuivelgroep Lactalis. De vertrouwensband met huurder DPD Belgium wordt bovendien aangehaald door een nieuw op stapel staand project van 5.700 m<sup>2</sup> te Flémalle. WDP heeft ook een belangrijke stap gezet in de verdere uitbouw van zijn patrimonium in Roemenië. WDP Development RO bouwt twee semi-industriële complexen van respectievelijk 5.000 en 7.000 m<sup>2</sup> in Oarja, nabij Pitesti, het automotieve centrum van Roemenië.

Tegelijk heeft WDP grote inspanningen geleverd op het vlak van hernieuwbare energie en duurzaam bouwen. De bevak lanceerde een vervolg op haar zonne-energieproject uit 2007, dat in 2009 werd voltooid met een totaal vermogen van 10 megawattpiek (MWp). In een eerste fase werden in 2010 bijkomende zonnepanelen met een totaal vermogen van 4 MWp geïnstalleerd op de daken van bestaande sites in België. De plannen van WDP om ook op de Noord-Franse sites een extra 4 MWp op te wekken, zijn noodgedwongen bevroren. De Franse regering heeft namelijk beslist alle fotovoltaïsche projecten tijdelijk stop te zetten, in afwachting van een evaluatie van de subsidiepolitiek. WDP volgt de verdere ontwikkelingen op de voet, en is klaar om bij groen licht te starten met de installaties in Frankrijk. In een tweede fase wil WDP nog eens 16 MWp opwekken, waardoor het vermogen aan hernieuwbare energie indien mogelijk tegen eind 2012 in totaal zo'n 30 MWp zal bedragen.

Deze investeringen hebben als doel de vastgoedportefeuille CO<sub>2</sub>-neutraal te maken. WDP is vastbesloten zijn groene voortrekkersrol op het vlak van duurzaam logistiek vastgoed verder uit te bouwen. Deze inspanningen werden in 2010 trouwens beloond met de toekenning van BREEAM-duurzaamheidscertificaten voor de Nederlandse sites in Tilburg en Nijmegen (voor meer informatie over BREEAM, zie '9. Duurzame magazijnen volgens de BREEAM-norm' op blz. 78).

De globale bezettingsgraad van de portefeuille hield doorheen 2010 uitstekend stand. Door de verlenging van de bestaande contracten, in combinatie met enkele nieuwe huurovereenkomsten, steeg de bezettingsgraad van 92,4% eind december 2009 naar 95,7% eind december 2010. De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de huurwaarde van de verhuurde m<sup>2</sup> ten opzichte van de huurwaarde van de verhuurbare m<sup>2</sup>. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden niet in de berekening opgenomen.

## 2. Projecten die in 2010 werden afgewerkt

Deze opgeleverde projecten vertegenwoordigen een totale investeringswaarde van 68 miljoen EUR per 31-12-2010.

### België

- **Genk – Brikkenovenstraat (fase II):** op het terrein van 60.000 m<sup>2</sup> in het logistiek park 'Hermes', op de oude mijnsite van Winterslag, werd in een tweede fase een uitbreiding met 17.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. WDP heeft een huurovereenkomst met Terumo Europe voor een opslaghal van 17.000 m<sup>2</sup> met bijhorende kantoren. Het nieuwe distributie-

## Beheerverslag

centrum is sinds 1 mei 2010 operationeel. Op het dak van deze site werden zonnepanelen geplaatst met een vermogen van 0,9 MWp.

- **Vilvoorde – Havendoklaan 19:** in het kader van de verhuur van 11.000 m<sup>2</sup> aan logistiek dienstverlener KDL Trans, werd een aantal aanpassingswerken uitgevoerd aan de kantoren en werden vier extra loskades en parkeerplaatsen toegevoegd.

### Frankrijk

- **Lille (Libercourt) – Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase I):** een nieuwbouwproject van in totaal 60.000 m<sup>2</sup>. De eerste fase omvat 36.000 m<sup>2</sup>. Daarvan werden in 2009 al 24.000 m<sup>2</sup> opgeleverd aan ID Logistics. Op 1 april 2010 werden een bijkomende 6.000 m<sup>2</sup> opgeleverd, eveneens aan ID Logistics, waardoor nog slechts 6.000 m<sup>2</sup> in uitvoering zijn (zie ook '3. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring' op blz. 74).

### Nederland

- **Nijmegen – Industrierrein Bijsterhuizen:** WDP bouwde hier een pand van 13.000 m<sup>2</sup> op een site van 25.000 m<sup>2</sup>. Het project is op maat van de groep Ter Beke, die hier de versnijdings- en verpakingsactiviteiten van het in 2005 overgenomen Langeveld/Sleegers heeft ondergebracht. Hier gebeurt ook de volledige opslag en distributie voor alle Nederlandse activiteiten van de groep, zowel fijne vleeswaren als bereide gerechten. De groep Ter Beke huurt de site voor 15 jaar vast, sinds oktober 2010. In juni ontving de site – na de site te Tilburg-Industrierrein Loven – de tweede BREEAM-duurzaamheidscertificering voor WDP. Het was meteen de eerste 'Very Good'-waardering voor een logistieke site in West-Europa (voor meer informatie over BREEAM, zie '9. Duurzame magazijnen volgens de BREEAM-norm' op blz. 78).
- **Tilburg – Industrierrein Loven:** na het slopen van een oud pand en het saneren van de site, bouwde WDP een nieuw logistiek pand van 17.000 m<sup>2</sup> voor Kuehne & Nagel. De oplevering ervan gebeurde op 1 april 2010. WDP behaalde met deze site als allereerste het BREEAM-duurzaamheidscertificaat voor de duurzame bouw van een logistieke site in Nederland (voor meer informatie over BREEAM, zie '9. Duurzame magazijnen volgens de BREEAM-norm' op blz. 78).

## 3. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring

### België

- **Luik (Flémalle) – rue de l'Arbre Saint-Michel:** de bouw van een cross-dockingcentrum van 5.700 m<sup>2</sup> voor DPD, dat gehuurd wordt voor 15 jaar vast. De oplevering is gepland voor 1 september 2011. Het is al het tweede project dat WDP samen met DPD realiseert, naast het distributiecentrum in Courcelles – rue de Liège, en daarmee een mooi voorbeeld van een versterkte samenwerking. Er zijn nog geen kosten gemaakt in 2010. De akte met betrekking tot de grond werd verleden in februari 2011.
- **Merchtem – Wolvertemsesteenweg 1, Bleukenweg 5:** het betreft hier een industriële stadssite aan de rand van Merchtem, die zal worden omgevormd tot een retail park.

## Beheerverslag

Er is een principeovereenkomst met de toekomstige huurders getekend. De oplevering is gepland voor midden 2011.

- **Puurs – Lichterstraat:** de beschikbare oppervlakte zal worden gerenoveerd in functie van de wensen van de toekomstige huurder. Op dit ogenblik zijn 7.300 van de 14.000 m<sup>2</sup> tijdelijk verhuurd aan Distri-Log
- **Ternat – Industrielaan 24:** begin 2010 werd gestart met de voorbereiding van de renovatie van deze site, om het pand in aangepaste vorm op de markt te brengen. De renovatie zal worden aangevat zodra een huurder is gevonden. Intussen is wel de helft van de site tijdelijk en flexibel verhuurd aan Soditra Logistique.

### Frankrijk

- **Lille (Libercourt) – Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase I):** de resterende 6.000 m<sup>2</sup> van fase I dient nog vervolledigd te worden. De afwerking zal gebeuren zodra een huurder is gevonden (zie ook '2. Projecten die in 2010 werden afgewerkt' op blz. 73).

### Nederland

- **Ridderkerk – Handelsweg:** de aanleg van een parkingdek op een grond die eind 2008 gekocht werd in het kader van de Univeg-transactie in 2007. De oplevering is gepland voor midden 2011. Het doet dienst voor het nieuwe gebouw dat werd opgeleverd in 2009.
- **Venlo – Edisonstraat (fase II):** een tweede fase van 15.000 m<sup>2</sup> wordt afgewerkt zodra een huurder is gevonden.

### Roemenië

- **Oarja I:** in opdracht van het Duitse Röchling-Automotive bouwt WDP Development RO een semi-industrieel complex van 5.000 m<sup>2</sup>. De site ligt op de weg naar Pitesti, het automotie centrum van Roemenië. Röchling-Automotive zal het gebouw huren voor 10 jaar vast vanaf het derde kwartaal van 2011. De overeenkomst omvat tevens een potentiële uitbreiding met 50%, tot 7.500 m<sup>2</sup>. Röchling zal hier zijn Roemeense basis installeren, en van hieruit de toelevering verzorgen voor onder meer de nieuwe Ford-fabriek in Craiova.
- **Oarja II:** WDP sloot voor dezelfde locatie een tweede huurcontract, ditmaal met Pelzer-Pimsa, een producent van geluidsisolatie en plafondbedekking voor de automobiel-industrie. Dit project omvat de bouw van een semi-industrieel complex van 7.000 m<sup>2</sup>. Het pand zal klaar zijn tegen eind 2011 en wordt verhuurd voor 10 jaar vast.
- **Oarja III:** een betalende optie werd afgesloten voor een derde project op deze site.

## 4. Verder potentieel

Daarnaast heeft WDP een aantal projecten op de plank staan waarvoor de nodige vergunningen zijn aangevraagd, zodat met de realisatie kan begonnen worden zodra de economische conjunctuur het toelaat en/of de site in kwestie voorverhuurd is.

# Beheerverslag

## België

- **Courcelles – rue de Liège (fase II):** op deze site is nog ruimte voor een tweede fase, met de bouw van 10.000 m<sup>2</sup> bijkomende opslagruimten.
- **Nijvel – rue Buisson aux Loups:** een site met een grondoppervlakte van 51.000 m<sup>2</sup> die intussen is afgebroken, en die WDP op termijn zal herontwikkelen.
- **Sint-Niklaas – Europark Zuid II:** een project met een oppervlakte van 28.000 m<sup>2</sup> op een terrein van 5 ha, op een topligging langs de E17 autosnelweg.
- **Trilogiport:** WDP beschikt over de concessie waar vanaf 2011 50.000 m<sup>2</sup> kan op ontwikkeld worden.

## Frankrijk

- **Lille (Libercourt) – Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase II):** de bouw van 24.000 m<sup>2</sup> bijkomende opslagruimten, waardoor de totale oppervlakte van het project op 60.000 m<sup>2</sup> wordt gebracht (zie ook '3. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring' op blz. 74).

## Roemenië

Tussen het najaar van 2008 en eind juni 2009 verkreeg WDP gefaseerd de vereiste PUZ-vergunningen ('zonaal urbanisatieplan') voor de verschillende sites in Roemenië. Er blijft dus nog heel wat potentieel, naast de verschillende opgestarte projecten in Oarja (zie '3. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring' op blz. 74). Ook in de toekomst zal WDP zich toespitsen op de bouw van panden die voorverhuurd zijn. Dat zal gebeuren via WDP Development RO, in een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

## Tsjechië

- **Mladá Boleslav – Nepřevázka:** op deze site kan een laatste pand van 10.000 m<sup>2</sup> worden gebouwd. Een bouwvergunning is verkregen.

## 5. Nieuwe aankopen

In 2010 werden geen nieuwe aankopen gerealiseerd.

## 6. Verhuringen in 2010

Eind december 2010 bereikte de portefeuille een bezettingsgraad van 95,7%, tegenover 92,4% op 31 december 2009.

Deze toename is enerzijds het resultaat van enkele verhuringen in het eerste semester. In **Vilvoorde** aan de Havendoklaan 19 verhuurde WDP 11.000 m<sup>2</sup> aan logistiek dienstverlener KDL Trans voor negen jaar vast (zie ook '2. Projecten die in 2010 werden afgewerkt' op blz. 73). In **Boortmeerbeek** – Industrieweg 16 werden twee flexibele huurcontracten afgesloten voor een periode van drie en acht maanden, die beide verlengbaar zijn. De

## Beheerverslag

totale oppervlakte bedraagt 7.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast had ook de verkoop van een leegstaand logistiek pand in **Lille – Fretin – Sainghin-en-Mélanois**, in Noord-Frankrijk, een positieve impact op de bezettingsgraad (zie ook '7. Verkopen' hieronder).

In de tweede helft van 2010 kon maximaal 2% van de portefeuille vrijkomen, behoudens eventuele faillissementen van huurders. Voor de helft hiervan werden de huurovereenkomsten begin augustus al verlengd. Ook voor de resterende 1% konden de tijdelijke contracten verlengd worden. Daarnaast werden bijkomende, flexibele verhuringen gerealiseerd te **Ternat** – Industrielaan 24 (Soditra Logistique), **Courcelles** – rue de Liège (NYK/Mondia Logistics) en **Boom** – Langelei-Industrieweg (Distri-Log). Op het einde van het jaar kon tenslotte een huurcontract op lange termijn worden getekend voor **Boortmeerbeek** – Industrieweg 16 (Kamtra).

### 7. Verkopen

Zowel in België als in Frankrijk werden eigendommen verkocht aan marktwaarde, voor in totaal 20 miljoen EUR.

#### België

- **Sint-Jans-Molenbeek – Delaunoystraat 35-36**: de definitieve verkoopakte werd verleden in januari 2010 (zie ook '9. Feiten na balansdatum' in het 'Beheerverslag' van het 'Jaarlijks Financieel Verslag 2009' op blz. 62). Verkoopwaarde: 0,75 miljoen EUR – Expertisewaarde: 0,749 miljoen EUR.
- **Sint-Niklaas – Europark Zuid II**: de verkoop van 100.000 m<sup>2</sup> van de site aan Sint-Niklaas Logistics (SNL) – goed voor twee derde van de grondoppervlakte – werd gefinaliseerd. In 2009 was al een principeovereenkomst getekend onder voorbehoud van enkele opschortende voorwaarden, zoals het verkrijgen van een bouwvergunning. Verkoopwaarde: 12,788 miljoen EUR – Expertisewaarde: 12,756 miljoen EUR.

#### Frankrijk

- **Lille – Fretin – Sainghin-en-Mélanois, rue des Hauts de Sainghin**: de verkoop van een leegstaand pand van 17.000 m<sup>2</sup> aan een distributiebedrijf uit Lille. De site was toe aan renovatie omdat zij niet langer beantwoordde aan de huidige verhuurstandaarden van WDP. Verkoopwaarde: 6,100 miljoen EUR – Expertisewaarde: 6,218 miljoen EUR.

### 8. Projecten op het gebied van hernieuwbare energie

Het zonne-energieproject dat WDP in 2007 lanceerde en dat in 2009 het beoogde doel bereikte – een vermogen van 10 megawattpiek (MWp), te vergelijken met het jaarverbruik van 2.500 gezinnen – kreeg in 2010 een vervolg. Op de Algemene Vergadering van 28 april maakte WDP het plan bekend om een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille na te streven, en dat op een rendabele manier. Zo wil WDP zijn voorttrekkersrol op het vlak van duurzame bouw in de sector van het logistiek vastgoed verder verstevigen.

Beslist werd dat in een **eerste fase** bijkomende zonnepanelen met een vermogen van 7,3 MWp zouden worden geïnstalleerd op de bestaande gebouwen. Intussen werden op de daken van een tiental Belgische sites in de portefeuille installaties gebouwd voor een

## Beheerverslag

totaal vermogen van 4 MWp. Voor 2010-2011 was de installatie van nog eens 4 MWp gepland op de sites in Noord-Frankrijk. De uitvoering hiervan is echter voorlopig on hold gezet, door een beslissing van de Franse regering met betrekking tot de overheidssteun voor de installatie van zonnepanelen.

In een **tweede fase** wil WDP een extra 16 MWp installeren, waardoor het totale na te streven vermogen zo'n 30 MWp zal bedragen, en de vastgoedportefeuille CO<sub>2</sub>-neutraal zal zijn. WDP bestudeert diverse mogelijkheden om deze tweede fase te realiseren, waarbij niet alleen zonne-energie maar ook wind en andere energiebronnen in overweging worden genomen.

### 9. Duurzame magazijnen volgens de BREEAM-norm

Voor WDP is de installatie van de zonnepanelen slechts het beginpunt van een totaalproject in duurzaam ondernemen. Zo wil WDP voortwerken aan de ontwikkeling op de sites van nieuwe, rendabele en duurzame projecten op het vlak van elektriciteit, verwarming, verlichting, waterverbruik, isolatie en dergelijke. Dit milieuvriendelijk beleid van 'sustainable warehouses' is erop gericht de CO<sub>2</sub>-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille te verminderen, en tegelijk de energiefactuur van de huurders gevoelig te doen dalen.

Maar WDP wil veel verder gaan dan de loutere energie- en milieuprestaties van de gebouwen. Met de projecten in Nijmegen en Tilburg is WDP de eerste bouwheer in Nederland die het wereldwijde BREEAM-duurzaamheidscertificaat heeft verkregen.

BREEAM ('Building Research Establishment Environmental Assessment Method') is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, het bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering 'Pass', 'Good', 'Very Good', 'Excellent' of 'Outstanding'.

De WDP-site in Tilburg werd in april 2010 als 'Good' gekwalificeerd. In juni volgde de site in Nijmegen, die de waardering 'Very Good' kreeg. Het was meteen de eerste keer dat een logistiek gebouw in West-Europa de 'Very Good'-certificering van BREEAM behaalde.

### 10. Feiten na balansdatum

Met Lactalis Noord-Europa SA werd in februari 2011 een overeenkomst gesloten voor de bouw van een gekoeld magazijn van 3.200 m<sup>2</sup>, dat begin 2012 in gebruik zal worden genomen. WDP zal begin 2011 starten met de bouw op eigen grondreserves te Mollem (Assen) – Assensteinweg voor deze grote Franse internationale zuivelgroep, die onder meer toelevert aan Delhaize.

WDP sloot begin maart 2011 een intentieovereenkomst met Wereldhave NL – onderworpen aan een aantal voorwaarden, waaronder 'due diligence' – voor de overname van een logistieke portefeuille van Wereldhave NL in Nederland. De transactie heeft een waarde van 42 miljoen EUR (inclusief transactiekosten). De overdracht is gepland voor

## Beheerverslag

1 mei 2011. De Nederlandse portefeuille van WDP groeit hierdoor met meer dan 25%, tot 200 miljoen EUR.

De aankoop omvat zes verhuurde logistieke sites, die op toplocaties in de Randstad liggen. Vijf daarvan (Alkmaar, Amsterdam, Amersfoort, Utrecht en Roosendaal) zijn verhuurd aan DHL Express, met een gemiddelde duurtijd van 3 jaar tot aan de eerste opzegmogelijkheid. Een zesde site, in Alphen aan den Rijn, is verhuurd voor 9,5 jaar aan Iron Mountain. De totale jaarlijkse huurinkomsten van deze portefeuille bedroegen op 31 december 2010 4,022 miljoen EUR.

De overname kadert in het nieuwe groeiplan dat WDP midden februari lanceerde, en betekent een aanzienlijke uitbreiding van de Nederlandse portefeuille (zie ook 'Warehouses De Pauw – Warehouses with Brains' op blz. 9). Met deze transactie komt de schuldgraad van WDP, na uitvoering van alle lopende investeringen tot eind 2011 en zonder rekening te houden met een eventuele positieve impact van de invoering van het keuzedividend, op 57%. Dit is een stijging met minder dan 2% ten opzichte van de schuldgraad op 31 december 2010 (55,2%). Hiermee behoudt WDP voldoende marge voor verdere groei via eigen ontwikkelingen.



10

11

12

13





14

15

## Vooruitzichten

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2011, met betrekking tot het geconsolideerd netto courant resultaat en de geconsolideerde balans van WDP Comm. VA. De ramingen werden gemaakt op het niveau van het netto courant resultaat. Zij bevatten daarom niet de impact van IAS 39, noch de impact van de variaties van de reële waarde op de vastgoedportefeuille.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar per 31-12-2010 en houden geen rekening met de feiten na balansdatum.

### 1. Hypothesen

#### 1.1. Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- De huuropbrengsten houden rekening met de effecten van een indexering met 2% op jaarbasis. De groeivoet van de zogenaamde 'gezondheidsindex', zoals geraamd door het Federaal Planbureau, bedraagt +2,2% voor 2011.
- Op het variabel deel van de schulddispositie (het gedeelte dat niet wordt ingedekt door Interest Rate Swaps), werd een raming van de Euribor-rentevoet (3 maanden) toegepast voor het volledige jaar, zijnde 1,16%, te verhogen met de gemiddelde bankmarge van toepassing voor WDP van 0,6%. Op het gedeelte van de schulden die zijn ingedekt via Interest Rate Swaps, wordt een gemiddelde vaste intrestvoet toegepast (bijkomende toelichting hierover vindt u verder in dit hoofdstuk bij de rubriek 'Intrestlasten' op blz. 84).
- Het financieel resultaat houdt geen rekening met het effect van mogelijke schommelingen in wisselkoersen in Tsjechië (CZK) en Roemenië (RON). Hiervoor werden geen indekkingen afgesloten gezien de momenteel nog beperkte activiteiten in deze landen.
- De financiële instrumenten (voornamelijk IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde in de rekeningen op groepsniveau. Gezien de onzekerheid op de financiële markten werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden.

#### 1.2. Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

##### Nettohuurresultaten

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten en getekende contracten voor huidige investeringsprojecten. De hypothesen betreffende de huurvernieuwing werden gemaakt in overeenstemming met de marktpraktijken. De huurprijzen met betrekking tot huidige projecten en nieuwe huurcontracten die in 2011 zullen worden gerealiseerd, werden geraamd overeenkomstig de huidige marktpraktijken.
- Voor de vernieuwing van huurcontracten die in de loop van 2011 vervallen, werd op individuele basis nagegaan of deze al dan niet zullen worden verlengd. Voor de contracten waarvoor nog geen verlenging is gerealiseerd, wordt ervan uitgegaan dat 37,5% van de huurinkomsten zal worden gerealiseerd.

##### Andere bedrijfsopbrengsten/-lasten

Dit deel bevat hoofdzakelijk opbrengsten met betrekking tot de productie van zonne-energie (6 miljoen EUR) en de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent aan de huurders (540.000 EUR).

De opbrengsten uit zonne-energie komen van de groenestroomcertificaten en het inkomen uit geleverde energie. De raming werd gemaakt op basis van statistische informatie

## Vooruitzichten

betreffende het aantal zonne-uren. Dit leidde tot een geraamd brutorendement van 12,5% op de investeringswaarde van de geïnstalleerde zonnepanelen.

De aangerekende beheersvergoeding op onroerend goed werd geraamd op basis van het huidige aantal huurcontracten en relevante vergoedingen die van toepassing zijn binnen de contracten.

### Vastgoed- en andere algemene kosten

#### Vastgoedkosten

Deze kosten bevatten vooral de nettokosten voor onderhoud en herstellingen, nutsvoorzieningen, belastingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2011 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.

#### Overheadkosten

Deze lasten werden individueel geraamd voor het boekjaar 2011, mede op basis van de cijfers van vorige boekjaren en de momenteel gekende feiten die deze kunnen beïnvloeden. De belangrijkste lasten in deze sectie zijn:

- Vergoeding van de zaakvoerder  
De Pauw NV ontvangt als zaakvoerder van WDP een jaarlijkse vergoeding die werd goedgekeurd door het remuneratiecomité (850.000 EUR in 2010).
- Vergoeding van het administratief personeel  
Deze lasten hebben betrekking op de administratieve medewerkers die voor de vennootschap werken. De huidige vergoedingsniveaus werden geprojecteerd over het volledige boekjaar 2011.
- Kosten voor huisvesting  
Deze lasten bestaan uit de contractuele huurvergoeding verschuldigd voor de kantoren van WDP in Wolvertem.
- Kosten voor dienstverleningen  
Deze rubriek bestaat vooral uit de geraamde vergoedingen verschuldigd aan externe adviseurs of experts zoals vastgoedexperts, advocaten, fiscale experts, boekhoudkosten en de vergoedingen van de commissaris voor controles en consultancy-opdrachten.
- Communicatie-uitgaven  
Zij omvatten het budget van de vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.
- Kosten betreffende de beursnotering en de status van WDP  
Dit hoofdstuk omvat de jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, en vergoedingen voor de Euronext-quoting.
- Afschrijvingen  
De afschrijvingen werden geraamd op basis van de activa die WDP momenteel bezit (uitgezonderd vastgoedbeleggingen en zonnepanelen).

## Vooruitzichten

### Intrestlasten

Voor de schatting van deze kosten werd de geraamde financiële schuld berekend op basis van de uitstaande schuld op 31 december 2010, en een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2011.

Gezien het feit dat WDP zijn renterisico indekt op zijn variabele rentedragende leningen via Interest Rate Swaps, werd op basis van de huidige bestaande swapcontracten hiermee rekening gehouden. Op het ingedekte deel van de uitstaande schuld (78%) werd een gewogen gemiddelde rentevoet toegepast van 4,62%, met inbegrip van een gemiddelde bankmarge op basis van de thans lopende leningen.

Ondanks de huidige lage stand van de intrestvoeten kan WDP door de reeds afgesloten rente-indekkingen per 31 december 2010, niet volledig profiteren van deze lage intreststanden.

De totale financiële kosten werden verder verlaagd met een geraamd bedrag van gekapitaliseerde intresten. Deze schatting houdt rekening met de huidige projectontwikkelingen en de mogelijkheid om intresten te kapitaliseren (intercalaire rente op basis van gemiddeld 4,5%).

### Belastingen

Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting.

De belastbare basis van WDP in België, Frankrijk en Nederland is quasi nihil (behalve voor het effect op de verworpen uitgaven en abnormale voordelen).

Voor de andere vennootschappen die deel uitmaken van de WDP-groep, werd een raming gemaakt op basis van de geschatte lokale resultaten.

### Investerings

In de vooruitzichten wordt met de volgende investeringen voor 2011 rekening gehouden: de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring te Merchtem (retail), Ridderkerk (aanleg parkeerdek), Willebroek, Puurs (renovatie) en Luik (nieuwbouw).

Daarnaast zijn er de projecten in uitvoering te Ternat, Venlo (fase II) en Libercourt. Deze projecten zullen mogelijk worden afgewerkt in functie van verhuring. Hiermee werd in de voorspellingen van de balans geen rekening gehouden.

Deze investeringen zullen met bijkomende schulden worden gefinancierd.

Met de voorziene overname van een logistieke portefeuille van Wereldhave NL, waarvoor WDP begin maart 2011 een intentieovereenkomst met Wereldhave NL heeft afgesloten (momenteel onderworpen aan een aantal voorwaarden, waaronder 'due diligence', zie ook '10. Feiten na balansdatum' op blz. 78 en het WDP-persbericht dd. 03-03-2011), wordt in deze vooruitzichten geen rekening gehouden.

## Vooruitzichten

### 2. Gebudgetteerd netto courant resultaat 2011 versus actuals 2010

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2011 een stijging van de netto courante winst (onder de huidige omstandigheden) tot minimaal 41 miljoen EUR.

	2010 ACTUAL	2011 BUDGET
<b>Netto courant resultaat (analytisch)</b>		
Nettohuurresultaten	56.458	59.036
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	6.016	6.709
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>62.474</b>	<b>65.745</b>
Vastgoedkosten	-1.399	-1.650
Algemene kosten van de vennootschap	-3.526	-4.370
<b>Netto vastgoedresultaat</b>	<b>57.549</b>	<b>59.725</b>
Financieel resultaat excl. IAS 39-resultaat	-18.485	-18.565
Belastingen op netto courant resultaat	-864	-150
Latente belastingen op netto courant resultaat	823	0
<b>Netto courant resultaat</b>	<b>39.023</b>	<b>41.010</b>

### 3. Dividend

Voor 2011 verwacht WDP een stijging van de netto courante winst (onder de huidige omstandigheden) tot minimaal 41 miljoen EUR, waardoor de uitkeringsgraad opnieuw kan dalen tot 90%, met behoud van het dividend op 2,94 EUR bruto per aandeel.

### 4. Gebudgetteerde balans 2011 versus actuals 2010

	2010 ACTUAL	2011 BUDGET
Vastgoedbeleggingen	821.511	835.061
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	69.233	70.233
Andere vaste activa	15.754	15.754
<b>Vaste activa</b>	<b>906.498</b>	<b>921.048</b>
<b>Vlottende activa</b>	<b>15.883</b>	<b>15.883</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>922.381</b>	<b>936.931</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>371.286</b>	<b>375.436</b>
Financiële, handels- en belastingschulden	508.651	519.051
Overige schulden	42.444	42.444
<b>Verplichtingen</b>	<b>551.095</b>	<b>561.495</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>922.381</b>	<b>936.931</b>
Schuldgraad	55,1%	55,4%

De geprojecteerde balans 2011 werd opgesteld, rekening houdend met factoren die redelijkerwijze geraamd konden worden. Deze raming bevat daarom niet de impact van IAS 39 noch de impact van marktschommelingen op de portefeuille.

- Vastgoedbeleggingen  
Deze rubriek omvat de geconsolideerde portefeuille vastgoedbeleggingen, gewaardeerd volgens de principes die werden uiteengezet in IAS 40. De schommelingen zoals ze worden voorgesteld in de balansvoorspelling, hebben enkel betrekking op de

## Vooruitzichten

vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring te Merchtem (retail), Ridderkerk (aanleg parkeerdek), Willebroek, Puurs (renovatie) en Flémalle (nieuwbouw), waarvoor voor ongeveer 14 miljoen EUR aan bouwkosten verwacht worden in 2011.

Deze geprojecteerde balans houdt geen rekening met de effecten van mogelijke variaties in de reële waarden in 2011.

- **Andere vaste activa (inclusief zonnepanelen)**

De andere vaste activa bestaan vooral uit de marktwaarde van zonnepanelen (70 miljoen EUR) en andere vaste activa voor eigen gebruik – zoals voertuigen, meubilair en installaties – in overeenstemming met de erkennings- en meetcriteria zoals bepaald in IAS 16.

De geprojecteerde balans houdt echter geen rekening met het effect van mogelijke schommelingen in de marktwaarde van deze zonnepanelen.

- **Overige vaste activa**

Deze rubriek bevat vooral de langlopende financiering verleend aan de joint venture WDP Development RO, alsook latente belastingen, de positieve marktwaarde van financiële derivaten en alle andere vaste activa van WDP.

- **Vlottende activa**

De vlottende activa van WDP bestaan vooral uit de uitstaande handelsvorderingen, kas en bank, activa bestemd voor verkoop en alle andere vlottende activa van WDP.

- **Eigen vermogen**

Het eigen vermogen van WDP houdt rekening met het geprojecteerde resultaat van 2011 en de uitkering van het dividend in 2011 over het boekjaar 2010.

- **Schuldpositie (financiële, handels- en belastingschulden)**

Deze rubriek omvat de uitstaande schuldpositie (zoals gebruikt in de berekening van de schuldgraad van WDP). Daarom betreft het financiële schulden (behalve de marktwaarde van financiële derivaten) en handels- en belastingschulden.

- **Andere schulden**

De andere schulden van WDP omvatten voornamelijk voorzieningen, latente belastingen, overlopende rekeningen en de negatieve marktwaarden van de afgeleide financiële instrumenten.

De afgeleide financiële instrumenten van de vennootschap worden gewaardeerd overeenkomstig hun marktwaarde, in overeenstemming met IAS 39. Gezien de huidige onzekerheid op de financiële markten werden geen hypothesen gemaakt over de variaties in de reële waarden. De waarde zoals ze wordt voorgesteld in de balansvoorspelling, is gelijk aan de marktwaarden zoals bepaald op 31 december 2010.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en het netto courant resultaat zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie meer bepaald afhangt van de evolutie van de financiële markten en de vastgoedmarkten. Zij vormen geen verbintenis voor de onderneming en worden niet door de Commissaris gecertificeerd. De Commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BV onder de vorm van een CVBA, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, heeft bevestigd dat de vooruitzichten adequaat worden opgesteld op de aangegeven basis en dat de gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten

## Vooruitzichten

conform is met de door WDP gehanteerde boekhoudkundige methodes, in het kader van de voorbereiding van zijn geconsolideerde rekeningen conform het IFRS-referentieel zoals door de Europese Unie toegepast.

### HET GROEIPLAN 2011 – 2013

Met het oog op de verdere uitbouw van zijn vastgoedportefeuille en de creatie van aandeelhouderswaarde, lanceert WDP een nieuw groeiplan. Voor de volgende drie boekjaren – met name de periode 2011 tot 2013 – plant WDP **een stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 20%**. Deze groei moet gerealiseerd worden met de bestaande kapitaalbasis, en met inachtneming van een aanvaardbare schuldgraad. Met de uitvoering van dit plan wil WDP ook de toekomstige dividendgroei waarborgen.

