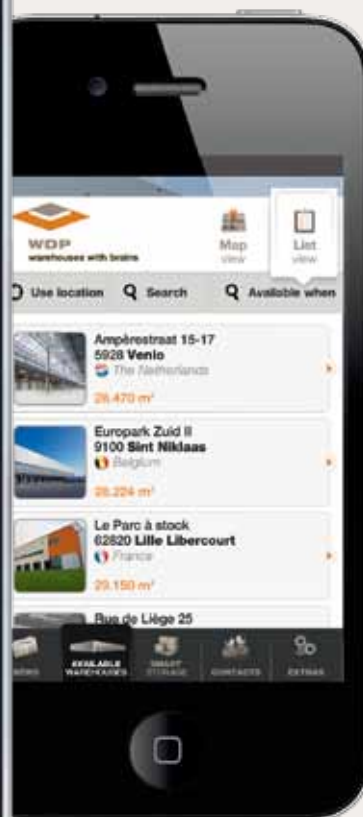
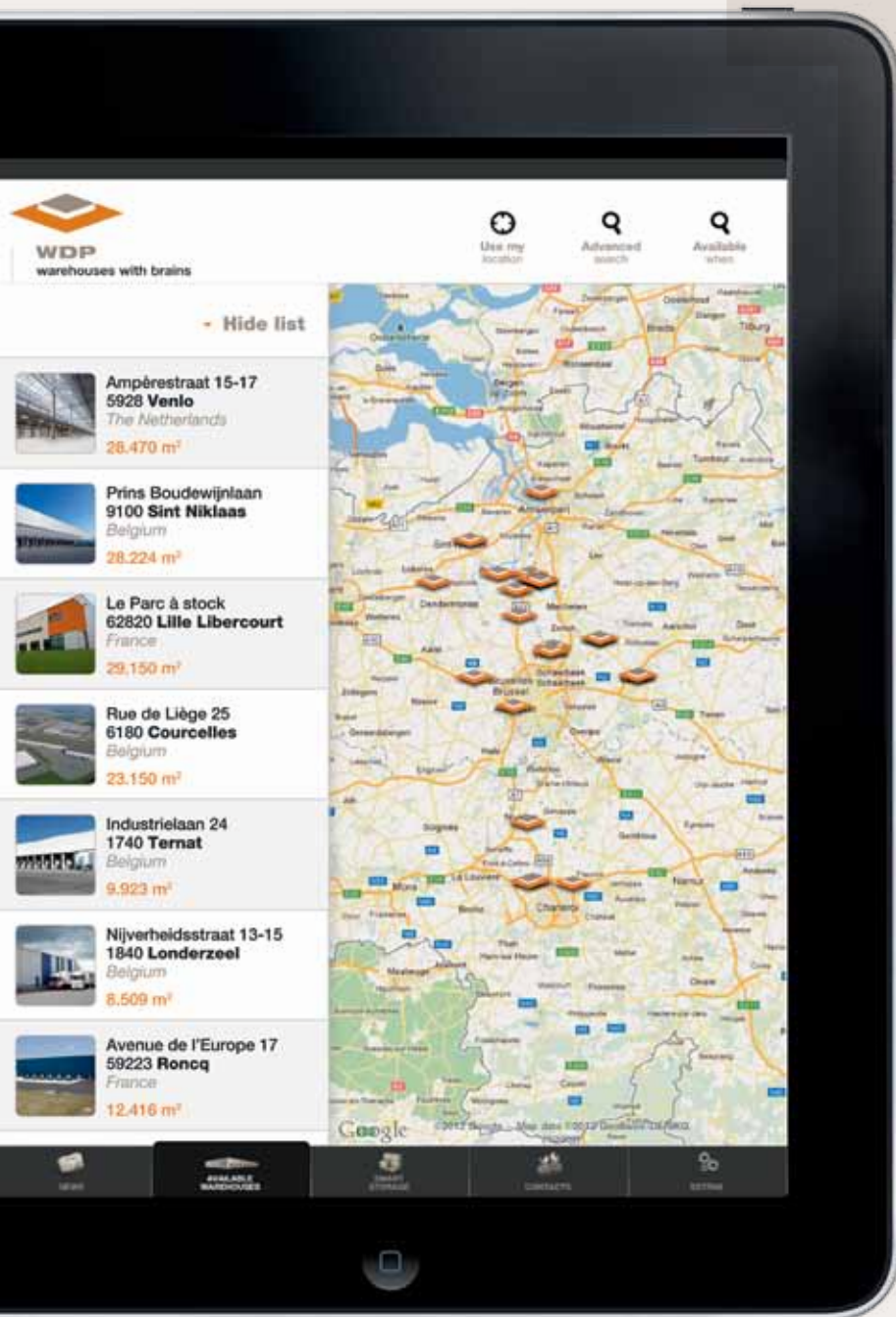




Jaarlijks financieel verslag



Jaarlijks financieel verslag 2011

Inhoudstafel

4	1. Risicofactoren
12	2. Woord van de Voorzitter aan de aandeelhouders
16	3. Strategie
20	4. Beheerverslag
20	1. Geconsolideerde kerncijfers
24	2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011
31	3. Transacties en verwezenlijkingen
40	4. Beheer van financiële middelen
48	5. EPRA stats
54	6. Vooruitzichten
59	7. Corporate governance en structuren
98	5. Het aandeel WDP
102	6. Vastgoedverslag
102	1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille
124	2. Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië
132	3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen
134	7. Maatschappelijk verantwoord ondernemen
139	8. Verklaringen van de statutaire zaakvoerder
144	Jaarrekening
144	Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011
154	Toelichtingen
193	Verslag van de commissaris
197	Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011
205	Permanent document
216	Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten
219	Lexicon

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 lange termijn. Het management en de Raad van Bestuur van WDP zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheren en zo veel mogelijk uit te schakelen. Hier vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen¹. De maatregelen die worden genomen en de cijfermatige impact van deze risico's, worden verder in de aparte hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag in detail beschreven.

RISICOBEEHER

MARKTRISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Economische conjunctuur		
Materiële verslechtering van de economische conjunctuur	<ol style="list-style-type: none"> Vermindering van de vraag naar opslag- en distributieruimten en mogelijke faillissementen van huurders Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de NAV* 	<ul style="list-style-type: none"> Lange looptijd: huurovereenkomsten van gemiddeld 7,2 jaar**, sectoriële diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs (1,2,3) Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld minder dan 0,5% van de huur per jaar gedurende de laatste drie jaar) (1) Uitstekende locatie van de WDP-panden voornamelijk op de strategische logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille, met goede ontsluiting, nabijheid van consumenten en hoog activiteitsniveau van logistieke spelers door de ligging in het hinterland van de havens dat fungeert als import en export gate voor Europa (2,3)
Verhuurmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed		
Afzwakende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders	<ol style="list-style-type: none"> Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV* Onmogelijkheid om projecten te voorverhuren om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en de rentabiliseren 	<ul style="list-style-type: none"> Gediversifieerde klantenbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders (evenals het cliënteel van de huurders, vooral indien dit pure logistieke dienstenaanbieders zijn) (1,2) Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams (1,4) Enkel sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel (1,3,4) Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid, en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert (1,3) Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van klanten (1) De grondreserve bedraagt slechts 44 miljoen EUR op een balanstotaal van 1 miljard EUR. Dit is potentieel op middellange termijn, om flexibel te kunnen inspelen op de noden van de klanten (er wordt niet op risico ontwikkeld) (4)

¹ In het overzicht is er bij 'potentiële impact' een nummering waarnaar wordt verwezen bij de 'beperkende factoren en beheersing'.

* Net Asset Value

** Inclusief zonnepanelen

Risicofactoren

MARKTRISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed		
Verminderde vraag van investeerders in vastgoed	<ol style="list-style-type: none"> Daling reële waarde van vastgoed-patrimonium Als gevolg daarvan daling van de NAV* en stijging van de schuldgraad 	<ul style="list-style-type: none"> Investeringsstrategie gericht op hoogwaardige gebouwen met stabiele inkomsten op lange termijn gebaseerd op relatief lage huurprijzen (1,2) Voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur waardoor eventuele dalingen van de reële waarde van het vastgoed kunnen opgevangen worden (2) Geografische diversificatie van de portefeuille met circa 95% van de portefeuille (volgens de reële waarde) gelegen in stabiele, mature West-Europese markten (1) Groot aandeel van gronden in de waardering van de vastgoedportefeuille (38%), die historisch gezien goed bestand bleken tegen waardedalingen (1)
Volatiliteit van de intrestvoeten		
Sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten	<ol style="list-style-type: none"> Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter dekking van de schulden Mogelijke negatieve impact op de NAV* 	<ul style="list-style-type: none"> Hoge graad van dekking tegen schommelingen in intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps) (1) Dagelijkse opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de dekkingen (1) De schommelingen in de reële waarde van de afdeckingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) (2,3)
Deflatie		
Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft	<ol style="list-style-type: none"> Daling van de huurinkomsten 	<ul style="list-style-type: none"> Clausule in de huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur (1)
Financiële markten		
Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten	<ol style="list-style-type: none"> Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuld-financiering Scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van uitstaand commercial paper 	<ul style="list-style-type: none"> Extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets (1,2,3) Stringente opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve implicatie kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financierders naar het bedrijf toe (1,3) Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders (1,3)

* Net Asset Value

Risicofactoren

OPERATIONELE RISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Strategie		
Ongeschikte beleidskeuzes	1 Het niet behalen van beoogde rendementen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Definiëren van een duidelijke investeringsstrategie met langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur (1,2,3) ■ Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake vastgoedbevals etc.) (2,3) ■ Ervaring van het management en de supervisie door de Raad van Bestuur (3)
	2 Onder druk komen te staan van de stabiliteit van de inkomstenstroom (door de visibiliteit die er vandaag bestaat dankzij zowel de lange looptijd van de huurcontracten en de rente-indekkingen)	
	3 Vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag naar semi-industrieel en logistiek vastgoed	
Investeringsen		
Economische, fiscale en juridische aspecten met betrekking tot acquisities	1 Overdracht van bepaalde verborgen passiva in acquisities en/of foutief inschatten van fiscale gevolgen bij complexe transacties	<ul style="list-style-type: none"> ■ Uitgebreide economische, strategische en vastgoedanalyse door het investeringscomité van de Raad van Bestuur bij elk voorstel tot aankoop (2,3) ■ Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie – samen met gespecialiseerde externe adviseurs (1,2,3) ■ Schatting van de aan te kopen objecten door een onafhankelijke vastgoeddeskundige voor de acquisitie (3)
	2 Overname van gebouwen die onvoldoende beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van het bedrijf	
	3 Het niet behalen van beoogde rendementen	
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring		
Risico specifiek gerelateerd aan ontwikkelingen, zoals solvabiliteit van de contractors, het verkrijgen van de nodige vergunningen, etc.	1 Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam en inschakeling van externe adviseurs om alle risico's af te dekken (1,2,3,5) ■ Stringente opvolging van werven met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derde partijen (2,3,5) ■ Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties (3,5) ■ Geëngageerdheid ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissingsniveaus te onderhouden (1) ■ Er worden geen ontwikkelingen op risico opgestart, met andere woorden een project wordt pas gelanceerd indien het voorverhuurd en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn (4,5)
	2 Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten	
	3 Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten	
	4 In het geval van speculatieve ontwikkelingen, langdurige perioden van leegstand	
	5 Het niet behalen van beoogde (hogere) rendementen op ontwikkelingen	
Niet-verlenging of vroegtijdige verbreking huurcontracten		
Vroeger dan initieel verwachte beëindiging van de huurcontracten	1 Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (zoals onroerende voorheffing, beheerskosten etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management (1) ■ Zeer uitgebreid netwerk binnen de logistieke vastgoedmarkt (1) ■ Contractueel verplichte schadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van contract (1,2)
	2 Daling van de inkomsten en cashflows	
Leegstand		
Onverwachte omstandigheden zoals falingen, verhuizingen etc. waardoor er leegstand optreedt	1 Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (zoals onroerende voorheffing, beheerskosten etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring	<ul style="list-style-type: none"> ■ Intern vastgoedbeheer en commercialisering met een proactieve aanpak (1) ■ Kwaliteit en polyvalentie van de gebouwen wat herverhuring faciliteert (1,2) ■ Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders (1)
	2 Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV*	

* Net Asset Value

Risicofactoren

OPERATIONELE RISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Sectorspecifieke risico's		
Concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand	1 Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sterke sectorale diversificatie van het huurdersbestand
Onderhoud en herstelling		
Onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud	1 Daling van de resultaten en cashflows	<ul style="list-style-type: none"> ■ Constante screening van de panden door de facility managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de klanten (1,2) ■ Stringent periodiek onderhoudsbeleid dat intern wordt beheerd (2)
	2 Onverwachte schommelingen in de resultaten	
Ouderdom en kwaliteit gebouwen		
Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen	1 Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast	<ul style="list-style-type: none"> ■ Regelmatige update van de investeringsplannen voor de portefeuille met het doel de kwaliteit op het hoogste niveau te houden (1,2) ■ Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid (1)
	2 Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert	
Destructie van gebouwen		
Vernieling door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme etc.	1 Discontinuïteit in het gebruik van het gebouw	<ul style="list-style-type: none"> ■ De verzekerde waarde van de portefeuille is gebaseerd op de nieuwbouwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van honoraria van architecten en de belasting over de toegevoegde waarde (1) ■ Het huurverlies door een eventueel tijdelijke, geheel of gedeeltelijke leegstand is eveneens verzekerd (huurverlies voor een periode van maximum 2 jaar) (2)
	2 Verlies aan huurinkomsten en eventueel verloop van klanten	
Concentratierisico		
Risico op concentratie van huurders of concentratie van investeringen in een of meerdere gebouwen	1 Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een huurder	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sterk gediversifieerd huurdersbestand waarbij de grootste huurder verantwoordelijk is voor minder dan 15% van de inkomsten** (1) ■ De grootste huurders zijn daarnaast verspreid over meerdere gebouwen, verschillende landen en diverse activiteiten (1) ■ Goede spreiding van de vastgoedportefeuille over om en bij de honderd sites waarbij het grootste pand 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt (2)
	2 Versterkt effect van daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV* indien concentratie van investeringen in een of meerdere gebouwen	
Solvabiliteit van de huurders		
Risico op gedeeltelijke wanbetaling of faillissement van klanten	1 Onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad	<ul style="list-style-type: none"> ■ Grondige screening van de solvabiliteit van de huurders voor opname in portefeuille met behulp van een extern ratingbureau (1) ■ Streefdoel voor uitbouw van de portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangs-huurders (1) ■ De huur dient vooraf betaald te worden op maand-, kwartaal- of (uitzonderlijk) jaarbasis (1) ■ Gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden waarover WDP als eigenaar beschikt (1,2)
	2 Commerciële kosten voor hervhuring indien insolvabiliteit van huurders zou leiden tot leegstand	

* Net Asset Value

** inclusief zonnepanelen

Risicofactoren

FINANCIËLE RISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Risico tegenpartij		
Insolvabiliteit/kredietrisico bij financiële partners	1 Verlies van deposito's	<ul style="list-style-type: none"> ■ Diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen (1,2) ■ Strakke thesauriepositie waarbij het overschot aan cash aangewend wordt ter reductie van de financiële schulden (1)
	2 Opzegging van bestaande kredietlijnen, kosten herstructurering faciliteiten indien deze overgenomen worden door een andere financierder en risico op hogere kosten voor de nieuwe kredieten	
Liquiditeitsrisico		
Het niet beschikbaar zijn van financiering of looptijd van de financieringsopties	1 Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rendabiliteit daalt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervalddata, diversificatie van de financieringsbronnen en uitgebreide groep van bankpartners (1,2) ■ Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen (1)
	2 Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows	
Kost van het kapitaal		
Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en stijging van de kost van schulden	1 Materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bescherming tegen stijging intrestvoeten door het gebruik van indekkingsinstrumenten. Indien de stijging van de intrestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er tevens de indexatie van de huurinkomen als temperende factor (1,2) ■ Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties (1,2)
	2 Impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen	
Budget		
Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten	1 Beïnvloeding van de performantie van de onderneming en niet-naleving van bepaalde verplichtingen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kwartaalupdate van het financieel model met aftoetsing van de hypothesen en de wijze van opstellen en dagelijkse opvolging van parameters (economische, vastgoedmatig, etc.) die het resultaat zouden kunnen beïnvloeden (1)
Gebruik van afgeleide financiële producten		
Risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico	1 Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de NAV* zoals gepubliceerd onder IFRS	<ul style="list-style-type: none"> ■ De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden afzonderlijk voorgesteld in de analytische resultatenrekening om de leesbaarheid te verhogen (1) ■ Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden (1) ■ Samenwerking met gereputeerde financiële instellingen (2)
	2 Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten	