Nadat de voorbije twee boekjaren hierop een uitzondering werd gemaakt, wil WDP allereerst in 2011 de uitkeringsgraad verlagen tot de voor de bevak gebruikelijke 90%. Dit met behoud van het dividend op 2,94 EUR bruto per aandeel voor 2011. Daarna kan de verwachte stijging van het netto courant resultaat per aandeel toekomstige dividendgroei creëren.

De groei zal gerealiseerd worden op drie actieterreinen.

#### 1. Verhuringen

Binnen de bestaande portefeuille heeft WDP momenteel 4,3% van de portefeuille te huur, wat een huurwaarde vertegenwoordigt van 2,7 miljoen EUR. De verdere invulling van deze panden met huurders is een eerste groeipijler. Daarnaast heeft WDP op dit ogenblik in totaal 45.000 m<sup>2</sup> projecten *on hold* staan. WDP bevroor die bij de start van de economische crisis, eind 2008. Deze projecten kunnen mits een beperkte cashinvestering afgewerkt en verhuurd worden. Het betreft projecten in Puurs, Ternat, Libercourt en Venlo. Tot slot is er een groot potentieel voor de bouw van voorverhuurde projecten op de eigen grondbank van meer dan 200.000 m<sup>2</sup>, en op de grondreserves in Roemenië.

#### 2. Het CO<sub>2</sub>-investeringsplan

Door de uitvoering in 2010 van fase 1 van het plan om de vastgoedportefeuille CO<sub>2</sub>-neutraal te maken, beschikt WDP vandaag over 14 megawattpiek (MWp) van de vooropgestelde 30 MWp aan alternatieve energie. WDP bekijkt de diverse mogelijkheden – met inbegrip van de geplande installaties in Frankrijk – van zowel zonnepanelen, windenergie als andere alternatieve energiebronnen.

#### 3. Acquisities

Naast de ontwikkeling van het bestaand potentieel binnen de portefeuille en het CO<sub>2</sub>-investeringsplan, wil WDP verdere groei realiseren via de acquisitie van gronden, panden of bestaande portefeuilles in zijn kernregio's, maar ook door de realisatie van eigen projecten op nieuwe gronden.

Voor de nieuwe projecten die WDP in het kader van dit groeiplan begin 2011 al kon opstarten, naast de lopende herontwikkeling in Merchtem – met name in Luik (Flémalle), Mollem (Asse) en Oarja (Roemenië) – verwijzen we naar '3. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring' en '10. Feiten na balansdatum' in het 'Beheerverslag' op blz. 74 en 78.

# Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

## 1. België

### Overzicht

De politieke onzekerheid houdt het land nog steeds in haar greep, doordat de aanhoudende onderhandelingen over de uitbreiding van de regionale bevoegdheden waarschijnlijk niet snel op een algemeen akkoord zullen uitlopen, zelfs als er nieuwe verkiezingen plaatsvinden. Die instabiliteit weegt door op de renteniveaus (10 jaar op ongeveer 3,9%). Maar België doet het, ondanks de politieke impasse waardoor geen nieuwe regering kan worden gevormd, nog steeds heel goed dankzij het feit dat de herstellende EU-landen de exportvolumes doen toenemen en dankzij een veerkrachtige bouwsector. De bbp-groei in België blijft boven het gemiddelde van de eurozone. Hoewel de industriële productie ook nog in de herstelfase zit, en nog steeds de steun geniet van de verbeterende ondernemersvertrouwensindicatoren, maakt de groeicurve van de industriële productie een opwaartse beweging, waardoor de huurwaarden zich kunnen stabiliseren. Na een opmerkelijke piek in het derde kwartaal, slonk de indicator voor het consumentenvertrouwen lichtjes, weerspiegeld door een vertraging van detailhandelsverkoop tijdens een ontmoedigend koude kerstperiode. De arbeidsmarkt moet zich nog steeds herstellen, en ondanks de gezonde kerncijfers staat het land ook een sterke, ambitieuze fiscale consolidatie te wachten, die – als ze slaagt – naar verwachting de Europese doelstellingen zal overtreffen. De investeringsmarkt bleef rustig in de tweede helft van 2010, aangezien de belangrijkste overeenkomsten in de eerste helft van het jaar werden afgesloten. Dat verklaart de huidige stabiliteit van de rendementen.

### Vraag

De tweede helft van 2010 werd gekenmerkt door een redelijk bedrag aan transacties in de opslag- en productiesegmenten (vooral afgesloten met pandeigenaars), en een beperkt aantal deals in het logistieke segment. De vraag, die zich hoofdzakelijk richtte op de regio Brussel-Antwerpen, bleef redelijk sterk, maar richtte zich vooral op kleinere eigendommen, met uitzondering van twee grote verhuurtransacties: Distri-Log (45.000 m<sup>2</sup> in Willebroek, juli 2010), en Dow Corning (32.000 m<sup>2</sup> in Feluy, oktober 2010). De tophuurpanden in de logistieke sector blijven stabiel, op 46 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Brussel en 42 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Antwerpen. De tophuurpanden in de productiesector blijven ook stabiel, op 52 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Brussel, en 42 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Antwerpen.

### Aanbod

De ontwikkelingsactiviteit is zoals gewoonlijk gematigd en dekt slechts een heel beperkt aantal eigendommen, waardoor de leegstand laag blijft in de regio Brussel-Antwerpen. Wat de andere sectoren betreft, staan veel projecten momenteel on hold in de projectfase, omdat voorzichtige ontwikkelaars wachten tot alles verhuurd is alvorens de volgende stappen te ondernemen, om de kosten te beperken.

### Investeringen

Aangezien eersteklas en goed verhuurde producten momenteel moeilijk te vinden zijn op de markt, zagen we een vertraging op de industriële investeringsmarkt in het tweede kwartaal van 2010, waarbij het volume meer dan 60 miljoen EUR bereikt dankzij enkele transacties. Twee van die transacties zijn het vermelden waard, namelijk de aankoop van het hoofdkwartier voor Vanden Borre van BPA door Royal Properties (27.600 m<sup>2</sup> in Sint-Pieters-Leeuw, juli 2010) en de aankoop van TDG Mond door ING (53.000 m<sup>2</sup> in Welkenraat, augustus 2010). Die vertraging kan ook worden toegeschreven aan het feit dat de investeerders op zoek zijn naar bijkomende stimuli en dat verhuurders weigeren om hun prijzen te verlagen, waardoor de markt vastloopt. De toplocaties blijven stabiel op 7,75% in Brussel, en 50 basispunten hoger in andere regionale steden.



# Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

## Vooruitzichten

De Belgische industriële markt is nauw verbonden met de prestaties in de andere omliggende landen. Als de algemene economische voorspellingen voor 2011 beter zijn dan die van 2010, is het mogelijk dat we de take-up in deze markt opnieuw zien opleven. De andere kenmerken (aanbod voorlopig uitgesteld, verhuur en kapitaalwaarden) zullen de komende kwartalen stabiel blijven. We mogen echter de reactie van de investeerders op de politieke onzekerheden niet uit het oog verliezen, aangezien zij misschien het einde van de onderhandelingen afwachten alvorens opnieuw stappen te ondernemen.

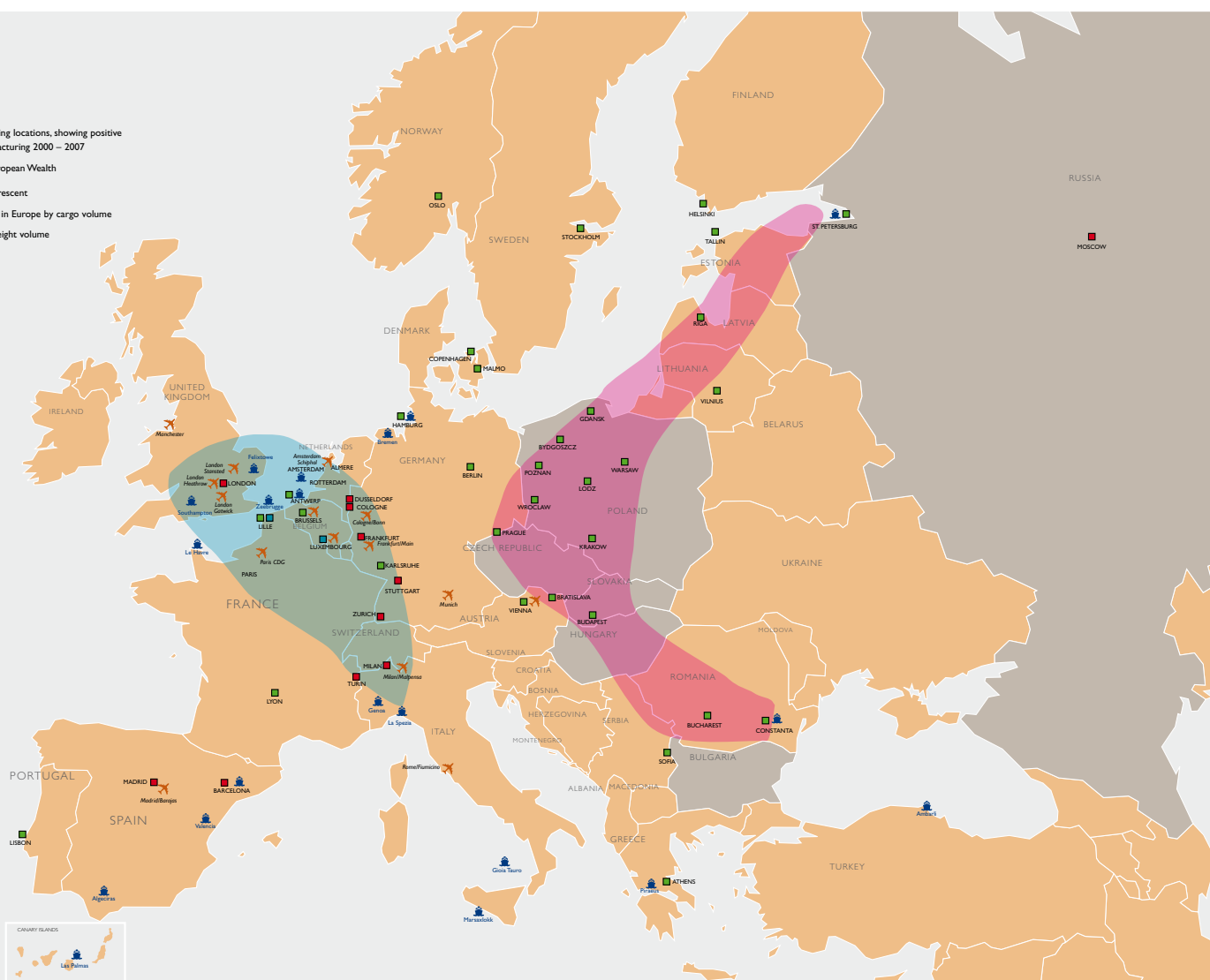
## 2. Nederland

### Overzicht

In september bereikten de liberale partij VVD en de christendemocratische CDA een akkoord om een minderheidsregering te vormen met de steun van de vrijheidspartij PVV, waarmee een einde kwam aan de politieke impasse die meer dan drie maanden had geduurd. Hoewel de Nederlandse economie zich nog herstelt, zag ze toch een lichte daling

#### KEY

- € 100bn+ GDP
- € 50-99bn GDP
- € 0-49bn GDP
- Emerging manufacturing locations, showing positive FDI growth in manufacturing 2000 - 2007
- Concentration of European Wealth
- CEE manufacturing crescent
- Largest twenty ports in Europe by cargo volume
- Largest Airport by freight volume



De 'Europese banaan'  
Bron: Cushman & Wakefield

# Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

in de herleving van haar industriële activiteit tijdens de tweede helft van het jaar, na een redelijk sterke eerste jaarhelft. De consumptie blijft zwak, zoals we kunnen opmaken uit de lagere rendementen in de detailhandelssector. Verder verslechterde in december de stemming van de Nederlandse consument en daalde de index van het consumentenvertrouwen met 7 punten, wat de vorige verbeteringen in oktober en november weer tenietdeed. Het vertrouwen in het algemene economische klimaat verslechterde het meest. De globale kerncijfers in de Nederlandse industriële sector gaven echter een gemengd beeld in de tweede jaarhelft van 2010. Ondanks een veilige, positieve groei, is het tempo toch vertraagd, wat weergeeft dat het sentiment in de sector achteruitgaat. Industriële huurders zijn steeds op veilig blijven spelen: de meesten stelden hun uitbreidingsplannen uit in afwachting van een betere, en veiligere, marktsituatie. De laag blijvende vraag zorgt ervoor dat de kortetermijnvoorspelling voor de tophuurlocaties een opwaartse tendens uitsluit. Binnen het huidige economische klimaat zien we een opmerkelijke verkoop- en huuractiviteit, huuroitbreidingen en onderverhuurtransacties in overeenstemming met de vrije ruimte die vóór de crisis onachtzaam in gebruik werd genomen. Dat leidde tot extra aanbod in de meeste submarkten (een stijging met 5 à 10% in de logistieke hotspots), en de goed gelegen en moderne eigendommen bleven het populairst bij nieuwe huurders.

## Vraag

Ondanks het feit dat er enkele grote transacties werden afgesloten in het derde kwartaal, heeft de vraag te lijden gehad onder het achteruitgaande marktsentiment, en was de ingebruikname van nieuwe ruimtes beperkt. Nu er al aantrekkelijke stimuli worden aangeboden, blijven eersteklas panden voor logistieke hotspots de voornaamste focus bij de huurders. Onder de grote huuractiviteiten in 2010 noteren we de voorverhuur van 50.500 m<sup>2</sup> in Westpoort, Amsterdam, door Fetim; de verhuur van 32.000 m<sup>2</sup> door Sligro, in dezelfde regio; en de verhuur van 24.000 m<sup>2</sup> in Waalwijk door Spar Holding. De verhuur van toplocaties blijft stabiel, op 85 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Schiphol en 60 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Amsterdam en Rotterdam.

## Aanbod

Nu de speculatieve ontwikkelingen even moeten wachten, is de beschikbare ruimte het voorbije jaar gestabiliseerd. Op de Rotterdamse markt bleef het aanbod goed en in Amsterdam werd slechts een minieme stijging genoteerd. Niettemin blijft het aanbod van tweedehandsruimtes op secundaire locaties nog steeds toenemen, omdat huurders hun accommodatiebehoeften blijven rationaliseren.

## Investerings

Hoewel de investeringsvolumes al enige verbetering vertonen in vergelijking met 2009 (4% groei), blijven ze in 2010 (601 miljoen EUR) toch onder het gemiddelde van de vorige langetermijnperiode (2000-2008). De toprendementen zijn met 10 basispunten aangesterkt tijdens de drie maanden tot september in de meeste logistieke hotspots, met waarden tot 7,70% in Schiphol, en 7,90% in andere submarkten. De investeerders proberen natuurlijk nog steeds moderne, goed verhuurde logistieke panden in handen te krijgen, maar worden geconfronteerd met een ontoereikend aanbod. De markt wordt ook beïnvloed door een wanverhouding tussen de gevraagde kenmerken door huurders en de criteria van de investeerders. Huurders geven de voorkeur aan kortere huurcontracten door de stijgende populariteit van back-to-backcontracten. Anderzijds zijn de investeerders ook op zoek naar langdurig verhuurde, moderne logistieke panden die in een hotspot liggen. Een groot aantal logistieke spelers beschikken over vrije ruimte die moet worden opgevuld alvorens er een beslissing valt over een mogelijke verhuizing. Onder de belangrijkste transacties zien we de aankoop van een logistiek complex van 58.000 m<sup>2</sup> in Venray door Deka Immobiëlen, goed voor een investering van 38,5 miljoen EUR; en de aankoop van een

# Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

ander logistiek complex in Zwolle van zo'n 20 miljoen EUR, door de buitenlandse investeerder (en nieuwkomer op de markt) Aspen Real Estate.

## Vooruitzichten

We verwachten niet dat de Nederlandse economie een even sterk herstel zal doormaken als enkele van de naburige economieën. Net als veel leden van de eurozone zal Nederland steeds meer moeten vertrouwen op de binnenlandse vraag als bron van groei als de boost van de exportgroei eenmaal begint af te nemen. We verwachten dat de aandacht van huurders en investeerders naar de logistieke hotspots zal blijven gaan. De vraag zal in 2011 waarschijnlijk lichtjes toenemen, en de voorraad zal stabiel blijven als gevolg van het beperkte aantal risicovolle projecten, waardoor de kloof tussen de beste en de secundaire panden zal verbreden. 2010 was een moeilijk jaar voor de industriële investeringsmarkt, en we verwachten dat de industriële investeringsactiviteit in 2011 lichtjes zal toenemen. De topverhuur zal naar verwachting stabiel blijven, met een lichte toename van toppanden in logistieke hotspots. De investeringsmarkt zal ook redelijk vrij blijven, en we verwachten nog steeds dat de toprendementen lichtjes zullen verharderen (10 basispunten).

## 3. Frankrijk

### Overzicht

In een context van stabiele algemene groei zette de industriële productie een redelijke opwaartse trend in, gesteund door een toenemende vraag naar afgewerkte producten. Dat schraagde de wettelijke compensatieprogramma's in de automobielsector, die in 2011 waarschijnlijk zullen worden geschrapt. Frankrijk is een van de weinige landen die hebben bijgedragen tot de nettovraag in de wereldeconomie door zijn stijgende import en export. Nu de rest van de eurozone in de nesten zit en met het oog op alle risico's die gepaard gaan met potentiële valutaoorlogen, zou de Franse export het nog zwaarder te verduren kunnen krijgen en de economische groei dus geen duwtje in de rug kunnen geven. De veerkracht van de Franse consumentensector was een sleutelfactor voor de economie tijdens de crisis. Het consumentenverbruik is nog steeds niet gedaald, dankzij de hulp van de stabiele besteedbare inkomens en sociale transfers. De recente consumentengegevens duiden echter op hogere volatiliteit en een over het algemeen afzwakkende tendens. Stijgende werkloosheid en een strakker fiscaal beleid blijven enkele van de voornaamste risico's voor de consumentenvraag. Terwijl het Frankrijk heel wat inspanningen zou kunnen kosten om de recente prestatieniveaus aan te houden, voorspelt men toch dat zijn uitbreiding gelijke tred zal houden met het tempo van de eurozone in 2011. De industriële markt in Frankrijk bleef gekenmerkt door kostenbesparingen en de rationalisering van ruimte. Dat benadrukte de geografische verdeling van de Franse markt, waarin de Parijse regio het grootste deel van de markt voor zijn rekening neemt. Het ergste deel van de crisis lijkt nu echter achter de rug in termen van vraag van huurders en huurprijzen.

### Vraag

Wat de nieuwe take-up betreft, kan 2010 de vergelijking met 2009 aan. De Franse markt blijft broos en grotendeels afhankelijk van de prestaties van de Parijse submarkt, die goed is voor 45% van de totale ingebruikname in Frankrijk. Die prestaties zijn vooral het gevolg van de aanhoudende vraag van transporteurs in de distributie voor de detailhandel en industriële sectoren en de behoefte aan gebruiksklare producten bij de huurders. De industriële topverhuur blijft stabiel, op 105 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Parijs, 60 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Lyon, en 52 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Marseille, en de logistieke tophuur stabiliseerde op 51 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Parijs, 47 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Lyon, en 42 EUR/m<sup>2</sup> per jaar in Marseille. Onder de belangrijkste transacties die werden genoteerd, zien we Kuehne & Nagel

# Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

(37.800 m<sup>2</sup> in Vert Saint-Denis, Parijs), Big Ben Interactive (27.000 m<sup>2</sup> in Lauwin-Planque, Lille) en Transalliance (52.000 m<sup>2</sup>, Saint Georges d'Espérance, Lyon).

## Aanbod

Het aanbod stabiliseerde door de pauze in speculatieve plannen die we sinds 2009 zien, en doordat huurders toppanden verkiezen. Er komen echter nog steeds tweedehands eigendommen vrij die niet voldoen aan de optimalisatiestrategieën en strenge milieuvergunningvereisten (ICPE) voor de huurders, met een toenemend onderscheid tussen tweedehands activa van goede kwaliteit en overtollige voorraad. Er staan nog steeds heel wat projecten op stapel, met name zo'n 500.000 m<sup>2</sup> in Île-de-France.

## Investeringsen

Op de investeringsmarkt bleef de logistieke sector overheersen. Daardoor versterkte het logistieke rendement in 2010 op alle markten, terwijl de productierendementen stevig standhielden. De investeerders richten zich duidelijk op de top van de markt, en vooral binnen de logistieke sector. Bijgevolg blijven de secundaire rendementen hoger en zijn ze tot dusver nauwelijks geslonken. Hoewel het volume aan investeringen in commercieel vastgoed in Frankrijk is toegenomen in vergelijking met vorig jaar, heeft de industriële markt, in tegenstelling tot het succes van de kleinhandelssector, minder succes met slechts 7% van dit totale volume, tegenover 10% in 2009. 85% van het totale geïnvesteerde volume in de industriële markt (483 miljoen EUR) heeft betrekking op logistieke transacties. Het is dan ook duidelijk dat de industriële sector zwaar blijft afhangen van investeerders die gespecialiseerd zijn in logistieke platformen klasse A die worden verhuurd aan grote ondernemingen en gevestigd zijn op de noord-zuidas. De Franse investeerder Argan is daar een goed voorbeeld van: na een investering van 80 miljoen EUR in twee logistieke faciliteiten in Châtres (IDF East) en Saint-Quentin-Fallavier (Lyon) in de eerste helft van het jaar, kocht de investeerder in het derde kwartaal de 85.000 m<sup>2</sup> in Coudray-Montceaux (IDF South) die worden verhuurd aan ND Logistics. De risicoaversie bij de investeerders en hun sterke interesse in veilig verhuurde activa gevestigd in de belangrijkste, gevestigde markten veroorzaakten een daling met 100 basispunten in de best renderende faciliteiten over de voorbije 12 maanden. De huidige goed renderende toplocaties in Île-de-France staan op 7,25%, en zullen waarschijnlijk stabiel blijven op dat niveau, gezien de omvang van de rendementsdaling tot nu.

## Vooruitzichten

De industriële markt heeft zich tot dusver redelijk sterk gehouden, ondanks de moeilijke economische toestand. De huurders zullen de crisis echter benutten om hun toevoerketen te optimaliseren en kostenbesparingsstrategieën te blijven implementeren en hun bezittingen te blijven moderniseren. Dat zal de vraag naar de recentste hi-techgebouwen die makkelijk toegankelijk zijn en in de belangrijkste logistieke centra van Frankrijk liggen, op niveau helpen te houden. De regio rond Parijs zal de markt blijven domineren, vooral in de logistieke sector.

## 4. Tsjechië

### Overzicht

Een andere herstellende economie, Tsjechië, ondervond de positieve invloed van de sterkere exportvraag in Duitsland. De netto-export leverde de voorbije maanden een belangrijke bijdrage aan de bbp-groei, en dat bood de herstellende productie-industrie verdere steun. De jaarlijkse groei van de industriële productie is er immers een met dubbele cijfers, en op dezelfde manier wijst een sterke groei van de nieuwe bestellingen op een

# Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

aanhoudende periode van sterkte. Nog een voordeel van het sterke industriële herstel was de daaruit voortvloeiende geleidelijke verbetering in de investeringen. Recente indicaties tonen aan dat de ondernemingen, met de stijgende capaciteitsbenutting, beginnen te ondervinden dat er verder moet worden geïnvesteerd om de groei te behouden. De Tsjechische economie zag haar werkloosheid in 2010 aanzienlijk dalen. Dat lijkt een stabiliserend effect te hebben op de detailhandel, al is het consumentenvertrouwen de voorbije maanden onder druk gekomen. Dat neemt niet weg dat de vooruitzichten voor de consumentensector in het algemeen lijken te verbeteren. Ondanks een inflatiestijging in de zomer blijft de prijsdruk bescheiden, en de Tsjechische centrale bank hield de rente na haar vergadering van september ongewijzigd op 0,75%. Hoewel de inflatie in 2011 waarschijnlijk zal aanhouden, wordt verwacht dat het tempo van een monetaire verstrakking traag zal zijn, omdat economische groei de prioriteit krijgt. In 2010 bleef de industriële markt tekenen van verbeterende stabiliteit vertonen, omdat de vraag van huurders en de binnenlandse economische kerncijfers verbeterden. Daardoor stegen de huurgelden voor logistieke faciliteiten lichtjes in Praag. De prijs bedraagt nu 44 EUR/m<sup>2</sup>/jaar.

## Vraag

De vraag naar huurpanden blijft stijgen, vooral in de logistiek, en in mindere mate in de productiesector. Recent werd de vraag gedreven door externe leveranciers van logistieke diensten die regionale centra uitbouwen. In Praag bleef de logistieke sector niettemin dominant met een aantal grote deals. Bij de grootste verhuurtransacties die in de tweede helft van 2010 werden gerealiseerd, zien we Hopi (45.800 m<sup>2</sup> heronderhandeling, PointPark, Praag), Brembo (25.500 m<sup>2</sup>, lease, CTPark Ostrava, Noord-Moravië), en Trost (22.500 m<sup>2</sup>, lease, Oranjepark, zuidwesten). De huidige huurgelden voor industriële toplocaties bereiken 50 EUR/m<sup>2</sup>/jaar in Brno, en 44 EUR/m<sup>2</sup>/jaar in Praag.

## Aanbod

Het aanbod blijft bijzonder beperkt, vooral in de logistieke sector, en met een betere vraag naar huurpanden leidde dat tot een stijging van de huurprijzen in Praag. Daarenboven trokken ook andere markten in het land aan, zoals die in Pilsen en Ostrava. Het resultaat van de verschoven situatie van vraag en aanbod is duidelijk te zien in de daling van de leegstand. Projecten die op stapel staan, zouden die trend in 2011 op peil moeten houden.

## Investeringen

De vraag naar goed gelegen locaties van goede kwaliteit voor langetermijnverhuur is duidelijk, al bleef het concrete transactievolume laag. Het betere klimaat op de vastgoedmarkt en deals die in de pijplijn zitten, hebben de rendementen in Praag 25 basispunten naar beneden gedruwd tot 8,50%. Het rendement in Brno bleef stabiel op 9,50%. Bij de grootste investeringstransacties in de tweede helft van 2010 vinden we de aankoop door Hypo Real Invest van Avenue Office Park E in Praag (15 miljoen EUR), en de aankoop door CPI van de T Land-portefeuille (Praag, Zlin, Kolin, 11,6 miljoen EUR).

## Vooruitzichten

De industriële markt zou zich verder moeten blijven ontwikkelen, waarbij het huidige ontoereikende aanbod de logistieke huurprijzen op korte termijn verder omhoog kan duwen. Bovendien zullen de beschikbaarheden voor korte termijn waarschijnlijk dalen door het beperkte aanbod en de toenemende vraag. Nu de economische situatie zich stabiliseert, zou dat de vraag naar huurpanden moeten doen stijgen, zij het traag. Bijgevolg zal op de investeringsmarkt op korte termijn de druk op de rendementen van toplocaties toenemen, omdat de investeerders momenteel heel weinig logistieke producten van beleggingskwaliteit vinden.

# Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

## 5. Roemenië

### Overzicht

Ondanks een broos economisch herstel kende de productie een gestage jaarlijkse groei. Omdat de ondernemingen hun voorraden weer aanvullen, plaatsen zij nieuwe bestellingen. Het zal echter enige tijd duren vooraleer dat doorsijpelt naar de kernactiviteit; eigenaars bieden nog steeds aantrekkelijke incentives aan om huurders te overtuigen in een markt die geen stabiele vraag kent en te veel ruimte beschikbaar heeft. De consumentensector zal waarschijnlijk een zwakke schakel in de economie zijn. Veel ambitieuze fiscale ingrepen van de overheid zullen een rechtstreekse impact hebben op de consumenten, en maatregelen zoals de btw-verhoging zijn al voelbaar in het vertrouwen. Terwijl het algemene consumentenverbruik eigenlijk verbeterde in de loop van het jaar, bleven de jaarlijkse volumes in de kleinhandelsverkoop afnemen. De inflatoire achtergrond heeft de consumenten evenmin veel geholpen; in september bedroeg de inflatie 7,8%. Bijgevolg ontstond er opnieuw een debat over het pad van het monetaire beleid, maar de consensus is voorlopig nog dat de centrale bank de rentevoeten nog enige tijd stabiel zal houden op 6,25%. Een recente herschikking van het kabinet heeft niet alle politieke risico's weggenomen. Eerste Minister Emil Boc staat de komende maanden voor een aantal uitdagingen: de IMF-onderhandelingen beginnen weldra, er is nog steeds heel wat tegenstand tegen de recente btw-verhoging, en er zullen waarschijnlijk verdere besparingen nodig zijn als de regering haar schuldreductiedoel wil behalen. De industriële sector doet het echter heel goed, en nog steeds, met een stabiele jaarlijkse productiegroei in 2010. Verder stond het aantal nieuwe bestellingen de voorbije maanden bijzonder sterk, wat op een aanzienlijk verder momentum wijst voor de sector.

### Vraag

Recent zagen we een duidelijke stijging in de lichte productiesector: de huurders schakelden een versnelling hoger om in het eerste kwartaal van 2011 hun productie te kunnen optrekken. De huurprijzen voor industriële toplocaties zijn in alle submarkten (Boekarest, Brasov, Timisoara, Constanta) stabiel gebleven op 4 EUR/m<sup>2</sup>/jaar. Opmerkelijke verhuurtransacties voor de tweede helft van 2010 zijn onder meer Geodis Calberson (20.000 m<sup>2</sup> uitbreiding, westelijk Boekarest), Silken (10.000 m<sup>2</sup>, nieuw huurpand, Timisoara), en Adevarul Holding (8.600 m<sup>2</sup>, Boekarest).

### Aanbod

De globale voorraadniveaus veranderden niet en de aanzienlijke daling in de speculatieve bouwprojecten in Roemenië is voornamelijk toe te schrijven aan de uitblijvende vraag en de moeilijkheid om financiering te vinden voor de ontwikkelingen. Terwijl Plexus Corp. in het vierde kwartaal in het industriepark van Oradea de hand kon leggen op een stuk grond van 10 hectare en begon met de bouw van een productiefaciliteit van 22.000 m<sup>2</sup>, werden andere projecten waarvoor een vergunning was uitgereikt, uitgesteld tot de kerncijfers stabiel zijn en zij ten minste 50% verhuurd hebben gekregen vóór de werkzaamheden worden aangevat. De ontwikkelaars en eigenaars bieden aantrekkelijke incentives om de beschikbare ruimtes verhuurd te krijgen, zoals langere gratis periodes of upgrades van de ingenomen ruimte. Wie de industriële vraag wel kan invullen, zijn de ontwikkelaars die effectief echte ruimte beschikbaar hebben, en niet alleen een goed uitziend plan op papier. De klanten voor industriële panden zijn geïnteresseerd in een snelle oplevering of verhuizing en zij zijn niet bereid om een project te riskeren waarin wordt gebouwd op aanvraag.

### Investerings

Een gebrek aan kwaliteitsvoorraden en een wanverhouding in de prijzen heeft de interesse in de sector doen afnemen. Daardoor zien we in de tweede helft van 2010 geen grote

## Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië

deals. De toplocaties bleven theoretisch stabiel, zonder echt bewijs op de markt, op 9,50% in Boekarest, en 10,50% in andere submarkten (Brasov, Timisoara, Constanta).

### Vooruitzichten

De recente verbetering in de belangrijke industriesector bewijst dat er een basis voor groei is zodra de fiscale beperkingen minder streng worden, hopelijk in de loop van 2011. Ondertussen zullen ontwikkelaars voorzichtig blijven met betrekking tot speculatieve ontwikkelingen en dat zal waarschijnlijk nog enige tijd zo zijn, aangezien er nog steeds veel beschikbaarheid is. Dat zal voorlopig ook zo blijven gezien de beperkte activiteit bij de huurders. Door de zwakkere huurdersmarkt kan de activiteit op de beleggingsmarkt op hindernissen blijven stuiten, omdat de investeerders steeds meer op zoek gaan naar zekere inkomstenstromen. De vooruitgang zal langzaam gaan, hoewel de beleggers de markt zullen blijven opvolgen, want er worden nog meer noodlijdende opportuniteiten verwacht. We verwachten dat de tophuur en -rendementen stabiel zullen blijven op korte termijn.

*Auteur: Jef Van Doorslaer en de European Research Group van Cushman & Wakefield.*

# WDP Warehouses Europewide





GEBOUWEN

GROND

0 -  
10.000 m<sup>2</sup>

0 -  
60.000 m<sup>2</sup>

10.000 -  
20.000 m<sup>2</sup>

60.000 -  
100.000 m<sup>2</sup>

80.000 -  
90.000 m<sup>2</sup>

400.000 -  
600.000 m<sup>2</sup>



# Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2010

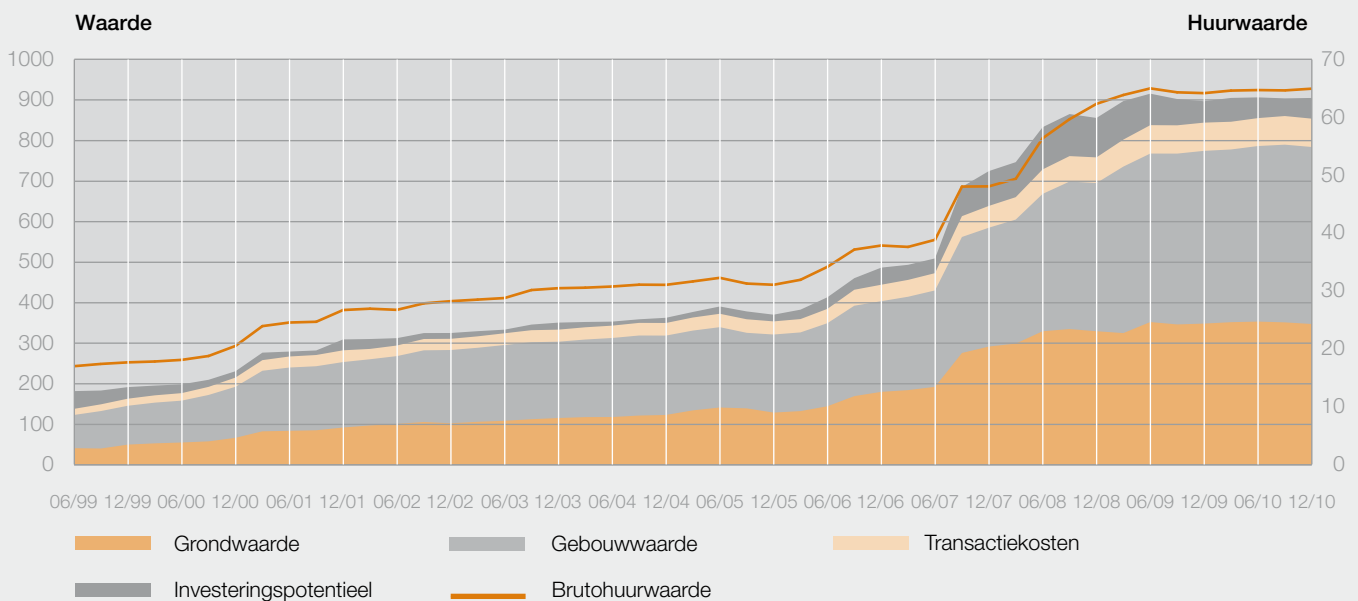
De onafhankelijke schatters Cushman & Wakefield en Stadim CVBA waarden de vastgoedportefeuille van WDP (exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value)<sup>1</sup> van 826,6 miljoen EUR op 31 december 2010. Deze waarde werd aangepast naar 821,5 miljoen EUR als gevolg van de geboekte impairment op een aantal vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring. De vergelijkbare waarde eind 2009 bedroeg 815,4 miljoen EUR.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value (x miljoen EUR)	Binnenland	Buitenland	Totaal
Bestaande eigendommen	492,70	243,30	736,00
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	35,49	13,94	49,43
Gronden	8,53	27,55	36,08
<b>Totaal</b>	<b>536,72</b>	<b>284,79</b>	<b>821,51</b>

<sup>1</sup> Reële waarde of fair value: volgens de Belgische regulering wordt voor eigendommen met een waarde boven 2,5 miljoen EUR de aftrek als transactiekost beperkt tot 2,5%. Voor kleinere eigendommen evenals deze in het buitenland wordt de volledige transactiekost in mindering gebracht.

## Evolutie portefeuille WDP (miljoen EUR)



# Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 2. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 396,9 hectare, waarvan 22,0 hectare in concessie. Het saldo van 374,9 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 299,8 miljoen EUR of 36,3% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 79,9 EUR/m<sup>2</sup> exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zit ook de groundbank vervat, namelijk 86,1 hectare, ter uitvoering van projecten in Roemenië.

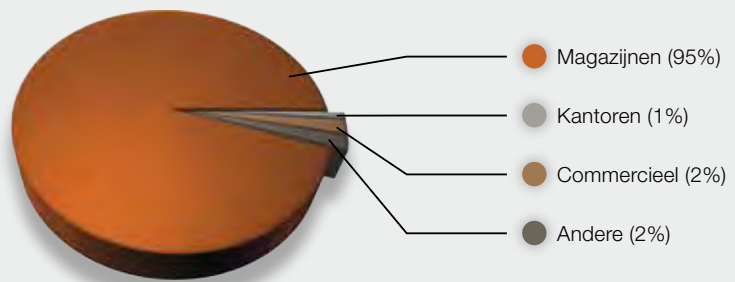
De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1.356.407 m<sup>2</sup> met een totale geschatte huurwaarde van 58,5 miljoen EUR. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (78,6%) voor hun rekening, met 1.185.454 m<sup>2</sup> en een gezamenlijke huurwaarde van 46,0 miljoen EUR. Hun gemiddelde huurwaarde per m<sup>2</sup> komt daarmee op 38,78 EUR/m<sup>2</sup>.

De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 121.903 m<sup>2</sup> of 10,2 miljoen EUR huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m<sup>2</sup> bedraagt 84,0 EUR. De commerciële ruimten beslaan 22.375 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigen 1,4 miljoen EUR huur, met een gemiddelde per m<sup>2</sup> van 63,1 EUR. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 26.675 m<sup>2</sup> of 1,2 miljoen EUR, met een huurgemiddelde van 46,9 EUR/m<sup>2</sup>. De concessievergoedingen belopen in totaal 0,40 miljoen EUR.

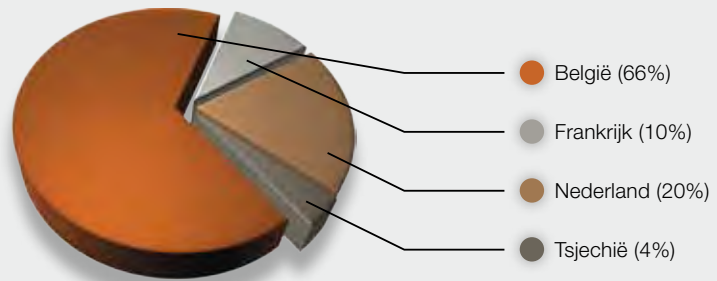
Bestemming	Bebouwde oppervlakte	Geschatte huurwaarde	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m <sup>2</sup>	% van de totale huurwaarde
op 31-12-2010	(m <sup>2</sup> )	(miljoen EUR)	(EUR)	
Magazijnen	1.185.454	45,97	38,78	78,1%
Kantoren bij magazijnen	106.869	8,79	82,21	14,9%
Kantoren	15.035	1,46	97,24	2,5%
Commerciële ruimten	22.376	1,41	63,07	2,4%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	26.675	1,25	46,86	2,1%
<b>Totaal</b>	<b>1.356.409</b>	<b>58,88</b>	<b>43,41</b>	<b>100,0%</b>
Concessievergoeding		- 0,40		
<b>Totaal</b>		<b>58,48</b>		

# Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

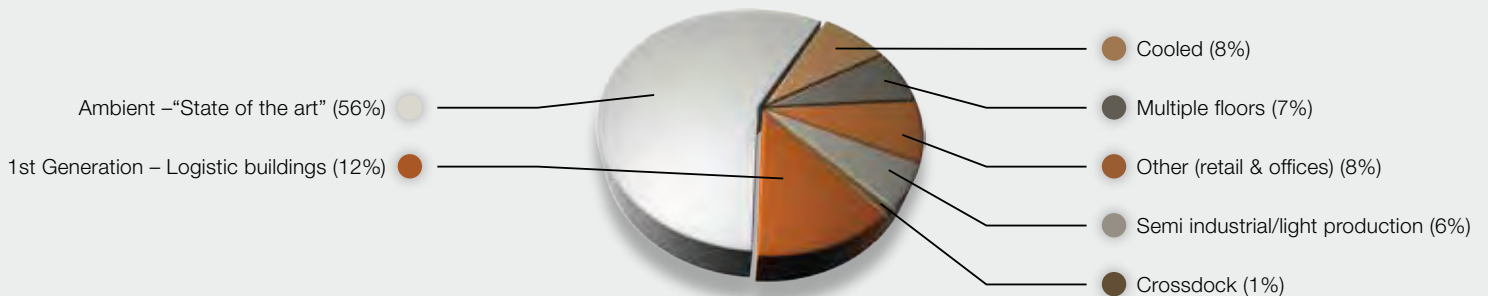
Spreiding verhuurbare oppervlakte per categorie



Spreiding huurwaarde per land



Spreiding vastgoedportefeuille per type pand



# Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 3. Kerngegevens van de eigendommen (met een fair value groter dan 2,5 miljoen EUR)

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd in het vierde trimester van 2010 door de onafhankelijke vastgoedschatters Stadim CVBA en Cushman & Wakefield.

### BELGIË

Aalst, Denderstraat 54-56 – Tragel	Een perceel van 7.518 m <sup>2</sup> in een industriezone vlak bij het station Aalst Noord. Het gebouw met een industriële hal van 1.932 m <sup>2</sup> (+ 1.032 m <sup>2</sup> luifel) en 576 m <sup>2</sup> kantoren werd in 2006 vernieuwd.
Aalst, Tragel 5 – Gheeraerdstraat 15-16	Een perceel van 16.546 m <sup>2</sup> in een industriezone. Een ouder bedrijfscomplex met 12.534 m <sup>2</sup> opslagplaatsen.
Aalst, Tragel 11-12 – Garenstraat	Een perceel van 44.163 m <sup>2</sup> in een industriezone. Een gebouw uit 1998-1999 met 4.202 m <sup>2</sup> kantoren, 1.222 m <sup>2</sup> werkplaatsen en 16.718 m <sup>2</sup> magazijnen. Uitgerust met zonnepanelen.
Aalst, Wijngaardveld 3-5 – Dijkstraat 7	Een perceel van 39.822 m <sup>2</sup> in de industriezone Wijngaardveld. Twee magazijnen van in totaal 17.319 m <sup>2</sup> uit 1992. Een pand met 4.583 m <sup>2</sup> magazijnen met mogelijkheid tot kantoren uit 2005.
Aarschot, Nieuwlandlaan 19	Een perceel van 17.184 m <sup>2</sup> in het industriepark Nieuwland. Een nieuwbouw uit 2009 met 8.264 m <sup>2</sup> opslagruimten verdeeld over twee units en 168 m <sup>2</sup> inbouwkantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9	Een perceel van 26.236 m <sup>2</sup> in volle eigendom en een perceel van 2.240 m <sup>2</sup> in mede-eigendom in de industriezone Anderlecht-Vorst. Op het eerste perceel een constructie uit 1969 met 16.666 m <sup>2</sup> opslagruimte en 3.679 m <sup>2</sup> kantoren. Op het tweede perceel is WDP eigenaar van de derde tot en met de achtste verdieping van de Asar-toren (2.016 m <sup>2</sup> kantoren en 359 m <sup>2</sup> archief ruimten).
Antwerpen, Lefebvredok – Grevendilf – Vrieskaai	Een perceel van 22.513 m <sup>2</sup> in concessie van het Havenbedrijf. Zeven units met in totaal 64 m <sup>2</sup> kantoren en 18.786 m <sup>2</sup> magazijnen.
Asse (Mollem), Assesteenweg 25	Een perceel van zo'n 47.800 m <sup>2</sup> in de KMO-zone Mollem. De bestaande gebouwen uit 1967, 1988 en 1996 zijn volledig gerenoveerd en uitgebreid, en omvatten 15.508 m <sup>2</sup> magazijnen, 2.111 m <sup>2</sup> kantoren en 905 m <sup>2</sup> werkplaatsen en sociale ruimten. Aanpalend is een nieuwbouw opgetrokken met 7.175 m <sup>2</sup> magazijnen, 660 m <sup>2</sup> kantoren en 330 m <sup>2</sup> diversen. Uitgerust met zonnepanelen.
Asse (Mollem), Terheidenboslaan 10	Een perceel van 10.000 m <sup>2</sup> in de KMO-zone Mollem. Een industrieel complex uit het begin van de jaren tachtig, dat in 1989 volledig gerenoveerd werd. Het bestaat uit 654 m <sup>2</sup> kantoren, een productiehal van 4.775 m <sup>2</sup> en twee kleinere magazijnen.
Beersel (Lot), Heideveld 3-4	Een perceel van 22.459 m <sup>2</sup> in de industriezone Heideveld. Een gebouw uit 2001 met 456 m <sup>2</sup> kantoren en sociale ruimten en 6.703 m <sup>2</sup> magazijnen. Uitgerust met zonnepanelen.
Beersel, Stationstraat 230	Een perceel van 15.922 m <sup>2</sup> met een bedrijfsgebouw bestaande uit 673 m <sup>2</sup> kantoren en 3.925 m <sup>2</sup> magazijnen.
Beringen (Paal), Industrieweg 135 – Rijsselstraat	Een perceel van 21.438 m <sup>2</sup> in de industriezone tussen Beringen-Paal en Tessenderlo. Drie recente en twee in 2008 gerenoveerde panden met 9.056 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.483 m <sup>2</sup> kantoren.
Boom, Langelei 114-120 – Industrieweg	Een perceel van 71.412 m <sup>2</sup> langs de A12 in de industriezone Krekelenberg. Een nieuwbouw uit 2000-2001 met 34.222 m <sup>2</sup> magazijnen en 2.982 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.

## Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Boortmeerbeek, Industrieweg 16	Vier percelen van in totaal 40.151 m <sup>2</sup> in een kleinere KMO-zone. Het complex uit het begin van de jaren negentig omvat 3.120 m <sup>2</sup> kantoren, 14.335 m <sup>2</sup> magazijnen en 130 m <sup>2</sup> inbouwkantoren. Van de andere drie percelen wordt één gereserveerd als buitenopslagzone, voor de overige twee bestaan reeds bouwplannen voor de toekomst.
Bornem, Rijksweg 17	Een perceel van 31.100 m <sup>2</sup> met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Een complex uit 1996, met een kantoorgebouw van 1.616 m <sup>2</sup> met 323 m <sup>2</sup> archiefruimte, en 9.973 m <sup>2</sup> magazijnen.
Bornem, Rijksweg 19	Een perceel van 38.000 m <sup>2</sup> met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Deels gerenoveerde en verbouwde ruimten, en deels een nieuwbouw uit 2004. In totaal 2.463 m <sup>2</sup> kantoren, dienst ruimten en technische lokalen en 19.948 m <sup>2</sup> magazijnen en loskades.
Courcelles, rue de Liège 25	Een terrein van 106.735 m <sup>2</sup> in de Zoning Industriel. Een bedrijvencluster ontwikkeld in 3 fasen tussen 2007 en 2009 voor een totaal van 29.382 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.400 m <sup>2</sup> kantoren.
Doornik (Marquain), rue de Terre à Briques 14	Een perceel van 30.938 m <sup>2</sup> in het industriepark Tournai Ouest. Een bestaand bedrijfscomplex met 7.660 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.002 m <sup>2</sup> kantoren.
Genk, Brikkenovenstraat 48	Een perceel van 62.905 m <sup>2</sup> op het industrieterrein Hermes. Een logistiek platform met een opslagplaats van 16.619 m <sup>2</sup> uit 2008 en een tweede opslagplaats met bijhorende kantoren van 16.700 m <sup>2</sup> uit 2010. Uitgerust met zonnepanelen.
Grimbergen, Epegegensesteenweg 31	WDP is concessiehouder van de helft van een perceel van 117.984 m <sup>2</sup> dat in concessie is gegeven door de Zeehaven van Brussel. 5.096 m <sup>2</sup> kantoren en sociale ruimten uit 1978 en 48.017 m <sup>2</sup> magazijnen uit 1996.
Grimbergen, Industrieweg 16	Een perceel industriegrond van 27.724 m <sup>2</sup> . Een distributiegebouw uit 2008 met een vloeroppervlakte van 14.760 m <sup>2</sup> en 298 m <sup>2</sup> inpandige kantoorruimte. Uitgerust met zonnepanelen.
Jumet, Zoning Industriel – 2ième rue	Een perceel van 9.941 m <sup>2</sup> in een industriezone. Twee bedrijfsgebouwen die in 2005 volledig gerenoveerd en uitgebreid werden tot 5.648 m <sup>2</sup> magazijnen en 634 m <sup>2</sup> kantoren.
Kontich, Satenrozen 11-13 – Elsbos	Een perceel van 160.743 m <sup>2</sup> in een KMO-zone. Productiegebouwen, gedeeltelijk opgetrokken in hoogbouw, en een groot kantoorgebouw uit 1985. Een kleiner kantoorgebouw uit 1996. In totaal 51.561 m <sup>2</sup> magazijnen en 6.000 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	Een perceel van 10.663 m <sup>2</sup> . Een kantoorgebouw van 820 m <sup>2</sup> en twee stockagehallen van elk 2.344 m <sup>2</sup> met samen 1.061 m <sup>2</sup> mezzanines.
Leuven (Wilsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	Een perceel van 13.526 m <sup>2</sup> langs de Leuvense vaart. Een voormalig industrieel complex van 20.758 m <sup>2</sup> dat in het midden van de jaren tachtig werd heringericht en gemoderniseerd.
Leuven, Vaart 25-35	Een publicitair aantrekkelijk gelegen perceel van 3.170 m <sup>2</sup> . De oude 'Molens Hungaria' werden in 2000 gerenoveerd tot een complex van 15.305 m <sup>2</sup> .
Londerzeel, Nijverheidstraat 13-15	Een perceel van 42.115 m <sup>2</sup> in een industriezone langs de A12. Twee bedrijfsgebouwen uit 1989-1991. Sinds de aanpassingwerken in 2005 omvatten ze 1.698 m <sup>2</sup> kantoren en sociale lokalen en 25.770 m <sup>2</sup> magazijnen.
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 – Nieuwbrugstraat	Een perceel van 12.360 m <sup>2</sup> in de wijk Haren-Buda. Een industrieel complex van 14.300 m <sup>2</sup> , dat grondig verbouwd en heringericht werd als internethotel. In 2006 werd een opslagplaats op twee niveaus van 1.564 m <sup>2</sup> toegevoegd op vraag van de huurder.
Meer, Seoelstraat 1	Een perceel van 28.901 m <sup>2</sup> met een uit het einde van de jaren negentig daterend logistiek complex dat 18.196 m <sup>2</sup> magazijnen en 810 m <sup>2</sup> kantoren omvat.

## Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Mechelen, Zandvoortstraat 3	Een perceel van 42.012 m <sup>2</sup> . Een recent logistiek complex bestaande uit 29.330 m <sup>2</sup> magazijnen en 3.247 m <sup>2</sup> kantoren.
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 5	Een perceel van 13.241 m <sup>2</sup> . Een voormalig industrieel pand dat werd gerenoveerd en heringericht tot een commerciële ruimte van 4.448 m <sup>2</sup> .
Nijvel, chaussée de Namur 66	Een perceel van 21.250 m <sup>2</sup> . Een gerenoveerd semi-industrieel gebouw met 10.000 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.085 m <sup>2</sup> kantoren.
Nijvel, rue de l'Industrie 30	Een perceel van 60.959 m <sup>2</sup> in de industriezone Nivelles-Sud. Een constructie uit 1990 en een nieuwbouw uit 2004, met in totaal 3.093 m <sup>2</sup> kantoren en 23.906 m <sup>2</sup> magazijnen.
Nijvel, rue du Bosquet 12	Een perceel van 19.429 m <sup>2</sup> in de industriezone Nivelles-Sud. Een bedrijfsgebouw uit 2007 dat opdeelbaar is in drie units van respectievelijk 3.901, 3.551 en 2.096 m <sup>2</sup> , met respectievelijk 382, 364 en 363 m <sup>2</sup> inbouwkantoren.
Nijvel, rue Buisson-aux-Loups	Een site met een grondoppervlakte van 51.000 m <sup>2</sup> , die WDP op termijn zal afbreken en herontwikkelen.
Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9	Een perceel van 5.579 m <sup>2</sup> . Een recent bedrijfsgebouw met 1.282 m <sup>2</sup> kantoren en 1.015 m <sup>2</sup> magazijnen.
Puurs, Lichterstraat 31	Een perceel van 24.134 m <sup>2</sup> in de industriezone Rijksweg 2. Een complex uit 1974 met 1.606 m <sup>2</sup> kantoren en 14.101 m <sup>2</sup> magazijnen dat wordt gerenoveerd.
Rumst (Terhagen), Polder 3 – Kardinaal Cardijnstraat 65	Een perceel van 47.435 m <sup>2</sup> in de Industriezone Molleveld. Een complex van 21.189 m <sup>2</sup> , waarvan 426 m <sup>2</sup> kantoren, 20.020 m <sup>2</sup> magazijn- en atelierruimten en 743 m <sup>2</sup> woonoppervlakte (3 woonunits).
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 – Strijbroek 4	Twee percelen van samen 52.411 m <sup>2</sup> , waarvan een in volle eigendom en een in erfpacht. Een eerste bedrijfsgebouw uit 1991 met 15.405 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.653 m <sup>2</sup> kantoren. Een tweede gebouw uit 1991, verbouwd in 2007, met 4.785 m <sup>2</sup> magazijnen en 767 m <sup>2</sup> kantoren.
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	Een perceel van 46.941 m <sup>2</sup> in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, waarvan 39.614 m <sup>2</sup> in erfpacht en de rest in volle eigendom. Een bedrijfscomplex uit 1996 met uitbreidingen in 1997 en 1998, met 20.892 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.683 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19-27	Twee percelen industriegrond met een totale oppervlakte van 39.783 m <sup>2</sup> , in een KMO-zone. Een bedrijfsgebouw van 2.685 m <sup>2</sup> en 565 m <sup>2</sup> kantoren.
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 44	Een perceel van 8.873 m <sup>2</sup> in een KMO-zone. Een kantoorgebouw van 426 m <sup>2</sup> en 3.612 m <sup>2</sup> gekoelde magazijnen en werkplaatsen.
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	Een perceel van 4.797 m <sup>2</sup> in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, in erfpacht. Een gebouw uit 2007 met 2.103 m <sup>2</sup> kantoren.
Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan	Een industriegrond van 50.773 m <sup>2</sup> te ontwikkelen, gelegen in het regionaal bedrijventerrein Europark Zuid II.
Ternat, Industrielaan 24	Een perceel van 28.274 m <sup>2</sup> in een KMO-zone. Kantoren en een magazijn uit 1977-1978 en 1985 die in 2000-2001 gerenoveerd werden, en een nieuwbouw uit 2000. In totaal 3.125 m <sup>2</sup> kantoren en dienstlokalen en 13.913 m <sup>2</sup> magazijnen.
Vilvoorde, Havendoklaan 12	Een perceel van 27.992 m <sup>2</sup> in het businesspark Cargovil. De gebouwen uit 1994 werden verbouwd en uitgebreid. In een eerste fase met 1.003 m <sup>2</sup> kantoren, 4.133 m <sup>2</sup> magazijnen en 42 m <sup>2</sup> archieven. In een tweede fase met 850 m <sup>2</sup> kantoren en 7.875 m <sup>2</sup> opslagruimten. Uitgerust met zonnepanelen.
Vilvoorde, Havendoklaan 13	Een perceel van 18.066 m <sup>2</sup> in het businesspark Cargovil. Een in 2006 gerenoveerd kantoorgebouw van 845 m <sup>2</sup> en een opslaghal van 3.150 m <sup>2</sup> . Daarnaast een nieuwbouw van 1.774 m <sup>2</sup> eveneens uit 2006.

## Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Vilvoorde, Havendoklaan 19	Een perceel van 19.189 m <sup>2</sup> in het businesspark Cargovil. 10.677 m <sup>2</sup> magazijnen en twee aparte kantoorgebouwen met in totaal 879 m <sup>2</sup> , gebouwd in 2002-2003. Uitgerust met zonnepanelen.
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	Een perceel van 13.853 m <sup>2</sup> in een industriezone. In totaal 6.010 m <sup>2</sup> opslagruimten en 371 m <sup>2</sup> kantoren, in een nieuwbouw uit 2004 en in een ouder industrieel complex dat in 2007 deels werd gerenoveerd en aangepast.
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	Een perceel van 47.203 m <sup>2</sup> . In totaal 1.990 m <sup>2</sup> kantoren en 18.843 m <sup>2</sup> magazijnen in gebouwen die in 1996-1997 volledig gerenoveerd werden, met een uitbreiding in 2005. Uitgerust met zonnepanelen.
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	Een perceel van 58.207 m <sup>2</sup> langs de A12 autosnelweg. In totaal 20.505 m <sup>2</sup> kantoren, ateliers en magazijnen uit het einde van de jaren zeventig en uit 1999. De achterliggende magazijnen zullen in twee fasen worden vervangen door een nieuwe distributiehhal. Uitgerust met zonnepanelen.
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	Een perceel industriegrond van 63.902 m <sup>2</sup> . 23.600 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.050 m <sup>2</sup> inbouwkantoren in een nieuwbouw uit 2008.
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	Een perceel van 52.051 m <sup>2</sup> concessiegrond met een opslagcomplex bestaande uit 32.700 m <sup>2</sup> magazijnen en 896 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Zaventem, Fabriekstraat 13	Een perceel van 14.501 m <sup>2</sup> . Een kantoorgebouw van 701 m <sup>2</sup> uit 1984. 6.811 m <sup>2</sup> magazijnen uit 1980, 1987 en deels 1993.
Zelee, Lindestraat 7 – Baaikensstraat	Een perceel van 71.415 m <sup>2</sup> in een industriegebied. 1.812 m <sup>2</sup> kantoren en 37.911 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.533 m <sup>2</sup> mezzanines, deels nieuwbouw uit 2008 en deels gerenoveerd in 2003, 2005 en 2007. Uitgerust met zonnepanelen.
<b>FRANKRIJK</b>	
Aix en Provence, rue Gustave Eiffel 205	Een terrein van 31.179 m <sup>2</sup> in de industriezone Les Milles. Een pand uit 2000 met 8.259 m <sup>2</sup> opslagruimten met bijkomende ruimte voor buitenopslag en 1.012 m <sup>2</sup> kantoren.
Lille – Libercourt, Zone Industrielle – Le Parc à stock	Een terrein van 138.003 m <sup>2</sup> voor een nieuwbouwproject waarvan reeds 29.900 m <sup>2</sup> magazijnen en 438 m <sup>2</sup> kantoren werden opgeleverd en nog 30.250 m <sup>2</sup> magazijn in aanbouw zijn.
Lille – Roncq, avenue de l'Europe 17	Een terrein van 27.948 m <sup>2</sup> ten noorden van Lille, in het activiteitenpark Centre International de Transport. Een pand uit 2003 dat werd uitgebreid in 2006, met 12.234 m <sup>2</sup> opslagruimten en 858 m <sup>2</sup> kantoren.
Lille – Seclin, rue Marcel Dassault 16	Een terrein van 28.157 m <sup>2</sup> in een industriezone ten zuiden van Lille. Het gebouw omvat 12.397 m <sup>2</sup> opslagruimten en 709 m <sup>2</sup> kantoren.
Lille – Templemars, route de l'Épinoy 16b	Een perceel van 11.718 m <sup>2</sup> met een bedrijfsgebouw bestaande uit 2.935 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.412 kantoren.
Lille – Templemars, route d'Ennetières 40	Een terrein van 44.071 m <sup>2</sup> op drie kilometer van de luchthaven van Lille. Een uitstekend onderhouden pand uit 1989 dat werd uitgebreid in 2007, met 17.391 m <sup>2</sup> opslagruimten en 1.790 m <sup>2</sup> kantoren.
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	Een terrein van 24.200 m <sup>2</sup> ten noorden van Lille, vlak bij de Belgische grens, in de industriezone Tourcoing-Nord. Een pand uit 2007 met 13.065 m <sup>2</sup> opslagruimten en 248 m <sup>2</sup> kantoren.
Vendin-le-Vieil, rue Calmette / rue des Frères Lumière	Een terrein van 82.200 m <sup>2</sup> in een industriezone nabij Lens. Een pand uit 2004 met 26.788 m <sup>2</sup> opslagruimten en 2.353 m <sup>2</sup> kantoren. Het perceel biedt bovendien uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.



## Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

### NEDERLAND

Breda – Hazeldonk 6462 en 6464	Een terrein van 49.487 m <sup>2</sup> in de industriezone Hazeldonk, nabij Breda en de Belgische grens. Het complex uit de jaren negentig omvat 1.100 m <sup>2</sup> kantoren en 35.977 m <sup>2</sup> opslag- en logistieke ruimten.
Nijmegen – Industrierrein Bijsterhuizen	Een site van 25.137 m <sup>2</sup> met 13.000 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.050 m <sup>2</sup> kantoren opgeleverd in 2010.
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	Een grond van 15.333 m <sup>2</sup> in de industriezone Dombosch II. Een gebouw met 1.060 m <sup>2</sup> kantoren en 3.975 m <sup>2</sup> industriële ruimten, met buiten bijkomend 1.950 m <sup>2</sup> overdekte industriële ruimten. Een uitbreiding van 2.760 m <sup>2</sup> werd gerealiseerd in 2009.
Ridderkerk, Handelsweg 20	Een terrein van 43.237 m <sup>2</sup> op een logistieke toplocatie. Een pand met 16.495 m <sup>2</sup> opslag- en logistieke ruimten en 3.747 m <sup>2</sup> kantoren. In het najaar van 2009 werd een nieuw magazijn opgeleverd met extra 12.437 m <sup>2</sup> opslag- en logistieke ruimten en 3.501 m <sup>2</sup> kantoren. Bijkomend is er een industriegrond van 5.040 m <sup>2</sup> waarop de bouw van een parkingdeck is voorzien.
Tilburg – Industrierrein Loven	Een terrein van 27.897 m <sup>2</sup> . De oude site werd gesaneerd om een nieuwbouwproject van 17.761 m <sup>2</sup> te ontwikkelen.
Veghel, Marshallweg 1	Een terrein van 148.279 m <sup>2</sup> tussen Den Bosch en Eindhoven. Het complex omvat negen gebouwen, met in totaal 75.955 m <sup>2</sup> industriële ruimten en 2.208 m <sup>2</sup> kantoren.
Venlo, Ampèrestraat 15-17	Een terrein van 50.400 m <sup>2</sup> in de industriezone Venlo Trade Port, vlak bij de Duitse grens. In 2009 werd een eerste distributiegebouw van 14.680 m <sup>2</sup> magazijn en 290 m <sup>2</sup> kantoor opgeleverd. Een tweede distributiegebouw dat 17.260 m <sup>2</sup> magazijn en 290 m <sup>2</sup> kantoor omvat, is opgeleverd in 2010.
Venlo, Edisonstraat 9	Een terrein van 70.000 m <sup>2</sup> in de industriezone Venlo Trade Port, vlak bij de Duitse grens. 'Sale and rent back' van gebouwen met een totale oppervlakte van 24.344 m <sup>2</sup> opslagruimten en 4.849 m <sup>2</sup> kantoren.
Voorhout, Loosterweg 33	Een terrein van 63.159 m <sup>2</sup> op een locatie tussen Amsterdam en Den Haag. Het gebouwencomplex uit 1988 omvat 25.429 m <sup>2</sup> opslagruimten, 11.752 m <sup>2</sup> serres en 1.396 m <sup>2</sup> kantoren.