* Net Asset Value

Risicofactoren

FINANCIËLE RISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Convenanten en wettelijke financiële parameters		
Risico op niet-naleven van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de onderneming valt	<ol style="list-style-type: none"> Sancties en/of verscherpt toezicht vanuit de hoek van de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (zoals bijvoorbeeld het naleven van de wettelijke schuldgraad) Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleven van contractuele convenanten 	<ul style="list-style-type: none"> Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen (1,2)
Wisselkoersrisico		
Risico valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten gevoerd buiten de eurozone	<ol style="list-style-type: none"> Daling van inkomsten en cash flows Waardedaling van de investeringen 	<ul style="list-style-type: none"> WDP is voornamelijk actief binnen de eurozone (1,2) Voor de beperkte activiteiten ontplooid buiten de eurozone (Roemenië, Tsjechië) is de euro de functionele munt en de impact van wisselkoersverschillen (gerealiseerd of door omzettingseffecten) is niet materieel (1,2)

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Wetgevend kader voor vastgoedbevak		
Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels Negatieve impact op de resultaten of de NAV* bij eventuele wijzigingen in het regime 	<ul style="list-style-type: none"> Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs (1,2) Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de vastgoedbevaks (1,2) Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de vastgoedbevaks vertegenwoordigen (1,2)
Wetgevend kader voor FBI		
Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels Negatieve impact op de resultaten of de NAV* bij eventuele wijzigingen in het regime 	<ul style="list-style-type: none"> Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs (1,2)
Wetgevend kader voor SIIC		
Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten	<ol style="list-style-type: none"> Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels Negatieve impact op de resultaten of de NAV* bij eventuele wijzigingen in het regime 	<ul style="list-style-type: none"> Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs (1,2)

* Net Asset Value

Risicofactoren

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Veranderingen in reglementering en nieuwe verplichtingen		
Wijzigingen in internationale boekhoudregels (IFRS) en mogelijke nieuwe initiatieven op Europees niveau (richtlijn UCITS IV - Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities, richtlijn AIFM - Alternative Investment Fund Managers, verordening EMIR - European Market Infrastructure Regulation)	<ol style="list-style-type: none"> 1 Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, organisatie van de onderneming 2 Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen (1,2)
Stedenbouwkundige wetgeving		
Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden	<ol style="list-style-type: none"> 1 Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in staat houden van de exploitatiestaat 2 Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV* 3 Vertraging van de nieuwbouw- en/of renovatieprojecten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Continu evalueren van en eventueel anticiperen op de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen (1,2,3)
Milieuwetgeving		
Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden	<ol style="list-style-type: none"> 1 Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in staat houden van de exploitatiestaat 2 Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV* 3 Vertraging van de nieuwbouw- en/of renovatieprojecten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Continu evalueren van en eventueel anticiperen op de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen (1,2,3)
Onteigeningsrisico		
Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties	<ol style="list-style-type: none"> 1 Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies 2 Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders (1,2)
Transacties		
Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringdossiers	<ol style="list-style-type: none"> 1 Overname van bepaalde verkeerd ingeschatte risico's waarvan de materialisering een impact heeft op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie - samen met gespecialiseerde externe adviseurs (1)
Menselijk kapitaal		
Verloop van sleutel-personeel	<ol style="list-style-type: none"> 1 Negatieve invloed op bestaande businessrelaties 2 Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen 3 Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Marktconform remuneratiepakket van het personeel (1) ■ Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen (1,2,3) ■ Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken (3)

* Net Asset Value

Risicofactoren

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing
Politiek Uiteenlopende beslissingen van regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscaliteit of subsidiewetgeving	1 Afhankelijk van het domein waarin de beslissingen genomen worden, kunnen zij zowel een impact hebben op de financiële resultaten van de bevak (bijvoorbeeld fiscaliteit) als op de geplande investeringen, strategie en objectieven (bijvoorbeeld terugschroeven van subsidies voor hernieuwbare energie)	■ Constante monitoring van de politieke beslissingen die op de diverse politieke niveaus genomen worden, waardoor een mogelijke impact kan geanticipeerd, gereduceerd of vermeden worden (1)

De lezers worden erop gewezen dat deze risico's constant worden geëvalueerd en dat nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Deze lijst is bijgevolg niet-exhaustief, en gebaseerd op de informatie die gekend was bij de publicatie van dit verslag. Daarnaast wordt er ook op gewezen dat risicobeheer geen oefening is met een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop het bedrijf gerund wordt. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven, tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een stabiele totale return op lange termijn.

Woord van de Voorzitter aan de aandeelhouders



2011 was een mooi jaar voor WDP, en wel om verschillende redenen. Nadat we in het verleden onze aanwezigheid op de Nederlandse markt al geleidelijk hadden uitgebreid, realiseerde de bevak hier in 2011 haar grote doorbraak. Het jaar begon meteen goed, met de overname van de Nederlandse logistieke vastgoedportefeuille van Wereldhave NL. Later kwamen daar nog nieuwe projecten bij, onder andere in Alphen aan den Rijn en Schiphol. Ook in België hebben we onze portefeuille gevoelig uitgebreid, onder andere met nieuwe aankopen in Genk en Zwevegem, nabij Kortrijk.

In het verleden omschreef WDP zichzelf als 'de Belgische marktleider in logistiek vastgoed', en waren we ook in het buitenland actief. Vandaag mogen we ons zonder overdrijven 'de marktleider in de Benelux' noemen. We hebben het voorbije jaar trouwens nog in een ander land onze vlag geplant. Na jaren van voorbereidend werk werden in Roemenië de eerste twee projecten opgeleverd, zodat WDP ook daar op de kaart staat.

Als baanmaker op het gebied van duurzame logistieke gebouwen, mocht WDP opnieuw enkele primeurs optekenen. Het nieuwe magazijn dat begin 2012 in Mollem in gebruik is genomen, is het eerste dat volledig met milieuvriendelijke ledlampen wordt verlicht. De nieuwbouw die in Willebroek wordt opgetrokken, zal het eerste BREEAM-certificaat voor een logistieke site in België ontvangen.

In totaal heeft WDP het voorbije jaar zo'n 100 miljoen EUR geïnvesteerd. Hierdoor is de vastgoedportefeuille met meer dan 10% gegroeid, naar bijna 1 miljard EUR. Tegelijkertijd bleef de schuldgraad ongewijzigd op 55%. Het eigen vermogen werd namelijk versterkt met 45 miljoen EUR, dankzij het grote succes van het keuzedividend, de kapitaalverhoging naar aanleiding van de overname van het distributiecentrum van Betafence en de gereserveerde winst.

WDP was overigens de eerste bevak die van de nieuwe wettelijke mogelijkheid van het keuzedividend gebruik maakte. Ook voor het dividend over 2011 zal de keuze geboden worden tussen cash of aandelen. Het is trouwens onze bedoeling dit voortaan jaarlijks te herhalen. Het is immers een win-winsituatie. WDP kan op deze manier op goedkopere wijze kapitaal aantrekken voor verdere groei, terwijl de aandeelhouders op hun beurt op een voordelige manier hun participatie in de bevak verstevigen.

Als gevolg van de kapitaalverhogingen heeft onze marktkapitalisatie de kaap van 500 miljoen EUR overschreden. Dat is heel belangrijk. Hierdoor komt de bevak op het radarscherm van grote internationale investeringsfondsen, die vaak niet in ondernemingen met een kleinere marktkapitalisatie mogen investeren. In 2011 hebben we dus onze investeerdersbasis verbreed, terwijl ook de liquiditeit van het aandeel WDP verder is verbeterd.

WDP tekende in 2011 ook een mooie winstgroei op. De netto courante winst steeg met 13,4%, van 39,0 miljoen EUR in 2010 naar 44,3 miljoen EUR. Dit impliceert dat de netto courante winst per aandeel (op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen) steeg met 9,7% van 3,11 EUR per aandeel naar 3,42 EUR per aandeel. Het groeiplan 2011-2013 dat de bevak eind 2010 lanceerde, blijft dus onverminderd van kracht. We formuleerden het streefdoel als 'het verwezenlijken van een stijging van het netto courant resultaat per aandeel met 20% op het einde van de drie jaar, en dit op basis van de huidige situatie van de economie en de bestaande kapitaalbasis, en met behoud van een aanvaardbare schuldgraad'. Dankzij de goede resultaten in 2011 hebben we intussen de helft van de vooropgestelde 20% gerealiseerd.

Woord van de Voorzitter aan de aandeelhouders

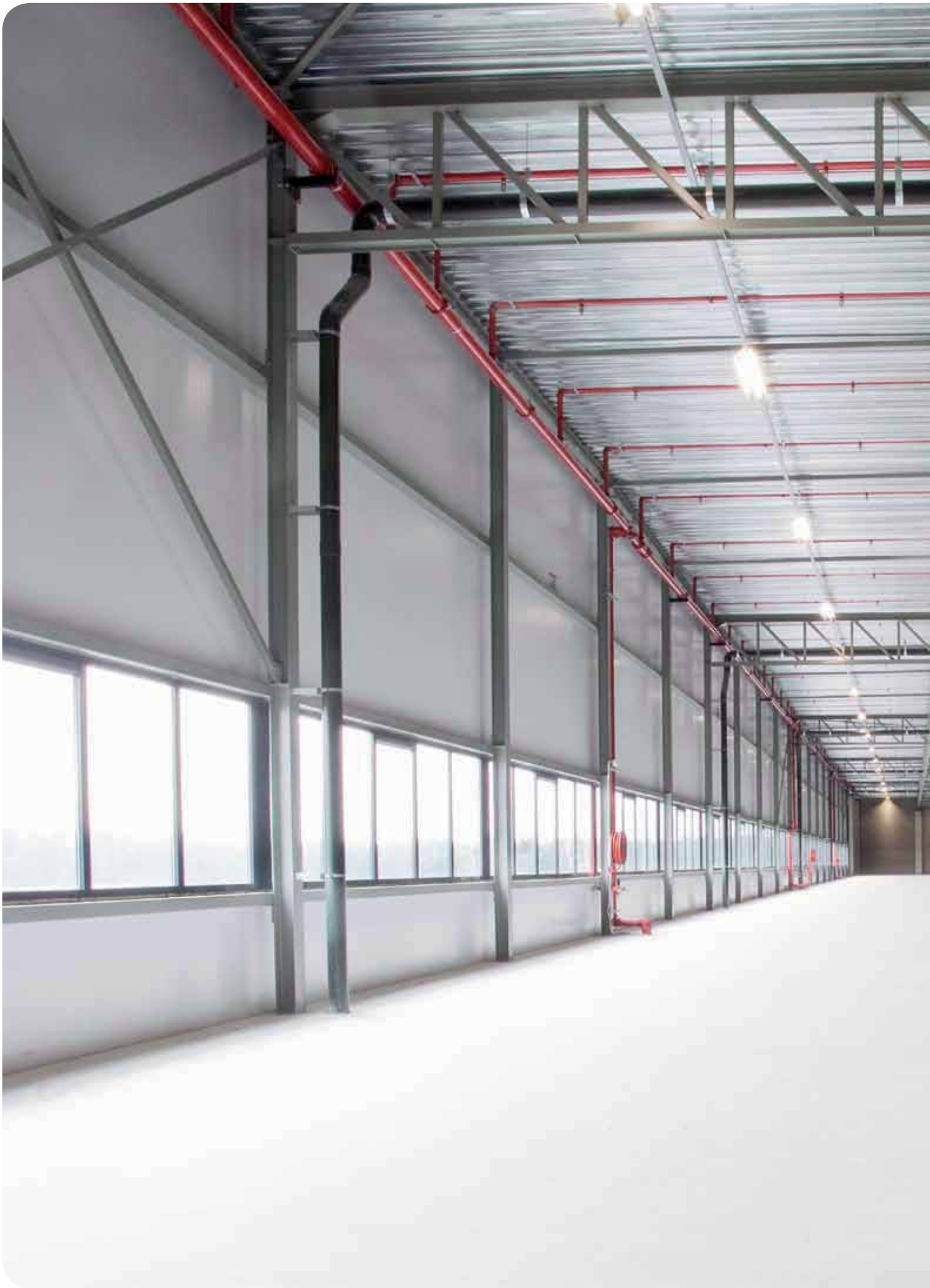
Kortom, in 2011 werden de fundamenten van de bevak verder verstevigd, zodat we vandaag een solidere onderneming hebben dan aan de vooravond van de economische crisis. Hierdoor zouden we de impact ervan op de economie moeten kunnen opvangen, en het groeipotentieel van onze onderneming veiligstellen.

Binnen deze context kunnen we vandaag bevestigen dat 2012 het vooruitzicht biedt op een verdere toename van de netto courante winst. De Raad van Bestuur raamt die op minimum 49 miljoen EUR, wat een groei van het dividend per aandeel kan betekenen van 2,94 tot 3,10 EUR bruto.

WDP is meer dan ooit vastbesloten om de groeistrategie van de voorbije jaren voort te zetten. Ik weet dat ik hiervoor zoals steeds 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.

Mark Duyck
Voorzitter van de Raad van Bestuur







Strategie

Investeringssegmenten

WDP is op dit ogenblik de marktleider in de Benelux¹ in de ontwikkeling en verhuring van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed.

WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille steeds verder uit door het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten voor eigen rekening op vraag en op maat van de gebruikers. Daarnaast investeert de bevak in bestaande, verhuurde gebouwen.

WDP – Warehouses with Brains

De ruggengraat van WDP's beleid vormt de hoge bezettingsgraad, die het resultaat is van langetermijncontracten met huurders die in de eerste plaats als partners beschouwd worden. WDP wil een vastgoedpartner zijn die met de klanten meedenkt. Vandaar de slogan 'WDP – Warehouses with Brains'.

Als vastgoedbevak is WDP geen passief fonds, maar een commercieel bedrijf dat gebouwen en vastgoedoplossingen op maat aanbiedt. WDP is bovendien een 'self managed fund', waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders. Door de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille te houden, blijven de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de bevak.

Als marktleider inzake semi-industrieel vastgoed houdt WDP de vinger aan de pols van de sector, zodat het de huurders steeds de modernste panden en oplossingen kan aanbieden. Door de projecten te realiseren en te beheren met eigen teams, die bovendien een jarenlange ervaring hebben, kan WDP steeds kwaliteitsvolle oplossingen garanderen.

Een ander kernbegrip in de strategie van WDP is 'flexibiliteit'. Door een goede kennis van de huurders en hun werkterrein, in combinatie met een ge diversifieerde portefeuille, kan

Een speler die zich toespitst op de logistieke sector

Eigen ontwikkelingen

- Nieuwbouw
- Renovaties

Acquisities

- Vastgoedportefeuilles
- Sale and rent back

Investerings in duurzaamheid

- BREEAM
- Hernieuwbare energie

Een actieve en flexibele investeerder

- Vastgoedpartner voor de lange termijn
- Klemtoon op duurzaamheid
- Eigen commerciële, technische en managementteams

Een stevig verankerde vastgoedspecialist

- REIT statuut* in België, Nederland en Frankrijk
- Geografische diversificatie
- Meer dan 35 jaar ervaring en consequente strategie

* Real Estate Investment Trust

¹ Deze stelling is gebaseerd op een vergelijkende berekening van het aantal vierkante meter verhuurbare oppervlakte van gebouwen in portefeuille.

Strategie

WDP snel inspelen op de wijzigende behoeften van de klanten (zie kaderstuk 'Een totaaloplossing tot ieders tevredenheid'). Door te werken met een relatief klein maar toegewijd team garandeert WDP de huurders bovendien snelle en flexibele oplossingen, terwijl de hoge operationele marge de aandeelhouders ten goede komt.