### TSJECHIË

Mladá Boleslav – Nepřevázka	Een terrein van 103.433 m <sup>2</sup> ten noorden van de industriestad Mladá Boleslav. Een gebouw uit 2004-2007 met 24.590 m <sup>2</sup> opslagruimten, 3.936 m <sup>2</sup> kantoren en 1.416 m <sup>2</sup> andere bestemmingen. Bijkomend omvat het eigendom ook een ontwikkelingszone van 24.000 m <sup>2</sup> .
Průhonice-Praha – Uhřiněveská 734	Een terrein van 13.189 m <sup>2</sup> in een commerciële zone net buiten Praag. Het complex omvat 4.609 m <sup>2</sup> commerciële ruimten.

### ROEMENIË

De eigendommen van WDP in Roemenië zijn allemaal gronden. WDP is telkens voor 51% eigenaar van onderstaande gronden.

Locatie	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Agigea	95.000
Aricestii Rahtivani	250.000
Codlea	227.500
Corbii Mari	222.207
Fundulea 1	175.695
Fundulea 2	110.399
Mihail Kogalniceanu	90.200
Oarja	224.225
Paulesti	195.410
Sarulesti	98.464

# terbēke

Fresh Food Group



1

2





3

4

5

6

# Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

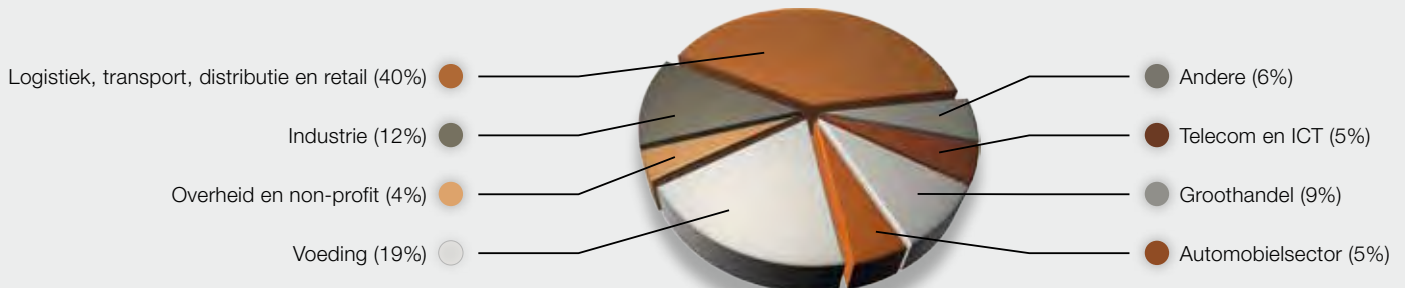
In 2010 leverden de verhuurde gebouwen een huurincasso op van 57,6 miljoen EUR, een stijging met 5,1% tegenover het jaar voordien. Dit huurincasso is de som van alle huurcontracten, vermeerderd met de bijkomende vergoedingen voor beheer en bijzondere werken, en na aftrek van de onroerende voorheffing en/of concessievergoeding ten laste van de eigenaar. In zijn totaliteit vertegenwoordigt het 98% van de marktconforme huurwaarde voor de bestaande eigendommen van 58,5 miljoen EUR.

De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 16,8% van het huurincasso, DHL (7,8%), Kuehne & Nagel (6,0%), Philips Lighting (5,7%), Lidl (3,2%), Distri-Log (2,9%), Belgacom (2,7%), Descamps (2,5%), Renault (2,1%) en ID Logistics (2,1%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 51,8%. De 'top 20' maakt 64,5% uit en de 'top 50' is goed voor 85,8%.

### Tophuurders (% huurinkomen)

1 Univeg-groep	16,8%
2 DHL	7,8%
3 Kuehne & Nagel	6,0%
4 Philips Lighting	5,7%
5 Lidl	3,2%
6 Distri-Log	2,9%
7 Belgacom	2,7%
8 Descamps	2,5%
9 Renault	2,1%
10 ID Logistics	2,1%
<b>Top 10 =</b>	<b>51,8%</b>

### Huurinkomsten 2010 per sector huurder



## Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

De gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten bedraagt 7,3 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,3 jaar.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 8,8 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,7 jaar.

# Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 5. Huuropbrengsten van de beschikbare gebouwen

		Huurincasso 2010	Bezettingsgraad 2010	Huurwaarde 2010
<b>BELGIË</b>		<b>37.008.118,50</b>	<b>95,78%</b>	<b>38.415.481,63</b>
Aalst	Tragel 11-12 – Garenstraat	947.547,83	100,00%	943.116,00
Aalst	Wijngaardveld 3/5, Dijkstraat 7	647.160,33	100,00%	669.780,00
Aalst	Tragel 5 – Gheeraerdstraat 15-16	254.755,30	100,00%	294.947,00
Aalst	Denderstraat 54-56 – Tragel	209.430,72	100,00%	199.036,00
Aalst	Dendermondseseenweg 75	178.899,71	100,00%	177.307,50
Aarschot	Nieuwlandlaan 19	362.945,76	100,00%	372.139,70
Anderlecht	Frans Van Kalkenlaan 9	935.489,61	100,00%	942.070,50
Antwerpen	Lefebvredok – Grevendilf – Vrieskaai	487.868,14	96,52%	479.081,10
Asse (Mollem)	Assesteenweg 25	1.317.734,46	100,00%	1.198.070,40
Asse (Mollem)	Terheidenboslaan 10	244.308,88	100,00%	230.728,50
Asse (Mollem)	Assesteenweg grond naast nummer 25	2.875,00	100,00%	0,00
Beersel	Stationstraat 230	203.170,20	100,00%	199.723,00
Beersel (Lot)	Heideveld 3-4	375.918,64	100,00%	367.025,50
Beringen (Paal)	Industrieweg 135 – Rijsselstraat	439.384,44	100,00%	406.081,50
Boom	Langelei 114-116 – Industrieweg	1.305.014,46	96,77%	1.755.996,00
Boom	Groene Hofstraat 13	111.444,72	94,72%	123.010,00
Boortmeerbeek	Industrieweg 16	118.621,07	40,43%	609.175,00
Boortmeerbeek	Leuvensesteenweg 238	185.658,11	100,00%	177.741,00
Bornem	Rijksweg 19	903.987,77	89,14%	1.038.976,00
Bornem	Rijksweg 17	642.497,27	100,00%	578.699,50
Courcelles	rue de Liège 25	826.398,38	88,09%	1.230.534,00
Doornik (Marquain)	rue de Terre à Briques 14	346.509,90	100,00%	332.940,00
Genk	Brikkenovenstraat 48	1.058.760,08	100,00%	1.232.803,00
Grimbergen	Epegemsesteenweg 31	1.016.866,32	100,00%	1.150.449,96
Grimbergen	Industrieweg 16	656.715,16	100,00%	691.020,00
Haacht (Wespelaar)	Dijkstraat 44	204.333,89	100,00%	204.704,85
Jumet	Zoning Industriel – 2ième rue	268.229,88	100,00%	226.256,00
Kontich	Satenrozen 11-13 – Elsbos	2.492.852,08	100,00%	2.421.399,24
Kortenberg	A. De Conincklaan 2-4	401.495,28	100,00%	321.885,00
Lebbeke (Wieze)	Kapittelstraat 31	77.710,60	100,00%	0,00
Leuven	Vaart 25-35	1.186.843,81	88,80%	1.268.065,00
Leuven (Wisele)	Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	670.263,46	100,00%	656.478,00
Londerzeel	Nijverheidstraat 13-15	1.107.237,94	100,00%	1.039.206,00
Machelen	Rittwegerlaan 91-93 – Nieuwbrugstraat	1.549.000,16	100,00%	987.225,00
Mechelen	Zandvoortstraat 3	1.077.577,20	100,00%	1.249.776,00
Meer	Seoelstraat 1	470.926,35	100,00%	526.104,50
Merchtem	Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 5	229.195,84	100,00%	323.380,00
Moeskroen (Estaimpuis)	rue du Pont Blue 21	123.948,61	100,00%	83.338,00
Nijvel	rue de l'Industrie 30	1.353.618,81	100,00%	1.256.926,00
Nijvel	rue de Bosquet 12	486.288,65	100,00%	496.066,00
Nijvel	chaussée de Namur	0,00	0,00%	539.044,00
Puurs	Lichterstraat 31	8.984,98	100,00%	0,00
Puurs (Breendonk)	Koning Leopoldlaan 9	202.405,92	100,00%	158.517,50
Rumst (Terhagen)	Polder 3 – Kardinaal Cardijnstraat 65	516.210,12	85,84%	611.130,00
Sint-Jans-Molenbeek	Delaunoystraat 35-36 + 58-60	1.000,00	100,00%	0,00

## Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2010	Bezettingsgraad 2010	Huurwaarde 2010
Sint-Katelijne-Waver	Drevendaal 3	1.312.339,75	100,00%	1.146.800,18
Sint-Katelijne-Waver	Drevendaal 1 – Strijbroek 4	867.248,03	100,00%	740.083,20
Sint-Katelijne-Waver	Fortsesteenweg 19-27	280.322,54	100,00%	280.232,72
Sint-Katelijne-Waver	Strijbroek 10	313.679,96	100,00%	273.458,43
Sint-Katelijne-Waver	Fortsesteenweg 44	143.567,97	100,00%	146.469,00
Ternat	Industrielaan 24	299.679,26	100,00%	390.233,00
Vilvoorde	Willem Elsschotstraat 5	872.661,17	100,00%	896.797,00
Vilvoorde	Havendoklaan 12	892.879,82	100,00%	741.280,00
Vilvoorde	Havendoklaan 19	9.750,00	100,00%	592.406,45
Vilvoorde	Havendoklaan 13	428.871,72	100,00%	382.697,13
Vilvoorde	Jan Frans Willemsstraat 95	370.719,27	100,00%	311.524,50
Willebroek	Koningin Astridlaan 16	1.179.472,50	100,00%	1.141.061,00
Willebroek	Victor Dumonlaan 4	1.163.033,67	100,00%	1.130.011,23
Willebroek	Koningin Astridlaan 14	832.730,15	100,00%	514.422,98
Willebroek	Breendonkstraat	4.561,24	100,00%	0,00
Zaventem	Fabriekstraat 13	372.869,34	100,00%	367.833,56
Zele	Lindestraat 7 – Baaikensstraat	1.424.955,19	100,00%	1.590.219,00
Overige		30.691,08		
<b>FRANKRIJK</b>		<b>6.061.925,00</b>	<b>96,19%</b>	<b>5.992.187,50</b>
Aix en Provence	rue Gustave Eiffel 205	754.175,00	100,00%	646.735,00
Lille – Libercourt	Zone Industrielle – Le Parc à Stock	1.183.123,00	100,00%	1.229.613,50
Lille – Roncq	avenue de l'Europe 17	515.333,00	92,31%	570.234,00
Lille – Seclin	rue Marcel Dassault	453.348,00	68,27%	565.901,00
Lille – Templemars	route de l'Epinoy 16b	319.512,00	100,00%	259.155,00
Lille – Templemars	route d'Ennetière 40	759.509,00	100,00%	838.840,00
Neuville-en-Ferrain	rue de Reckem 33	650.210,00	100,00%	610.184,00
Vendin-le-Vieil	rue Calmette / rue des Frères Lumière	1.426.715,00	100,00%	1.271.525,00
<b>TSJECHIË</b>		<b>2.512.044,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.111.754,00</b>
Hradec Králové	Pilráčkova 410	198.602,00	100,00%	201.852,00
Jablonec	Janovská 4633/3	56.507,00	100,00%	48.362,00
Mladá Boleslav	Jičinská 1329/3	128.137,00	100,00%	117.777,00
Mladá Boleslav	Nepřevázka	1.692.095,00	100,00%	1.330.230,00
Průhonice	Uhříněveska 734	436.703,00	100,00%	413.533,00
<b>NEDERLAND</b>		<b>11.978.108,34</b>	<b>94,05%</b>	<b>11.959.262,38</b>
Breda	Hazeldonk 6462 en 6464	1.061.691,00	100,00%	1.297.695,00
Nijmegen	Bijsterhuizen	296.004,00	100,00%	977.500,00
Raamsdonksveer	Zalmweg 27	422.062,00	100,00%	376.525,00
Ridderkerk	Handelsweg 20	5.042.581,00	100,00%	3.017.173,00
Tilburg	Pegasusweg 1	816.749,87	100,00%	1.022.144,00
Veghel	Marshallweg 1	2.657.272,00	100,00%	2.976.130,00
Venlo	Ampèrestraat	0,00	0,00%	651.114,50
Venlo	Edisonstraat	541.815,47	100,00%	541.815,88
Voorhout	Loosterweg 33	1.139.933,00	100,00%	1.099.165,00
<b>TOTAAL</b>		<b>57.560.195,84</b>	<b>95,70%</b>	<b>58.478.685,51</b>





# Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 6. Algemene economische factoren

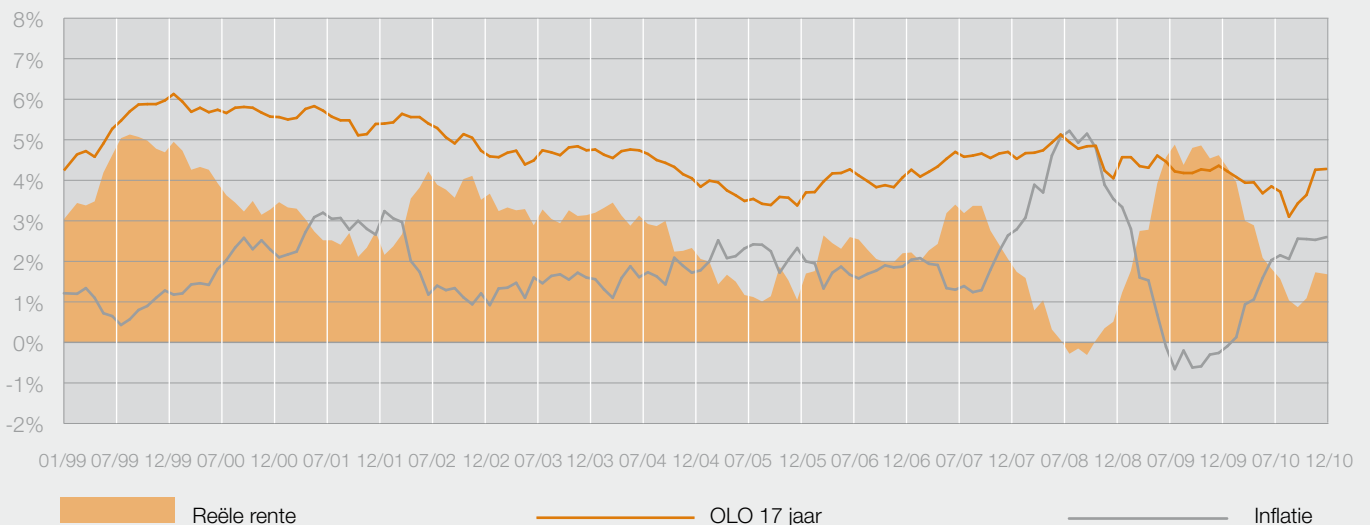
De langetermijnrente, waarbij specifiek de lineaire obligaties (OLO) op 15 à 20 jaar als referentiebasis gelden voor investeringen in vastgoed, is in de loop van 2010 gedaald van 4,36% eind december 2009 naar 3,10% in augustus 2010, om op het eind van 2010 opnieuw te klimmen naar 4,28%.

Tezelfdertijd trekt het inflatieritme terug aan van -0,26% in 2009 naar +2,60% in 2010. Dit betekent dat de reële rente, namelijk het verschil tussen de langetermijnrente en de inflatie, plots afneemt van 4,62 tot 1,68%.

Binnen het kader van de schatting van de portefeuille wordt in functie van de huidige rentevoeten rekening gehouden met een toekomstige inflatie van 1,85%, wat de reële rente op 2,43% brengt. Bijkomend nemen we een risicomarge van gemiddeld 3,21%. Deze vertaalt enerzijds de onzekerheid van de langetermijnbelegger omtrent het handhaven van de huidige financiële parameters en anderzijds het risico en de illiquiditeit van het specifieke eigendom.

De reële rente, die in de financiële analyse doorslaggevend is, daalt aldus van 5,85% eind 2009 tot 5,64% (4,28% – 1,85% + 3,21%) eind 2010.

Evolutie reële rente



## Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 31 december 2010 voor te leggen.

WDP heeft ons aangesteld om als onafhankelijk vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien er in grote mate 'fiscale engineering' wordt toegepast onder verschillende vormen (volkomen wettelijk trouwens), de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde meer dan 2,5 miljoen EUR bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen EUR bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de 'waarde kosten koper'.

Als vastgoeddeskundigen beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van WDP.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de investeringswaarde van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen) van WDP op

## Conclusies van de vastgoeddeskundigen

31 december 2010 854.119.400 EUR (achthonderd vierenvijftig miljoen honderd negentien duizend vierhonderd EUR) bedraagt.

De reële waarde (fair value) werd bepaald op 826.573.600 EUR (achthonderd zesentwintig miljoen vijfhonderd drieënzeventig duizend zeshonderd EUR) op 31 december 2010.

De contractuele huurgelden bedragen 59.218.000 EUR, wat overeenkomt met een initieel huurrendement van 7,87% in vergelijking met de reële waarde van de afgewerkte eigendommen. Na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet verhuurde gedeelten bij de contractuele huurgelden belopen deze 62.432.100 EUR, wat overeenstemt met een initieel huurrendement van 8,30%.

Met de meeste hoogachting,



Koen Nevens  
CEO Cushman & Wakefield



Philippe Janssens  
Afgewaardigd bestuurder  
Stadim

# Het aandeel WDP

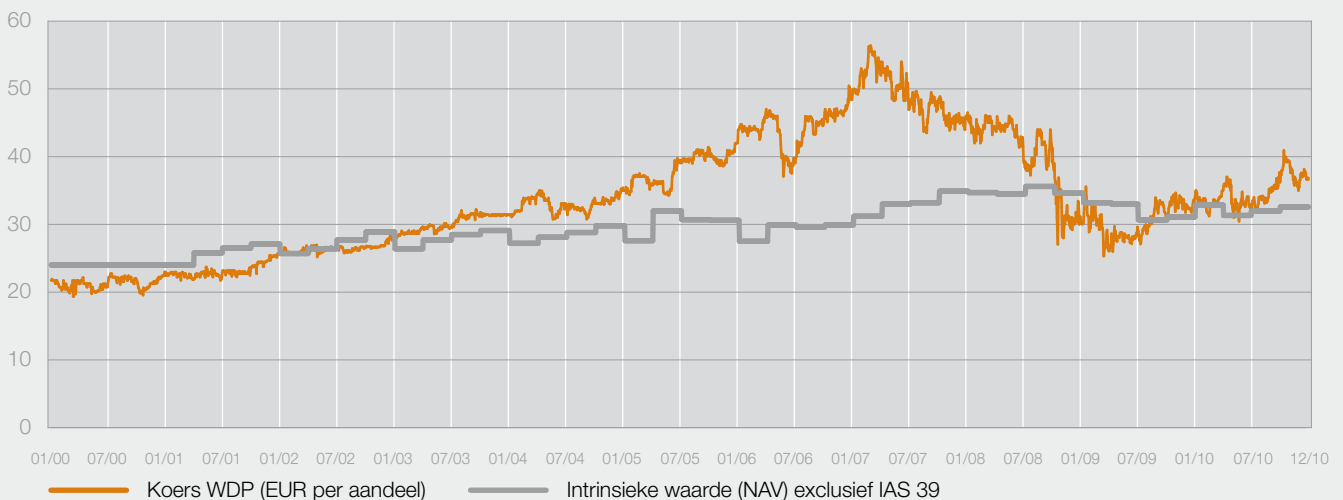
## De koers van het aandeel

Het aandeel WDP heeft in 2010 zijn koersherstel op Euronext Brussel – dat zich na een moeilijk voorjaar op het eind van 2009 had ingezet – voortgezet. In de eerste maanden van 2010 steeg de koers van het aandeel geleidelijk verder van 34,80 EUR op 31 december 2009 naar een hoogtepunt van 37,20 EUR in april – de maand vóór het ‘knippen van de coupon’, waarin de koersen traditiegetrouw pieken met het oog op de dividenduitkering. Na de uitbetaling stabiliseerde de koers zich rond de 32 EUR, licht onder de intrinsieke waarde van 32,58 EUR (exclusief IAS 39).

Nadat de koers tijdens de zomermaanden schommelde tussen de 32 en de 35 EUR, kende zij in september en oktober een spectaculaire groei. Daarbij werd zelfs even de kaap van de 40 EUR overschreden. Deze plotse stijging was toe te schrijven aan de extreem lage langetermijnrente op dat ogenblik. Naar het einde van het jaar toe brokkelde de koers lichtjes af, en op 31 december 2010 sloot het aandeel WDP af op 36,65 EUR, met nog altijd een flinke premie ten opzichte van de intrinsieke waarde (exclusief IAS 39-resultaat).

Het koersverloop illustreert dat WDP ook in 2010 de impact van de crisis binnen de perken heeft kunnen houden. Dit is te verklaren door dezelfde troeven die ervoor gezorgd hebben dat de investeerders steeds hun vertrouwen in WDP bewaard hebben. Een eerste is het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft hier onder meer de positie als de Belgische marktleider in semi-industrieel vastgoed, en het gunstig fiscaal regime waarbinnen de bevak zowel in België als in Frankrijk – en sinds kort ook in Nederland – werkt. Een tweede is het feit dat WDP een ‘self managed fund’ is, waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders. Daarnaast biedt de vastgoedportefeuille de investeerders in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's. Last but not least is er het stabiele dividend.

## Vergelijking beurskoers versus intrinsieke waarde (NAV)



## Het aandeel WDP

### Velociteit en liquiditeit

Het blijvend vertrouwen van de beleggers blijkt ook uit de aanhoudend hoge liquiditeit van het aandeel. In 2010 werden gemiddeld 12.801 aandelen WDP verhandeld per dag. De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – komt daarmee op 26,35%.

### Return<sup>1</sup>

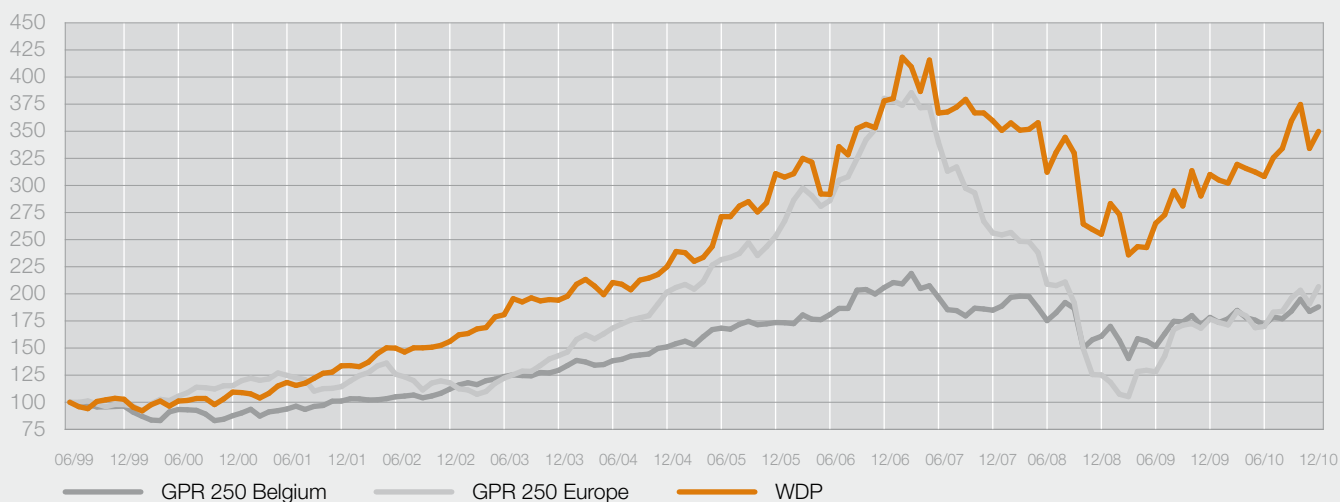
Op 31 december 2010 bedroeg de return van het aandeel WDP 12,82%. Volgens de 'GPR 250 EUROPE'-index van Global Property Research bedroeg de gemiddelde return over het voorbije jaar van het Europees beursgenoteerd vastgoed eind december 16,95%. WDP presteert gevoelig beter dan de gemiddelde return van de Belgische vastgoedaandelen. Die was volgens de 'GPR 250 BELGIUM'-index eind december 5,48% op jaarbasis. De brutoreturn van de Bel20-index bedroeg op 31 december 2,67%. Zie in dit verband ook de maandelijkse update op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

Uit de cijfers van Global Property Research blijkt ook dat WDP over de voorbije elf jaar – sinds de beursintroduktie eind juni 1999 – met een return van 11,86% nog altijd aanzienlijk beter scoort dan het Europees vastgoed (6,49%), het Belgisch vastgoed (5,53%) en de Bel20-index (-1,67%).

<sup>1</sup> De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:

- het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode;
- het brutodividend (dus het dividend voor aftrek van de roerende voorheffing);
- het brutorendement van het verkregen dividend wanneer dit geherinveest wordt in hetzelfde aandeel.

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



## Het aandeel WDP

WDP bood met andere woorden ook in 2010 een mooie return, ondanks het feit dat de semi-industriële vastgoedsector de gevolgen van de economische achteruitgang met enige vertraging voelt, en daardoor in het algemeen nog steeds de impact van de crisis ervaart. Desondanks houdt WDP goed stand ten opzichte van het geheel van de Belgische vastgoedsector en de Bel20-index. De return ligt weliswaar lager dan de 27,39% in 2009, maar dat uitzonderlijk hoge cijfer was te verklaren door de kapitaalverhoging met voorkeurrecht. Daardoor konden de bestaande aandeelhouders aan een aantrekkelijke prijs intekenen of hun rechten verkopen.

WDP blijft zich inspannen om, ondanks het economisch klimaat, een stevige cashflow te genereren als basis voor een aantrekkelijk dividend. De bevak is er ook van overtuigd dat de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de huurders, én het feit dat jaar na jaar een aantrekkelijk dividend wordt uitgekeerd, goede vooruitzichten blijven bieden voor de toekomst.

Gegevens per aandeel (in EUR)	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2008
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	12.533.938	12.533.938	8.592.721
Free float	69%	69%	69%
Marktkapitalisatie	459.368.828	425.267.516	259.070.538
Verhandeld aantal aandelen per jaar	3.302.753	3.054.119	3.030.374
Gemiddeld dagelijks volume in EUR	445.031	368.087	472.582
Velociteit*	26,35%	24,37%	35,27%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	40,92	36,04	46,11
- laagste	30,10	24,89	27,05
- slot	36,65	33,93	30,15
Intrinsieke waarde**	29,62	29,27	30,41
Intrinsieke waarde** (excl. IAS 39-resultaat)	32,58	32,05	33,20
Uitkeringspercentage	95%	95%	88%
Netto courant resultaat / aandeel	3,11	3,14***	3,34
Brutodividend / aandeel	2,94	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel	2,50	2,50	2,50

\* Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.  
\*\* Intrinsieke waarde = eigen vermogen voor winstuitkering van het lopende boekjaar.  
\*\*\* De berekening van het resultaat / aandeel gebeurt pro rata temporis van het aantal dividendgerechtigde aandelen over 2009 (eerste 6 maanden 9.400.454, vanaf 01-07-2009 12.533.938).



**Euronext Brussels**  
IPO: 28-06-1999  
notering: continu  
ISIN-code: BE0003763779  
liquidity provider: Petercam

# Financieel verslag







## Financiële agenda

**Algemene Vergadering – woensdag 27 april 2011**

**Bekendmaking resultaten 1e kwartaal 2011 – dinsdag 17 mei 2011**

**Bekendmaking halfjaarresultaten 2011 – woensdag 24 augustus 2011**

**Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2011 – dinsdag 15 november 2011**

**Bekendmaking jaarresultaten 2011 – week 8–9 2012**

(De financiële agenda met betrekking tot de betaalbaarstelling van het dividend 2010 is op datum van het ter perse gaan van dit jaarlijks financieel verslag onvolledig, gezien de modaliteiten van betaalbaarstelling heden onbeslist zijn. Wij verwijzen aldus naar een update van deze gegevens op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).)