Het interne commerciële team streeft steeds naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad, en garandeert zo de gezondheid van de onderneming op lange termijn. Door dit commercieel talent te combineren met creativiteit informeert WDP de huidige en toekomstige klanten optimaal over de mogelijkheden en opportuniteiten binnen de portefeuille (zie kaderstuk 'WDP's mobile app').

Geografische aanwezigheid

WDP is marktleider in de Benelux inzake logistiek vastgoed.

België, Nederland en Frankrijk zijn de prioritaire markten. Een tweede groeipijler is Oost-Europa. WDP is al lang actief in Tsjechië, en kon in 2011 ook in Roemenië zijn eerste projecten opleveren.

De sites worden steeds gekozen in functie van hun ligging nabij strategische opslag- en distributieknooppunten. Ruim 90% van de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille.

De portefeuille is voor het overgrote deel gesitueerd in het economische hart van West-Europa, met een grote concentratie aan consumenten. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.

Investeringscriteria

Bij het opstarten van nieuwe projecten en bij acquisities worden steeds een aantal strenge criteria gehanteerd. Tot de basisvereisten behoren onder meer een aangepast marktrendement en een positieve uitkomst van een grondige screening op het gebied van alle mogelijke risico's, zowel technisch, financieel, commercieel als vastgoedgebonden.

De financiering dient te gebeuren op basis van een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen.

WDP investeert pas in een nieuw of bestaand pand wanneer de bevak overtuigd is van het herverhuurpotentieel na het vertrek van de zittende huurder. De gebouwen dienen ook een hoge restwaarde te hebben, met andere woorden een blijvend hoge waarde van de terreinen ook wanneer de commerciële levensduur van de gebouwen beëindigd is.

Panden of gronden waarin geïnvesteerd wordt, dienen een bijdrage te leveren tot de totale waarde van de portefeuille en tot de winst per aandeel. Zij moeten passen binnen de moderne en efficiënte portefeuille en dus ook binnen het netwerk dat WDP wil uitbouwen in de logistieke markt.

Financieel beleid

Ook het financieel beleid is gestoeld op een aantal vaste voorwaarden. Een eerste is een hoge bezettingsgraad op basis van langetermijncontracten met huurders die tegelijk

Strategie

partners zijn. Daarnaast moet een strenge kostencontrole, in combinatie met een verantwoorde schuldenstructuur en rente-indekkingen, zowel de bevak als de huurders ten goede komen.

Een correcte financiering is een *conditio sine qua non* voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensieve karakter van de vastgoedsector. Daarbij wordt steeds een schuldgraad van 55 à 60% met een goed dekkingspercentage beoogd. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft WDP steeds naar competitieve schulden- en kapitaalkosten.

Het duurzaam en voorzichtig – maar aantrekkelijk – dividendbeleid vertaalt zich in een aanhoudend hoog en bovendien geleidelijk stijgend dividend per aandeel. Dankzij een uitkeringsgraad van 90% kan bovendien een financiële buffer voor de toekomst worden opgebouwd.

De voordelen van de bevakstructuur

WDP heeft zich in de loop der jaren gemanifesteerd als een toonaangevende beursgenoteerde vastgoedspecialist, die een referentie is op het gebied van logistiek en semi-industrieel vastgoed.

WDP heeft in België de structuur van een vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak). In Nederland en Frankrijk heeft het een vergelijkbaar statuut, respectievelijk van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) en Société d'Investissement Immobilier Côtée (SIIC).

Een totaaloplossing tot ieders tevredenheid

Een mooi voorbeeld van hoe WDP vanuit zijn gediversifieerde en ruime portefeuille flexibel kan inspelen op de wensen van zijn klanten, is de 'operatie Distri-Log-Femstaal'.

De site van Femstaal langs de A12 in Willebroek behoort al sinds 2006 tot de WDP-portefeuille. De site van 100.000 m² werd deels verhuurd aan Femstaal voor een periode van negen jaar. Op het vrije deel van 40.000 m² bouwde WDP in 2007 een logistiek centrum van 20.000 m², waar de groep Distri-Log sindsdien zijn logistieke hub gevestigd heeft.

In de loop der jaren groeiden bij beide huurders echter nieuwe behoeften: Distri-Log wenste uit te breiden met het oog op verdere groei, terwijl Femstaal een locatie zocht die beter paste bij haar industriële activiteit.

Om aan de wensen van beide klanten te beantwoorden, stelde WDP in overleg een totaaloplossing voor, namelijk een combinatie van nieuwbouw en herlocatie na renovatie. Femstaal kreeg een nieuwe locatie aangeboden op de WDP-site in Puurs, die thans gerenoveerd wordt en beter geschikt is voor de activiteiten van de onderneming. Door de ruimte die hierdoor vrijkomt op de site in Willebroek, kan WDP hier een nieuwbouw van 15.000 m² realiseren tegen oktober 2012, zodat Distri-Log verder kan groeien.

'We konden deze twee klanten een perfecte oplossing bieden voor hun noden dankzij onze uitgebreide portefeuille in de regio', aldus CEO Joost Uwents. 'Het is een typisch voorbeeld van een win-winsituatie die zowel Distri-Log en Femstaal als WDP een meerwaarde biedt.'

Strategie

Hierdoor plukt WDP de vruchten van een aantal aantrekkelijke eigenschappen van deze investeringsvorm.

De bevak is als defensief beleggingsmodel immers onderworpen aan een strikte wetgeving, met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het bevakstatuut geeft zowel institutionele als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kosten- en taksefficiënte manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

Door de klemtoon te leggen op het creëren van cashflows op lange termijn, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht, biedt een bevak als WDP een volwaardig en rendabel alternatief voor direct vastgoed. Dankzij de omvang van de portefeuille, levert WDP de investeerders daarnaast in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's.

Door in België, Nederland en Frankrijk over respectievelijk het bevakstatuut, het FBI-statuuut en het SIIC-statuuut te beschikken, kan WDP zich tot slot internationaal op een consequente manier positioneren ten opzichte van klanten, leveranciers, banken en investeerders.



WDP blog

Follow us everywhere!

WDP's mobile app

Posted on September 20, 2011 11:27 AM

We zijn er best trots op, op onze app.

Hij ziet er niet enkel knap uit – al zeggen we het zelf, maar hij is eveneens zeer gebruiksvriendelijk en bezorgt u alle relevante WDP-info. U vindt er gedetailleerde info over alle beschikbare WDP-panden. Ook voor een optimalisatie van het aantal vierkante meters die u in gebruik wil of kan nemen, kan u via 'Smart storage' op basis van het aantal palletplaatsen zoeken naar uw ideale magazijn. En via 'News' blijft u steeds op de hoogte van al het WDP-gerelateerde nieuws en de meest recente persberichten.

Deze app is voor WDP een verdere logische stap op het digitale pad dat we begin dit jaar insloegen, onder andere met deze blog. We willen aan onze klanten, makelaars, prospecten en andere relaties nog meer gebruiksgemak en interactiviteit bieden.

Neem er dus even uw smartphone of tabletcomputer bij en download snel de APP via mobile.wdp.eu!

Joost Uwents



Beheerverslag

Geconsolideerde kerncijfers

Geconsolideerde kerncijfers	2002 ¹	2003 ¹
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen EUR)	310,9	333,6
Totale grondoppervlakte (m ²) (inclusief gronden in concessie)	1.317.200	1.409.500
Verhuurbare oppervlakte (m ²)	636.280	660.066
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ² (%)	8,8	9,1
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervalddag) ³ (j)	N/B	N/B
Bezettingsgraad (%)	99,0	95,7
Operationele marge ⁴ (%)	91,0	89,1
Resultaat (in miljoen EUR)		
Vastgoedresultaat	24,8	25,7
Operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille)	22,6	22,9
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-3,7	-4,0
Netto courant resultaat	18,9	18,9
Resultaat op de portefeuille	4,1	4,1
IAS 39-resultaat	0,0	0,0
Nettoresultaat	23,0	23,0
Financieel		
Balanstotaal (in miljoen EUR)	324,4	341,9
Eigen vermogen (in miljoen EUR)	182,2	214,5
Netto financiële schuld (in miljoen EUR)	108,0	101,0
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen EUR)	142,2	127,4
Schuldgraad ⁵ (%)	43,8	37,3
Gemiddelde kost van de schulden (%)	N/B	N/B
Interest Coverage Ratio ⁶ (x)	5,6	5,4
Gegevens per aandeel (EUR)		
Brutodividend	2,35	2,47
Netto courant resultaat	2,62	2,75
Resultaat op de portefeuille	0,76	0,47
IAS 39-resultaat	0,00	0,00
Nettoresultaat	3,38	3,22
NAV (IFRS) ^{7, 8}	28,76	29,52
NAV (IFRS exclusief IAS 39-resultaat)	28,76	29,52

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

¹ Belgian GAAP.

² Berekend door de geannualiseerde bruto (cash) huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

³ Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groene stroomcertificaten.

⁴ De operationele marge of bedrijfsmarge, bekomt men door het nettovastgoedresultaat te delen door het vastgoedresultaat.

⁵ Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevak.

Beheerverslag

Geconsolideerde kerncijfers

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	340,4	342,9	429,6	616,6	777,8	883,7	889,2	989,4
	1.445.600	1.440.000	1.954.000	2.799.000	3.767.000	3.975.000	3.969.000	4.281.504
	718.901	701.483	804.768	952.819	1.123.754	1.302.670	1.356.407	1.659.621
	9,1	8,9	8,2	7,2	7,8	8,3	8,3	8,3
	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B	6,1	7,2
	94,8	94,5	96,6	98,5	98,7	91,7	95,7	96,7
	90,4	90,8	88,9	91,8	90,1	92,4	91,8	91,7
	26,6	26,8	29,9	37,3	46,9	57,8	62,7	69,1
	24,0	24,4	26,6	34,2	42,2	53,4	57,5	63,3
	-3,9	-4,2	-4,3	-7,7	-12,8	-18,1	-18,5	-18,9
	20,2	20,2	22,3	26,2	28,7	34,0	39,0	44,3
	2,8	8,2	16,3	26,1	-15,7	-22,7	-4,2	2,7
	0,0	0,6	3,5	0,8	-28,8	-10,9	-2,3	-17,3
	23,0	28,9	42,0	53,2	-15,8	0,4	32,6	29,7
	349,4	354,0	457,2	663,5	802,7	916,1	922,4	1.018,9
	226,8	227,3	274,9	310,2	261,3	366,8	371,3	401,3
	106,4	108,4	159,9	313,5	475,8	492,8	499,2	547,0
	116,2	123,7	177,0	334,8	506,1	506,1	509,1	561,3
	33,3	34,9	38,7	50,5	63,0	55,3	55,2	55,1
	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B	4,28	3,95
	5,9	5,8	5,9	4,5	3,0	2,5	2,9	3,1
	2,47	2,47	2,47	2,72	2,94	2,94	2,94	2,94
	2,56	2,56	2,75	3,05	3,34	3,14	3,11	3,42
	0,36	1,04	2,01	3,04	-1,83	-2,29	-0,33	0,21
	0,00	0,07	0,43	0,10	-3,35	-1,01	-0,18	-1,34
	2,91	3,67	5,18	6,19	-1,84	-0,21	2,60	2,29
	27,83	28,83	31,99	36,10	30,41	29,27	29,62	29,43
	28,76	26,39	31,53	35,54	33,20	32,05	32,58	33,24

6 Gedefinieerd als 'operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille' gedeeld door 'intrestkosten – geïnde intresten en dividenden – vergoedingen voor financiële leasings en soortgelijke'.

7 NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopend boekjaar.

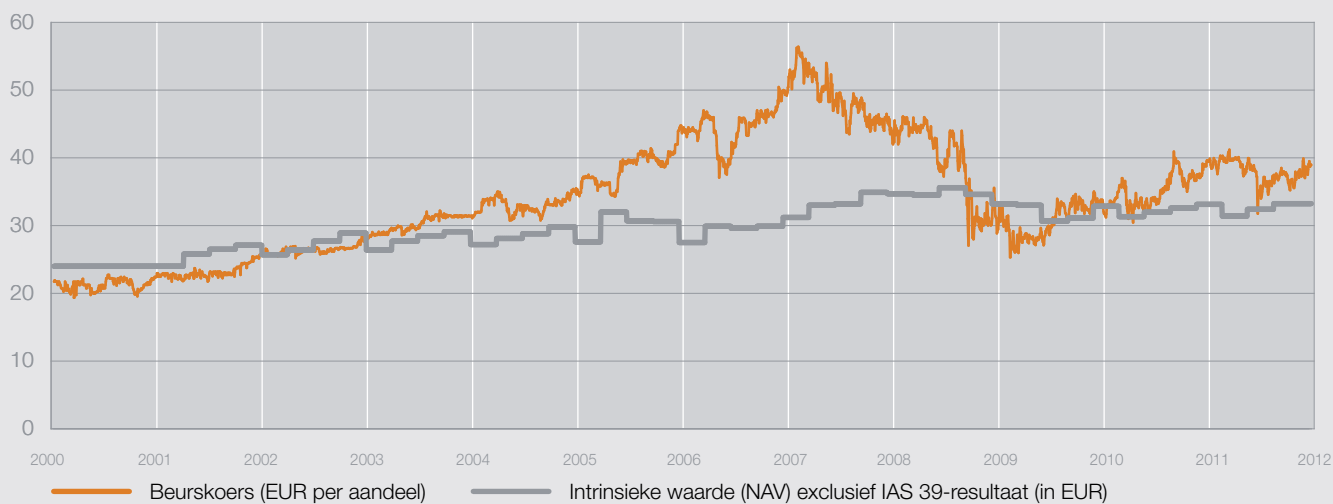
8 De NAV (exclusief IAS 39-resultaat) houdt rekening met de totale gecumuleerde impact van de waardering aan de reële waarde van de rente-indekkingen op balansdatum, dus ook met de variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten gedurende 2011 (namelijk -17,3 miljoen EUR) die een component vormen van het resultaat van het boekjaar 2011 en als dusdanig nog niet zijn toegewezen aan de relevante post van de reserves.

Beheerverslag

Geconsolideerde kerncijfers

EPRA* Kernprestatie-indicatoren	2011	2010
EPRA resultaat (EUR per aandeel)	3,42	3,11
EPRA NAV (EUR per aandeel)	33,35	32,51
EPRA NNAV (EUR per aandeel)	29,43	29,62
EPRA Net Initial Yield (%)	7,5	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (%)	7,5	7,5
EPRA leegstand	3,6	4,7

Vergelijking beurskoers versus intrinsieke waarde

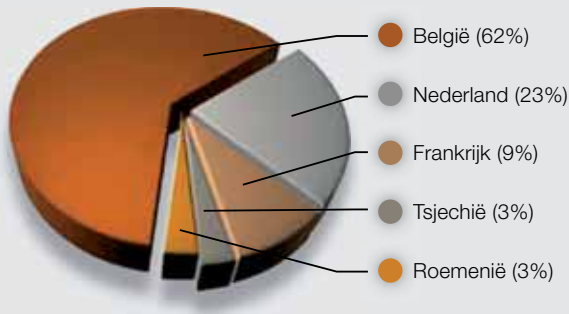


* Zie hoofdstuk '4.5. Beheerverslag – EPRA-stats' op blz. 48.