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
<b>I. Huurinkomsten</b>		<b>58.137</b>	<b>54.895</b>
Huur	XXV	57.560	54.780
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		577	115
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>		<b>-152</b>	<b>-768</b>
Te betalen huur op gehuurde activa		-323	-241
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-54	-667
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		225	140
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>57.985</b>	<b>54.127</b>
<b>V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen</b>		<b>5.275</b>	<b>5.025</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		2.129	2.145
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		3.146	2.880
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		<b>-6.085</b>	<b>-5.629</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-2.203	-2.335
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen		-3.882	-3.294
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>		<b>5.490</b>	<b>4.250</b>
Beheersvergoeding van het onroerend goed		461	546
Opbrengsten van zonne-energie		5.029	3.704
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>62.665</b>	<b>57.773</b>
<b>IX. Technische kosten</b>		<b>-963</b>	<b>-997</b>
Recurrente technische kosten		-935	-955
- Herstellingen		-663	-663
- Verzekeringspremies		-272	-292
Niet-recurrente technische kosten		-28	-42
- Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)		1	1
- Schadegevallen		-207	-78
- Vergoedingen schadegevallen door verzekeraars		178	35
<b>X. Commerciële kosten</b>		<b>-399</b>	<b>-387</b>
Makelaarscommissies		-103	-102
Publiciteit		-60	-81
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-236	-204
<b>XII. Beheerskosten vastgoed</b>		<b>77</b>	<b>301</b>
Externe beheersvergoedingen		-42	-104
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		119	405
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-1.285</b>	<b>-1.083</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>61.380</b>	<b>56.690</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>		<b>-3.831</b>	<b>-3.325</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>57.549</b>	<b>53.365</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	XIX	<b>-69</b>	<b>11</b>
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)		20.380	3.007
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-20.449	-2.996
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	XX	<b>-5.538</b>	<b>-26.791</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*		14.851	7.985
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-19.710	-37.662
Impairment activa in aanbouw (aanleg en terugname)		-679	2.886
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>51.942</b>	<b>26.585</b>
<b>XIX. Financiële opbrengsten</b>		<b>7.792</b>	<b>4.248</b>
Geïnde interesten en dividenden		1.009	1.208
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken		18	23
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	VII	6.266	2.948
Andere financiële opbrengsten		499	69
<b>XX. Intrestkosten</b>		<b>-19.914</b>	<b>-19.102</b>
Nominale intrestlasten op leningen		-21.569	-22.468
Geactiveerde intercalaire interesten		1.702	3.380
Andere intrestkosten		-47	-14
<b>XXI. Andere financiële kosten</b>		<b>-8.619</b>	<b>-14.155</b>
Bankkosten en andere commissies		-33	-41
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	VII	-8.522	-13.871
Andere financiële kosten		-64	-243
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	XXI	<b>-20.741</b>	<b>-29.009</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>31.201</b>	<b>-2.424</b>
<b>XII. Vennootschapsbelasting</b>		<b>2.482</b>	<b>2.861</b>
Vennootschapsbelasting		-865	-221
Latente belasting op marktschommelingen		-1.735	-568
Positieve latente belastingen op marktschommelingen		3.269	5.337
Latente belasting op terugname afschrijvingen		990	-664
Latente belasting op voorziening groot onderhoud		328	-52
Toekomstige belastingbesparing ingevolge recupereerbare verliezen		-78	0
Andere latente belastingen		573	-971
<b>XXIII. Exit tax</b>		<b>-1.081</b>	<b>0</b>
<b>BELASTINGEN</b>	XXII	<b>1.401</b>	<b>2.861</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>32.602</b>	<b>437</b>
Toerekenbaar aan:			
- Aandeelhouders van de moedermaatschappij		32.602	437
- Minderheidsbelangen		0	0
<b>AANTAL AANDELEN</b>		<b>12.533.938</b>	<b>12.533.938</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>		<b>2,60</b>	<b>-0,21</b>

\* Het betreft hier enkel de positieve variaties van vastgoedbeleggingen. De positieve variaties in de reële waarde van zonnepanelen worden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen, onder de rubriek 'Reserves – Herwaarderingsreserve' conform IAS 16.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Resultatenrekening

### Componenten van het totaalresultaat

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
<b>NETTOWINST</b>		<b>32.602</b>	<b>437</b>
Positieve variaties in de reële waarde van zonnepanelen		3.892	12.779
Wisselkoersverschillen		4	-574
<b>ANDERE COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT</b>		<b>3.896</b>	<b>12.205</b>
<b>TOTAALRESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>36.498</b>	<b>12.642</b>
Toerekenbaar aan:			
- Aandeelhouders van de moedermaatschappij		36.498	12.642
- Minderheidsbelangen		0	0

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Balans

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>906.498</b>	<b>883.846</b>
<b>B. Immateriële vaste activa</b>	III	422	286
<b>C. Vastgoedbeleggingen</b>	IV, V	821.511	815.392
<b>E. Andere materiële vaste activa</b>	VI	65.773	55.232
- Materiële vaste activa voor eigen gebruik		65.773	55.232
<b>F. Financiële vaste activa</b>	VII	12.535	11.737
- Activa aangehouden tot einde looptijd		1.107	593
Afdekkingsinstrumenten		1.107	593
- Leningen en vorderingen		11.428	11.144
Andere		11.428	11.144
<b>G. Vorderingen financiële leasing</b>	VIII	107	195
<b>I. Handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	IX	6.150	168
<b>J. Uitgestelde belastingen – activa</b>		0	836
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>15.883</b>	<b>32.230</b>
<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>	X	2.850	14.199
- Vastgoedbeleggingen		2.850	14.199
<b>C. Vorderingen financiële leasing</b>	VIII	88	83
<b>D. Handelsvorderingen</b>	XI	7.812	9.678
<b>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	XII	1.824	3.108
- Belastingen		507	2.000
- Andere		1.317	1.108
<b>F. Kas en kasequivalenten</b>		1.209	2.204
<b>G. Overlopende rekeningen actief</b>		2.100	2.958
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>922.381</b>	<b>916.076</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Balans

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2010	31-12-2009
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>371.286</b>	<b>366.843</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>371.286</b>	<b>366.843</b>
A. Kapitaal	XIII	97.853	97.853
- Geplaatst kapitaal		100.522	100.522
- Kosten kapitaalverhoging		-2.669	-2.669
B. Uitgiftepremies		63.960	63.960
D. Reserves (inclusief resultaat)		236.070	231.129
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen en van de waardering van projectontwikkelingen aan kostprijs		-27.626	-27.124
H. Wisselkoersverschillen		1.029	1.025
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>551.095</b>	<b>549.233</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>		<b>411.691</b>	<b>413.651</b>
A. Voorzieningen	XIV	1.115	1.188
- Andere		1.115	1.188
B. Langlopende financiële schulden	XV	373.415	373.726
- Kredietinstellingen		337.913	336.877
- Financiële leasing		27.434	29.174
- Andere		8.068	7.675
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		35.315	32.509
- Afdekkingsinstrumenten		35.315	32.509
F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		1.846	6.228
- Andere		1.846	6.228
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>		<b>139.404</b>	<b>135.582</b>
B. Kortlopende financiële schulden	XV	127.501	121.777
- Kredietinstellingen		123.633	116.446
- Financiële leasing		3.368	4.795
- Andere		500	536
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		8.235	10.631
- Exit tax		1.081	0
- Andere		7.154	10.631
Leveranciers		5.555	9.436
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1.599	1.195
E. Andere kortlopende verplichtingen	XVI	454	546
- Overige		454	546
F. Overlopende rekeningen		3.214	2.628
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>922.381</b>	<b>916.076</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Kasstroomoverzicht

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS</b>	<b>2.204</b>	<b>1.273</b>
<b>NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>56.301</b>	<b>46.998</b>
<b>1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie</b>	<b>56.557</b>	<b>46.655</b>
Winst / verlies uit bedrijfsactiviteiten	54.506	22.047
Winst van het boekjaar	32.602	437
Rentelasten	21.648	21.953
Ontvangen rente	-609	-564
Winstbelasting	865	221
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	4.712	35.325
Afschrijvingen	440	262
Waardeverminderingen	-171	527
Toename (+) / afname (-) in voorzieningen	-73	-85
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	5.538	26.791
Toename (+) / afname (-) in latente belastingen	-3.347	-3.082
Variaties reële waarde financiële derivaten	2.256	10.923
Meerwaarde op verkopen	69	-11
Toename (+) / afname (-) in werkkapitaal	-2.661	-10.717
Toename (+) / afname (-) in activa	-2.095	-3.094
Toename (+) / afname (-) in passiva	-570	-7.053
Overige	4	-570
<b>2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten</b>	<b>-256</b>	<b>343</b>
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	609	564
Betaalde / teruggestorte winstbelasting	-865	-221
<b>NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-8.556</b>	<b>-91.478</b>
<b>1. Aankopen</b>	<b>-28.936</b>	<b>-94.485</b>
Betalingen verwervingen van vastgoedbeleggingen	-21.711	-84.042
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-7.225	-10.443
<b>2. Overdrachten</b>	<b>20.380</b>	<b>3.007</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	20.380	3.007
<b>NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-48.740</b>	<b>45.411</b>
<b>1. Opname van leningen</b>	<b>125.073</b>	<b>83.005</b>
<b>2. Terugbetaling van leningen</b>	<b>-119.625</b>	<b>-72.645</b>
<b>3. Verstrekte financiering aan joint venture WDP Development RO</b>	<b>-284</b>	<b>-822</b>
<b>4. Betaalde rente</b>	<b>-21.648</b>	<b>-21.953</b>
<b>5. Betaalde dividenden</b>	<b>-32.256</b>	<b>-13.142</b>
<b>6. Kapitaalverhoging</b>	<b>0</b>	<b>70.968</b>
<b>NETTOTOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>-995</b>	<b>931</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS</b>	<b>1.209</b>	<b>2.204</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2010

EUR (x 1.000)	Kapitaal		Uitgiftepremie	Reserves	Impact*	Wisselkoers- verschillen	Totaal Eigen Vermogen
	Geplaast kapitaal	Kosten kapitaalverhoging					
<b>EIGEN VERMOGEN BEGIN BOEKJAAR 2010</b>	<b>100.522</b>	<b>-2.669</b>	<b>63.960</b>	<b>231.129</b>	<b>-27.124</b>	<b>1.025</b>	<b>366.843</b>
Winst van het boekjaar				32.602			<b>32.602</b>
Andere componenten van het totaalresultaat				3.892		4	<b>3.896</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoed- beleggingen				502	-502		<b>0</b>
Uitgekeerde dividenden (dividend vorig boekjaar)				-32.256			<b>-32.256</b>
Overige				201			<b>201</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EINDE BOEKJAAR 2010</b>	<b>100.522</b>	<b>-2.669</b>	<b>63.960</b>	<b>236.070</b>	<b>-27.626</b>	<b>1.029</b>	<b>371.286</b>

\* Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de transactiekosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. Deze bedragen gemiddeld 2,6% voor Belgische vastgoedbeleggingen (2,5% voor eigendommen met een waarde boven 2,5 miljoen EUR, voor kleinere eigendommen de volledige transactiekosten), gemiddeld 6,4% voor Nederlandse vastgoedbeleggingen, gemiddeld 3,1% voor Franse vastgoedbeleggingen, gemiddeld 2,0% voor Tsjechische vastgoedbeleggingen en gemiddeld 3,0% voor Roemeense vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten.



# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2009

EUR (x 1.000)	Kapitaal		Uitgiftepremie	Reserves	Impact*	Wisselkoers- verschillen	Totaal Eigen Vermogen
	Geplaast kapitaal	Kosten kapitaalverhoging					
<b>EIGEN VERMOGEN BEGIN BOEKJAAR 2009</b>	<b>68.913</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>212.901</b>	<b>-22.106</b>	<b>1.599</b>	<b>261.307</b>
Winst van het boekjaar				437			<b>437</b>
Andere componenten van het totaalresultaat				12.779		-574	<b>12.205</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoed- beleggingen				5.018	-5.018		<b>0</b>
Kapitaalverhogingen	31.609	-2.669	63.960	-10			<b>92.890</b>
Overige				4			<b>4</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EINDE BOEKJAAR 2009</b>	<b>100.522</b>	<b>-2.669</b>	<b>63.960</b>	<b>231.129</b>	<b>-27.124</b>	<b>1.025</b>	<b>366.843</b>

\* Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de transactiekosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. Deze bedragen gemiddeld 2,5% voor Belgische vastgoedbeleggingen, gemiddeld 6,3% voor Nederlandse vastgoedbeleggingen, gemiddeld 3,2% voor Franse vastgoedbeleggingen, gemiddeld 2% voor Tsjechische vastgoedbeleggingen en gemiddeld 3% voor Roemeense vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### ALGEMENE INFORMATIE OVER DE VENNOOTSCHAP

WDP (Warehouses De Pauw) is een vastgoedbevak en heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht. Haar maatschappelijke zetel is gelegen aan de Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2010 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 31 maart 2011.

WDP is genoteerd op Euronext Brussel.

### VOORSTELLINGSBASIS

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2010.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden EUR, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2010 en 2009 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2008 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2008 en 2009.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

#### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2010.

- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor bedrijfscombinaties met overnamedatum op of na het begin van het eerste boekjaar – boekjaren vanaf 1 juli 2009). Deze standaard vervangt IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* zoals uitgegeven in 2004.
- Verbeteringen aan IFRS (2008–2009) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010).
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Bijkomende vrijstellingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010).
- Aanpassing van IFRS 2 *Op aandelen gebaseerde betalingen* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010).
- Aanpassing van IAS 27 *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009). Deze standaard is een aanpassing van IAS 27 *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (herzien in 2003).
- Aanpassing van IAS 39 *Financiële Instrumenten: Opname en waardering – Instrumenten die in aanmerking komen voor afdekking* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009).
- IFRIC 12 *Dienstverlening uit hoofde van concessieovereenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2009).
- IFRIC 15 *Overeenkomsten voor de constructie van vastgoed* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010).
- IFRIC 16 *Afdekking van investeringen in buitenlandse activiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009).
- IFRIC 17 *Uitkering van activa in natura aan eigenaars* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 november 2009).
- IFRIC 18 *Overdracht van activa van klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 november 2009).

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2010 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2010 en daarna.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Verbeteringen aan IFRS (2009–2010) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Vrijstellingen op IFRS 7* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010).
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011).
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011).
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012).
- Aanpassing van IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011). Deze standaard vervangt IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* zoals uitgegeven in 2003.
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: Presentatie – Classificatie van claimemissies* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2010).
- IFRIC 19 *Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010).
- Aanpassing van IFRIC 14 IAS 19 *Beperking van activa uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen, minimale financieringsverplichtingen en hun interactie – Vooruitbetalingen van een minimale financieringsverplichting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

## WAARDERINGSREGELS

### 1. Consolidatieprincipes

#### Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de onderneming de macht heeft om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden opgenomen in de consolidatie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

#### Joint ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

venture). De consolidatie van een joint venture verloopt volgens de proportionele methode. Dit is van toepassing vanaf de datum waarop de gezamenlijke controle wordt uitgeoefend tot op de datum waarop deze ophoudt.

### Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

## 2. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer WDP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is ('negatieve goodwill'), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een 'impairment' test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

## 3. Vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

### Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transacties. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van een nettoinvestering in een buitenlandse activiteit. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst- en verliesrekening verwerkt na afstoting van een nettoinvestering.

### Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers, behalve het vastgoed, dat wordt omgerekend tegen de historische koers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar.

De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een aparte component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

## 4. Vastgoedbeleggingen

Terreinen en gebouwen, aangehouden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, worden opgenomen als vastgoedbeleggingen. Vastgoedbeleggingen worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen aankoop prijs, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardeestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) zijn gestart ('land bank'), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving van een vastgoedbelegging, worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

Na initiële opname gebeurt de waardering van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met IAS 40 aan de reële waarde ('fair value'). Vanuit het standpunt van de verkoper moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van vastgoedbevaks uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen EUR, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 10 tot 12,5%. Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden. Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen EUR, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de rechten gewaardeerd op 2,5%. Dit is omdat in België een waaier van methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders. Voor de gebouwen gelegen buiten België wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verandering in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (inclusief winsten of verliezen die voortvloeien uit het verschil tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde) worden opgenomen in resultaat en worden bij de winstverdeling toegewezen aan reserves. Daaropvolgend wordt het verschil tussen de investeringswaarde (dit is de prijs die een derde partij investeerder bereid zou zijn te betalen teneinde elk van de gebouwen van de portefeuille te verwerven, met het doel te genieten van de huurinkomsten mits het op zich nemen van de gerelateerde kosten zonder aftrek van de transactiekosten) en de reële waarde (na aftrek van de registratierechten), vanuit de reserve binnen het eigen vermogen geherklasseerd naar de aparte rubriek 'F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen'. Bij verkoop van het vastgoed bestaat de gerealiseerde meerwaarde uit het verschil tussen de nettoverkoopwaarde en de laatste boekwaarde. De rubriek F. moet tegengeboekt worden ten opzichte van de onbeschikbare reserve.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkelingen), wordt tevens opgenomen in de rubriek 'Vastgoedbeleggingen' aan fair value.

Na initiële opname worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze fair value waardering is gebaseerd op de waardering door de vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle lasten die direct verbonden zijn met de aankoop of de constructie van onroerende goederen, en alle verdere investeringsuitgaven worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw van een vastgoedbelegging worden mee geactiveerd.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief dient aan te vangen op het moment dat:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt;
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

De activiteiten die nodig zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik, omvatten meer dan de fysieke bouw van het actief. Ze omvatten ook het technische en administratieve werk vóór de aanvang van de eigenlijke bouw, zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen.

Dergelijke activiteiten omvatten echter niet het houden van een actief als er geen productie of ontwikkeling plaatsvindt die de toestand van het actief verandert:

- financieringskosten die bijvoorbeeld worden gemaakt terwijl terreinen gebruiksklaar worden gemaakt, worden geactiveerd tijdens de periode waarin de activiteiten in verband daarmee plaatsvinden;
- anderzijds komen financieringskosten die worden gemaakt in de periode dat de grond wordt aangehouden voor bouwdoeleinden zonder dat er enige ontwikkelingsactiviteit plaatsvindt, niet in aanmerking voor activering.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve werkzaamheden worden uitgevoerd. De activering wordt evenmin opgeschort als een tijdelijk uitstel een noodzakelijk deel vormt van het proces om een actief klaar te maken voor zijn beoogde gebruik of verkoop.

Op het einde van elk kwartaal worden deze projectontwikkelingen onderworpen aan een test van bijzondere waardevermindering (zie '7. Bijzondere waardeverminderingen').

### 5. Andere materiële vaste activa

#### Algemeen

Andere materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun kostprijs verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden gemaakt om het actief gebruiksklaar te krijgen.

Toekomstige uitgaven voor herstellingen worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen, tenzij ze de toekomstige economische winsten van het actief verhogen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien aan het einde van elk boekjaar. De materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

- installaties, machines en gereedschap: 10-33%;
- rollend materieel: 10-33%;
- kantoormaterieel en -meubilair: 10-33%;
- computers: 10-33%;
- projectorinstallatie: 20%;
- overige materiële vast activa: 10-20%.

#### Zonnepanelen

Deze worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 – *Materiële vaste activa*. Na de initiële opname dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 30 jaar.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

### 6. Leaseovereenkomsten

#### WDP als lessee

Een leaseovereenkomst wordt ingedeeld als een financiële lease indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leases worden beschouwd als operationele leases.

Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leases als activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleasede actief, of indien lager, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

Leasebetalingen op grond van operationele leases worden op een tijdsevenredige basis als last opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijdspatroon van de voordelen die de gebruiker geniet. (Te) ontvangen voordelen als prikkel om een operationele leaseovereenkomst af te sluiten worden ook op een tijdsevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

#### WDP als lessor

Indien een leaseovereenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IAS 17), zal WDP, als lessor, de leaseovereenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de nettoinvestering in de leaseovereenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door WDP) bij de aanvang van de leaseovereenkomst zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal door WDP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor WDP.

Het residueel recht gehouden door WDP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de leaseovereenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek 'Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen' in de resultatenrekening.

### 7. Bijzondere waardeverminderingen

Op balansdatum wordt er voor de materiële en immateriële activa van de groep nagegaan of er een indicatie is dat de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, dient de realiseerbare waarde van het actief te worden geschat. Goodwill wordt jaarlijks onderworpen aan een test van bijzondere waardevermindering, ongeacht of er een indicatie bestaat.

Een bijzondere waardevermindering wordt geboekt wanneer de boekwaarde van een actief, of de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort, hoger is dan de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus verkoopkosten. De 'bedrijfswaarde' is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het voortgezet gebruik van een actief en zijn vervreemding aan het einde van zijn gebruiksduur op basis van een discontovoet die rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan het actief. De 'reële waarde minus verkoopkosten' is het bedrag dat kan worden verkregen uit de verkoop van een actief in een zakelijke, objectieve transactie tussen goed ingelichte onafhankelijke partijen waartussen wilsovereenstemming bestaat, na aftrek van de vervreemdingskosten.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

Voor een actief dat op zichzelf geen omvangrijke kasinstromen genereert, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Voor de projectontwikkelingen wordt de realiseerbare waarde elk kwartaal bepaald door de vastgoedexperts.

Indien de boekwaarde van een actief of van een KGE (kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzondere waardevermindering onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

Bijzondere waardeverminderingen opgenomen in voorbije boekjaren worden teruggenomen indien een latere toename van de realiseerbare waarde op objectieve basis kan verbonden worden met een omstandigheid of gebeurtenis die heeft plaatsgevonden nadat de bijzondere waardevermindering werd geboekt. Bijzondere waardeverminderingen op goodwill worden niet teruggenomen.

### 8. Financiële instrumenten

#### Vorderingen

Vorderingen worden initieel geboekt aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd aan de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve intrestmethode. Passende bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardeverminderingverlies is opgetreden. Het verliesbedrag wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de contante waarde van toekomstige, geschatte kasstromen contant gemaakt tegen de oorspronkelijk effectieve rentevoet bij de eerste opname.

#### Kas en kasequivalenten

Kas omvat de contante en direct opvraagbare deposito's. Kasequivalenten zijn kortlopende, uiterst liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in een gekend bedrag aan geldmiddelen, en die een looptijd hebben van drie maanden of minder en geen materieel risico van waardeveranderingen in zich dragen.

#### Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten worden hieronder beschreven.

#### Bankleningen

Intrestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve intrestmethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de groep (zie hierboven).

#### Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

#### Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).



# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### Derivaten

De groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en beleggingsactiviteiten. De groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd aan reële waarde conform IAS 39. De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

### 9. Vaste activa aangehouden voor verkoop

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als 'aangehouden voor verkoop' indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

Een vast actief (of groep activa die wordt afgestoten) geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wordt opgenomen tegen de laagste waarde van zijn boekwaarde en zijn reële waarde minus de verkoopkosten.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen (aan reële waarde). Deze vastgoedbeleggingen worden afzonderlijk voorgesteld in de balans.

### 10. Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de groep een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag opgenomen als voorziening is de beste schatting per balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is.

### 11. Personeelsbeloningen

De vennootschap heeft een aantal toegezegdebijdragenregelingen.

Een toegezegdebijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte vennootschap. De vennootschap heeft geen enkele verplichting, in rechte afdwingbare of feitelijke, om verdere bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd in de huidige of voorbijgaande dienstperiodes.

Bijdragen worden als lasten opgenomen wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan opgenomen in de personeelskosten.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### 12. Opbrengsten

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele leaseovereenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huurinkomsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden gespreid in de tijd, over het aantal maanden huur dat de huurder als schadevergoeding betaalt, voor zover het betrokken vastgoed voor die periode niet verhuurd wordt. Indien het betrokken vastgoed wel wordt herverhuurd, worden de schadevergoedingen voor verbreking van het huurcontract in het resultaat genomen van de periode waarin ze zijn ontstaan of, indien deze bij herverhuur in een latere periode nog niet volledig zijn gespreid in de tijd, voor het resterende gedeelte op het moment van herverhuur.

### 13. Kosten

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat genomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde en de te betalen huur op gehuurde activa (zoals concessievergoedingen).

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven omvatten de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders alsook de andere inkomsten die niet vallen onder de huurinkomsten (waaronder de inkomsten uit zonne-energie).

Algemene kosten zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de vastgoedbevak. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer, afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

Kosten met betrekking tot uitgevoerde werken in de gebouwen, worden op verschillende manieren geboekt, afhankelijk van het type werken:

- *onderhoud en herstellingen*: kosten voor onderhoud en herstellingen worden geboekt als courante kosten van de boekhoudperiode als vastgoedkosten, gezien deze de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en geen bijkomende functionaliteit verlenen of het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren;
- *verbeterings- en renovatiewerken*: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan het pand toe te voegen en die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De kosten van deze werken (materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en interesten gedurende de constructieperiode) worden gekapitaliseerd. Voorbeelden: installatie van een nieuw airconditioning-systeem, plaatsing van een nieuw dak, grondige renovatie van het geheel of een deel van het gebouw. De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden voorafgaandelijk geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### 14. Belastingen op het resultaat

Het statuut van de vastgoedbevak voorziet in een voordelig fiscaal statuut, gezien de bevak enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperioden verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit tax. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij ze betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

De exit taxes – de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak is – komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden opgenomen als verplichting.

In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen (belastingvorderingen) opgenomen voor alle belastbare (verrekenbare) tijdelijke verschillen. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### VERDERE TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

Naar aanleiding van artikel 54 van het nieuwe Vastgoedbevak-KB met betrekking tot de vastgoedbevaks van 7 december 2010, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen, indien de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa. Over dit financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de bevak. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de bevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

#### 1. Evolutie schuldgraad

Historisch gezien is de schuldgraad van WDP reeds sinds eind 2007 boven de 50% uitgestegen. Met uitzondering van een eenmalige uitschieter eind 2008 naar 63%, is de gemiddelde schuldgraad van WDP in die periode stabiel gebleven rond de 55%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van WDP nooit de 65%, zelfs niet gedurende de laatste financiële crisis die zich in de loop van 2008 en 2009 manifesteerde.

In dezelfde periode is de vastgoedportefeuille van WDP toegenomen van 614,1 miljoen EUR naar 821,5 miljoen EUR, een stijging met 207,4 miljoen EUR of gemiddeld 10,49%. De geplande stijging van de vastgoedbeleggingen voor 2011 bedraagt 13,6 miljoen EUR, maar houdt geen rekening met de geplande overname van een vastgoedportefeuille van Wereldhave NL door WDP, zoals besproken in het deel 'Vooruitzichten' (zie blz. 82).

Op basis van de huidige schuldgraad van 55,19% per 31 december 2010 heeft WDP een bijkomend investeringspotentieel van circa 260 miljoen EUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. Ter info: het investeringspotentieel bedraagt 110 miljoen EUR zonder hierbij een schuldgraad van 60% te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de vastgoedportefeuille tevens een impact op de schuldgraad. Rekening houdend met de huidige kapitaalsbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 140 miljoen EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. Ter vergelijking: door de recente financiële crisis is de reële waarde van de vastgoedbeleggingen van de WDP portefeuille in de periode 2008-2010 met 50 miljoen EUR gedaald. Ook hier is WDP van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele verdere waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Gezien de recente economische vooruitzichten eerder positief zijn, acht WDP het weinig waarschijnlijk dat er zich verdere substantiële waardedalingen zullen voordoen.

#### 2. Voorziene evolutie schuldgraad 2011

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2011 waarschijnlijk toenemen van 55,19% per 31 december 2010 tot 55,35% per eind 2011, rekening houdend met volgende elementen:

- uitvoering van het reeds lopende investeringsprogramma;
- de winstreservering rekening houdend met de voorziene winstverwachting voor 2011 van 41 miljoen EUR en de dividenduitkering van de winst over 2010 (36,9 miljoen EUR).

#### 3. Besluit

WDP is derhalve van oordeel dat de schulgraad niet de boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de geplande wijzigingen in de samenstelling van het patrimonium en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de bevak, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden. Het doel is de schuldgraad te behouden op een niveau tussen de 55%

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

en 60%, waarbij WDP zijn vooropgestelde doelstellingen zal kunnen realiseren op basis van zijn huidige kapitaalstructuur, zonder rekening te houden met de versterking van het kapitaal via het keuzedividend. Dit is verantwoordbaar gezien de aard van het vastgoed waarin WDP investeert met steeds een gemiddelde return van circa 8%.

Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van de bevak zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de bevak hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de bevak.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### SIGNIFICANTE BOEKHOUDKUNDIGE BEOORDELINGEN EN BELANGRIJKSTE BRONNEN VAN SCHATTINGSONZEKERHEDEN

#### Assumpties gehanteerd in de fair value bepaling van zonnepanelen

WDP heeft een belangrijke investering uitgevoerd in zonne-energie. De op de daken aangebrachte zonnepanelen of PV-installaties worden na initiële opname gewaardeerd volgens het herwaarderingsmodel conform IAS 16 en als vast actief geboekt onder de rubriek 'Overig materieel vast actief'. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt.

Er bestaat, na webonderzoek, geen 'best practice' inzake de waarderingmethode voor deze activaklasse. WDP gaat hierbij als volgt te werk:

De fair value van de PV-installaties wordt berekend aan de hand van het verdisconteringsmodel van toekomstige opbrengsten en kosten.

De voornaamste assumpties aan de basis van het discounted cashflow model ter waardering van de zonnepanelen zijn hierbij als volgt:

1. In 2008 werd uitgegaan van een impliciete 'zonnenschijnduur' van 960 uur, in 2009 was dit 1.020 uur. Gebaseerd op de realisaties van 2010 en met een populatie in het park die per jaareinde opgelopen is tot 15 sites, weerhouden wij in de waardering van eind 2010 een 'zonnenschijnduur' van 950 uur voor installaties in het eerste jaar van gebruik.
2. De groenestroomcertificaten (GSC) a rato van 450 EUR per MWh worden gedurende 20 jaar toegekend. Zij werden aangepast a rato de wetwijzigingen die door de bevoegde instanties worden doorgevoerd.
3. De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie [www.apxendex.com](http://www.apxendex.com)) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2010 waarden we aan de hand van de op 31 december 2009 gepubliceerde CAL 11, 12 en 13.
4. De in vorige jaren weerhouden rendementsvereiste was de intrestvoet op 30 jaar (OLO 30 jaar) vermeerderd met 125 bp. Evenwel gezien de specifieke situatie die de OLO-markt in het laatste gedeelte van 2010 heeft gekend wordt per eind 2010 als maatstaf de IRS swap rate 30 jaar weerhouden. Deze reflecteert beter de schulden.
5. De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na 30 jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
6. Er wordt rekening gehouden met enkele kleinere kosten en met een 10-jarige onderhoudskost. Er wordt geen rekening gehouden met een theoretische huurlast van de daken.
7. Er wordt geen afwaardering van 2,5% gedaan om tot fair value te komen, teneinde rekening te houden met de registratierechten die een toekomstige koper mogelijk dient te betalen op het pand inclusief zonnepanelen, indien deze dienen beschouwd te worden als onroerend door bestemming.

Elk jaar wordt voor de sites in productie deze oefening gemaakt en worden de bovenvermelde assumpties eventueel bijgesteld. De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site voor het aanwezig elektrisch vermogen wordt als toevoeging aan het eigen vermogen als positieve variatie in de reële waarde geboekt op een afzonderlijke post. Minwaarden worden ook in deze afdeling geboekt, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de fair value onder de oorspronkelijke kost daalt. In deze laatste gevallen worden zij in de resultatenrekening geboekt.

De impact van de wijziging van de zonnenschijnduur (van 1.020 uur naar 950 uur) en de wijziging van de rendementsvereiste (van OLO 30 jaar naar IRS swape rate 30 jaar) heeft een negatieve impact op de waardering van de zonnepanelen van 547.000 EUR.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### Waardering Lefebvredok gebaseerd op de assumptie van een verlenging van de concessieduur

Het pand gelegen langs het Lefebvredok–Antwerpen is gebouwd op een concessiegrond van het Havenbedrijf Antwerpen. Bij de reële waardebeoordeling is er vanuit gegaan dat de concessieduur verlengd wordt zoals dit doorgaans het geval is.

Meer bepaald gaat WDP er bij de waardering aan reële waarde (3,0 miljoen EUR per 31 december 2010) van uit dat het een verlenging van de concessie van 20 jaar heeft verkregen.

WDP heeft alvast een officiële verlenging verkregen met 5 jaar per 1 januari 2008, waarna de site zou moeten overgedragen worden aan Wijngaardnatie, zonder vermelding van de verkoopwaarde.

WDP heeft dit voorstel van het Havenbedrijf Antwerpen aanvaard onder voorbehoud van enige nadelige erkenning en onder voorbehoud van al zijn rechten, met de bedoeling om, indien geen overeenkomst kan worden bereikt met Wijngaardnatie met betrekking tot de overdracht van de site binnen de 5 jaar, WDP naar de Raad van State kan gaan om dit voorstel tot regeling aan te vechten.

### Sensitiviteitsanalyse

In geval van een hypothetische negatieve aanpassing van het rendement (yield of kapitalisatievoet) dat door de vastgoeddeskundigen wordt gebruikt bij de waardering van de portefeuille met 0,5%, zou de reële waarde van het vastgoed verminderen met 49,4 miljoen EUR of 6%. Hierdoor zou de schuldgraad van WDP stijgen met 3,13% tot 58,32%. Ter informatie: de verwerving van de vastgoedportefeuille van Wereldhave NL (zie '10. Feiten na balansdatum' op blz. 78 van het 'Beheerverslag'), zou in dit geval een stijging van de schuldgraad tot 60,23% met zich meebrengen.

In geval van een hypothetische positieve aanpassing van het rendement (yield of kapitalisatievoet) dat door de vastgoeddeskundigen wordt gebruikt bij de waardering van de portefeuille met 0,5%, zou de reële waarde van het vastgoed vermeerderen met 56,1 miljoen EUR of 7%. Hierdoor zou de schuldgraad van WDP dalen met 3,17% tot 52,02%.

Per 31-12-2010 bedroegen de werkelijk ontvangen/betaalde intrestlasten 21,35 miljoen EUR. Deze werkelijk ontvangen/betaalde intrestlasten zijn de som van de intresten van de afdekkingsinstrumenten en de nominale intrestlasten op leningen (exclusief de intercalaire intresten). Indien de rente zou toenemen met 1%, dan zouden de intrestlasten toenemen met 2,8% tot 21,95 miljoen EUR. In geval de rente zou afnemen met 1%, dan zouden de intrestlasten dalen met 2% tot 20,926 miljoen EUR.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### SEGMENTINFORMATIE

#### ANALYTISCHE VOORSTELLING PER GEOGRAFISCH SEGMENT

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010			Boekjaar 31-12-2009		
	West-Europa	Centraal- en Oost-Europa	Totaal	West-Europa	Centraal- en Oost-Europa	Totaal
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>59.982</b>	<b>2.492</b>	<b>62.474</b>	<b>56.019</b>	<b>2.506</b>	<b>58.525</b>
Nettohuuropbrengsten	53.966	2.492	<b>56.458</b>	51.544	2.506	<b>54.050</b>
Andere bedrijfsopbrengsten	6.016	0	<b>6.016</b>	4.475	0	<b>4.475</b>
<b>Bedrijfskosten</b>	<b>-4.601</b>	<b>-324</b>	<b>-4.925</b>	<b>-4.885</b>	<b>-276</b>	<b>-5.161</b>
Vastgoedbeheerskosten	-1.267	-131	<b>-1.398</b>	-1.216	-65	<b>-1.281</b>
Algemene onkosten	-3.334	-193	<b>-3.527</b>	-3.669	-211	<b>-3.880</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>55.381</b>	<b>2.168</b>	<b>57.549</b>	<b>51.134</b>	<b>2.230</b>	<b>53.364</b>
Financiële opbrengsten	6.713	53	<b>6.766</b>	3.136	28	<b>3.164</b>
Financiële kosten	-26.689	-817	<b>-27.506</b>	-31.085	-1.088	<b>-32.173</b>
<b>Operationeel resultaat vóór belasting</b>	<b>35.405</b>	<b>1.404</b>	<b>36.809</b>	<b>23.185</b>	<b>1.170</b>	<b>24.355</b>
Belastingen	2.080	-680	<b>1.400</b>	1.383	1.479	<b>2.862</b>
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>37.485</b>	<b>724</b>	<b>38.209</b>	<b>24.568</b>	<b>2.649</b>	<b>27.217</b>
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>-4.549</b>	<b>-1.058</b>	<b>-5.607</b>	<b>-15.302</b>	<b>-11.478</b>	<b>-26.780</b>
Gerealiseerde meer- en minderwaarden	-69	0	<b>-69</b>	11	0	<b>11</b>
Latente meerwaarden	14.375	476	<b>14.851</b>	7.985	0	<b>7.985</b>
Latente minderwaarden	-18.176	-1.534	<b>-19.710</b>	-26.184	-11.478	<b>-37.662</b>
Impairment (aanleg)	-824	0	<b>-824</b>	-1.152	0	<b>-1.152</b>
Impairment (terugname)	145	0	<b>145</b>	4.038	0	<b>4.038</b>
<b>TOTAAL RESULTAAT</b>	<b>32.936</b>	<b>-334</b>	<b>32.602</b>	<b>9.266</b>	<b>-8.829</b>	<b>437</b>

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de twee geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in volgende twee regio's:

1. West-Europa (België, Nederland, Frankrijk)
2. Centraal- en Oost-Europa (Tsjechië en Roemenië)

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, ... vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (KPI) zoals huuropbrengsten en bezettingsgraad worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet-relevant beschouwd gezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van semi-industriële gebouwen (opslagruimten en panden met een logistieke functie).

De bedrijfsopbrengsten van België, Nederland en Frankrijk bedragen respectievelijk 42,2 miljoen EUR (68% van de totale bedrijfsinkomsten), 11,7 miljoen EUR (19% van de totale bedrijfsinkomsten) en 6,1 miljoen EUR (10% van de totale bedrijfsinkomsten).



# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### ACTIVA EN PASSIVA PER GEOGRAFISCH SEGMENT

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010			Boekjaar 31-12-2009		
	West-Europa	Centraal- en Oost-Europa	Totaal	West-Europa	Centraal- en Oost-Europa	Totaal
<b>Activa</b>						
Immateriële vaste activa	422	0	<b>422</b>	286	0	<b>286</b>
Vastgoedbeleggingen	774.325	47.186	<b>821.511</b>	768.174	47.218	<b>815.392</b>
Overige materiële vaste activa	65.469	304	<b>65.773</b>	54.910	322	<b>55.232</b>
Financiële vaste activa	12.535	0	<b>12.535</b>	11.737	0	<b>11.737</b>
Vordering financiële leasing	107	0	<b>107</b>	195	0	<b>195</b>
Vorderingen op meer dan 1 jaar	6.150	0	<b>6.150</b>	168	0	<b>168</b>
Activa belastinglatenties	0	0	<b>0</b>	836	0	<b>836</b>
Activa bestemd voor verkoop	2.850	0	<b>2.850</b>	14.199	0	<b>14.199</b>
Vorderingen financiële leasing	88	0	<b>88</b>	83	0	<b>83</b>
Handelsvorderingen	7.586	226	<b>7.812</b>	9.601	77	<b>9.678</b>
Overige vorderingen	1.625	199	<b>1.824</b>	2.957	151	<b>3.108</b>
Geldbeleggingen en liquide middelen	810	399	<b>1.209</b>	1.426	778	<b>2.204</b>
Overlopende rekeningen	1.907	193	<b>2.100</b>	2.820	138	<b>2.958</b>
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>873.874</b>	<b>48.507</b>	<b>922.381</b>	<b>867.392</b>	<b>48.684</b>	<b>916.076</b>
<b>Eigen vermogen</b>						
Kapitaal	97.853	0	<b>97.853</b>	97.853	0	<b>97.853</b>
Uitgiftepremies	63.960	0	<b>63.960</b>	63.960	0	<b>63.960</b>
Reserves (inclusief resultaat)	234.600	1.470	<b>236.070</b>	229.523	1.606	<b>231.129</b>
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-26.452	-1.174	<b>-27.626</b>	-25.946*	-1.178*	<b>-27.124</b>
Wisselkoersverschillen	-342	1.371	<b>1.029</b>	-342	1.367	<b>1.025</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>369.619</b>	<b>1.667</b>	<b>371.286</b>	<b>363.871</b>	<b>2.972</b>	<b>366.843</b>
<b>Verplichtingen</b>						
Voorzieningen	1.115	0	<b>1.115</b>	1.188	0	<b>1.188</b>
Uitgestelde belastingen	0	1.846	<b>1.846</b>	4.707	1.521	<b>6.228</b>
Financiële schulden op lange termijn	400.662	8.068	<b>408.730</b>	398.560	7.675	<b>406.235</b>
Financiële schulden op korte termijn	121.849	5.652	<b>127.501</b>	113.971	7.806	<b>121.777</b>
Handelsschulden op korte termijn	5.458	97	<b>5.555</b>	9.402	34	<b>9.436</b>
Sociale en belastingschuld	2.486	194	<b>2.680</b>	1.046	149	<b>1.195</b>
Overige schulden op korte termijn	408	46	<b>454</b>	496	50	<b>546</b>
Overlopende rekeningen	2.842	372	<b>3.214</b>	2.231	397	<b>2.628**</b>
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>534.820</b>	<b>16.275</b>	<b>551.095</b>	<b>511.421</b>	<b>37.812</b>	<b>549.233</b>

\* Deze cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van het jaarverslag van 2009. De bedragen vermeld in het jaarverslag van 2009 waren -27.123.000 EUR en -1.000 EUR.

\*\* Deze cijfers zijn gecorrigeerd ten opzichte van het jaarverslag van 2009. De bedragen vermeld in het jaarverslag van 2009 waren -17.949.000 EUR voor West-Europa en 20.577.000 EUR voor Centraal- en Oost-Europa.

De vastgoedbeleggingen van België, Nederland en Frankrijk bedragen respectievelijk 536,7 miljoen EUR (65% van de totale vastgoedbeleggingen), 157,2 miljoen EUR (19% van de totale vastgoedbeleggingen) en 80,4 miljoen EUR (10% van de totale vastgoedbeleggingen). De vastgoedbeleggingen van Tsjechië en Roemenië bedragen minder dan 10% van de totale activapost 'Vastgoedbeleggingen'.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### I. CRITERIA VOOR DE TOEGEPASTE CONSOLIDATIEMETHODE

#### CRITERIA VOOR DE INTEGRALE CONSOLIDATIE

De vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50%, of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep.

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de groep integraal worden tot uiting gebracht. Intergroepstransacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd.

#### CRITERIA VOOR DE PROPORTIONELE CONSOLIDATIE

De vennootschappen waarop de groep gezamenlijke controle uitoefent in samenspraak op basis van een contractueel akkoord (joint ventures), worden geboekt volgens de proportionele consolidatiemethode.

Hierbij worden alle activa, passiva en resultaten proportioneel opgenomen in de consolidatie a rato van het belang van de groep in deze ondernemingen. Intergroepstransacties en -winsten worden geëlimineerd pro rata van het deelnemingspercentage.

### II. GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMING

	31-12-2010 Deel van het kapitaal	31-12-2009 Deel van het kapitaal
<b>Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie</b>		
<b>NAAM en volledig adres van de ZETEL</b>		
WDP CZ s.r.o. – Hvězdova 1716/2b – 140 78 Praag – Tsjechië	100%	100%
WDP France s.a.r.l. – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland nv – Herenkantoor B Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland	100%**	100%
Royvelden Vastgoed bv – Postbus 78 – 2740 AB Waddinxveen – Nederland		100%*
Royvelden Holding bv – Postbus 78 – 2740 AB Waddinxveen – Nederland		*
- met deelneming in Royvelden Beheer bv – Postbus 78 – 2740 AB Waddinxveen – Nederland		*
- met deelneming in Royvelden Vastgoed bv – Postbus 78 – 2740 AB Waddinxveen – Nederland		*
<b>Ondernemingen die proportioneel worden opgenomen in de consolidatie</b>		
WDP Development RO srl – Baia de Arama Street 1, 1st floor division C3, office no 5, 2nd district – Bucharest – Roemenië	51%	51%

\* Royvelden Holding fuseerde met Royvelden Beheer per 01-01-2009 waarbij Royvelden Beheer ophield te bestaan. Vervolgens fuseerde Royvelden Holding met Royvelden Vastgoed waarbij Royvelden Holding ophield te bestaan.

\*\* Royvelden Vastgoed fuseerde met WDP Nederland per 28-10-2010 waarbij Royvelden Vastgoed ophield te bestaan. Tevens werd de rechtsvorm 'Besloten vennootschap met gewone structuur' omgezet naar de rechtsvorm 'Naamloze vennootschap met gewone structuur' op 29-10-2010.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### III. STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2008
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	470	309
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	247	161
- Overdracht en buitengebruikstelling	-44	0
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>673</b>	<b>470</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	184	126
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening	111	58
- Overdracht en buitengebruikstelling	-44	0
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>251</b>	<b>184</b>
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>422</b>	<b>286</b>

### IV. VASTGOEDBELEGGINGEN – MUTATIETABEL\*

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010			Boekjaar 1-12-2009		
	West-Europa	Oost-Europa	Totaal	West-Europa	Oost-Europa	Totaal
<b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>768.174</b>	<b>47.218</b>	<b>815.392</b>	<b>685.139</b>	<b>56.990</b>	<b>742.129</b>
Kapitaaluitgaven (externe leveranciers)	17.897	211	<b>18.108</b>	65.210	740	<b>65.950</b>
Activatie eigen personeel	810	55	<b>865</b>	974	51	<b>1.025</b>
Intercalare rente	898	760	<b>1.658</b>	571	915	<b>1.486</b>
Nieuwe aankopen	0	0	<b>0</b>	14.365	0	<b>14.365</b>
Overboeking naar andere materiële vaste activa	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	0	0	<b>0</b>	29.747	0	<b>29.747</b>
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-2.850	0	<b>-2.850</b>	-12.407	0	<b>-12.407</b>
Vervreemdingen	-6.124	0	<b>-6.124</b>	-112	0	<b>-112</b>
Variatie in de reële waarde	-4.480	-1.058	<b>-5.538</b>	-15.313	-11.478	<b>-26.791</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>774.325</b>	<b>47.186</b>	<b>821.511</b>	<b>768.174</b>	<b>47.218</b>	<b>815.392</b>

\* Inclusief projectontwikkelingen conform de aangepaste IAS 40-norm.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

De kapitaaluitgaven hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille (voor verdere details, zie 'Beheerverslag' op blz. 73).

Voor de berekening van de intercalaire rente werd zowel in 2010 als in 2009 een kapitalisatievoet van 4,5% gebruikt.

In 2010 werden geen nieuwe panden aangekocht of verworven.

In de loop van 2010 werden twee panden verkocht namelijk Lille – Fretin – Sainghin-en-Mélanois (F) dat niet verhuurd was en het pand te Sint-Jans-Molenbeek (B). De koper van het pand te Sint-Jans-Molenbeek mocht sinds 1 september 2007 reeds vrij over het pand beschikken zonder hiervoor huur te betalen. Dit laatste kaderde in het geheel van de commerciële afspraken. Daarnaast werd een deel van de grond te Sint-Niklaas verkocht.

Voor de rubriek 'Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop' (-2,85 miljoen EUR) zie toelichting 'X. Activa bestemd voor verkoop'. De rubriek 'Vervreemdingen' bevat het pand te Lille – Fretin – Sainghin-en-Mélanois (6,1 miljoen EUR) waarvan de akte in het tweede trimester 2010 werd verleden.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door aanpassing van de yields. Per 31-12-2010 bedroeg het gemiddeld brutohuurrendement 7,84%. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,28%, tegenover 8,34% per eind 2009. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde worden de theoretische lokale registratierechten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België 2,6%, Nederland: 6,4%, Frankrijk: 3,1%, Tsjechië: 2% en Roemenië: 3%. Bij een constante samenstelling van de portefeuille zou de variatie in de reële waarde -6,3 miljoen EUR bedragen of zou de portefeuille afnemen met 0,84%.

### V. VASTGOEDBELEGGINGEN – OPSPLITSING GEBOUWEN, VASTGOEDBELEGGINGEN IN ONTWIKKELING EN GRONDRESERVE

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
Bestaande gebouwen	732.886	713.046
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring	53.093	63.274
Grondreserve	35.532	39.072
<b>TOTAAL VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>821.511</b>	<b>815.392</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### VI. STAAT VAN DE ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

EUR (x 1.000)	31-12-2010			31-12-2009		
	Zonne- panelen	Andere*	Totaal	Zonne- panelen	Andere*	Totaal
<b>a) AANSCHAFFINGSWAARDE</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	36.639	2.389	<b>39.028</b>	25.896	2.312	<b>28.208</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
Kapitaaluitgaven (externe leveranciers)	6.740	88	<b>6.828</b>	10.522	97	<b>10.619</b>
Activatie eigen personeel	103	0	<b>103</b>	41	0	<b>41</b>
Intercalare rente**	44	0	<b>44</b>	180	0	<b>180</b>
- Overboekingen van een post naar een andere	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	0	-488	<b>-488</b>	0	-20	<b>-20</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>43.526</b>	<b>1.989</b>	<b>45.515</b>	<b>36.639</b>	<b>2.389</b>	<b>39.028</b>
<b>b) MEERWAARDEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	17.435	0	<b>17.435</b>	5.179	0	<b>5.179</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
- Geboekt***	3.896	0	<b>3.896</b>	12.256	0	<b>12.256</b>
- Overboekingen van een post naar een andere	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
- Afgeboekt	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>21.331</b>	<b>0</b>	<b>21.331</b>	<b>17.435</b>	<b>0</b>	<b>17.435</b>
<b>c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	0	1.231	<b>1.231</b>	0	1.027	<b>1.027</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening	0	316	<b>316</b>	0	218	<b>218</b>
- Overboekingen van een post naar een andere	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
- Afgeboekt	0	-474	<b>-474</b>	0	-14	<b>-14</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>1.073</b>	<b>1.073</b>	<b>0</b>	<b>1.231</b>	<b>1.231</b>
<b>d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR</b>						
	<b>64.857</b>	<b>916</b>	<b>65.773</b>	<b>54.074</b>	<b>1.158</b>	<b>55.232</b>

\* Onder 'Andere' wordt verstaan 'Installaties, machines en uitrusting', 'Meubilair en rollend materieel' en 'Andere materiële vaste activa'.

\*\* Voor de berekening van de intercalaire rente werd zowel in 2010 als in 2009 een kapitalisatievoet van 4,5% gebruikt.

\*\*\* Zonnepanelen worden geherwaardeerd conform IAS 16. De meerwaarden worden rechtstreeks geboekt in een aparte rubriek van het eigen vermogen.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### VII. FINANCIËLE VASTE ACTIVA EN ANDERE LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

Onderstaande tabel toont een overzicht van de financiële activa en verplichtingen per 31 december 2010:

EUR (x 1.000)	Totaal	Activa of verplichtingen tegen reële waarde via de resultatenrekening	Leningen en vorderingen
<b>Activa</b>			
Financiële vaste activa			
F. Financiële vaste activa	12.535*	1.107	11.428
G. Vorderingen financiële leasing	107		107
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.150		6.150
Financiële vlottende activa			
C. Vorderingen financiële leasing	88		88
D. Handelsvorderingen	7.812		7.812
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.824		1.824
F. Kas en kasequivalenten	1.209		1.209
<b>TOTAAL FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>29.725</b>	<b>1.107</b>	<b>28.618</b>
<b>Verplichtingen</b>			
Langlopende financiële verplichtingen			
B. Langlopende financiële schulden	373.415		373.415
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35.315	35.315	
Kortlopende financiële verplichtingen			
B. Kortlopende financiële schulden	127.501	500	127.001
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	8.235		8.235
E. Andere kortlopende verplichtingen	454		454
<b>TOTAAL FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>	<b>544.920</b>	<b>35.815</b>	<b>509.105</b>

\* Het totaal van de financiële vaste activa bedraagt 12.535.000 EUR. Hiervan zijn 1.107.000 EUR vorderingen van afdekkingsinstrumenten op meer dan één jaar. Het resterende saldo van 11.428.000 EUR betreft een langlopende vordering met betrekking tot de joint venture WDP Development RO.

In de IFRS-rekeningen van WDP worden de leningen en vorderingen opgenomen tegen nominale waarde.

Aangezien de langetermijnvordering en de financiële schulden overwegend variabele rentevoeten hebben en de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de fair value nagenoeg de nominale waarde van de financiële activa en verplichtingen in kwestie.

WDP heeft het renterisico op zijn financiële schulden ingedekt via voornamelijk Interest Rate Swaps. Deze afdekkingsinstrumenten laten toe een vlottende rentevoet om te zetten naar vaste rentevoeten.

Op 31-12-2010 heeft WDP zijn huidige en toekomstige financiële verplichtingen ingedekt voor 420 miljoen EUR, voornamelijk door het afsluiten van Interest Rate Swaps (IRS'en) contracten. Enkel rekening houdend met de contracten die reeds zijn ingegaan op 31-12-2010, betekent dit dat ongeveer 84% van de financiële schulden zijn ingedekt tegen een vaste intrestvoet van 4,11% en een gemiddelde duurtijd van 4,9 jaar.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

Type	Notioneel bedrag EUR (x 1.000)	Rentevoet	Looptijd
Forward Interest Rate Swap	10.000	3,690%	2011
Forward Interest Rate Swap / Swopt	10.000	4,450%	2011
Forward Interest Rate Swap	10.000	3,770%	2012
Forward Interest Rate Swap	10.000	4,005%	2012
Forward Interest Rate Swap	15.000	3,350%	2012
Forward Interest Rate Swap	15.000	4,170%	2013
Forward Interest Rate Swap	15.000	4,650%	2013
Forward Interest Rate Swap	5.000	3,390%	2013
Forward Interest Rate Swap	10.000	3,390%	2013
Forward Interest Rate Swap / Swopt	20.000	3,750%	2014
Forward Interest Rate Swap	10.000	4,470%	2014
Forward Interest Rate Swap	15.000	4,550%	2014
Forward Interest Rate Swap	5.000	4,110%	2014
Forward Interest Rate Swap	5.000	4,050%	2014
Forward Interest Rate Swap	20.000	4,525%	2015
Forward Interest Rate Swap	20.000	3,190%	2015
Forward Interest Rate Swap	10.000	4,480%	2016
Forward Interest Rate Swap	10.000	3,883%	2016
Forward Interest Rate Swap	10.000	4,535%	2016
Forward Interest Rate Swap	20.000	3,370%	2017
Forward Interest Rate Swap / Swopt	10.000	3,600%	2017
Forward Interest Rate Swap	10.000	4,500%	2017
Forward Interest Rate Swap	20.000	4,560%	2017
Forward Interest Rate Swap / Swopt	15.000	4,160%	2017
Forward Interest Rate Swap / Swopt	10.000	3,450%	2018
Forward Interest Rate Swap / Swopt	10.500	3,750%	2018
Forward Interest Rate Swap / Swopt	10.500	3,440%	2018
Forward Interest Rate Swap	20.000	4,570%	2018
Forward Interest Rate Swap	10.000	4,250%	2018
Forward Interest Rate Swap / Swopt	10.000	2,800%	2018
Forward Interest Rate Swap	5.000	4,260%	2018
Forward Interest Rate Swap	5.000	4,175%	2018
Floor KI / Cap KO	10.000	4,500%	2018
Forward Interest Rate Swap	10.000	4,640%	2019
Forward Interest Rate Swap	7.232	3,475%	2020
Forward Interest Rate Swap	4.822	3,475%	2020
Forward Interest Rate Swap	7.232	3,475%	2020

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde. Deze informatie wordt ontvangen van de verschillende financiële instellingen en wordt door ons geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs. Bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value hiërarchie zoals bepaald in IFRS 7.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

De variatie van de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten:

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
<b>Reële waarde op balansdatum</b>	<b>-34.708</b>	<b>-32.452</b>
<b>Impact wijziging reële waarde in resultaat</b>	<b>-2.256</b>	<b>-10.923</b>
Opbrengsten	6.266	2.948
Kosten	-8.522	-13.871

In de IFRS-rekeningen van WDP worden de leningen en vorderingen opgenomen tegen nominale waarde.

Aangezien de langetermijnvordering en de financiële schulden overwegend variabele rentevoeten hebben en de handelsvorderingen en handelsschulden kortlopend zijn, benadert de fair value nagenoeg de nominale waarde van de financiële activa en verplichtingen in kwestie.

### SENSITIVITEIT VAN DE FAIR VALUE WAARDERING VAN DE AFDEKKINGSINSTRUMENTEN

Als de rente met 1% stijgt gedurende de looptijd van de IRS'en zou de fair value van de IRS'en met 20 miljoen EUR stijgen. Een daling van de rente met 1% zou leiden tot een waardedaling van de IRS'en met 21 miljoen EUR.

### VIII. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING

Warehouses De Pauw Comm. VA heeft twee financiële leasingcontracten lopen met betrekking tot Hall I en Hall J van het pand gelegen te Willebroek, Koningin Astridlaan. Beide contracten hebben een looptijd van 15 jaar. De rentevoet op jaarbasis bedraagt voor het leasingcontract met betrekking tot Hall I 7%, en 6% voor het leasingcontract met betrekking tot Hall J.

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Op minder dan één jaar	100	100
Op meer dan 1 maar minder dan vijf jaar	117	218
<b>Minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>217</b>	<b>318</b>
Niet verworven financiële opbrengsten	-22	-40
<b>Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring</b>	<b>195</b>	<b>278</b>
Langlopende financiële leasing vorderingen	107	195
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	107	195
Kortlopende financiële leasing vorderingen	88	83

### IX. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
Vordering op huurders	6.132	0
Vordering op kopers	0	150
Andere	18	18
<b>TOTAAL</b>	<b>6.150</b>	<b>168</b>



# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### X. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
België		
Dijkstraat 44 – Wespelaar	1.975	0
Kapelstraat 46 – Boom	550	0
Frans Van Kalkenlaan 9 – Anderlecht (één verdieping)	325	0
Europark Zuid II – Sint-Niklaas	0	13.449
Delaunoestraat 35-36 – Sint-Jans-Molenbeek	0	750
<b>TOTAAL</b>	<b>2.850</b>	<b>14.199</b>

Het pand Wespelaar en Anderlecht en de grond te Boom werden gewaardeerd aan de verkoopprijs. Zie eveneens 'XXIV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen' op blz. 165.

#### VERKOPEN

In de loop van 2010 werden de volgende panden (of gedeelten ervan) en gronden verkocht:

##### ■ Aangehouden voor verkoop per eind 2009, verkocht in 2010

###### Sint-Jans-Molenbeek – Delaunoestraat 35-36\*

De akte werd verleden in januari 2010 en stond tot dan onder de rubriek 'Vast actief bestemd voor verkoop'. Hiermee werd de laatst overgebleven site te Sint-Jans-Molenbeek verkocht.

###### Sint-Niklaas – Europark Zuid II

De akte werd verleden in 2010 en stond tot dan onder de rubriek 'Vast actief bestemd voor verkoop'. Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 32.000 EUR.

###### Neder-Over-Heembeek – Steenweg op Vilvoorde 146\*

Naast het pand dat in 2009 werd verkocht, werd nog een resterend stuk grond verkocht voor een verkoopprijs van 15.000 EUR.

###### Aalst – Tragel 11-12\*

In februari 2010 werd de akte met betrekking tot de verkoop van 210 m<sup>2</sup> grond verleden. De verkochte grond is bestemd voor de oprichting van een gasreducercabine. De totale oppervlakte van de site te Aalst – Tragel 11-12 bedraagt 44.107 m<sup>2</sup>.

##### ■ Effectieve verkopen van 2010

###### Lille – Fretin – Sainghin-en-Mélanois\*

In het Noord-Franse Lesquin verkocht WDP een leegstaand logistiek pand van 17.000 m<sup>2</sup> voor 6,1 miljoen EUR aan een distributiebedrijf uit Lille. De site was toe aan renovatie alvorens conform de huidige standaard voor de WDP-portefeuille in verhuur te kunnen gaan. De akte werd verleden in het tweede trimester van 2010. Er werd een minderwaarde gerealiseerd van 118.000 EUR.

\* De prijzen van vervreemding waren conform de expertisewaarden.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### ■ Activa aangehouden voor verkoop per eind december 2010

#### Boom – Kapelstraat 46\*

Met de gemeente Boom werd in het vierde kwartaal een overeenkomst gesloten om de grond te Boom – Kapelstraat 46 te verkopen. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.292 m<sup>2</sup>. De grond werd per eind 2010 opgenomen onder de rubriek 'Vast actief bestemd voor verkoop'.

#### Anderlecht – Frans Van Kalkenlaan 9 (Asar-toren)\*

Deze toren bestaat uit 8 verdiepingen. WDP is eigenaar van de derde tot en met de achtste verdieping (2.016 m<sup>2</sup> kantoren en 359 m<sup>2</sup> opslagruimten). In november 2010 werd een verkoopovereenkomst getekend om de 8e verdieping te verkopen (336 m<sup>2</sup>). Deze verdieping werd opgenomen onder de rubriek 'Vast actief bestemd voor verkoop'.

#### Wespelaar – Dijkstraat 44\*

Het pand aan de Dijkstraat 44 werd opgesplitst in twee delen (winkelruimte en magazijnen met kantoren). De akte met betrekking tot de winkelruimte werd in het tweede kwartaal 2009 verleden. De magazijnen werden opgenomen onder de rubriek 'Vast actief bestemd voor verkoop'.

In de loop van 2009 werden de volgende panden (of gedeelten ervan) verkocht:

### ■ Aangehouden voor verkoop per eind 2008, verkocht in 2009

#### Neder-Over-Heembeek – Steenweg op Vilvoorde 146\*

Het pand werd verkocht voor 2,045 miljoen EUR. Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 16.000 EUR. Deze werd geboekt in 2009 bij het verlijden van de akte.

#### Wespelaar – Dijkstraat 44\*

Het pand aan de Dijkstraat 44 werd opgesplitst in twee delen (winkelruimte en magazijnen met kantoren). De akte met betrekking tot de winkelruimte werd in het tweede kwartaal 2009 verleden. De magazijnen staan geboekt onder de vastgoedbeleggingen aan fair value.

### ■ Activa aangehouden voor verkoop per eind december 2009

#### Sint-Jans-Molenbeek – Delaunoestraat 35-36\*

Per eind 2009 was de akte nog niet verleden. Het pand werd daarom opgenomen onder de rubriek 'Vast actief bestemd voor verkoop'. De akte werd verleden in januari 2010.

#### Sint-Niklaas – Europark Zuid II

WDP verkoopt (onder voorbehoud van enkele opschortende voorwaarden, zoals het verkrijgen van een bouwvergunning) 111.000 m<sup>2</sup> van de site te Sint-Niklaas aan Sint-Niklaas Logistics (SNL). De verkoop omvat 2/3 van de grondoppervlakte van de WDP-site te Sint-Niklaas. Deze werd opgenomen onder de rubriek 'Vast actief bestemd voor verkoop'.

\* De prijzen van vervreemding waren conform de expertisewaarden.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### XI. HANDELSVORDERINGEN EN DUBIEUZE DEBITEUREN

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Klanten	6.567	8.823
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-1.321	-1.482
Op te maken facturen / Te ontvangen creditnota's	888	1.133
Overige vorderingen	1.678	1.204
<b>HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>7.812</b>	<b>9.678</b>

De handelsvorderingen op minder dan één jaar namen af van 8,8 miljoen EUR per eind 2009 naar 6,6 miljoen EUR per eind 2010. Deze afname is voornamelijk te verklaren doordat de vordering op Kuehne & Nagel ten belope van 3,3 miljoen EUR in het kader van het project te Tilburg werd omgezet naar een langetermijnvordering op 15 jaar. Daarnaast is er een stijging van de handelsvorderingen door een groei van de activiteiten, meer specifiek de toegenomen impact van de zonnepanelen (groenestroomcertificaten en doorfacturatie van elektriciteit).

Handelsvorderingen zijn merendeels contant betaalbaar. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	3.525	6.185
Vervallen 30-60 dagen	919	636
Vervallen 60-90 dagen	39	107
Vervallen > 90 dagen	2.084	1.895
	<b>6.567</b>	<b>8.823</b>

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
Vervallen > 90 dagen	2.084	1.895
Waardevermindering dubieuze debiteuren	-1.321	-1.481
Vervallen > 90 dagen maar die geen probleem tot wanbetaling vormen	763	414

### DUBIEUZE DEBITEUREN – MUTATIETABEL

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
<b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>1.482</b>	<b>955</b>
Toevoegingen	54	667
Terugnages	-215	-140
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.321</b>	<b>1.482</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

In vergelijking met vorig boekjaar, is de provisie voor dubieuze debiteuren gedaald van 1,5 miljoen EUR naar 1,3 miljoen EUR.

Voor het bepalen van het bedrag van de provisie die hiervoor dient te worden aangelegd maakt het management op kwartaalbasis een inschatting van de vorderingen die waarschijnlijk niet meer zullen kunnen geïnd worden. Daarenboven werd per einde 2010 voor alle facturen die meer dan 6 maanden vervallen waren een waardervermindering geboekt ten belope van het openstaand bedrag. Maandelijks worden ook de openstaande klantensaldo's intern naar alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor een snellere opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding onder zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant. Momenteel is er enkel de Univeg-groep als tophuurder die deze interne norm overstijgt (16,8% van de huurinkomsten). Vorig jaar bedroeg het aandeel van de Univeg-groep 14,9%. De tweede belangrijkste huurder is DHL met 7,8%. Buiten Kuehne & Nagel (6,0%) en Philips Lighting (5,7%) vertegenwoordigt de rest van de top tien van de huurders minder dan 5% van de totale huurinkomsten. Voor de voornaamste huurders, zie '4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen' op blz. 108.

## XII. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
Belastingen	507	2.000
Voorschot op aankoop onroerend goed	489	489
Vordering op kopers	310	0
Andere	518	619
<b>TOTAAL</b>	<b>1.824</b>	<b>3.108</b>

## XIII. KAPITAAL

EUR (x 1.000)	Evolutie kapitaal 31-12-2010	Aantal Aandelen
Oprichting Rederij De Pauw	50	
Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	
Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (incl. uitgiftepremie)	69.558	
Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	
Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar EUR	327	
Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	
<b>1999 Kapitaal en aantal aandelen op moment van beursgang (juni 1999)</b>	<b>49.425</b>	<b>6.640.000</b>
2001 Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	259.593
2001 Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar EUR	46	0
2003 Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (incl. uitgiftepremie)	27.598	985.656
2006 Kapitaalverhoging naar aanleiding van partiële splitsing uit Partners in Lighting International	29.415	707.472
2006 Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009 Kapitaalverhoging DHL-transactie	5.753	807.733
2009 Kapitaalverhoging	23.187	3.133.484
<b>TOTAAL</b>	<b>97.853</b>	<b>12.533.938</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
Aantal aandelen bij begin van het boekjaar	12.533.938	8.592.721
Kapitaalverhoging door DHL-transactie	0	807.733
Kapitaalverhoging	0	3.133.484
Aantal aandelen per einde van het boekjaar	0	12.533.938
Aantal dividendgerechtigde aandelen	0	12.533.938
Nettoresultaat van het boekjaar (in duizenden EUR)	32.602	437
Nettoresultaat per aandeel (EUR)	2,60	-0,21

Warehouses De Pauw heeft slechts één categorie van aandelen, namelijk gewone aandelen. Houders ervan hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders.

Alle aandelen zijn volstort en zijn aan toonder, op naam of gedematerialiseerd. Sinds 1 januari 2008 kunnen geen nieuwe effecten aan toonder meer worden uitgegeven en mogen bestaande aandelen aan toonder die op een effectenrekening werden geboekt niet meer fysiek geleverd worden. Zij moeten vanaf dan op de rekening blijven staan, tenzij ze zouden worden omgezet in aandelen op naam. Beursgenoteerde aandelen aan toonder die op een effectenrekening staan, werden op 1 januari van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde effecten. De aandelen aan toonder die niet zijn ingeschreven op een effectenrekening, worden van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2014.

De statutair zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meerdere keren, ten belope van 68.913.368,00 EUR. Deze machtiging is geldig voor een duur van 5 jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering van 31-03-2009. Zij is vernieuwbaar.

#### XIV. VOORZIENINGEN

Aard van de verplichting EUR (x 1.000)	31-12-2010		Totaal
	Frankrijk Belastingen (exit tax)	België Milieu-sanering	
<b>BEGINSALDO</b>	<b>23</b>	<b>1.165</b>	<b>1.188</b>
Gebruikte bedragen		-50	-50
Niet-gebruikte bedragen die zijn teruggeboekt	-23		-23
<b>EINDSALDO</b>	<b>0</b>	<b>1.115</b>	<b>1.115</b>
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar	

In de loop van het boekjaar 2010 werden de lopende onderzoeken, monitoringactiviteiten en saneringen voortgezet, om zo te voldoen aan alle lokale wettelijke verplichtingen inzake bodemsanering. De post 'voorzieningen' uitstaand per eind 2010 bedraagt nog 1,115 miljoen EUR.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Anderlecht – Frans Van Kalkenlaan, Beersel – Stationstraat en Sint-Jans-Molenbeek – Delaunooystraat.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

De voorziening voor exit tax in Frankrijk van 23.000 EUR werd tegengeboekt daar deze niet werd gebruikt.