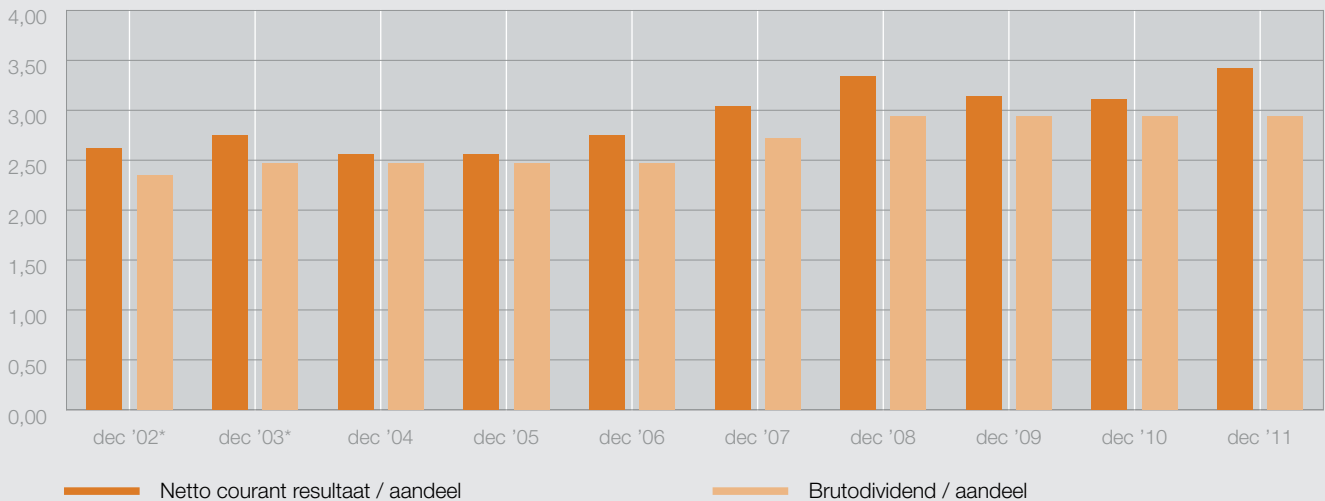
Beheerverslag

Geconsolideerde kerncijfers

Geografische spreiding van de reële waarde van de portefeuille op 31 december 2011



Evolutie netto courant resultaat ten opzichte van brutodividend per aandeel



* Belgian GAAP

Beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011

1. Samenvatting

Het netto courant resultaat van WDP over 2011 bedraagt 44,3 miljoen EUR. Dit resultaat betekent een stijging van 13,4% tegenover het resultaat van 39,0 miljoen EUR in 2010. Met dit resultaat presteert WDP sterk boven de initieel gestelde verwachtingen voor 2011¹ en licht boven de geactualiseerde winstverwachting zoals bijgesteld bij de derde kwartaalcijfers².

Deze sterke stijging van het netto courant resultaat komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2011 door aankopen, voorverhuurde projecten en de ingebruikname van de zonne-energieprojecten, die een stijging van het vastgoedresultaat tot gevolg hebben. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

De netto courante winst per aandeel bedraagt 3,42 EUR, tegenover 3,11 EUR over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode³. Deze stijging van 9,7% leidt ertoe dat WDP op schema zit om de vooropgestelde 20% winstgroei over 2010-2013 te realiseren.

Wanneer rekening gehouden wordt met de verwatering door de nieuw uitgegeven aandelen in het kader van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en de inbreng in natura van het distributiecentrum van Betafence, komt de netto courante winst van 2011 op 3,25 EUR per aandeel⁴. Op basis van dit netto courant resultaat zal de zaakvoerder van WDP aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2011 een totaaldividend uit te keren van 2,94 EUR bruto of 2,32 EUR netto per aandeel⁵. Dit betekent een behoud van het dividend op het niveau van 2010. Hierdoor bedraagt het uitkeringspercentage 90,5% over 2011.

¹ Zie persbericht van 22 februari 2011 alsook Jaarlijks Financieel Verslag 2010.

² Zie persbericht van 15 november 2011.

³ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2011 bedraagt 12.958.501 rekening houdende met de creatie van 650.437 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend en 454.146 als gevolg van de inbreng in natura van het distributiecentrum van Betafence.

⁴ Het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen over 2011 bedraagt 13.638.521.

⁵ De fiscale maatregelen voortvloeiend uit het federale begrotingsakkoord Di Rupo van 1 december 2011 die van belang zijn voor de aandeelhouders van WDP betreffen de verhoging van de roerende voorheffing op het dividend van 15 naar 21% en, voor zover de aandeelhouder meer dan 20.020,00 EUR aan roerende inkomsten (intresten en dividenden) ontvangt die niet de voorheffing van 25% hebben ondergaan, de heffing van een solidariteitsbijdrage van 4% op het deel van de roerende inkomsten boven de 20.020,00 EUR.

Beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011

2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2011 (analytisch schema)

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Netto courant resultaat		
Nettohuurresultaten	63.103	57.985
Opbrengsten van zonne-energie	6.209	5.029
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-218	-349
Vastgoedresultaat	69.094	62.665
Vastgoedkosten	-1.403	-1.285
Algemene kosten van de vennootschap	-4.362	-3.831
Netto vastgoedresultaat	63.329	57.549
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-18.917	-18.485
Belastingen op netto courant resultaat	-87	-864
Latente belastingen op netto courant resultaat	-58	823
Netto courant resultaat	44.268	39.023
Resultaat op de portefeuille*		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	3.399	-5.538
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	17	-69
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-708	1.442
Resultaat op de portefeuille	2.708	-4.165
IAS 39-resultaat		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-17.272	-2.256
Latente belastingen op herwaardering IRS'en		
IAS 39-resultaat	-17.272	-2.256
NETTORESULTAAT	29.704	32.602

* 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.

Beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011

Kernratio's (in EUR)	2011 dec	2010 dec
Netto courant resultaat / aandeel**	3,25	3,11
Netto courant resultaat / aandeel***	3,42	3,11
Resultaat op de portefeuille / aandeel***	0,21	-0,33
Nettoresultaat / aandeel***	2,29	2,60
Voorgestelde uitkering	40.052.245	36.864.818
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)****	90,48%	94,47%
Brutodividend / aandeel	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel	2,32	2,50
Aantal aandelen in omloop per einde periode	13.638.521	12.533.938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	12.958.501	12.533.938

** Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

*** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen.

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

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt in 2011 69,1 miljoen EUR, een stijging met 10,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (62,7 miljoen EUR). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in voornamelijk België en Nederland door de afwerking van voorverhuurde projecten te Genk, Tilburg en Nijmegen in 2010, en door de acquisitie van de portefeuille van Wereldhave NL, de overname van GDP NV (Genk Distribution Platform) en oplevering van nieuwe zonnepanelenprojecten in 2011. Met 6,2 miljoen EUR droegen de zonnepanelen in het boekjaar 2011 voor 9% bij tot de inkomsten. Anderzijds is deze stijging ook de resultante van interne groei door de verhoging van de bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten over de laatste twaalf maanden gestegen met 2,8%.

Netto vastgoedresultaat

Het netto vastgoedresultaat bedraagt in 2011 63,3 miljoen EUR, een stijging met 10,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (57,5 miljoen EUR). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,8 miljoen EUR over het volledige boekjaar, een stijging met 0,6 miljoen EUR in vergelijking met de kosten over 2010. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden waarbij de bedrijfsmarge¹ over 2011 91,7% bedraagt – quasi stabiel versus 2010.

Financieel resultaat (exclusief IAS 39 resultaat)

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -18,9 miljoen EUR over 2011, een lichte stijging tegenover vorig jaar (-18,5 miljoen EUR) met inbegrip van een stijging van de totale financiële schulden tot 549 miljoen EUR ten opzichte van 501 miljoen EUR bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 4,0% in 2011 tegenover 4,3% in 2010. Deze daling is het gevolg van het feit dat WDP een deel van de rente-indekkingen heeft verlengd aan een lagere intrestvoet.

¹ De bedrijfsmarge, of operationele marge, bekomt men door het netto vastgoedresultaat te delen door het vastgoedresultaat.

Beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het volledige boekjaar bedraagt +2,7 miljoen EUR of +0,21 EUR per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat nog -4,2 miljoen EUR of -0,33 EUR per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2011: België (-0,4 miljoen EUR), Nederland (+2,2 miljoen EUR), Frankrijk (+1,8 miljoen EUR), Tsjechië (+0,6 miljoen EUR) en Roemenië (-1,5 miljoen EUR).

IAS 39-resultaat¹

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt -17,3 miljoen EUR of -1,3 per aandeel in de loop van 2011 (tegenover -2,3 miljoen EUR of -0,18 per aandeel in 2010). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2011 als gevolg van de sterke daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2011.

De variatie van de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet via het eigen vermogen. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat

De netto courante winst samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het nettoresultaat in 2011 van 29,7 miljoen EUR (in vergelijking met 2010 waar dit 32,6 miljoen EUR bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 29,7 miljoen EUR en het netto courant resultaat van 44,3 miljoen EUR, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat) deels gecompenseerd door de positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille (zie supra).

¹ De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen. De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld).

Beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011

3. Toelichting bij de geconsolideerde balans 2011

Geconsolideerde resultaten (in EUR x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Immateriële vaste activa	310	422
Vastgoedbeleggingen	908.089	821.511
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	68.185	65.773
Financiële vaste activa	11.418	12.535
Vorderingen financiële leasing	0	107
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.409	6.150
Vaste activa	992.410	906.498
Activa bestemd voor verkoop	14.310	2.850
Vorderingen financiële leasing	0	88
Handelsvorderingen	6.649	7.812
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.431	1.824
Kas en kasequivalenten	1.704	1.209
Overlopende rekeningen	2.380	2.100
Vlottende activa	26.474	15.883
TOTAAL ACTIVA	1.018.884	922.381
Kapitaal	106.336	97.853
Uitgiftepremies	94.168	63.961
Reserves	171.127	176.870
Nettoresultaat van het boekjaar	29.704	32.602
Eigen vermogen	401.334	371.286
Langlopende verplichtingen	477.594	411.691
Vorzieningen	1.112	1.115
Langlopende financiële schulden	422.536	373.415
Andere langlopende financiële verplichtingen	51.978	35.315
Uitgestelde belastingen – Verplichtingen	1.968	1.846
Kortlopende verplichtingen	139.956	139.404
Kortlopende financiële schulden	126.187	127.501
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.225	8.235
Andere kortlopende verplichtingen	2.348	454
Overlopende rekeningen	1.196	3.214
Verplichtingen	617.550	551.095
TOTAAL PASSIVA	1.018.884	922.381

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

Beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011

Kernratio's (in EUR)	31-12-2011	31-12-2010
NAV* / aandeel	29,43	29,62
NAV** (exclusief IAS 39-resultaat) / aandeel	33,24	32,58
Koers van het aandeel	37,06	36,65
Agio / Disagio van de koers tov NAV* (exclusief IAS 39-resultaat)	11,50%	12,48%

In EUR x 1.000	31-12-2011	31-12-2010
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen)	989.398	889.219
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	561.296	509.105
Balanstotaal	1.018.884	922.381
Schuldgraad***	55,09%	55,19%

* NAV = Net Asset Value of Intrinsieke Waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar.

** De NAV (exclusief IAS 39-resultaat) houdt rekening met de totale gecumuleerde impact van de waardering aan de reële waarde van de rente-indekkingen op balansdatum, dus ook met de variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten gedurende 2011 (namelijk -17,3 miljoen EUR) die een component vormen van het resultaat van het boekjaar 2011 en als dusdanig nog niet zijn toegewezen aan de relevante post van de reserve.

*** Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2011 922,4 miljoen EUR tegenover 824,4 miljoen EUR aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop', zie tevens hoofdstuk '4.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 31). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen², stijgt de totale portefeuillewaarde tot 989,4 miljoen EUR in vergelijking met 889,2 miljoen EUR eind 2010.

Deze waarde van 989,4 miljoen EUR omvat voor 849,9 miljoen EUR afgewerkte panden (standing portfolio). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de acquisitie van de logistieke portefeuille van Wereldhave NL, de overname van GDP NV (Genk Distribution Platform), de inbreng in natura van het distributiecentrum van Betafence, de aankoop van het pand te Alphen aan den Rijn, en in mindere mate, de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten.

De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 28,1 miljoen EUR met onder meer projecten op de sites te Ternat, Anderlecht, Willebroek en Mollem (Asse) in België en Venlo en Ridderkerk in Nederland. Daarnaast zijn er de grondreserves te Sint-Niklaas, Nijvel, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 44,4 miljoen EUR.

¹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA persbericht van 6 februari 2006: <http://www.beama.be/content/index.php>.

² De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Beheerverslag

Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2011

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2011 gewaardeerd tegen een fair value waarde van 67,0 miljoen EUR, inclusief de projecten in uitvoering met betrekking tot de zonnepanelen, die tot de oplevering worden gewaardeerd tegen kostprijs. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek 'Andere materiële vaste activa'.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep bedroeg per 31 december 2011 401,3 miljoen EUR, ten opzichte van 371,3 miljoen EUR eind vorig boekjaar. Deze stijging is een gevolg van de aangroei door de winstgeneratie gedurende 2011, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2010 en de gerealiseerde kapitaalverhogingen in 2011 naar aanleiding van het keuzedividend en de verwerving van het distributiecentrum van Betafence tegen betaling in aandelen.

Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel (exclusief het IAS 39-resultaat) bedraagt 33,24 EUR per 31 december 2011. Dit betekent een stijging van 0,65 EUR tegenover de intrinsieke waarde op 31 december 2010 van 32,58 EUR. Inclusief het IAS 39-resultaat bedraagt de intrinsieke waarde op 31 december 2011 29,43 EUR per aandeel tegenover 29,62 EUR op 31 december 2010.

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2011 gestegen van 500,9 miljoen EUR per 31 december 2010 tot 548,7 miljoen EUR per eind december 2011. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010, stegen van 509,1 miljoen naar 561,3 miljoen EUR. Tegelijk steeg het balanstotaal van 922,4 miljoen tot 1.018,9 miljoen EUR. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van 2011, namelijk 55,1% per eind december 2011 in vergelijking met de 55,2% per eind december 2010.

Beheerverslag

Transacties en verwezenlijkingen

1. Inleiding

Als gevolg van de economische conjunctuur, en de impact ervan op de sector van het logistiek vastgoed, heeft WDP zijn activiteiten ook in 2011 deels toegespitst op de verdere afwerking van een aantal lopende projecten.

Tegelijk heeft WDP onafgebroken voortgewerkt aan de verdere uitbouw van zijn patrimonium via nieuwe initiatieven. Dit bleek al tijdens het eerste semester uit de overname van de logistieke portefeuille van Wereldhave NL in Nederland. De acquisitie van in totaal zes panden op strategische locaties betekent een aanzienlijke uitbreiding van de Nederlandse portefeuille. In het najaar van 2011 werd een bijkomende site overgenomen in Alphen aan den Rijn. Nog in Nederland werd een voorverhuurd project opgestart op het bedrijventerrein van de luchthaven van Schiphol.

Ook in België werd de portefeuille uitgebreid, onder meer door de aankoop van een tweede, aanpalende site met 18.000 m² opslagruimten op het 'Hermespark' in Genk. Met de overname van het distributiecentrum van Betafence – een wereldspeler in omheiningen, toegangscontrole en detectiesystemen – is WDP voortaan ook actief in de provincie West-Vlaanderen, meer bepaald in Zwevegem bij Kortrijk.

Voor het boekjaar 2012 verwacht WDP een verdere stijging van de netto courante winst te realiseren tot minimaal 49 miljoen EUR¹. Rekening houdende met een uitkeringsgraad van 90% heeft de onderneming als verwachting voor het boekjaar 2012 (betaalbaar in 2013) een dividend uit te keren van 3,10 EUR bruto per aandeel, een stijging met 5,4% tegenover 2011².

2. Nieuwe aankopen

België

- **Genk – Brikkenovenstraat:** WDP nam in juli 2011 de aandelen over van Genk Distribution Platform NV (GDP), de eigenaar van een pand van 18.000 m² in het Hermespark in Genk, dat grenst aan de bestaande WDP-site. WDP verwierf de site voor een prijs berekend op basis van een marktwaarde van 8,7 miljoen EUR. Dankzij deze overname ontstond een unieke site van meer dan 50.000 m² op deze Limburgse toplocatie. Het Hermespark te Genk staat immers bekend als een logistieke zone die – dankzij haar ligging nabij spoor- en snelwegen en het drielandpunt België-Nederland-Duitsland – een rol van nationaal én internationaal belang kan spelen. Huurder Yusen Logistics (ex-NYK Logistics) bleef in het pand tot eind 2011. Sindsdien is het in zijn totaliteit verhuurd aan Limburgse Distributie Maatschappij.
- **Heppignies (Fleurus) – rue de Capilône 1:** WDP kocht voor 2,3 miljoen EUR (exclusief de nog uit te voeren saneringsverplichting) 16 ha grond nabij de luchthaven van Charleroi. Het terrein is erg strategisch gelegen, in het hart van de economische activiteit rond de luchthaven, en vlak bij een kruispunt van autosnelwegen. In 2012 zal

¹ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een verdere verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonschijn.