Aard van de verplichting EUR (x 1.000)	31-12-2009		Totaal
	Frankrijk Belastingen (exit tax)	België Milieu-sanering	
<b>BEGINSALDO</b>	<b>23</b>	<b>1.250</b>	<b>1.273</b>
Gebruikte bedragen		-85	-85
<b>EINDSALDO</b>	<b>23</b>	<b>1.165</b>	<b>1.188</b>
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar	

### XV. STAAT VAN DE SCHULDEN

EUR (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Commercial paper	112.000	105.250	112.000	105.250				
Straight loans	9.650	8.850	9.650	8.850				
Roll-over kredieten	1.964	1.888	1.964	1.888				
Leasingschulden	3.368	4.796	3.368	4.796				
Overige	519	993	519	993				
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>127.501</b>	<b>121.777</b>	<b>127.501</b>	<b>121.777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Roll-over kredieten	337.913	336.877			226.384	198.353	111.529	138.524
Leasingschulden	27.434	29.174			14.336	13.423	13.098	15.751
Overige	8.068	7.675					8.068	7.675
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>373.415</b>	<b>373.726</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>240.720</b>	<b>211.776</b>	<b>132.695</b>	<b>161.950</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>500.916</b>	<b>495.502</b>	<b>127.501</b>	<b>121.777</b>	<b>240.720</b>	<b>211.776</b>	<b>132.695</b>	<b>161.950</b>

De gemiddelde looptijd van de financiële schulden bedraagt 3,9 jaar. Indien enkel rekening gehouden wordt met de langetermijnschulden (exclusief commercial paper en straight loans) bedraagt de gemiddelde looptijd 5,1 jaar. De gemiddelde intrestkost over 2010 bedraagt 4,28% (inclusief bancaire marge).

De totale financiële schulden bedragen per 31-12-2010 501 miljoen EUR, tegenover 496 miljoen EUR per eind 2009. 25% van deze schulden betreffen schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en schulden aangegaan in het kader van het commercial paper programma). De overige 75% hebben een looptijd van meer dan 1 jaar, waarvan er 26% vervallen op meer dan 5 jaar.

Van deze financiële schulden zijn 84% (in vergelijking met de 88% per 31-12-2009) ingedekt tegen een vaste rentevoet via de afgesloten Interest Rate Swaps (IRS'en). De gemiddelde intrestkost van deze dekking bedraagt netto 4,11% (voor bancaire marge).

De waarde van deze financiële derivaten bedroeg per 31-12-2010 37,7 miljoen EUR negatief (tegenover 32,5 miljoen EUR negatief per eind 2009), met een gemiddelde resterende looptijd van 4,9 jaar.

Per 31-12-2010 werd voldaan aan alle bankconvenanten die contractueel van toepassing zijn (voor meer info in verband met deze convenanten zie 'XXIV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen, op blz. 165).

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### Schulden financiële leasing

WDP heeft per eind 2010 leasingschulden voor een bedrag van 31 miljoen EUR.

- WDP heeft een leasingcontract met een bankconsortium voor de financiering van het Univeg-vastgoed. Deze had een oorspronkelijke looptijd van 15 jaar, waarvan op 31-12-2010 reeds 5 jaar afgelost is. De aankoopoptie bedraagt 780.480 EUR (nl. 3% van het oorspronkelijke kapitaal van 26.016.000 EUR). De intrestvoet is Euribor 3 maand. De leasingschuld bedraagt per 31-12-2010 nog 19,3 miljoen EUR.
- WDP heeft in 2008 naar aanleiding van de acquisitie van het pand te Vendin-le-Vieil de nog lopende leasingschulden overgenomen. De oorspronkelijke looptijd van de contracten was 10 jaar, waarvan op 31-12-2010 reeds 6,5 jaar afgelost zijn. De intrestvoet is Euribor 3 maand verhoogd met een marge gaande van 0,62% tot 0,90%, afhankelijk van de contracterende financiële instelling. De leasingschuld bedraagt per eind 2010 nog 5,1 miljoen EUR.
- In het eerste kwartaal 2009 werden naar aanleiding van de 'sale and rent back'-transactie met DHL de leasingcontracten voor de DHL-panden gelegen te Willebroek en Mechelen overgenomen. Het contract van de DHL-site te Mechelen heeft een looptijd van 20 jaar, waarvan per 31-12-2010 reeds 12 jaar en 9 maanden werden afgelost. De aankoopoptie bedraagt 0,4 miljoen EUR. De leasingschuld voor de DHL-site te Mechelen bedraagt per eind 2010 nog 4,4 miljoen EUR. Het contract van de DHL-site te Willebroek heeft een looptijd van 22 jaar en 9 maanden en loopt nog tot 30-09-2022. De leasingschuld voor deze site bedraagt per eind 2010 1,6 miljoen EUR.

### INSCHATTING VAN DE TOEKOMSTIGE INTRESTLASTEN MET BETREKKING TOT DE FINANCIËLE LEASINGSSCHULDEN

EUR (x 1.000)	31-12-2010		
	Kapitaal	Intrest*	Totaal
Op minder dan één jaar	3.368	493	3.861
Op meer dan 1 maar minder dan 5 jaar	14.336	1.242	15.578
Op meer dan vijf jaar	13.098	300	13.398
<b>TOTALE SCHULDEN FINANCIËLE LEASING</b>	<b>30.802</b>	<b>2.035</b>	<b>32.837</b>

\* Assumptie: Euribor 3 maand = 1,006%

De inschatting van de toekomstige intrestlasten op datum van 31-12-2009 geven geen toegevoegde waarde, aangezien deze informatie intussen achterhaald is. Er wordt dan ook geopteerd om geen vergelijkende cijfers van voorgaande boekjaren weer te geven.

### XVI. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar	Boekjaar
	31-12-2010	31-12-2009
Nog te betalen dividenden	231	219
Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen	66	66
Andere	157	261
<b>TOTAAL</b>	<b>454</b>	<b>546</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### XVII. OVERZICHT TOEKOMSTIGE HUROPBRENGSTEN (WDP ALS VERHUURDER)

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
Huurinkomsten		
Hoogstens één jaar	55.477	54.778
Meer dan één jaar en minder dan 5 jaar	186.600	189.725
Meer dan 5 jaar	216.652	214.300
<b>TOTAAL</b>	<b>458.729</b>	<b>458.803</b>

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten overeenkomstig de lopende huurovereenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eindvervaldag zoals overeengekomen in de huurovereenkomsten.

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2009 en 2010 respectievelijk 0,60% en 1,68%.

#### Type huurovereenkomst

Voor het overgrote deel sluit WDP overeenkomsten af waarop ofwel het regime van de 'terbeschikkingstelling van bergruimte' die onderworpen is aan BTW, ofwel het 'gemeen huurrecht' van toepassing is. De standaardovereenkomst bij WDP geldt voor een onafgebroken huur van negen jaar met de mogelijkheid tot voortijdige beëindiging, zowel door verhuurder als huurder na drie en zes jaar mits een voorafgaandelijke opzeg van zes maanden.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taxen, onroerende voorheffing inbegrepen, minimaal de helft van de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke onkosten zijn ten laste van de huurder die maandelijks met zijn huur hiervoor een provisie moet betalen. Jaarlijks wordt hem een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie en voor zes maanden.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. Een plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgemaakt. De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de alsdan vastgestelde schade en voor de eventuele onbeschikbaarheid van deze ruimten tijdens de herstelling van deze schade.

De huurder mag in de door hem gehuurde ruimten geen risicoactiviteit uitoefenen, tenzij met de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van WDP. In voorkomend geval kan WDP eisen dat de huurder bepaalde voorzorgsmaatregelen neemt. Wanneer de huurder tijdens de duurtijd van de overeenkomst een risicoactiviteit heeft uitgeoefend, is hij gehouden voorafgaandelijk het beëindigen van de overeenkomst, een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren en in geval bodemverontreiniging komt vast te staan, in te staan voor alle eventuele saneringsverplichtingen en alle gevolgschade.

De huurder staat zelf in voor het bekomen van zijn exploitatie- en milieuvergunning. Weigering of intrekking van zijn vergunningen kan geen aanleiding geven tot ontbinding of nietigverklaring van de overeenkomst.



# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

De huurder mag zijn overeenkomst niet overdragen of de door hem gehuurde ruimten niet onderverhuren zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van WDP. Bij akkoord met de overdracht van een huurovereenkomst, blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk ten aanzien van WDP.

De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

### XVIII. GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLITSING VAN DE PERSONEELSLEDEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
<b>Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen</b>		
<b>Gemiddeld personeelsbestand</b>	<b>25,0</b>	<b>24,9</b>
a) Arbeiders	5,9	5,7
b) Bedienden	19,1	19,2
- Administratief bedienden	12,9	13,2
- Technisch bedienden	6,2	6,0
<b>Geografische locaties personeelsbestand</b>	<b>25,0</b>	<b>24,9</b>
- West-Europa	23,0	22,9
- Centraal- en Oost-Europa	2,0	2,0
<b>Personeelskosten</b>	<b>1.538</b>	<b>1.612</b>
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	963	1.013
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	328	358
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	82	86
d) Andere personeelskosten	165	155

### XIX. RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2008
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	20.380	3.007
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-20.449	-2.996
<b>RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>-69</b>	<b>11</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### XX. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010			Boekjaar 31-12-2009		
	West-Europa	Centraal- en Oost-Europa	Totaal	West-Europa	Centraal- en Oost-Europa	Totaal
Latente positieve variatie op bestaande panden	14.375	476	<b>14.851</b>	4.933	0	<b>4.933</b>
Latente negatieve variatie op bestaande panden	-18.176	-1.534	<b>-19.710</b>	-26.184	-11.478	<b>-37.662</b>
Latente positieve variatie op nieuw verworven panden	0	0	<b>0</b>	3.052	0	<b>3.052</b>
Impairment (aanleg en terugname) op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-679	0	<b>-679</b>	2.886	0	<b>2.886</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>-4.480</b>	<b>-1.058</b>	<b>-5.538</b>	<b>-15.313</b>	<b>-11.478</b>	<b>-26.791</b>

### XXI. FINANCIËEL RESULTAAT

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
<b>Financiële opbrengsten</b>	<b>7.792</b>	<b>4.248</b>
Geïnde intresten en dividenden	1.009	1.208
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	18	23
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	6.266	2.948
Andere financiële opbrengsten	499	69
<b>Intrestkosten</b>	<b>-19.914</b>	<b>-19.102</b>
Nominale intrestlasten op leningen	-21.569	-22.468
Geactiveerde intercalaire intresten	1.702	3.380
Andere intrestkosten	-47	-14
<b>Andere financiële kosten</b>	<b>-8.619</b>	<b>-14.155</b>
Bankkosten en andere commissies	-33	-41
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-8.522	-13.871
Andere financiële kosten	-64	-243
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-20.741</b>	<b>-29.009</b>

De **financiële opbrengsten** bevatten voornamelijk ontvangen bankintresten, intresten op vorderingen, inkomsten uit Interest Rate Swaps (IRS'en) en andere financiële opbrengsten.

De positieve impact van de marktwaardering van de afgesloten IRS'en (conform IAS 39) worden in de analytische voorstelling van de resultaten (zie 'Geconsolideerde kerncijfers' op blz. 12) op een aparte lijn weergegeven (IAS 39-resultaat) gezien het non-cash karakter hiervan.

Daar WDP Tsjechië sinds 2009 eveneens de euro hanteert als functionele munt, zijn de positieve wisselkoersverschillen nog enkel gerelateerd aan de externe financieringen van de activiteiten in WDP Development RO. In 2010 bedroegen de positieve wisselkoersverschillen 53.000 EUR, tegenover 27.000 EUR in boekjaar 2009.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

De **intrestkosten** bevatten grotendeels de werkelijke betaalde intresten op de verschillende kredietlijnen en het commercial paper programma (zie 'XV. Staat van de schulden' op blz. 158). Een gedeelte van deze intresten betaald op de financieringen van de projectontwikkelingen wordt geactiveerd gezien deze activa in aanbouw worden gewaardeerd tegen kostprijs. Op een gedeelte van de grondreserve die deel uitmaakt van de vastgoedbeleggingen wordt tevens een deel van de intresten geactiveerd.

De **andere financiële kosten** omvatten voornamelijk bankkosten, kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden, en negatieve gerealiseerde (-3.000 EUR tegenover -4.000 EUR vorig jaar) en niet-gerealiseerde (-65.000 EUR tegenover -240.000 EUR vorig jaar) wisselkoersresultaten. Deze zijn gerelateerd aan de externe financieringen van de activiteiten in WDP Development RO.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financiële beleid is uiteengezet in het begin van dit jaarverslag op blz. 4. De derivaten welke door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

De negatieve impact van de marktwaardering van de afgesloten IRS'en (conform IAS 39) worden in de analytische voorstelling van de resultaten (zie 'Geconsolideerde kerncijfers' op blz. 12) op een aparte lijn weergegeven (IAS 39-resultaat) gezien het non-cash karakter hiervan.

### INSCHATTING VAN DE TOEKOMSTIGE INTRESTLASTEN

EUR (x 1.000)	Totale toekomstige intrestlasten
< 1 JAAR	20.794
1-5 JAAR	80.723
> 5 JAAR	14.999
<b>TOTAAL</b>	<b>116.516</b>

Bij bovenstaande berekeningen van de toekomstige intrestlasten is rekening gehouden met de schuldpositie per 31-12-2010 en intrestindekkingen overeenkomstig de contracten die op dat moment lopend zijn. Bij deze inschatting wordt geen rekening gehouden met de geactiveerde intercalaire intresten.

De inschatting van de toekomstige intrestlasten op datum van 31-12-2009 geeft geen toegevoegde waarde, aangezien deze informatie intussen achterhaald is. Er wordt dan ook geopteerd om geen vergelijkende cijfers van voorgaande boekjaren weer te geven.

### ANALYSE VAN DE INTRESTLASTEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010
Werkelijk ontvangen / betaalde intresten	21.350
Impact op ontvangen / betaalde intrestlasten	
rentedaling -1,00%	20.926
rentestijging +1,00%	21.950

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### XXII. BELASTINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
<b>Opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening</b>		
Vennootschapsbelasting	-865	-221
Negatieve Latente belasting op marktschommelingen	-1.735	-568
Positieve latente belasting op marktschommelingen	3.269	5.337
Latente belasting op terugname afschrijvingen	990	-664
Latente belasting op voorziening groot onderhoud	328	-52
Toekomstige belastingbesparing ingevolge recupereerbare verliezen	-78	0
Andere latente belastingen	573	-971
Exit tax	-1.081	0
<b>TOTAAL BELASTINGEN</b>	<b>1.401</b>	<b>2.861</b>

Warehouses De Pauw Comm. VA is een commanditaire vennootschap op aandelen met het statuut van vastgoedbevak. Dit statuut voorziet in een voordelig fiscaal regime gezien de bevak enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat, zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen. Op de winst die voorkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

Sinds 1 november 2010 beschikt WDP Nederland over het FBI-statuut, de tegenhanger in Nederland van het Belgische bevakstatuut. WDP Nederland is hiermee gekwalificeerd als fiscale beleggingsinstelling, zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

WDP France geniet eveneens van een gunstig fiscaal statuut daar zij valt onder het SIIC-statuut in Frankrijk.

De andere buitenlandse vennootschappen blijven onderhevig aan de vennootschapsbelasting van het respectievelijke land. Zo bedraagt in Tsjechië het belastingtarief voor het boekjaar 2010 19% (in 2009: 20%) en in Roemenië 16%.

De uitgestelde belastingen hebben hoofdzakelijk betrekking op de schommelingen in vastgoedherwaardering van de dochtervennootschappen (met name uitgestelde belastingen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van de dochtervennootschappen en de fair value). Daarnaast wordt een uitgestelde belastingvordering geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn.

De uitgestelde belastingvordering met betrekking tot het overgedragen verlies werden in boekjaar 2010 volledig geannuleerd door de overgang naar het FBI-statuut in WDP Nederland. Per 31-12-2009 bedroeg de uitgestelde belastingvordering nog 836.000 EUR. De uitgestelde belastingverplichting met betrekking tot de waardering van het vastgoed aan reële waarde bedraagt 1,8 miljoen EUR. Het betreft hier enkel nog de uitgestelde belastingverplichting van WDP Tsjechië en WDP Development RO. Vorig jaar bevatte deze ook nog de uitgestelde belastingverplichting van WDP Nederland en Royvelden Vastgoed en bedroeg toen 6,3 miljoen EUR.

### XXIII. TRANSACTIES TUSSEN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Naast de bestuurdersvergoeding aangerekend door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP zijn er geen andere transacties tussen verbonden ondernemingen. Voor 2010 is deze vergoeding vastgesteld op 850.000 EUR.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### XXIV. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

- Uitstaande financiële zekerheden ten belope van 0,759 miljoen EUR ten gunste van OVAM.
- Bankwaarborgen en -convenanten:
  - De kredietlijn bij Dexia ten belope van maximaal 25 miljoen EUR die in co-debiteurschap ter beschikking gesteld werd van WDP Comm. VA en WDP Tsjechië wordt gedeeltelijk gewaarborgd door een hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de moederonderneming WDP Comm. VA. De borgstelling bedraagt 5 miljoen EUR in hoofdsom, te vermeerderen met intresten, commissies en alle andere bijhorigheden.
  - Er is een borgstelling bij ING tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV door de moederonderneming WDP Comm. VA ten belope van 23,7 miljoen EUR.
  - Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypotheke of volmachten daartoe (negative pledge).
  - WDP heeft de verbintenis aangegaan met de verschillende banken om gekwalificeerd te blijven als vastgoedbevak. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in het KB van 10-04-1995, het KB van 21-06-2006 en het KB van 07-12-2010. 'Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak' op blz. 187.
  - Bij sommige financiële instellingen verbindt WDP zich ertoe om een Interest Cover Ratio<sup>1</sup> aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP varieert dit niveau tussen de 2,3 en 1,5.
  - Bij sommige financiële instellingen verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves).
  - Het commercial paper-programma mag niet meer dan 150 miljoen EUR bedragen. Per 31 december 2010 bedroeg het commercial paper-programma 112 miljoen EUR.
  - Borgstelling door WDP Comm. VA ten gunste van WDP Development RO in het kader van de EIB-financiering ten belope van 75 miljoen EUR.

Per 31-12-2010 wordt door WDP aan alle gestelde bankconvenanten voldaan.

<sup>1</sup> De Interest Cover Ratio of de verhouding EBITDA / Intrestlasten wordt omschreven als de verhouding tussen het (courant resultaat voor belasting + financiële kosten van schulden + andere financiële kosten + financiële niet-kaskosten) / (financiële kosten van schulden + andere financiële kosten + financiële niet-kaskosten)

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

### XXV. OVERZICHT HUUROPBRENGSTEN (BRUTO)

		2010 (EUR)	2009 (EUR)
<b>BELGIË</b>		<b>37.008.118,50</b>	<b>37.119.689,89</b>
Aalst	Dendermondsesteenweg 75	178.899,71	175.988,39
Aalst	Denderstraat 54-56 – Tragel	209.430,72	207.440,52
Aalst	Tragel 5 – Gheeraerdstraat 15-16	254.755,30	254.232,45
Aalst	Tragel 11-12 – Garenstraat	947.547,83	936.167,04
Aalst	Wijngaardveld 3/5, Dijkstraat 7	647.160,33	677.142,73
Aarschot	Nieuwlandlaan 19	362.945,76	288.068,31
Anderlecht	Frans Van Kalkenlaan 9	935.489,61	922.896,03
Antwerpen	Lefebvredok – Grevendilf – Vrieskaai	487.868,14	599.444,74
Asse (Mollem)	Terheidenboslaan 10	244.308,88	244.472,08
Asse (Mollem)	Assesteenweg 25	1.317.734,46	1.262.154,10
Asse (Mollem)	Assesteenweg grond naast nummer 25	2.875,00	24.437,50
Beersel	Stationstraat 230	203.170,20	202.049,08
Beersel (Lot)	Heideveld 3-4	375.918,64	373.844,32
Beringen (Paal)	Industrieweg 135 – Rijsselstraat	439.384,44	436.830,82
Boom	Groene Hofstraat 13	111.444,72	86.856,63
Boom	Langelei 114-116 – Industrieweg	1.305.014,46	1.617.778,08
Boortmeerbeek	Leuvensesteenweg 238	185.658,11	182.871,86
Boortmeerbeek	Industrieweg 16	118.621,07	347.446,36
Bornem	Rijksweg 17	642.497,27	631.782,00
Bornem	Rijksweg 19	903.987,77	951.444,00
Courcelles	rue de Liège 25	826.398,38	662.150,68
Doornik (Marquain)	rue de Terre à Briques 14	346.509,90	346.741,31
Genk	Brikkenovenstraat 48	1.058.760,08	614.748,35
Grimbergen	Epegemsesteenweg 31	1.016.866,32	1.016.866,32
Grimbergen	Industrieweg 16	656.715,16	722.738,20
Haacht (Wespelaar)	Dijkstraat 44	204.333,89	213.329,52
Jumet	Zoning Industriel – 2ième rue	268.229,88	268.440,03
Kontich	Satenrozen 11-13 – Elsbos	2.492.852,08	2.473.653,80
Kortenberg	A. De Conincklaan 2-4	401.495,28	397.291,76
Lebbeke (Wieze)	Kapittelstraat 31	77.710,60	71.003,43
Leuven	Vaart 25-35	1.186.843,81	1.239.617,63
Leuven (Wilsela)	Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	670.263,46	667.287,12
Londerzeel	Nijverheidstraat 13-15	1.107.237,94	1.100.566,72
Machelen	Rittwegerlaan 91-93 – Nieuwbrugstraat	1.549.000,16	1.536.351,18
Mechelen	Zandvoortstraat 3	1.077.577,20	806.249,97
Meer	Seoelstraat 1	470.926,35	352.350,00
Merchtem	Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 5	229.195,84	205.850,22
Moeskroen (Estaimpuis)	rue du Pont Blue 21	123.948,61	124.031,39
Neder-Over-Heembeek	Steenweg op Vilvoorde 146	0,00	68.332,29
Nijvel	rue de l'Industrie 30	1.353.618,81	1.308.992,43
Nijvel	rue de Bosquet 12	486.288,65	592.150,02
Nijvel	rue Buisson aux Loups	0,00	1.100,00
Puurs	Lichterstraat 31	8.984,98	10.491,16
Puurs (Breendonk)	Koning Leopoldlaan 9	202.405,92	202.924,56
Rumst (Terhagen)	Polder 3 – Kardinaal Cardijnstraat 65	516.210,12	570.076,34

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Toelichtingen

		2010 (EUR)	2009 (EUR)
Sint-Jans-Molenbeek	Delaunoystraat 35-36 + 58-60	1.000,00	10.337,91
Sint-Katelijne-Waver	Strijbroek 10	313.679,96	311.949,16
Sint-Katelijne-Waver	Drevendaal 3	1.312.339,75	1.298.576,35
Sint-Katelijne-Waver	Drevendaal 1 – Strijbroek 4	867.248,03	867.827,19
Sint-Katelijne-Waver	Fortsesteenweg 19-27	280.322,54	280.509,81
Sint-Katelijne-Waver	Fortsesteenweg 44	143.567,97	143.663,85
Ternat	Industrielaan 24	299.679,26	775.078,78
Vilvoorde	Willem Elsschotstraat 5	872.661,17	885.349,16
Vilvoorde	Havendoklaan 12	892.879,82	890.761,04
Vilvoorde	Havendoklaan 13	428.871,72	429.881,64
Vilvoorde	Havendoklaan 19	9.750,00	2.000,00
Vilvoorde	Jan Frans Willemsstraat 95	370.719,27	386.992,80
Willebroek	Breendonkstraat	4.561,24	0,00
Willebroek	Koningin Astridlaan 14	832.730,15	835.143,44
Willebroek	Koningin Astridlaan 16	1.179.472,50	1.177.422,81
Willebroek	Victor Dumonlaan 4	1.163.033,67	870.189,03
Zaventem	Fabriekstraat 13	372.869,34	372.221,34
Zele	Lindestraat 7 – Baaikensstraat	1.424.955,19	1.585.104,11
Overige		30.691,08	0,00
<b>FRANKRIJK</b>		<b>6.061.925,00</b>	<b>5.748.654,00</b>
Aix en Provence	rue Gustave Eiffel 205	754.175,00	759.519,00
Lille – Fretin – Sainghin-en-Mélanois	rue des Hauts de Sainghin	0,00	435.759,00
Lille – Libercourt	Zone Industrielle – Le Parc à Stock	1.183.123,00	375.591,00
Lille – Roncq	avenue de l'Europe 17	515.333,00	551.564,00
Lille – Seclin	rue Marcel Dassault	453.348,00	509.831,00
Lille – Templemars	route de l'Épinoy 16b	319.512,00	302.555,00
Lille – Templemars	route d'Ennetière 40	759.509,00	756.648,00
Neuville-en-Ferrain	rue de Reckem 33	650.210,00	601.236,00
Vendin-le-Vieil	rue Calmette / rue des Frères Lumière	1.426.715,00	1.455.951,00
<b>TSJECHIË</b>		<b>2.512.044,00</b>	<b>2.526.142,00</b>
Hradec Králové	Pilnáčková 410	198.602,00	198.800,00
Jablonec	Janovská 4633/2	56.507,00	55.691,00
Mladá Boleslav	Jičinská 1329/3	128.137,00	127.675,00
Mladá Boleslav	Nepřevázka	1.692.095,00	1.710.385,00
Průhonice	Uhříněveska 734	436.703,00	433.591,00
<b>NEDERLAND</b>		<b>11.978.108,34</b>	<b>9.277.573,00</b>
Breda	Hazeldonk 6462 en 6464	1.061.691,00	1.061.692,00
Nijmegen	Bijsterhuizen	296.004,00	0,00
Raamsdonksveer	Zalmweg 27	422.062,00	321.799,00
Ridderkerk	Handelsweg 20	5.042.581,00	3.570.193,00
Tilburg	Pegasusweg 1	816.749,87	0,00
Veghel	Marshallweg 1	2.657.272,00	2.646.685,00
Venlo	Edisonstraat	541.815,47	541.816,00
Voorhout	Loosterweg 33	1.139.933,00	1.135.388,00
<b>TOTAAL</b>		<b>57.560.195,84</b>	<b>54.672.058,89</b>

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Verslag van de commissaris 2010

### Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2010 gericht tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

#### Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de groep'), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 922.381 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 32.602 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de Raad van Bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2010, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.



# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Verslag van de commissaris 2010

### Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 31 maart 2011

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

**De Commissaris**

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

## Verslag van de commissaris 2009

### Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2009 gericht tot de Algemene Vergadering van Aandeelhouders

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

#### Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de groep'), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2009, de geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balanstotaal bedraagt 916.076 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 437 (000) EUR.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en instandhouden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van het bestuursorgaan en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2009, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010

Verslag van de commissaris 2009

## Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 31 maart 2010

DELOITTE Bedrijfsrevisoren  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

**De Commissaris**

# Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010\*

## Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>38.343</b>	<b>38.003</b>
Huur	37.766	37.888
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	577	115
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-97</b>	<b>-868</b>
Te betalen huur op gehuurde activa	-271	-241
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-47	-667
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	221	40
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>38.246</b>	<b>37.135</b>
<b>V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>4.441</b>	<b>4.512</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.719	1.879
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.722	2.633
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-5.020</b>	<b>-5.066</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.751	-2.094
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen	-3.269	-2.972
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>5.423</b>	<b>4.198</b>
Beheersvergoeding van het onroerend goed	394	494
Opbrengsten van zonne-energie	5.029	3.704
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>43.090</b>	<b>40.779</b>
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-759</b>	<b>-741</b>
Recurrente technische kosten	-732	-705
- Herstellingen	-521	-545
- Verzekeringspremies	-211	-160
Niet-recurrente technische kosten	-27	-36
- Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)	1	1
- Schadegevallen	-28	-37
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>-220</b>	<b>-300</b>
Makelaarscommissies	-71	-71
Publiciteit	-58	-75
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-91	-154
<b>XII. Beheerskosten vastgoed</b>	<b>-121</b>	<b>-293</b>
Externe beheersvergoedingen	0	-70
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-121	-223
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.100</b>	<b>-1.334</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>41.990</b>	<b>39.445</b>
<b>XIV. Algemene kosten van de vennootschap</b>	<b>-2.287</b>	<b>-1.914</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>39.703</b>	<b>37.531</b>

\* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006.

# Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010\*

## Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>49</b>	<b>11</b>
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	14.280	2.934
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-14.231	-2.923
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>4.183</b>	<b>-1.102</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**	11.355	6.878
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6.361	-9.390
Impairment activa in aanbouw (aanleg en terugname)	-811	1.410
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>43.935</b>	<b>36.440</b>
<b>XIX. Financiële opbrengsten</b>	<b>21.844</b>	<b>11.682</b>
Geïnde interesten en dividenden	7.535	7.295
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	18	23
Inkomsten uit financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	6.266	2.948
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	7.842	1.387
Andere financiële opbrengsten	184	29
<b>XX. Intrestkosten</b>	<b>-20.941</b>	<b>-20.418</b>
Nominale intrestlasten op leningen	-21.286	-21.886
Geactiveerde intercalaire interesten	392	1.482
Andere intrestkosten	-47	-14
<b>XXI. Andere financiële kosten</b>	<b>-11.967</b>	<b>-27.796</b>
Bankkosten en andere commissies	-32	-38
Kosten van financiële instrumenten aangehouden voor indekkingsdoeleinden	-8.522	-13.871
Variaties in de reële waarde van financiële vaste activa	-3.407	-13.887
Andere financiële kosten	-6	0
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-11.063</b>	<b>-36.532</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>32.872</b>	<b>-92</b>
<b>XXII. Vennootschapsbelasting</b>	<b>-66</b>	<b>-45</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-66</b>	<b>-45</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>32.806</b>	<b>-137</b>
<b>AANTAL AANDELEN</b>	<b>12.533.938</b>	<b>12.533.938</b>
<b>NETTORESULTAAT PER AANDEEL (EUR)</b>	<b>2,62</b>	<b>-0,25***</b>

\* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006.

\*\* Het betreft hier enkel de positieve variaties van vastgoedbeleggingen. De herwaarderingsmeerwaarden van zonnepanelen worden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen, onder de rubriek 'Herwaarderingsreserve' conform IAS 16.

\*\*\* De berekening van het resultaat / aandeel gebeurt pro rata temporis van het aantal dividendgerechtigde aandelen over 2009 (eerste 6 maanden 9.400.454 aandelen, vanaf 01-07-2009 12.533.938 aandelen).

# Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010\*

## Resultatenrekening

### Componenten van het totaalresultaat

EUR (x 1.000)	31-12-2010	31-12-2009
<b>NETTOWINST</b>	<b>32.806</b>	<b>-137</b>
Positieve variaties in de reële waarde van zonnepanelen	3.892	12.779
<b>ANDERE COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT</b>	<b>3.892</b>	<b>12.779</b>
<b>TOTAALRESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>36.698</b>	<b>12.642</b>
Toerekenbaar aan:		
- Aandeelhouders van de moedermaatschappij	36.698	12.642

\* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006.

# Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010\*

## Balans

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>874.953</b>	<b>847.331</b>
<b>B. Immateriële vaste activa</b>	<b>422</b>	<b>286</b>
<b>C. Vastgoedbeleggingen</b>	<b>546.546</b>	<b>537.194</b>
<b>E. Andere materiële vaste activa</b>	<b>65.524</b>	<b>54.904</b>
- Materiële vaste activa voor eigen gebruik	65.524	54.904
<b>F. Financiële vaste activa</b>	<b>262.336</b>	<b>254.584</b>
- Activa aangehouden tot einde looptijd	1.107	593
Indekkingsinstrumenten	1.107	593
- Leningen en vorderingen	204.931	203.091
Andere	204.931	203.091
- Andere	56.298	50.900
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemings- verhouding	56.298	50.900
<b>G. Vorderingen financiële leasing</b>	<b>107</b>	<b>195</b>
<b>H. Handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>18</b>	<b>168</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>15.626</b>	<b>25.893</b>
<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>2.850</b>	<b>14.199</b>
- Vastgoedbeleggingen	2.850	14.199
<b>C. Vorderingen financiële leasing</b>	<b>88</b>	<b>83</b>
<b>D. Handelsvorderingen</b>	<b>3.753</b>	<b>3.538</b>
<b>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>7.340</b>	<b>5.320</b>
- Belastingen	143	173
- Andere	7.197	5.147
<b>F. Kas en kasequivalenten</b>	<b>339</b>	<b>586</b>
<b>G. Overlopende rekeningen</b>	<b>1.256</b>	<b>2.167</b>
- Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	115	3
- Voorafbetaalde vastgoedkosten	178	288
- Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	251	241
- Andere	712	1.635
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>890.579</b>	<b>873.224</b>

\* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006.

# Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010\*

## Balans

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010	Boekjaar 31-12-2009
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>370.929</b>	<b>366.494</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>370.929</b>	<b>366.494</b>
A. Kapitaal	97.853	97.853
- Geplaatst kapitaal	100.522	100.522
- Kosten kapitaalverhoging	-2.669	-2.669
B. Uitgiftepremies	63.960	63.960
D. Reserves (inclusief resultaat)	223.433	218.609
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen en van de waardering van projectontwikkelingen aan kostprijs	-14.317	-13.928
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>519.650</b>	<b>506.730</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>393.091</b>	<b>388.005</b>
A. Voorzieningen	1.115	1.165
- Andere	1.115	1.165
B. Langlopende financiële schulden	341.390	339.059
- Kredietinstellingen	318.000	315.000
- Financiële leasing	23.390	24.059
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	35.314	32.509
- Andere	35.314	32.509
E. Andere langlopende verplichtingen	15.272	15.272
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>126.559</b>	<b>118.725</b>
B. Kortlopende financiële schulden	118.311	110.524
- Kredietinstellingen	116.013	106.750
- Financiële leasing	2.298	3.774
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	4.005	5.018
- Leveranciers	3.396	4.390
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	609	628
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.728	2.271
- Overige	2.728	2.271
F. Overlopende rekeningen	1.515	912
- Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	683	301
- Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	425	440
- Andere	407	171
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>890.579</b>	<b>873.224</b>

\* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006.



# Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2010\*

## Winstverdeling

Op basis van het netto courant resultaat zal de zaakvoerder van WDP aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2010 een dividend (coupon nummer 20) uit te keren van 2,94 EUR bruto of 2,50 EUR netto per aandeel. De vergoeding van het kapitaal bedraagt 36.864.818 EUR, hetzij 12.533.938 aandelen x 2,50 EUR nettodividend, verhoogd met roerende voorheffing van 15%. Hierdoor bedraagt het uitkeringspercentage over 2010 94,5%. Het minimaal verplichte uitkeerbare bedrag ingevolge het KB van 7 december 2010 bedraagt 31.218.341 EUR of 2,49 EUR bruto per aandeel.

De zaakvoerder van WDP zal op 8 april 2011 een Buitengewone Algemene Vergadering organiseren, desgevallend op 27 april 2011 wanneer op de vergadering van 8 april het quorum niet is bereikt, om de statuten aan te passen aan het nieuwe KB van 7 december 2010. Indien de voorgestelde statutenwijzigingen worden goedgekeurd door de aandeelhouders, zullen de gewijzigde statuten de mogelijkheid bieden om het dividend voortaan uit te keren als keuzedividend. Een keuzedividend is een vorm van uitkering van het dividend, waarbij de aandeelhouders de mogelijkheid krijgen om hun schuldvordering, die ontstaat uit de winstuitkering, in te brengen in het kapitaal van de vennootschap, tegen de uitgifte van nieuwe aandelen<sup>1</sup> (naast de keuzemogelijkheid om het dividend in cash te ontvangen). De aandeelhouder heeft daarbij met andere woorden de keuze om het dividend in cash of in aandelen te ontvangen. Het is de intentie van de zaakvoerder van WDP om voor het dividend over het boekjaar 2010 gebruik te maken van deze mogelijkheid. De aandeelhouders zullen tijdig worden ingelicht over de concrete modaliteiten van dit keuzedividend, waaronder de uitgifteprijs van de aandelen en de aanvaardingsperiode.

Ingevolge artikel 617 Wetboek van Vennootschappen mag geen uitkering geschieden indien op de datum van afsluiting van het laatste boekjaar het nettoactief (het totaalbedrag van de activa zoals dat blijkt uit de balans, verminderd met de voorzieningen en schulden), is gedaald of tengevolge van de uitkering zou dalen beneden het bedrag van het gestorte of, indien dit hoger is, van het opgevraagde kapitaal, vermeerderd met alle reserves die volgens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd. Het nettoactief van WDP bedraagt 370.928.313 EUR per 31-12-2010. Verminderd met de voorgestelde uitkering van 36.864.818 EUR, geeft dit een nettoactief na de voorgestelde uitkering van 334.063.495 EUR, dewelke groter is dan 278.569.681 EUR, zijnde de som van het gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal, de volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies, de reserves voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed, de reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen, de reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die (niet) onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS en andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves per 31-12-2010. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 617 Wetboek van Vennootschappen.

<sup>1</sup> Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op één nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting t.o.v. de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een vastgoedbevak, zoals voorzien door artikel 13, §2 van het KB van 7 december 2010, zijn echter niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

\* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 21 juni 2006.

# Permanent document

## 1. Basisinlichtingen

### 1.1. Firmanaam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

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

### 1.2. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking<sup>1</sup>

De vennootschap werd opgericht als Naamloze Vennootschap onder de naam 'Rederij De Pauw' bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver te Liedekerke op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977 onder nummer 2249-1. Deze NV werd de dragende vennootschap waarbinnen, door middel van een globale fusie- en splitsingsverrichting, het vastgoedpatrimonium van negen vennootschappen werd verzameld. Tegelijkertijd werd de naam van de vennootschap gewijzigd in 'Warehousing & Distribution De Pauw' en werd zij omgezet in een Commanditaire Vennootschap op Aandelen. De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden voorwaardelijk doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse-Zellik, vervangende notaris Jean-Jacques Boel te Asse, wettelijk belet, op 20 mei 1999, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juni daarna onder nummer 990616-21, en bekrachtigd bij twee akten met datum van 28 juni 1999 voor diezelfde notaris, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juli daarna onder nummers 990720-757 en 758.

Sinds 28 juni 1999 is WDP Comm. VA ingeschreven bij de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen als 'vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht', afgekort vastgoedbevak naar Belgisch recht. Zij is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal zoals bepaald in de Wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, alsmede aan het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het 'Vastgoedbevak-KB'). Het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 heeft het voorheen geldende Koninklijk Besluit met betrekking tot vastgoedbevaks van 10 april 1995 opgeheven.

De firmanaam werd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 april 2001 gewijzigd in 'Warehouses De Pauw', zoals vastgelegd bij akte verleden voor voornoemde notaris Siegfried Defrancq, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei daarna onder nummer 20010518-652.

De statuten van WDP werden sindsdien herhaaldelijk gewijzigd, en dit voor het laatst op 30 juni 2009. Deze akte werd bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15 juli 2009 onder nummer 09099938.

Op de datum van dit jaarlijks financieel verslag werden de statuten van WDP nog niet aangepast aan het nieuwe Vastgoedbevak-KB. Bepaalde informatie die hieronder wordt weergegeven, verwijst weliswaar naar het nieuwe Vastgoedbevak-KB. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen de statuten te wijzigen om ze aan te passen aan deze nieuwe regelgeving waar vereist, en om gebruik te maken van de verdergaande flexibiliteit die erdoor wordt geboden, waar mogelijk. Om dezelfde redenen zullen tevens de statuten van de zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, worden aangepast op of omstreeks 27 april 2011. De beschrijving in het Permanent Document gaat ervan uit dat deze statutenwijzigingen werden aangenomen.

### 1.3. Zetel van de vennootschap en administratieve zetel (artikel 3 van de gecoördineerde statuten)

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

### 1.4. Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, onder het rechtspersonen-registernummer 0417.199.869.

<sup>1</sup> Zie in dit verband ook '7. Kerndata in de geschiedenis van WDP' op blz. 185.

### 1.5. Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de vennootschap is onbeperkt.

### 1.6. Doel van de vennootschap (artikel 4 van de gecoördineerde statuten)

Zoals hoger aangegeven, is de Raad van Bestuur van de zaakvoerder voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen de statuten te wijzigen om ze aan te passen aan het nieuwe Vastgoedbevak-KB. Artikel 4 van de statuten zal na goedkeuring door de Algemene Vergadering van de statutenwijzigingen bepalen dat de vennootschap tot uitsluitend doel heeft, het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed, dit in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks.

#### Onder vastgoed wordt begrepen:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de door de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen ('CBFA') opgestelde lijst;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de door de CBFA opgestelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks als vastgoed worden gedefinieerd.

#### Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de verwerving, aankoop, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven;
- het verwerven, overdragen en uitlenen van effecten;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen; en ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven;
- de vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks tenzij het een occasionele verrichting betreft.

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

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten. Het in bezit houden van effecten moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middellange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;

## Permanent document

- hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de bevak of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald);
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de openbare vastgoedbevak vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de CBFA vereist.

### 1.7. Beleggingsbeleid (artikel 5 van de gecoördineerde statuten)

Het beleggingsbeleid in het kader van de uitvoering van het maatschappelijk doel, zoals bepaald in de statuten van de vennootschap, na goedkeuring van de statutenwijzigingen door de Algemene Vergadering van 27 april 2011, strekt ertoe de beleggingsrisico's te minimaliseren en op passende wijze te spreiden, waarbij de vennootschap haar beleggingsbeleid zal oriënteren naar een gediversifieerde vastgoedportefeuille met, in hoofdorde, beleggingen in semi-industriële en industriële gebouwen, bestemd voor fabricage, distributie, opslag en andere logistieke functies, gelegen op gunstige locaties, alsmede in grond bestemd voor dergelijke gebouwen en in vastgoed, bestemd voor andere functies, dat hoort bij dergelijke gebouwen. In bijkomende orde wordt belegd in ander vastgoed en andere vastgoedtypes. De gebouwen die beoogd worden, zijn geografisch gespreid over heel Europa, met de nadruk op België en de Europese Unie en groeizones die daarvan in de toekomst deel kunnen uitmaken. Voor meer details over het beleggingsbeleid en de strategie verwijzen we naar de paragrafen 'Een heel eigen aanpak' en 'Een strategie gericht op verdere groei' in het hoofdstuk 'Warehouses De Pauw – Warehouses with Brains' op blz. 9.

Overeenkomstig het Vastgoedbevak-KB, moeten de beleggingen in effecten worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgelegd in de artikelen 47 en 51 van het Koninklijk Besluit van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging.

### 1.8. Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden ingezien

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De statuten van de vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

De jaarlijkse financiële verslagen en de statuten van de vennootschap zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be). Enkel de gedrukte Nederlandstalige versie van het jaarlijks financieel verslag is wettelijk geldig. De vennootschap aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de nauwkeurigheid of de correctheid van het jaarlijks financieel verslag zoals dit te vinden is op het internet. Andere informatie op de website van de vennootschap of op enige andere website maakt geen deel uit van het jaarlijks financieel verslag. De elektronische versie van de jaarlijkse financiële verslagen mag niet worden gekopieerd of waar dan ook ter beschikking worden gesteld. Evenmin mag de tekst

## Permanent document

worden afgedrukt voor verdere verspreiding. Elk jaar ontvangt iedere houder van aandelen op naam en iedereen die erom verzoekt, het jaarlijks financieel verslag.

De financiële berichtgeving en de oproepingen van de aandeelhouders voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be). WDP past hiervoor de wettelijke bepalingen en de richtlijnen van de CBFA terzake toe. De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. De meest recente versie van het corporate governance charter is eveneens te vinden op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be). Iedere geïnteresseerde kan op deze website de persberichten en de verplichte financiële informatie raadplegen.

### 2. Maatschappelijk kapitaal

#### 2.1. Geplaatst kapitaal (artikel 6 van de gecoördineerde statuten)

Het geplaatst kapitaal van WDP Comm. VA bedraagt 100.521.811,63 EUR en wordt vertegenwoordigd door 12.533.938 gewone aandelen, die elk 1/12.533.938ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

#### 2.2. Toegestaan kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

De zaakvoerder is thans gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van 68.913.368 EUR. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf 23 april 2009 en is hernieuwbaar.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen om de machtiging aan de zaakvoerder tot verhoging van het maatschappelijk kapitaal van de Vennootschap in het kader van het toegestaan kapitaal te hernieuwen en uit te breiden. In het kader van het toegestaan kapitaal zal, na goedkeuring door de Algemene Vergadering, het volgende gelden:

De zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meer keren, ten belope van 100.521.811,63 EUR. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2011 – desgevallend van 27 april 2011 wanneer op de vergadering van 8 april 2011 het quorum niet wordt bereikt. Zij is hernieuwbaar.

Deze kapitaalverhoging(en) kan/kunnen uitgevoerd worden door inbreng in geld, door inbreng in natura of door de omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks en de huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschaft dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, en met respect voor de procedure voor de vermindering van het maatschappelijk kapitaal, behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen, kan de zaakvoerder daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn de bijzondere beperkingen van het Vastgoedbevaks-KB in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing

## Permanent document

van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de bijzondere voorwaarden in het kader van een inbreng in natura (zie '2.4. Wijziging van het kapitaal' op onderstaande pagina) worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). Deze bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

### 2.3. Inkoop van eigen aandelen (artikel 10 van de gecoördineerde statuten, na statutenwijziging)

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen om een hernieuwing goed te keuren van de machtiging aan de zaakvoerder inzake de inkoop, in pandneming en wedervervreemding van eigen aandelen (inclusief in geval van dreigend ernstig nadeel), en om de statuten van de vennootschap te wijzigen met het oog op de hernieuwing van deze machtiging. Na goedkeuring door de Algemene Vergadering, zal het volgende gelden:

Het is de zaakvoerder toegelaten, voor rekening van de vennootschap, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of vervreemding nodig is om de vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2011 – desgevallend van 27 april 2011 wanneer op de vergadering van 8 april 2011 het quorum niet wordt bereikt en is hernieuwbaar mits een beslissing van de Algemene Vergadering met inachtneming van de in artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalde vereisten inzake quorum en meerderheid.

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van 5 jaar na het houden van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2011 – desgevallend van 27 april 2011 wanneer op de vergadering van 8 april 2011 het quorum niet wordt bereikt, voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en wedervervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 EUR per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 75% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie (wedervervreemding) en die niet hoger mag zijn dan 70,00 EUR per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 125% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie (wedervervreemding), zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 20% van het totaal uitgegeven aandelen.

De zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, heeft op 3 juli 2009 gebruik gemaakt van de bestaande statutaire machtiging en 1.490 eigen aandelen ingekocht op Euronext Brussel. Deze aandelen werden op 6 juli 2009 overgemaakt aan personeelsleden van WDP in het kader van een incentivierungsprogramma. Deze aandelen werden ingekocht aan 28,106 EUR / aandeel.

Op 31 december 2010 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder De Pauw NV bezat 1.438 aandelen op die datum. Deze 1.438 aandelen maken geen deel uit van het incentivierungsprogramma.

### 2.4. Wijziging van het kapitaal (artikel 11 van de gecoördineerde statuten, na statutenwijziging)

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door een besluit van de zaakvoerder, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering mits instemming van de zaakvoerder, en dit met naleving van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks.

Overeenkomstig het Vastgoedbevak-KB, moeten bij uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen, de volgende voorwaarden nageleefd worden:

- de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden in de verslagen voorzien door artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen, evenals in de oproepingen tot de Algemene Vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;

## Permanent document

- de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde koers van de dertig dagen voorafgaand aan diezelfde datum (in dit laatste geval, al dan niet onder aftrek van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven);
- behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden;
- het verslag voorzien onder het eerste streepje hierboven moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van vroegere aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen om, met toepassing van een wettelijke mogelijkheid terzake, de bijzondere beperkingen van het Vastgoedbevak-KB inzake inbreng in natura buiten toepassing te verklaren bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Deze regels met betrekking tot de inbreng in natura zijn mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

Met toepassing van het Vastgoedbevak-KB, kan bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven, indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens de Algemene Vergadering van 27 april 2011 voor te stellen om, met toepassing van een wettelijke mogelijkheid terzake, de bijzondere beperkingen van het Vastgoedbevak-KB inzake inbreng in geld buiten toepassing te verklaren bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

### 2.5. Zeggenschap in de vennootschap (artikel 14 van de gecoördineerde statuten, na statutenwijziging)

De zeggenschap in WDP Comm. VA berust bij de zaakvoerder De Pauw NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger. Dit is sedert 1 september 2002 de heer Tony De Pauw, met toepassing van artikel 61, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen. De aandelen van De Pauw NV zijn volledig in handen van de familie Jos De Pauw, vertegenwoordigd door de heer Tony De Pauw in de Raad van Bestuur van De Pauw NV.

Voor verduidelijking van het begrip 'zeggenschap', zie '1.1. Enige achtergrond: de Commanditaire Vennootschap op Aandelen' in het hoofdstuk 'Corporate governance' op blz. 26.

### 3. Commissaris (artikel 20 van de gecoördineerde statuten, na statutenwijziging)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, een Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als commissaris van WDP Comm. VA. Op 28 april 2010 werd de commissaris herbenoemd tot de jaarvergadering van 2013.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de groep WDP en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP Comm. VA.

In Frankrijk werd Deloitte & Associés, vertegenwoordigd door de heer Jean-Yves Morisset, met kantoor te 67, rue de Luxembourg, 59777 Euraille, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

## Permanent document

In Tsjechië werd Deloitte Audit sro, vertegenwoordigd door mevrouw Diana Rogerová, met kantoor te Karolinská 654/2, 186 00 Praag 8, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP CZ sro.

De erelonen voor het mandaat van de commissaris van WDP Comm. VA en dochterondernemingen met betrekking tot het boekjaar 2010 bedragen 77.920 EUR (excl. BTW). In de loop van het boekjaar 2010 werden geen erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals due diligence werk).

### 4. Depothoudende bank

Fortis is deponthoudende bank van WDP Comm. VA. De jaarlijkse vergoeding voor 2010 bedroeg 10.000 EUR.

In haar hoedanigheid van deponthoudende bank diende Fortis de verplichtingen na te komen die werden opgelegd door de toenmalige regelgeving op de vastgoedbevaks. De deponthoudende bank werd steeds in het bezit gesteld van alle officiële documenten en akten met betrekking tot wijzigingen in de activa van de bevak. Ingevolge het nieuwe Vastgoedbevak-KB is WDP echter niet langer verplicht een bewaarder aan te stellen. Deze dienstverlening zal dan ook worden beëindigd.

### 5. Financiële dienst

ING België NV  
Legal Financial Markets  
(Marc Sanders: + 32 2 547 31 40 – marc.sanders@ing.be)  
Marnixlaan 24  
1000 Brussel

De erelonen voor de financiële dienst bedroegen in het boekjaar 2010 63.894 EUR.

### 6. Vastgoeddeskundige

#### 6.1. Identiteit

De door WDP Comm. VA aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Stadim CVBA, Marialei 29 te 2018 Antwerpen, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens; en
- Cushman & Wakefield Inc., Kunstlaan 58 Bus 7, te 1000 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans.

De erelonen voor de vastgoeddeskundigen bedroegen in het boekjaar 2010 162.675 EUR.

#### 6.2. Opdracht

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de vastgoedbevak en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de vastgoedbevak en haar dochters eveneens wanneer de vastgoedbevak wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de bevak of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige geldt als minimumprijs (in geval van vervreemding), respectievelijk maximumprijs (in geval van verwerving) voor de bevak, wanneer de tegenpartij een nauw bij de bevak betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op vastgoedbevaks) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.



### 7. Kerndata in de geschiedenis van WDP

#### Voorgeschiedenis

WDP is gegroeid uit het patrimonium van de familiale groep Jos De Pauw uit Merchtem. In de eerste helft van de twintigste eeuw beperkten de activiteiten zich tot de azijnbrouwerij. Later werden zij gediversifieerd naar het conditioneren van vaten, zandwinning, binnenscheepvaart en tenslotte ook vastgoed. Geleidelijk kwam de klemtoon steeds sterker te liggen op de uitbouw van een industrieel vastgoedpatrimonium.

#### 1977

Oprichting van de Rederij De Pauw NV. Hierin wordt het vastgoedpatrimonium van negen vennootschappen binnen de groep ondergebracht. Tot de belangrijkste eigendommen behoren de opslaghallen voor SBT, de logistieke dochter van Unilever die later wordt overgenomen door Danzas/DHL Solutions. De site is tot op vandaag voor 50% onderdeel van de WDP-portefeuille. In de jaren tachtig en negentig bouwt Jos De Pauw samen met zijn kinderen Tony en Anne de groep Jos De Pauw uit tot een gespecialiseerd semi-industrieel vastgoedbedrijf. Oude, verlaten industriële sites worden opgekocht en krijgen na verbouwing een nieuwe bestemming als opslaghallen. Later worden ook nieuwe opslagruimten gebouwd op vraag van klanten.

#### 1998

De waarde van de vastgoedportefeuille overschrijdt de kaap van 100 miljoen EUR.

#### 1999

De naam van de vennootschap wordt veranderd in 'Warehousing & Distribution De Pauw'. De vennootschapsvorm wordt gewijzigd van een Naamloze Vennootschap in een Commanditaire Vennootschap op Aandelen (Comm. VA). Het patrimonium wordt ondergebracht in een bevak om zo de groei en financiering van het bedrijf veilig te stellen. De groep Jos De Pauw gaat in juni naar de beurs met een kapitaalverhoging van zo'n 40 miljoen EUR. Op 28 juni 1999 noteert de bevak WDP voor het eerst op Euronext Brussels, met een vastgoedpatrimonium van 135 miljoen EUR. De eerste aankopen in Italië en Tsjechië gaan gepaard met de oprichting van WDP Italia en WDP CZ.

#### 2000

WDP doet zijn intrede op de Franse markt via de aankoop van een project te Aix en Provence. WDP France wordt opgericht.

#### 2001

De firmaam wordt gewijzigd in de huidige benaming: 'Warehouses De Pauw'. Fusie door overname van Caresta NV. Start van de activiteiten in Nederland via een 'sale and rent back'-operatie in Hazeldonk (Breda). Oprichting van WDP Nederland. In het midden van het jaar is de portefeuille sinds de beursgang verdubbeld, tot 270 miljoen EUR.

#### 2003

Via een succesvolle kapitaalverhoging wordt 30 miljoen EUR opgehaald.

#### 2004

De familie Jos De Pauw verkoopt 20% van haar aandelen in WDP via een private plaatsing. De familie blijft de referentieaandeelhouder met een strategische participatie van iets meer dan 30%. Door de operatie stijgt de free float van het aandeel naar nagenoeg 70%.

#### 2005

WDP verkoopt WDP Italia en concentreert zich op twee kernregio's, namelijk de logistieke as Breda-Antwerpen-Brussel-Rijsel en Tsjechië.

#### 2006

WDP kondigt het strategisch langetermijnplan 2006-2010 aan. De doelstelling is een verdubbeling van de portefeuille tot 700 miljoen EUR binnen een tijdsspanne van vier jaar. Overname van alle aandelen van De Polken NV en De Willebroekse Beleggingsmaatschappij NV. Kapitaalverhoging door een 'sale and rent back'-operatie tegen aandelen van een deel van het vastgoed van Massive NV.

## Permanent document

### 2007

Overname van alle aandelen van Royvelden NV en aankoop van de vastgoedportefeuille van Univeg op 13 juli 2007. Oprichting van WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans op 14 augustus 2007. Fusie met De Polken NV en De Willebroekse Beleggingsmaatschappij NV op 1 oktober 2007. Fusie met Royvelden NV op 19 december 2007. De waarde van de vastgoedportefeuille overschrijdt de kaap van 500 miljoen EUR.

### 2008

Start van het zonne-energieproject, dat op termijn moet leiden tot een totaal geïnstalleerd vermogen van 30 megawattpiek (MWp) en een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille. Oprichting van een permanent operationeel kantoor in Nederland. Principeakkoord over de inbreng van vastgoed van DHL in België in de WDP-portefeuille op 28 november 2008.

### 2009

Fusie door overneming van Famonas Industries NV en partiële splitsing met overdracht van het afgesplitste vermogen van DHL Freight (Belgium) NV, DHL Solutions (Belgium) NV en Performance International NV met betaling in aandelen door kapitaalverhoging op 31 maart 2009.

Op 30 juni 2009 wordt via een succesvolle kapitaalverhoging 73.636.874,00 EUR opgehaald. De familie Jos De Pauw tekent ten belope van haar deelneming van 31,4% in op de kapitaalverhoging.

Inkoop aandelen WDP op 3 juli 2009 door De Pauw NV voor rekening van WDP, waarna deze op 6 juli 2009 overgedragen werden aan het WDP-personeel in het kader van een incentiveringsprogramma. Zie ook '2.3. Inkoop van eigen aandelen' op blz. 182.

Opeenvolgende fusies van Royvelden Beheer BV in Royvelden Holding BV en van Royvelden Holding BV in Royvelden Vastgoed BV op 28 augustus 2009.

### 2010

Vrijwillige schrapping van de notering van de aandelen van WDP op NYSE Euronext Parijs.

WDP ontvangt als eerste in Nederland een BREEAM-certificaat voor het logistiek pand te Tilburg en een tweede 'very good' certificering van BREEAM voor het pand te Nijmegen, eveneens in Nederland.

Naar aanleiding van de omvorming tot FBI (Fiscale Beleggingsinstelling) op 1 november 2010, fusie van WDP NL B.V. en Royvelden Vastgoed B.V. in Warehouses De Pauw Nederland, met wijziging van rechtsvorm in een N.V.

WDP sluit een financieringsovereenkomst met de EIB voor een totaal bedrag van 75 miljoen EUR voor de bouw van de sites in Roemenië, en start tegelijkertijd met de effectieve ontwikkeling van de portefeuille in Roemenië met een eerste voorverhuurd project.

# Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak

## Een openbare vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal):

- is een instelling voor collectieve (rechtstreekse of onrechtstreekse) beleggingen in vastgoed;
- is onderworpen aan de bepalingen van het Vastgoedbevak-KB;
- moet worden opgericht in de vorm van een Naamloze Vennootschap of van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen;
- is beursgenoteerd, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- wordt in haar activiteiten beperkt tot beleggingen in vastgoed;
- is uitgesloten van (direct of indirect) optreden als bouwpromotor (anders dan occasioneel);
- kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen aanhouden, die al dan niet het statuut van een institutionele vastgoedbevak aannemen.

Vastgoedbevaks staan onder toezicht van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA) en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten. Naast artikel 523 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 524 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van Vennootschappen die voor alle genoteerde vennootschappen gelden, bestaan voor vastgoedbevaks bijzondere regels inzake functionele belangenconflicten (op grond van artikel 18 van het Vastgoedbevak-KB). Bovendien heeft WDP zichzelf in haar corporate governance charter, met toepassing van de Belgische Corporate Governance Code, bijkomende strenge regels met betrekking tot belangenconflicten opgelegd.

Voor meer informatie met betrekking tot elk van deze procedures, wordt verwezen naar blz. 51 van dit jaarlijks financieel verslag.

## Bijzondere reglementeringen

### Vastgoedpatrimonium

Elk gebouw/vastgoedgeheel mag in principe ten hoogste 20% van de totale activa vertegenwoordigen, om het beleggingsrisico voldoende te spreiden. In bepaalde gevallen (wanneer de bevak aantoonbaar dat een dergelijke afwijking<sup>1</sup> in het belang van de aandeelhouders is, of wanneer de bevak aantoonbaar dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en in het bijzonder de aard en de omvang ervan, en telkens op voorwaarde dat de geconsolideerde schuldenlast van de vastgoedbevak 33% van de geconsolideerde activa niet overschrijdt) kan een afwijking door de CBFA toegestaan worden. Deze afwijking dient verantwoord te worden in het prospectus en in de periodieke verslagen die worden opgesteld door de bevak, tot de afwijking geen uitwerking meer heeft. Dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend aan WDP, gezien haar afdoende spreiding van de portefeuille.

### Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de vastgoedbevaks, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. De openbare vastgoedbevaks en de institutionele vastgoedbevaks (zie verder) dienen, met toepassing van het Vastgoedbevak-KB, hun enkelvoudige jaarrekening eveneens op te stellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen. Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een vastgoedbevak, moeten vastgoedbevaks deze waarderen aan hun reële waarde met toepassing van IAS 40.

### Waardering

De reële waarde van het vastgoed wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijk expert, die deze reële waarde actualiseert aan het einde van elk kwartaal. Het vastgoed wordt overeenkomstig deze expertisewaarde opgenomen in de balans. De gebouwen worden niet afgeschreven.

### Resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap.

<sup>1</sup> Zie artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

## Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak

Uiteraard geldt deze verplichting enkel indien het nettoresultaat positief is, en voor zover de vennootschap uitkeerbare ruimte heeft overeenkomstig het vennootschapsrecht.

### Schulden en zekerheden

De geconsolideerde schuldgraad en, vanaf 7 januari 2012, de enkelvoudige schuldgraad van de openbare vastgoedbevak, is beperkt tot 65% van het totaal van de activa. Een bevak of haar dochtervennootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheeken, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de bevak en haar dochtervennootschappen, en de verleende hypotheek, zekerheid of garantie mag maximum op 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.

### Institutionele vastgoedbevak

Dochtervennootschappen van een openbare vastgoedbevak dienen steeds exclusief of gezamenlijk gecontroleerd te worden door de openbare vastgoedbevak. Deze dochtervennootschappen kunnen de vorm aannemen van een institutionele vastgoedbevak (waarvan de financiële middelen uitsluitend kunnen worden aangetrokken bij institutionele of professionele beleggers). Hierdoor kan de openbare vastgoedbevak bijvoorbeeld specifieke projecten verwezenlijken met een derde. Het reglementair kader van de institutionele vastgoedbevak is erop gericht te vermijden dat deze samenwerking in een institutionele vastgoedbevak zou ingaan tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Indien de openbare vastgoedbevak kiest voor de vorm van een institutionele vastgoedbevak, mag zij geen dochtervennootschappen naar Belgisch recht hebben die de vorm aannemen van een gewone vastgoedvennootschap. Institutionele vastgoedbevaks vallen onder het (gedeeltelijk) toezicht van de CBFA.

### Fiscaal stelsel

De (openbare en institutionele) vastgoedbevak is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare vastgoedbevak is in principe gelijk aan 15%, en bedraagt 0% voor een vastgoedbevak waarvan meer dan 60% van de vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed bestaat. Deze roerende voorheffing is in principe bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

De vennootschappen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die fuseren met, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een vastgoedbevak, zijn onderworpen aan een 'meerwaardenbelasting' (de zogenaamde 'exit tax') van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Deze 'exit tax' is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de vastgoedbevak. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend. Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 16,995%.

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale Beleggingsinstellingen), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trusts) in verschillende landen, waaronder de Verenigde Staten.

## Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak

Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing, waardoor vanaf dan het belastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- WDP Nederland dient een B.V., N.V. of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- De operationele winsten van WDP Nederland dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld aan de aandeelhouder van WDP Nederland.
- De uitgekeerde winsten dienen gelijkmatig over alle aandelen te worden verdeeld.
- De aandelen in WDP dienen voor 75% of meer te worden gehouden door een lichaam dat niet is onderworpen aan een belasting naar de winst.
- De aandelen mogen voor niet voor 5% of meer (in-)direct gehouden worden door natuurlijke personen.
- De aandelen mogen niet voor 25% of meer via in het buitenland gevestigde fondsen voor in Nederland wonende personen of gevestigde rechtspersonen worden gehouden.

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Het werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 29 maart 2011.



Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt. Het werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig artikel 23 van de voormelde wet, op 29 maart 2011.



**WDP**  
warehouses with brains

**WDP Comm. VA** Blakebergen 15 B-1861 Wolvertem  
tel: +32 (0)52 338 400 fax: +32 (0)52 373 405 info@wdp.be [www.wdp.be](http://www.wdp.be)  
ondernemingsnummer: 0417.199.869