² Het uitkeringsbeleid wordt jaarlijks voorgesteld door de zaakvoerder van WDP aan de aandeelhouders op de Algemene Vergadering.

Beheerverslag

Transacties en verwezenlijkingen

de site in een eerste fase afgebroken en gesaneerd worden. Daarna kan begonnen worden met de bouw van een logistiek park van meer dan 80.000 m² in functie van de verhuuroportunities die zich aandienen.

- **Zwevegem – Blokkestraat 101:** WDP kocht voor 16,3 miljoen EUR het distributiecentrum van Betafence, een wereldleider in omheiningen, toegangscontrole en detectiesystemen. Het betreft een site van 12 ha, vlak bij het nieuwe industriepark Evolis in Kortrijk en met een goede aansluiting op de autosnelweg E17. Betafence huurt de site voor een termijn van 20 jaar vast. De aankoop gebeurde via een partiële splitsing. Betafence werd opgedeeld in een operationele vennootschap en een distributiecentrum. Dit laatste werd vervolgens afgesplitst en fuseerde met WDP in ruil voor nieuwe aandelen WDP. De bevak zet hiermee zijn eerste stappen in West-Vlaanderen.

Nederland

- **Wereldhave NL:** begin mei nam WDP een gedeelte van de Nederlandse logistieke portefeuille van Wereldhave NL over voor 42 miljoen EUR. Het betreft zes verhuurde logistieke sites, voornamelijk in de Randstad. Vijf daarvan (in 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.
- **Alphen aan den Rijn – Eikenlaan 32-34:** WDP nam voor 6 miljoen EUR een site van 15.000 m² over van een multinational die zijn voornaamste activiteiten elders in Nederland centraliseert, voor 7 miljoen EUR (inclusief de volledige renovatie). Het betreft drie verschillende maar aan elkaar gekoppelde logistieke panden.

Al deze aankopen zijn geschied tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Tot slot is WDP in onderhandeling voor de verkoop van vier kleinere, niet-strategische sites voor een totaal bedrag van 14,3 miljoen EUR. Deze werden in de gepubliceerde rekeningen per 31 december 2011 geclassificeerd onder de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop'.

3. Projecten die in 2011 werden afgewerkt

België

- **Luik (Flémalle) – rue de l'Arbre Saint-Michel:** een cross-dockingcentrum van 5.700 m² voor DPD, dat gehuurd wordt voor 15 jaar vast, werd op 1 september opgeleverd. 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.
- **Merchtem – Wolvertemsesteenweg 1, Bleukenweg 5:** door de omvorming van een oude industriële site naar een hedendaags retailpark, kon op deze stadssite een meerwaarde worden gecreëerd via een positieve herwaardering van de reële waarde van de site. De oplevering aan huurders Aldi en Brico gebeurde in augustus 2011.

Beheerverslag

Transacties en verwezenlijkingen

- **Puurs – Lichterstraat 31:** de beschikbare oppervlakte werd gerenoveerd in functie van de langetermijnverhuur aan Femstaal, vanaf eind 2011. Deze verhuur is meteen een mooi voorbeeld van een zogenaamde ‘combinatieoplossing’: WDP kon vanuit zijn portefeuille tegemoetkomen aan de behoeften van twee huurders, door een combinatie van nieuwbouw en herlocatie na renovatie. Femstaal huurde eerder opslagruimten op de site in Willebroek, maar de site in Puurs was meer aangewezen voor de industriële activiteiten van de onderneming. Deze ‘verhuis’ biedt WDP de gelegenheid om een nieuwbouwproject te realiseren voor Distri-Log op de site in Willebroek (zie ook ‘4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur’ onderaan deze pagina en ‘3. Strategie’ op blz. 16).

Frankrijk

- **Lille (Libercourt) – Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase I):** de resterende 6.000 m² van fase I is vervolledigd. De ruimte is tijdelijk verhuurd aan Condi-Services, maar zal vanaf maart 2012 worden betrokken door ID Logistics, dat reeds een aanpalend gedeelte van dit magazijn huurt.

Roemenië

- **Oarja I:** in opdracht van het Duitse Röchling-Automotive bouwde WDP Development RO een semi-industrieel complex van 5.000 m². De site ligt op de weg naar Pitesti, het automotieve centrum van Roemenië. Röchling-Automotive huurt het gebouw voor 10 jaar vast sinds het derde kwartaal van 2011. De overeenkomst omvat tevens een potentiële uitbreiding met 50%, tot 7.500 m². Röchling heeft hier zijn Roemeense basis gevestigd, en verzorgt van hieruit de toelevering voor onder meer de nieuwe Ford-fabriek in Craiova.
- **Oarja II:** WDP sloot voor dezelfde locatie een tweede huurcontract af, ditmaal met Pelzer-Pimsa, een producent van geluidsisolatie en plafondbedekking voor de automobiellindustrie. Eind 2011 werd een semi-industrieel complex van 7.000 m² opgeleverd, dat verhuurd wordt voor 10 jaar vast.

4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur

België

- **Mollem (Asse) – Zone 5, 200:** in februari 2011 werd met een filiaal van de Franse internationale zuivelgroep Lactalis SA een overeenkomst gesloten voor de bouw van een gekoeld magazijn van 3.200 m², dat begin 2012 in gebruik werd genomen. De werken zijn medio 2011 gestart. Het wordt het eerste ‘full led’-magazijn in België, waarbij zowel de binnen- als de buitenverlichting uitsluitend met ledlampen zal gebeuren. WDP versterkt met dit proefproject zijn leidinggevende rol op het vlak van duurzaam ondernemen.
- **Ternat – Industrielaan 24:** begin 2010 werd gestart met de voorbereiding van de renovatie van deze site. Na een verhuur op flexibele basis eerder in het jaar, werd in september een eerste langetermijncontract ondertekend met huurder ATS, voor 1.700 m². Eind december werd ook een overeenkomst gesloten met Bpost. De site zal deels worden afgebroken en deels gerenoveerd, zodat Bpost hier een regionaal

Beheerverslag

Transacties en verwezenlijkingen

verdeelcentrum van 2.500 m² kan vestigen. Hiermee is 40% van deze site verhuurd of in renovatie. De resterende 60% zal later gerenoveerd worden, in functie van toekomstige verhuring.

- **Willebroek – Koningin Astridlaan 16:** de site – die gezien zijn ligging langs de A12 vooral een logistieke toekomst heeft – wordt uitgebreid met een nieuwbouwproject van 15.000 m². Het zal worden verhuurd aan Distri-Log vanaf oktober 2012. Aangezien deze onderneming op deze locatie al sinds eind 2007 20.000 m² huurt, zal de site uitgroeien tot een strategische logistieke topsite met een bebouwde oppervlakte van 35.000 m², die volledig verhuurd is aan Distri-Log. De nieuwe WDP-site in Willebroek zal de BREEAM-kwalificatie 'Very Good' krijgen. Eerder behaalde WDP al twee BREEAM-certificaten voor panden in Nederland (zie ook '8. Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen' op blz. 36).

Nederland

- **Ridderkerk – Handelsweg 20:** 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 verdaagd in afwachting van het verkrijgen van de definitieve bouwvergunning.

Ledlampen: duurzaam en goed voor het milieu

Ledlampen zijn opgebouwd uit een groep van leds (licht-emitterende diodes). Zij hebben verschillende voordelen ten opzichte van de klassieke gloei-, spaar- en TL-lampen. Het pand dat in Mollem (Asse) gebouwd werd voor Lactalis, is een belangrijk nieuw project met het oog op een verder doorgedreven duurzaamheid in de WDP-portefeuille en benadrukt haar streven naar een CO₂-neutrale portefeuille.

Ledlampen zijn duurzaam, met een gemiddelde levensduur van 50.000 branduren. Ter vergelijking: klassieke TL-5 lampen hebben 20.000 branduren, spaarlampen 6.000 en halogeenspots slechts 3.000. Ledlampen zorgen dus voor lagere vervangingskosten en minder afval. Ze vereisen ook veel minder vermogen, wat op jaarbasis tot een flinke energiebesparing kan leiden. Zeker wanneer het lichtniveau instelbaar is, zoals op de site in Mollem, kan het energieverbruik nog verder worden beperkt. In tegenstelling tot TL-verlichting, geven leds geen licht af in alle richtingen. Daardoor is het gebruik van spiegels overbodig, waardoor opnieuw minder afval ontstaat. Wat ledverlichting nog milieuvriendelijker maakt, is dat zij geen kwik en andere schadelijke metalen bevat, en volledig recycleerbaar is.

Daarnaast heeft ledverlichting een aantal voordelen die in bepaalde industrietakken erg nuttig kunnen zijn. Voor zuivelproducent Lactalis is het bijvoorbeeld interessant dat ledlampen – in tegenstelling tot de klassieke TL-lampen – geen opstartproblemen kennen in een koude omgeving. Meteen na het inschakelen hebben zij de juiste kleur en lichtsterkte. Nog een voordeel in gekoelde magazijnen is dat ledlampen minder warmte afgeven, waardoor de koelkosten dalen. Ledverlichting is bovendien schok- en waterbestendig. Tot slot geeft zij geen ultraviolette straling af, wat haar nog aantrekkelijker maakt voor de voedingssector.

Beheerverslag

Transacties en verwezenlijkingen

- **Schiphol – Schiphol Logistics Park (SLP) I:** op de gloednieuwe logistieke hotspot Schiphol Logistics Park van SADC (Schiphol Area Development Company) wordt een nieuwbouw met 10.000 m² opslagplaatsen en 1.500 m² kantoren opgetrokken voor Rapid Logistics. Het pand wordt verhuurd voor tien jaar vast, en zal worden opgeleverd in het derde kwartaal van 2012.
- **Venlo – Edisonstraat 9 (fase II):** een tweede fase van 15.000 m² wordt afgewerkt zodra een huurder is gevonden.

5. Verder potentieel

Daarnaast heeft WDP een aantal projecten binnen de eigen portefeuille 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.

België

- **Courcelles – rue de Liège 25 (fase II):** op deze site is nog ruimte voor een derde fase, namelijk de bouw van 10.000 m² bijkomende opslagruimten.
- **Nijvel – rue Buisson aux Loups 8-10:** een site met een grondoppervlakte van 51.000 m² die intussen is afgebroken, en die WDP op termijn zal herontwikkelen.
- **Sint-Niklaas – Europark Zuid II:** een project met een oppervlakte van 28.000 m² op een terrein van 5 ha, op een topligging langs de autosnelweg E17.
- **Luik – Trilogiport:** WDP beschikt over een concessie op Trilogiport Liège – de in voorbereiding zijnde trimodale logistieke hub van Luik – waarop na realisatie van de infrastructuurwerken 50.000 m² kan ontwikkeld worden.

Frankrijk

- **Lille (Libercourt) – Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase II):** de bouw van 24.000 m² bijkomende opslagruimten, waardoor de totale oppervlakte van het project op 60.000 m² zou kunnen gebracht worden (zie ook '4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring' op blz. 33).

Roemenië

Tussen het najaar van 2008 en eind juni 2009 verkreeg WDP gefaseerd de vereiste PUZ-vergunningen ('zonaal urbanisatieplan') voor de twee sites in Roemenië waarop recent een eerste gedeelte werd afgewerkt. Er blijft dus nog heel wat potentieel, naast de verschillende afgewerkte projecten in Oarja (zie '3. Projecten die in 2011 werden afgewerkt' op blz. 32). 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 operation met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

Tsjechië

- **Mladá Boleslav – Nepřevázka:** op deze site kan een laatste pand van 10.000 m² worden gebouwd. Een bouwvergunning is verkregen.

Beheerverslag

Transacties en verwezenlijkingen

6. Verhuringen

Eind juni konden in Wallonië twee huurcontracten voor in totaal meer dan 20.000 m² worden getekend. Een eerste betreft 10.000 m² op de site **Nijvel – chaussée de Namur**, die gehuurd worden door de groothandel in auto- en carrosserieonderdelen Boyriven, met een ingroeiscenario waardoor de hele site is verhuurd. In **Courcelles – rue de Liège** werd het nog leegstaande gedeelte van de site, goed voor 12.000 m², verhuurd aan Yusen Logistics, het voormalige NYK Logistics. Yusen Logistics wil hier zijn activiteiten ontwikkelen voor de nabijgelegen fabriek van Caterpillar in Gosselies. Het huurde al een deel van deze site op flexibele basis sinds eind 2010. Dankzij deze beide huurcontracten is de bezettingsgraad in Wallonië gestegen naar 100%.

In Vlaanderen konden enkele kleine, flexibele contracten worden verlengd. Hierdoor kon het aangekondigde vertrek van de Vlaamse Overheid als huurder van de voormalige 'Molens Hungaria' aan de Vaart in **Leuven** gedeeltelijk worden gecompenseerd.

De bezettingsgraad van de totale portefeuille groeide door deze nieuwe verhuringen van 95,7 eind december 2010 naar ruim 96%, en bleef het hele jaar door op dit hoge peil, ondanks het gedeeltelijk vrijkomen van verhuurbare kantoorruimte te Leuven en een pand te Londerzeel.

7. Verkopen

België

- **Boom – Kapelstraat 46:** het terrein in het centrum van Boom werd voor 550.000 EUR verkocht aan het gemeentebestuur, dat het wil gebruiken voor de verdere binnenstedelijke ontwikkeling van Boom.
- **Haacht (Wespelaar) – Dijkstraat 44:** het saldo van deze strategisch niet langer belangrijke site werd verkocht aan verschillende eindgebruikers, voor een totaal bedrag van 2 miljoen EUR.
- **Anderlecht – Frans Van Kalkenlaan 9 (ASAR-toren):** de achtste verdieping (336 m²) van deze toren werd verkocht voor een prijs van 325.000 EUR.

Al deze verkopen zijn geschied tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De verkoopwaarde van deze panden lag in lijn met de boekwaarde.

WDP heeft geen actief verkoopprogramma. Af en toe worden kleinere, niet-strategische panden verkocht wanneer daar vraag toe is van vastgoedinvesteerders en indien dit past binnen de optimalisatie van de portefeuille.

8. Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen

Het zonne-energieproject dat WDP in 2007 lanceerde en dat – op een rendabele manier – een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille nastreeft, ondervond hinder van de politieke beslissingen in een aantal Europese landen om de subsidies voor zonnepanelen terug te

Beheerverslag

Transacties en verwezenlijkingen

schreeven. Zo werden de plannen om in 2010-2011 bijkomende panelen met een vermogen van 4 megawattpiek (MWp) te bouwen op de sites in Noord-Frankrijk, op basis van de huidige toestand opgeborgen. In België besliste de bevoegde overheidsinstantie om de minimumsteun voor nieuwe zonnepanelenprojecten jaar na jaar geleidelijk te verminderen.

Op dit ogenblik beschikt WDP reeds over installaties met een totaal vermogen van zo'n 15 MWp, nadat dit jaar ook zonnepanelen werden aangebracht op de daken van zeven bijkomende sites (inclusief Mollem). Bovendien bestudeert WDP de mogelijkheid om de twee nieuwbouwprojecten in Oarja uit te rusten met zonnepanelen. In tegenstelling tot de trend in een aantal andere West-Europese landen, keurde de Roemeense overheid recent een wetgeving goed die de productie van groene energie ondersteunt.

WDP wil zijn voortrekkersrol op het vlak van duurzame bouw in de sector van het logistiek vastgoed verder verstevigen, en blijft een totaal vermogen van zo'n 30 MWp nastreven. De bevak bestudeert diverse mogelijkheden om deze tweede fase te realiseren, waarbij niet alleen zonne-energie maar ook wind en andere energiebronnen in overweging worden genomen.

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 CO₂-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 panden in Nijmegen – Industrieterrein Bijsterhuizen en Tilburg – Industrieterrein Loven was WDP in 2010 de eerste bouwheer in Nederland die het wereldwijde BREEAM-duurzaamheidscertificaat heeft verkregen. Ook in België zorgde WDP voor een primeur: het nieuwe pand in Willebroek zal als eerste logistieke site in het land het BREEAM-certificaat ontvangen.

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. Ook de nieuwe site in Willebroek zal de kwalificatie 'Very Good' krijgen.

WDP schenkt niet enkel aandacht aan duurzaamheid bij het tot stand komen van nieuwe projecten. Ook de oudere, bestaande sites binnen de portefeuille worden opgewaarderd naar moderne, efficiënte en duurzame panden.





Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

1. Financieringsbeleid

De financieringspolitiek van de WDP-groep is erop gericht dat het bedrijf optimaal gefinancierd is met een ideale mix van schulden en eigen vermogen, en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor de uitvoering van de lopende projecten en potentiële opportuniteiten indien die zich zouden aanbieden.

De belangrijkste objectieven binnen deze context zijn als volgt:

- een proactief beheer van de kapitaalstructuur;
- een ideale balans van eigen en vreemd vermogen;
- een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- het onderhouden van een duurzame langetermijnrelatie met alle financieringspartners;
- een actief beheer van de financiële risico's, waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

De schaal waarop WDP zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent, in combinatie met een stringente regelgeving waaraan als vastgoedbevak dient voldaan te worden en de hoge mate van visibiliteit over de huurstromen, geven WDP een competitief voordeel in het zoeken van passende financieringsbronnen. Dit is uitermate belangrijk in het huidige klimaat, waarbij de beschikbaarheid van kredieten sterk gereduceerd is.

Tabel financiële kerncijfers

Financiële kerncijfers	31-12-2011	31-12-2010
Netto financiële schulden (in miljoen EUR)	547,0	499,7
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen EUR)	561,3	509,1
Balanstotaal (in miljoen EUR)	1.018,9	922,4
Schuldgraad ¹ (%)	55,1	55,2
Interest Coverage Ratio ² (x)	3,1	2,9
Gemiddelde kost van de schulden (%)	3,95	4,28
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (j)	3,5	3,9
Gemiddelde resterende looptijd lange termijn kredietfaciliteiten (j)	4,1	5,1
Hedge ratio ³ (%)	76	84
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (j)	6,3	4,9

1 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

2 Gedefinieerd als 'operationeel resultaat voor door het resultaat op de portefeuille' gedeeld door 'intrestkosten – geïnde intresten en dividenden – vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke'. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar jaarlijkse financiële lasten te dragen.

3 Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

4 Resterende looptijd van de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

2. Structuur van de schulden

Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 voor de vastgoedbevaks. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) bedragen en bovendien is er geen uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien deze de toegestane limiet overschrijdt, aangezien op dat moment de middelen dienen aangewend te worden om de schuldratio terug te laten dalen onder de 65%. Het gebruik van schulden wordt toegepast om de returns voor de aandeelhouders te optimaliseren, maar dient voorzichtig te worden ingezet met inachtneming van een veelheid van factoren, zoals onder meer de toegang tot kapitaal ter herfinanciering, de capaciteit om de intrestlasten te dragen, de kwaliteit van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten en het aandeel van vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring. WDP geeft de voorkeur aan een financieel beleid waarbij de schuldgraad schommelt tussen 55 en 60%. Eind 2011 bedroeg de schuldgraad 55,1% tegenover 55,2% per eind 2010.

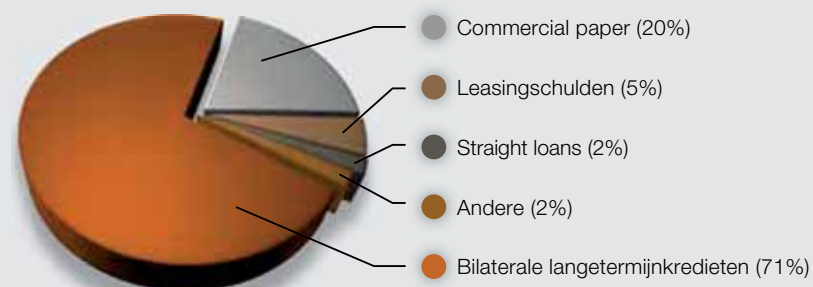
Samenstelling

Op 31 december 2011 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 548,7 miljoen EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 392,1 miljoen EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over zeven banken;
- 110,7 miljoen EUR commercial paper;
- 27,4 miljoen EUR leasingschulden;
- 9,9 miljoen EUR straight loans;
- 8,5 miljoen EUR andere leningen en vorderingen (waaronder debetbedragen op de rekeningen).

Wat de bancaire schulden betreft, streeft WDP ernaar om in de landen waar de bevak actief is voornamelijk te werken met lokale bankiers. Zo is er de basisfinanciering voornamelijk bij de traditionele Belgische grootbanken (BNP Paribas Fortis, ING Bank, Belfius Bank en KBC Bank), met bovenop een financiering bij Monte Paschi. In Nederland werkt WDP samen met ABN AMRO. In Roemenië heeft WDP een financieringspakket ter beschikking van de EIB (Europese Investeringsbank).

Het commercial paper wordt volledig gedekt door automatisch vernieuwde back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper onmogelijk blijken.



Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

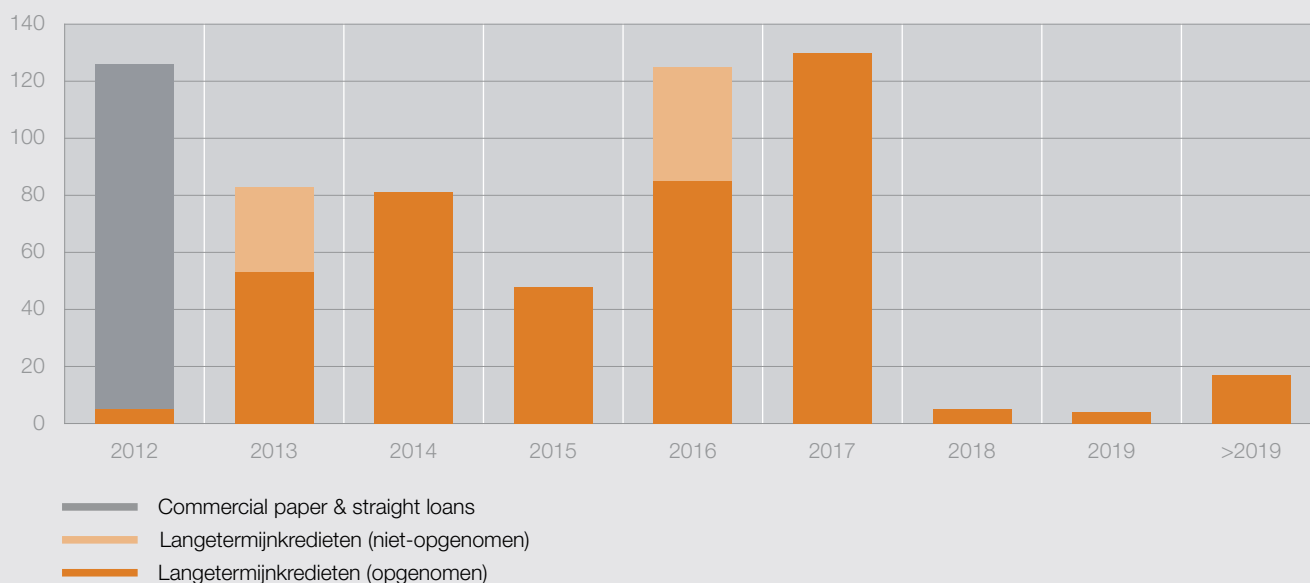
Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type 'bullet', wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. 23% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 54% hebben een looptijd van meer dan 1 jaar en 23% hiervan vervalt op meer dan 5 jaar.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2011 bedraagt 3,5 jaar¹. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijncredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,1 jaar². Eind 2010 was dit respectievelijk 3,9 en 5,1 jaar.

Op 31 december 2011 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 70 miljoen EUR³. Daarnaast is er ook een kredietfaciliteit op korte termijn van 25 miljoen EUR ter prefinanciering van projecten in Nederland alsook de beschikbare

Vervaldagen kredieten (minimale looptijd)⁴



¹ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door jaarlijks hernieuwde back-upfaciliteiten.

² Hierbij werd rekening gehouden met de nieuwe financieringsoperaties gerealiseerd na balansdatum en vóór de publicatie van de jaarcijfers 2011. Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijncredieten 4,9 jaar.

³ Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.

⁴ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgeoefend, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens zouden uitgeoefend worden.

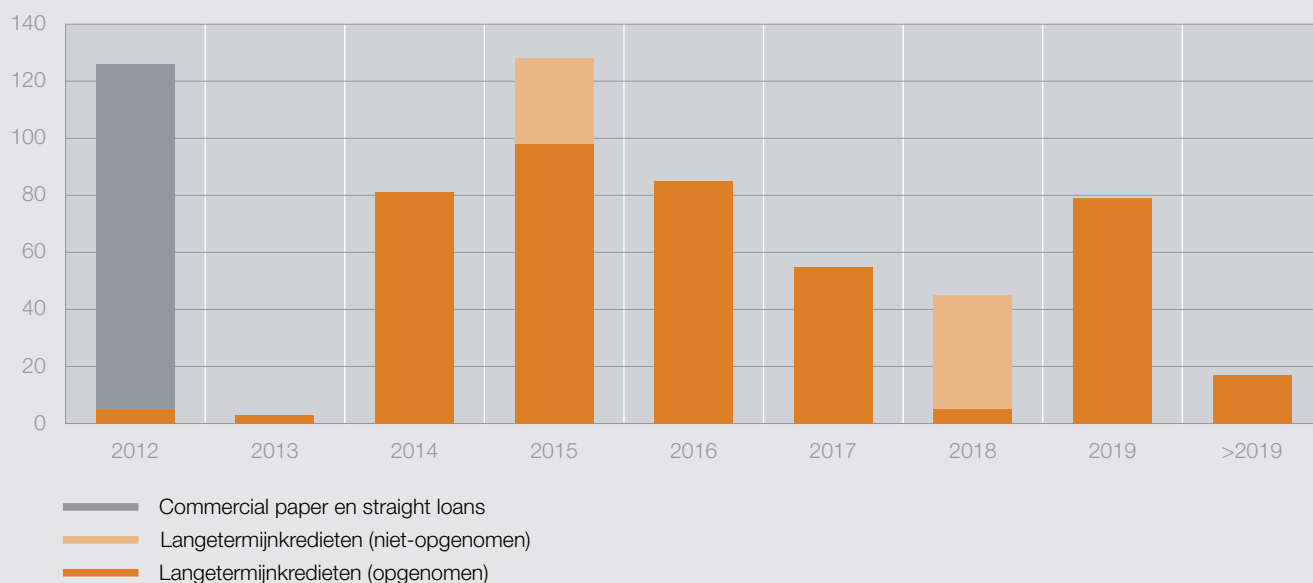
Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend en het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper programma.

De volgende grafieken geven de vervaldagen van de schulden weer. Het is de bedoeling van WDP om een zo goed mogelijke spreiding van de schulden in de tijd te bekomen, waarbij eveneens een evenwicht gezocht wordt tussen looptijd, kost en diversificatie van de gebruikte schuldinstrumenten. Aangezien er bij sommige kredieten een verlengingsoptie is die kan uitgeoefend worden door de leninggever, werd in onderstaande grafieken rekening gehouden met de minimale respectievelijk maximale looptijd van de kredieten waarbij in het laatste geval werd verondersteld dat de verlengingsopties telkens werden uitgeoefend door de bank. In 2012 vervallen 126 miljoen EUR schulden, waarvan 111 miljoen EUR gerelateerd zijn aan het commercial paper, dat per definitie een looptijd van minder dan één jaar heeft. Dit commercial paper of handelspapier wordt zoals eerder vermeld volledig ondersteund door beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten mocht de plaatsing ervan niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

Vervaldagen kredieten (maximale looptijd)¹



Indekkingen

Op 31 december 2011 zijn nagenoeg alle schulden afgesloten aan een vlottende intrestvoet op korte termijn plus bancaire marge. Om het bedrijf te beschermen tegen de volatiliteit en een stijging van de rentevoeten op korte termijn, maakt het bedrijf gebruik van Interest Rate Swaps (IRS'en). Zo heeft WDP momenteel een notioneel bedrag aan IRS'en uitstaan van 416 miljoen EUR, wat impliceert dat 76% van de schulden is ingedeekt. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 75% in 2012 en 56% in 2016. De

¹ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgeoefend, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens zouden uitgeoefend worden.

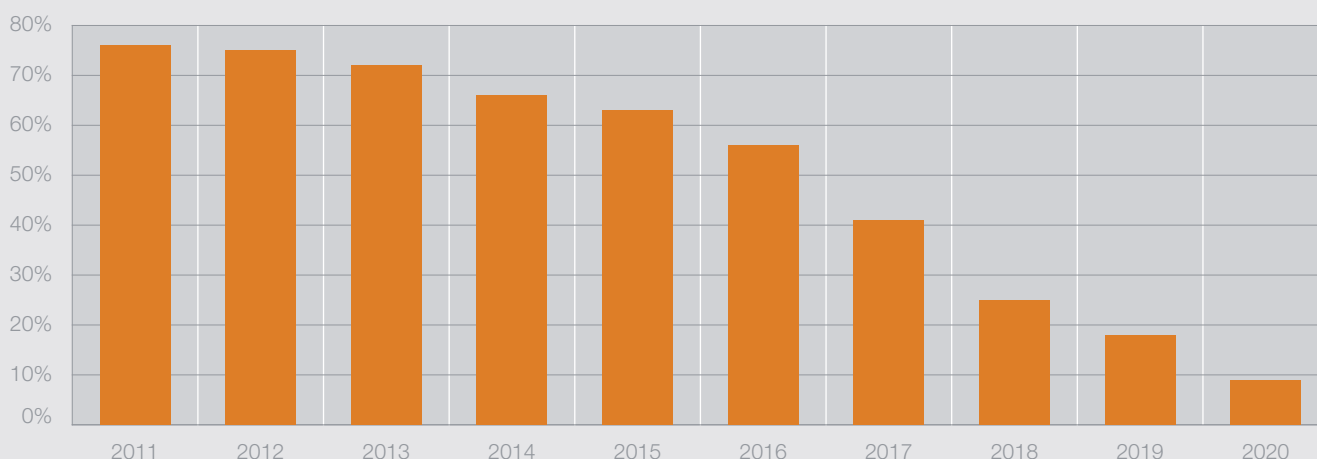
Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

gewogen gemiddelde rente van deze indekkingen bedraagt 3,7% op 31 december 2011, met een gemiddelde looptijd van 6,3¹ jaar. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook blz. 173 voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en blz. 58 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijn-intrestvoeten).

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 4,0% voor het boekjaar 2011, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2010 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 4,3%. Deze daling is grotendeels toe te schrijven aan het feit dat WDP een deel van de rente-indekkingen heeft verlengd aan een lagere intrestvoet (zie ook blz. 173 voor een overzicht van de uitstaande rente-indekkingen).

Evolutie hedge ratio



3. Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als vastgoedbevak en als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) in Nederland, dat er een minimum Interest Coverage Ratio is van 1,5x² en dat de waarde van speculatieve ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen. WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2011. De Interest Coverage Ratio bedroeg 3,1x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 1% eind 2011.

¹ Bij de indekkingspolitiek van de bevak is bij de lange looptijd van de bestaande rente-indekkingen impliciet uitgegaan van de voorwaarde dat het absoluut niveau van de uitstaande schulden behouden blijft. Zie tevens '1. Risicofactoren' op blz. 4 en in toelichting 'XIII. Afgeleide financiële instrumenten' op blz. 173.

² Eén leningsovereenkomst voor een bedrag van 18 miljoen EUR stipuleert een minimale Interest Coverage Ratio van 2,0x. Zie ook toelichting 'XXXI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen' op blz. 190 voor een gedetailleerd overzicht van de verplichtingen ten aanzien van de kredietverstrekkers.

Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

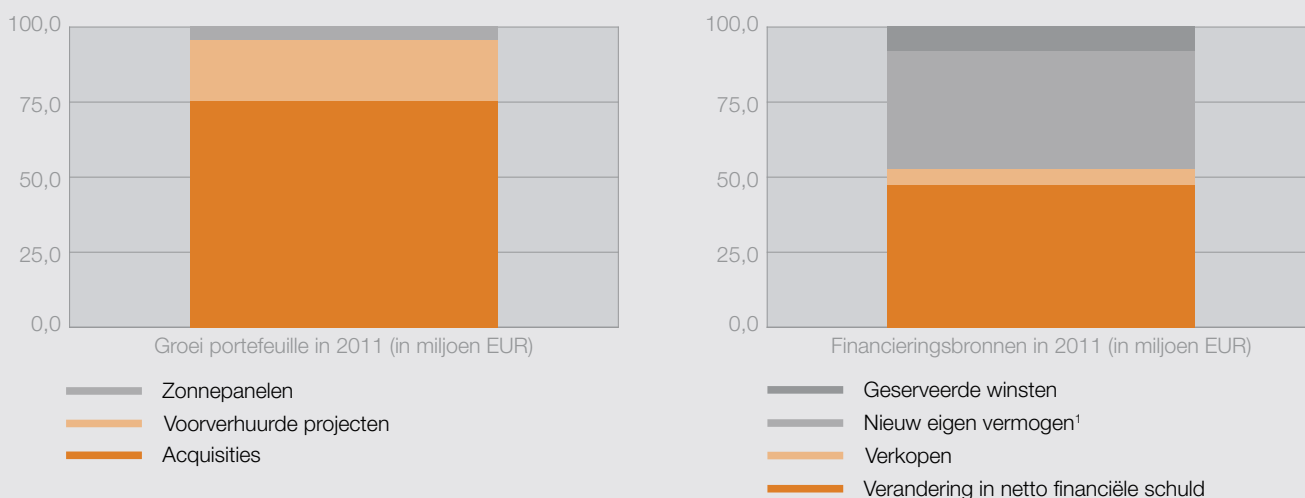
Het financieringsbeleid van WDP is er eveneens op geënt dat er geen hypotheek noch andere zekerheden worden verleend aan de schuldeisers, met uitzondering van deze vermeld op blz. 190.

4. Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2011

Financieringsbeleid in 2011

In 2011 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 100 miljoen EUR. Daarbij werd op voorhand een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen, en om de kapitaalstructuur van de onderneming te handhaven. Zo werd van de 100 miljoen EUR kapitaaluitgaven circa 45 miljoen EUR gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de Betafence-transactie en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden. Bovendien werd geanticipeerd op de vervaldagen van de kredieten in 2012-2013. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen opgebouwd.

Financieringsbronnen in 2011



Zo versterkte de onderneming de financiële middelen in 2011 achtereenvolgens als volgt:

- De toekenning van een financieringspakket van 85 miljoen EUR van ABN AMRO

In het kader van de financiering van zijn groeiplannen in Nederland sloot WDP in april een financieringspakket van 85 miljoen EUR af met ABN AMRO. Het betreft een bulletlening (2+2 jaar) van 60 miljoen EUR voor de financiering van de Wereldhave NL-transactie, evenals de herfinanciering van het lopend investeringsprogramma in België voor 2011. Daarnaast bevat het pakket een kortetermijnlening van 25 miljoen EUR die ABN AMRO ter beschikking stelt voor de voorfinanciering van de verdere groei van WDP in Nederland.

¹ Gedurende 2011 werd het eigen vermogen versterkt via het keuzedividend (23 miljoen EUR) en de verwerving van het distributiecentrum van Betafence via betaling in nieuwe aandelen WDP (16 miljoen EUR).

Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

- Keuzedividend ten belope van 23 miljoen EUR

WDP lanceerde als eerste bevak een keuzedividend voor haar aandeelhouders. Dit werd een onverdeeld succes aangezien meer dan 70% van de aandeelhouders van WDP opteerden voor een inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot de creatie van 650.437 nieuwe aandelen rekening houdende met een emissieprijs van 35,0 EUR. Als dusdanig kon het eigen vermogen van de onderneming in mei versterkt worden met circa 23 miljoen EUR wat bijkomende investeringscapaciteit creëerde.

- De verlenging van een bilateraal krediet van 25 miljoen EUR met BNP Paribas Fortis tot 2016

Een traditionele bilaterale doorlopende kredietfaciliteit bij BNP Paribas Fortis voor een bedrag van 25 miljoen EUR met vervaldag in 2012 werd eind juni verlengd tot 2016.

- Verhoging van het kredietpakket bij ABN AMRO met 20 miljoen EUR

In oktober werd de in het voorjaar opgestarte samenwerking met ABN AMRO ter ondersteuning van de verdere groei van WDP in Nederland versterkt met een verhoging van het kredietpakket met 20 miljoen EUR, tot 105 miljoen EUR (80+25).

- Aankoop distributiecentrum Betafence tegen betaling in nieuwe aandelen WDP voor 16 miljoen EUR

Begin december keurde de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders de verwerving via partiële splitsing van het distributiecentrum van Betafence te Zwevegem voor een bedrag van 16,3 miljoen EUR goed, wat aanleiding gaf tot een kapitaalverhoging voor WDP van (afgerond) 16,3 miljoen EUR en de uitgifte van 454.146 nieuwe aandelen WDP aan een emissieprijs van (afgerond) 35,89 EUR per aandeel.

Bovendien kon de onderneming na het afsluiten van het boekjaar 2011 de volgende belangrijke financieringsoperaties realiseren:

- Ondertekening van een nieuwe kredietfaciliteit bij KBC Bank voor 40 miljoen EUR.

Begin februari ondertekende WDP een nieuwe financieringsovereenkomst met KBC Bank. Deze kredietlijn betreft een bullet lening van 40 miljoen EUR met een looptijd van 6 jaar (4+1+1)¹. Dankzij deze overeenkomst kan de basisfinanciering van de bevak bij de Belgische banken verstevigd worden en het financieringsrisico gespreid worden over meerdere banken. Bovendien verbreedt WDP zijn financieringsbasis ter ondersteuning van de verdere groei.

- Verlenging van kredietlijnen bij ING Bank voor een bedrag van 75 miljoen EUR.

Bovendien kon WDP verschillende kredietlijnen bij ING Bank voor een totaal bedrag van 75 miljoen EUR met vervaldagen eind 2013, verlengen voor een periode van 6 jaar (4+1+1)². Zo heeft WDP reeds proactief alle vervaldagen van de schulden in 2012 en de helft van de vervaldagen in 2013 verlengd.

1, 2 De vervaldag van het krediet kan via een verlengingsoptie tweemaal met telkens 1 jaar verlengd worden door de kredietverstrekker, waarbij de opties dienen gelicht te worden na respectievelijk jaar 1 en jaar 2 vanaf de start van het krediet.

Beheerverslag

Beheer van financiële middelen

Financiële risico's

Ook in 2011 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord, en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk '1. Risicofactoren' op blz. 4.

Beheerverslag

EPRA stats

EPRA kernprestatie-indicatoren

De publicatie van deze gegevens is niet verplicht volgens de regels aangaande de vastgoedbevaks en zijn niet geverifieerd door publieke autoriteiten. De accountant ging na of de ratio's van de 'EPRA-winst', 'EPRA-NAV' en 'EPRA-NNNAV' zijn berekend volgens de definities in de 'EPRA Best Practices Recommendations' van 2011, en of de financiële gegevens die werden gebruikt bij de berekening van die ratio's voldoen aan de boekhoudgegevens die zijn opgenomen in de geauditeerde geconsolideerde jaarrekening.

De commissaris is nagegaan of de 'EPRA Earnings'-, 'EPRA NAV'- en 'EPRA NNAV'-ratio's berekend worden volgens de definities van de 'EPRA Best Practices Recommendations' van augustus 2011, en/of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's worden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-prestatiemeting	Definitie	Doel	in EUR (x 1.000)	EUR / aandeel
I.	EPRA-winst	Recurrente winst van de operationele kernactiviteiten.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	44.267	3,42
II.	EPRA-NAV ¹	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige beleggingsbelangen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS-NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	464.878	33,35
II.	EPRA NNNAV ²	Dit is de EPRA-NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA-NAV aan om de stakeholders enkel de relevantste informatie te verschaffen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedeniteit.	401.334	29,43
III.	EPRA Net Initial Yield (NIY; Netto aanvangsrendement)	Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de contante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggers makkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.	7,5%	

¹ NAV = Net Asset Value.

² NNNAV = Triple Net Asset Value.

Beheerverslag

EPRA stats

Tabel	EPRA-prestatie meting	Definitie	Doel	in EUR (x 1.000)	EUR / aandeel
III.	Aangepaste EPRA NIY	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de aangepaste EPRA NIY.	7,5%	
IV.	EPRA-leegstands- percentage	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een 'zuivere' (%) meting van de leegstand.	3,6%	

I. EPRA-winst

in EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Winst per IFRS-resultatenrekening	29.703	32.602
De aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. Wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsvastgoed dat wordt aangehouden als belegging en overige belangen	-3.399	5.538
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsvastgoed dat wordt aangehouden als belegging en overige belangen	-17	69
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	17.272	2.256
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	708	-1.442
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
EPRA-winst	44.267	39.023
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	12.958.501	12.533.938
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA)	3,42	3,11

Beheerverslag

EPRA stats

II. Intrinsieke waarde volgens EPRA

in EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
NAV volgens de jaarrekening	401.334	371.286
NAV volgens de jaarrekening / aandeel	29,43	29,62
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	401.334	371.286
Omvat:		
(iv) Reële waarde van financiële instrumenten	51.978	34.707
(v.a) Uitgestelde belastingen	1.565	1.496
Omvatten (niet):		
Bovenstaande wijzigingen (i) tot (v) met betrekking tot belangen in joint-ventures		
EPRA-NAV	454.878	407.488
Aantal aandelen	13.638.521	12.533.938
EPRA-NAV per aandeel (EUR)	33,35	32,51
EPRA-NAV	454.878	407.488
Omvat:		
(i) Reële waarde van financiële instrumenten	-51.978	-34.707
(iii) Uitgestelde belastingen	1.565	1.496
EPRA NNNAV	401.334	371.286
Aantal aandelen	13.638.521	12.533.938
EPRA NNNAV per aandeel (EUR)	29,43	29,62

III. EPRA-NIY en aangepaste EPRA-NIY

in EUR (x 1.000)		31-12-2011	31-12-2010
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		908.089	821.511
Activa aangehouden voor verkoop		14.310	2.850
Verminderd met ontwikkelingen en grondreserves		-72.533	-88.625
Afgewerkte vastgoedportefeuille		849.866	735.736
Toelage voor geraamde aankoopkosten		27.468	22.228
Brutowaarde van de waardering van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	877.334	757.964
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		67.901	58.654
Vastgoedkosten		-1.873	-1.676
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	66.028	56.978
Bijvoegen: fictieve huurvervaldag van de huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	66.028	56.978
EPRA NIY	A/B	7,53%	7,52%
Aangepaste EPRA-NIY	C/B	7,53%	7,52%

Beheerverslag

EPRA stats

IV. Leegstand volgens EPRA

Segment	Brutohuur-	Nettohuur-	Verhuurbare ruimte per 31-12-2011 (m ²)	Brutohuur-	Verwachte huurwaarde voor leegstaande ruimtes 31-12-2011	Totale verwachte huurwaarde in EUR (x 1.000)	Percentage leegstand (%)
	inkomsten 2011	inkomsten 2011		inkomsten op jaarbasis			
	in EUR (x 1.000)	in EUR (x 1.000)		in EUR (x 1.000)		in EUR (x 1.000)	
België	36.448	34.374	1.070.205	38.954	1.733	39.998	4,3
Nederland	16.187	15.940	359.933	18.527	587	16.433	3,6
Frankrijk	6.123	6.060	141.504	6.405	44	6.352	0,7
Tsjechië	2.532	2.381	39.356	2.551	0	2.202	0,0
Roemenië	0	13	6.879	351	0	357	0,0
Totaal aantal vastgoedeigendommen beschikbaar voor verhuring	61.290	58.768	1.617.877	66.789	2.364	65.342	3,6
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening							
Huurinkomsten in verband met:							
- Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop	1.310	1.277	41.744	1.112		1.017	0,0
- Vastgoedbeleggingen reeds verkocht		8					0,0
- Vastgoed in ontwikkeling voor eigen rekening bestemd voor verhuring	1.152	1.429					0,0
Totaal	63.752	61.482	1.659.621	67.901	2.364	66.359	3,6

Beheerverslag

EPRA stats

V. Vastgoedbeleggingen – evolutie nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in EUR (x 1.000)	31-12-2011				Totale nettohuurinkomsten	31-12-2010	
	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen	Verkopen	Projecten		Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Organische groei netto huurinkomsten 2011 (%)
België	34.311	859	-106	2.930	37.994	33.267	3,1
Nederland	10.850	2.661		2.429	15.940	10.546	2,9
Frankrijk	4.783			1.277	6.060	4.752	0,7
Tsjechië	2.381				2.381	2.382	0,0
Roemenië	13				13	-28	N/R
Vastgoed bestemd voor verhuring	52.338	3.520	-106	6.636	61.468	50.919	2,8
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening							
Nettohuurinkomsten vastgoedbeleggingen die eerder werden verkocht					14		
Niet-toegekend					-920		
Inkomsten uit zonne-energie					6.209		
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed in de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening					67.691		

Beheerverslag EPRA stats

VI. Vastgoedbeleggingen – waarderingsgegevens

(in EUR (x 1.000))	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Netto aanvangsrendement van EPRA (%)
België	540.064	601	7,0
Nederland	80.683	3.735	8,6
Frankrijk	201.101	1.829	7,6
Tsjechië	24.269	962	9,7
Roemenië	3.750	-1.783	9,1
Totaal vastgoed beschikbaar voor verhuring	849.867	5.345	7,5

Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening

- Vastgoed onder constructie of ontwikkeling voor eigen rekening bestemd voor verhuring	28.092
- Grondreserves	44.440
- Vastgoedbeleggingen aangehouden voor verkoop	-14.310

Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans **908.089**

VII. Vastgoedbeleggingen – gegevens met betrekking tot de huurcontracten

Segment	Gemiddelde looptijd		Gegevens eerstvolgende vervalddag huurcontracten Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervalddag komen in (EUR x 1.000)			Gegevens eindvervalddag huurcontracten Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen in (EUR x 1.000)		
	tot eerste vervalddag (jr)	tot eindvervalddag (jr)	jr 1	jr 2	jr 3-5	jr 1	jr 2	jr 3-5
	België	5,6	7,8	1.027	2.724	6.693	3.930	5.886
Nederland	8,9	12		3.478	3.576		3.979	4.685
Frankrijk	3,5	7,4	517			2.179	472	1.428
Tsjechië	2,8	7,9	215		373	1.001	113	958
Roemenië	9,9	9,9						
TOTAAL	6,2	8,9	1.760	6.202	10.642	7.110	10.450	21.562

Beheerverslag

Vooruitzichten

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2012, met betrekking tot het geconsolideerd netto courant resultaat en de geconsolideerde balans van WDP Comm. VA.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2011, en houden geen rekening met de feiten na balansdatum.

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 economie, 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 de heer Rik Neckebroeck – heeft bevestigd dat de vooruitzichten adequaat werden opgesteld op de aangegeven basis, en dat de gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten conform is met de door WDP gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van zijn geconsolideerde rekeningen conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

1. Hypothesen

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

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een gemiddeld inflatieniveau van 2,0% wat de indexatie van de huurcontracten in 2012 betreft.
- Voor de berekening van de intrestvoeten wordt uitgegaan van een niveau van de Euribor-rentevoeten op 1 maand en op 3 maand van respectievelijk 1,02% en 1,35%, de stand per 31 december 2011.
- Het financieel resultaat houdt geen rekening met mogelijke schommelingen in de wisselkoersen in Tsjechië (CZK) en Roemenië (RON). De mogelijke impact hiervan zou echter beperkt moeten blijven. De functionele munt voor beide landen is immers de euro (EUR), aangezien deze de bepalende factor is in de economische realiteit van de onderliggende transacties voor deze buitenlandse entiteiten.
- De financiële indekkingsinstrumenten (voornamelijk IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde in de rekeningen op groepsniveau. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden.
- In lijn met IFRS (IAS 40) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan fair value. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. De vastgoedportefeuille van WDP wordt overigens op kwartaalbasis door onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd.

Beheerverslag

Vooruitzichten

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

Nettohuurresultaat

- Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten en getekende contracten voor de lopende investeringsprojecten, rekening houdend met de hypothesen gehanteerd voor de indexatie van de huurcontracten.
- De hypothesen betreffende de huurvernieuwing zijn gebaseerd op een individuele analyse van elk huurcontract waarbij, in geval van vertrek, rekening gehouden wordt met een leegstandsperiode, verhoogde lasten en taksen normaal ten laste van de huurder, eventuele wederinstaatstellingskosten, kosten voor de commercialisatie en een nieuw huurniveau bij wederverhuring.
- De ramingen zijn gebaseerd op de huidige status van de verhuurmarkt zonder rekening te houden met een eventuele verbetering of verslechtering ervan.
- Daarnaast werd tevens rekening gehouden met een bepaald verwacht nog te realiseren investeringsvolume (zie verder bij "Investerings").

Andere bedrijfsopbrengsten / -lasten

- Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de productie van zonne-energie. Deze worden geraamd op 6,5 miljoen EUR.
- Daarnaast omvat deze post eveneens het netto-effect van doorgerekende kosten aan de huurders met inbegrip van de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent aan de huurders.

Vastgoedkosten

- Deze kosten bevatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, nutsvoorzieningen, belastingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2012 geraamd op basis van de huidige portefeuille en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren. De verwachte stijging is in lijn met de groei van de portefeuille van WDP.

Overheadkosten

- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van WDP, zijnde de vergoeding van de zaakvoerder van WDP (zie ook blz. 79 voor meer informatie met betrekking tot de remuneratie van de zaakvoerder) en de kosten van het administratief personeel. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de kantoren van WDP in Wolvertem en Breda, en administratiekosten.
- Tot de vaste kosten behoort ook een rubriek bestaande uit geraamde vergoedingen verschuldigd aan externe adviseurs of experts zoals vastgoedexperts, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en informaticakosten, consultancy-opdrachten en de vergoedingen van de commissaris voor wettelijke controles.
- Als beursgenoteerde onderneming bestaan de overheadkosten van WDP eveneens uit de jaarlijkse taks op de collectieve beleggingsinstellingen, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de Euronext-quoting en het budget van de vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

Beheerverslag

Vooruitzichten

Intrestlasten

- Wat de inschatting van de intrestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2011 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2012 en de assumptie voor wat betreft verdere groei van de portefeuille (zie verder bij 'Investeringsprogramma').
- Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten (zie supra) en een indekkingsgraad van 76% op basis van de situatie per 31 december 2011, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 3,9% voor 2012. In deze globale financieringskost is een gewogen gemiddelde kredietmarge verrekend, alsook de kost voor het niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten.
- De totale financiële kosten werden vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde intresten op basis van de bestaande projectontwikkelingen en de mogelijkheid om intresten te kapitaliseren. Op deze manier wordt de intercalaire rente geneutraliseerd in de resultatenrekening en opgenomen bij de investeringskost van de projecten. De gehanteerde kapitalisatievoet voor de intercalaire rente is een equivalent van de ingeschatte globale financieringskost¹.

Belastingen

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis van WDP in België, Nederland en Frankrijk is quasi nihil gezien de fiscale transparantie waarvan WDP geniet in deze landen (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.

Investeringsprogramma

- Er werd uitgegaan van verdere groei, waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt door het keuzedividend en de recent afgesloten nieuwe kredietfaciliteiten worden aangewend voor nieuwe acquisities en de lopende projecten te Schiphol en Willebroek. Dit rekening houdende met een gelijkblijvende kapitaalstructuur met een constante schuldratio van 55%.

2. Prognose van de geconsolideerde resultatenrekening (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2012 een stijging van de netto courante winst (onder de huidige omstandigheden) tot minimaal 49 miljoen EUR². Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een verdere verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zoneschijn.

¹ Zie eveneens toelichting 'III. Waarderingsregels' op blz 155.

² De verwachte netto courante winst per aandeel voor 2012 kan op moment van publicatie van dit jaarlijks financieel verslag niet becijferd worden aangezien WDP overweegt om een keuzedividend aan te bieden aan haar aandeelhouders, waarbij er nieuwe aandelen kunnen gecreëerd worden.

Beheerverslag

Vooruitzichten

Geconsolideerde resultatenrekening – Analytisch schema (EUR x 1.000)	2011 ACTUAL	2012 BUDGET
Nettohuurresultaten	63.103	70.391
Opbrengsten van zonne-energie	6.209	6.527
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-218	-357
Vastgoedresultaat	69.094	76.562
Vastgoedkosten	-1.403	-1.598
Algemene kosten van de vennootschap	-4.362	-4.782
Netto vastgoedresultaat	63.329	70.182
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-18.917	-21.016
Belastingen op netto courant resultaat	-87	-100
Latente belastingen op netto courant resultaat	-58	-50
Netto courant resultaat	44.268	49.016

3. Dividendverwachtingen

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP bepaald en na het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Voor 2012 verwacht WDP een stijging van de netto courante winst (onder de huidige omstandigheden) tot minimaal 49 miljoen EUR. Op basis van deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2012 (betaalbaar in 2013) een dividend per aandeel uit te keren van 3,10 EUR. Dit is tevens gebaseerd op de traditionele uitkeringsgraad van 90%.

4. Prognose van de geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (EUR x 1.000)	2011 ACTUAL	2012 BUDGET
Vaste activa	992.410	1.064.789
Vastgoedbeleggingen	908.089	983.788
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	68.185	65.509
Andere vaste activa	16.136	15.491
Vlottende activa	26.474	11.860
Activa bestemd voor verkoop	14.310	0
Kas en kasequivalenten	1.704	1.708
Andere vlottende activa	10.460	10.152
TOTAAL ACTIVA	1.018.884	1.076.954
Eigen vermogen	401.334	426.816
Langlopende verplichtingen	477.594	510.701
Langlopende financiële schulden	422.536	455.526
Andere langlopende verplichtingen	55.058	55.175
Kortlopende verplichtingen	139.956	139.437
Kortlopende financiële schulden	126.187	125.371
Andere kortlopende verplichtingen	13.769	14.066
TOTAAL PASSIVA	1.018.884	1.076.954
Schuldgraad	55,1%	55,1%

Beheerverslag

Vooruitzichten

De geprojecteerde balans 2012 werd opgesteld, rekening houdend met factoren die redelijkerwijze geraamd konden worden. Deze raming bevat daarom niet de impact van herwaardering van financiële instrumenten volgens IAS 39 noch de impact van marktschommelingen op de portefeuille conform IAS 40.

5. Sensitiviteit

De onderstaande tabel biedt een niet-exhaustief overzicht van externe en interne factoren die een invloed uitoefenen op de belangrijkste parameters van de onderneming, namelijk de netto courante winst, de schuldgraad en het eigen vermogen.

Sensitiviteitsanalyse op basis van de geconsolideerde cijfers per 31-12-2011					
Δ Inflatie	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Netto courante winst (in miljoen EUR)	-0,7	-0,3	-	0,3	0,7
Δ Bezettingsgraad	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Netto courante winst (in miljoen EUR)	-0,7	-0,4	-	0,4	0,7
Δ Euribor	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Netto courante winst (in miljoen EUR)	-1,3	-0,7	-	0,7	1,3
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad	-2,6%	-1,3%	-	1,2%	2,4%
Δ Investerings (in miljoen EUR)	-50,0	25,0	0,0	25,0	50,0
Δ Schuldgraad	-2,3%	1,1%	-	1,1%	2,1%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen EUR)	-46,1	-23,1	-	23,1	46,1
Δ Intrestvoeten	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Reële waarde indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen EUR)	-26,7	-13,1	-	12,6	24,8

Beheerverslag

Corporate governance en structuren



Corporate governance verklaring

1. De Raad van Bestuur
 - 1.1. Enige achtergrond: de Commanditaire Vennootschap op Aandelen
 - 1.2. De Raad van Bestuur van zaakvoerder De Pauw NV
 - 1.2.1. Taak van de Raad van Bestuur
 - 1.2.2. Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur
 - 1.2.3. Werking van de Raad van Bestuur
 - 1.2.4. Benoeming en evaluatie van de Raad van Bestuur
 - 1.2.5. Huidige leden van de Raad van Bestuur
 - 1.2.6. Verklaringen betreffende bestuurders en uitvoerend management
 - 1.2.7. Belangenconflicten
 - Belangenconflicten in hoofde van bestuurders
 - Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen
 - Functionele belangenconflicten
 - 1.3. Gespecialiseerde comités opgericht door de Raad van Bestuur
 - 1.3.1. Het strategisch comité
 - 1.3.2. Het auditcomité
 - 1.3.3. Het benoemingscomité
 - 1.3.4. Het remuneratiecomité
2. Uitvoerend management
 - 2.1. Taak van het uitvoerend management
 - 2.2. Huidige samenstelling en taakverdeling van het uitvoerend management
 - 2.3. Werking van het uitvoerend management
 - 2.4. Verantwoording tegenover de Raad van Bestuur
 - 2.5. De effectieve leiding
 - 2.6. Benoeming en evaluatie
 - 2.7. Belangenconflicten in hoofde van het uitvoerend management
3. Remuneratieverslag
4. Structuren in het buitenland
5. Overige bepalingen met betrekking tot corporate governance, zoals gepubliceerd in het Corporate Governance Charter
 - 5.1. Gedragsregels inzake financiële transacties
 - 5.1.1. Compliance officer
 - 5.1.2. Richtlijnen met betrekking tot transacties in aandelen van de vennootschap
 - Meldingsplicht
 - Bekendmaking van voorkennis
 - Verbod op misbruik van voorkennis
 - Verbod op marktmanipulatie
 - Sperperiodes
 - Te allen tijde verboden transacties
 - 5.2. Relaties met aandeelhouders en de algemene vergadering
 - 5.3. Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping
 - 5.4. Interne controle- en risicobeheersystemen
 - Controle omgeving
 - Organisatie van de vennootschap
 - Organisatie van de interne controle
 - Risicoanalyse en controlewerkzaamheden
 - Financiële informatie en communicatie
 - Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle
6. Statutaire bepalingen met betrekking tot de zaakvoerder en met betrekking tot een statutenwijziging
 - 6.1. Statutaire zaakvoerder
 - 6.2. Statutenwijziging
7. Kapitaalbewegingen
8. De Commissaris
9. De Vastgoedexpert
10. Overige informatie krachtens artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 inzake verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot verhandeling op een Belgische gereguleerde markt
 - 10.1. Kapitaalstructuur
 - 10.2. Aandelenplan voor werknemers
 - 10.3. Aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot overdrachtsbeperkingen of tot beperkingen van de uitoefening van het stemrecht
 - 10.4. Bevoegdheden bestuursorgaan tot uitgifte of inkoop van aandelen
11. Verzekeringsdekking

Raad van Bestuur

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

Beheerverslag

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. 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 zaken doen 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 enkele 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-uitvoerend 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;
- 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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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 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 hun comités.

Dit hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag 2011 bevat de inhoud van het Corporate Governance Charter van WDP, zoals dat ook is gepubliceerd op de website www.wdp.be. Wat de Raad van Bestuur van de zaakvoerder en het uitvoerend management betreft, beschrijft het de toestand op 31 december 2011.

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.

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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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 bepalen de statuten van de zaakvoerder De Pauw NV dat haar Raad van Bestuur zo is samengesteld dat WDP autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Verder bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur minstens drie onafhankelijke leden telt, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Bovendien bepalen de statuten van de zaakvoerder De Pauw NV 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.

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 zes bestuurders, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die elk voldoen aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen, en drie 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 vier leden, van wie er minstens drie onafhankelijk zijn, en maximum tien leden;

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- 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 FSMA 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 er om 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.

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.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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 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 worden 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 benoemd voor een termijn van zes jaar. Vanaf 2011 worden zij 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 twaalf 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 vijftien jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij of zij vijftien 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 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 stipt 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 '5.1. Gedragsregels inzake financiële transacties' op blz. 83).

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

WDP streeft ernaar om uiterlijk tegen de door de wet opgelegde einddatum aan het vereiste quotum van vrouwelijke bestuursleden tegemoet te komen.

Deze zoektocht zal gepaard gaan met een analyse op het niveau van de Raad van Bestuur om de samenstelling van die Raad in de toekomst ook meer de internationalisering van de activiteiten bijvoorbeeld in Nederland te laten reflecteren. De Raad streeft ernaar om op elk ogenblik over een evenwichtige samenstelling van kennis en ervaring te beschikken, vertrekkende van de vereisten van het efficiënt zaken doen in onze markten. Ook wil zij een wendbaar en werkbaar orgaan blijven.

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.

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 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2011: 100%).

- 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, Palm*, MOST BVBA, Grontmy NV*, Betafence, en Thomas Cook Plc. Tevens is hij voorzitter van de Raad van Bestuur van JBC.

Zijn mandaat loopt af op 25 april 2012 (aanwezigheidsgraad in 2011: 77,7%). De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is voornemens MOST BVBA voor te dragen tot herbenoeming als bestuurder van De Pauw NV, voor een mandaat dat afloopt op 27 april 2016.

* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- **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 2011: 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 bestuurder tussen 1994 en 2010. Hij zetelde voor Petercam in verschillende Raden van Bestuur van vastgoedvenootschappen 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, Beaulieu NV*, Belgian European Properties 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, New Paragon Investments Ltd, New Phoenix Investments Ltd, 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, Serviceflats Invest NV, Urselia NV, Wilma Project Development NV en WPD Holding NV – Winprover.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2011: 100%).

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 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2011: 100%).

* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- **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 2011: 100%).

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 herbenoeming
MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman	2006		25 april 2012	27 april 2016
Alex Van Breedam	2003	2009	29 april 2015	-
Dirk Van den Broeck	2003	2011	29 april 2015	-
	(na coöptatie)			
Tony De Pauw	1999	2011	29 april 2015	-
Joost Uwents	2002	2008	30 april 2014	-
Mark Duyck	1999	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 toezichhoudende 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 toezichhoudende 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 toezichhoudende 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;

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- 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.

Aandelenbezit op 31 december 2011

Niet-uitvoerende bestuurders	Aantal aandelen	% aandelen
MOST BVBA	2.000	0,01
Alex Van Breedam	0	0,00
Dirk Van den Broeck	65.000	0,47

Uitvoerende bestuurders	Aantal aandelen	% aandelen
Tony De Pauw	1.032.999	7,57
Joost Uwents	15.000	0,11

Deeltijds uitvoerend voorzitter Raad van Bestuur	Aantal aandelen	% aandelen
Mark Duyck	5.923	0,04

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.

Hoewel de heer Frank Meysman, vast vertegenwoordiger van MOST BVBA, geen belangenconflict van vermogensrechtelijke aard voorzag naar aanleiding van de partiële splitsing van Betafence NV met overdracht van het afgesplitst vermogen aan WDP, heeft hij beslist niet deel te nemen aan enige Raad van Bestuur die diende gehouden te worden naar aanleiding van deze transactie, gelet op het deontologisch belangenconflict dat voor

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

hem bestond ingevolge zijn mandaat van uitvoerend bestuurder in Betafence NV. Dit mandaat oefent hij uit tegen een vaste vergoeding, zonder enige aandelen of stock options te bezitten.

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 vastgoedbevak de FSMA 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 FSMA 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 de Raad van Bestuur behoort, en waarover hij 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.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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. 60.

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. 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	100%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder en CEO	100%
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder en CEO	100%

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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.

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.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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 tweemaal per jaar samen. Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds.

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter	100%
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	100%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder en CEO	100%
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-uitvoerend bestuurder is) of een andere niet-uitvoerend 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;

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- 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.

Samenstelling in het boekjaar 2011:

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	100%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%

MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman, is voorzitter van het remuneratiecomité. De voorzitter van de Raad van Bestuur wordt 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.

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:

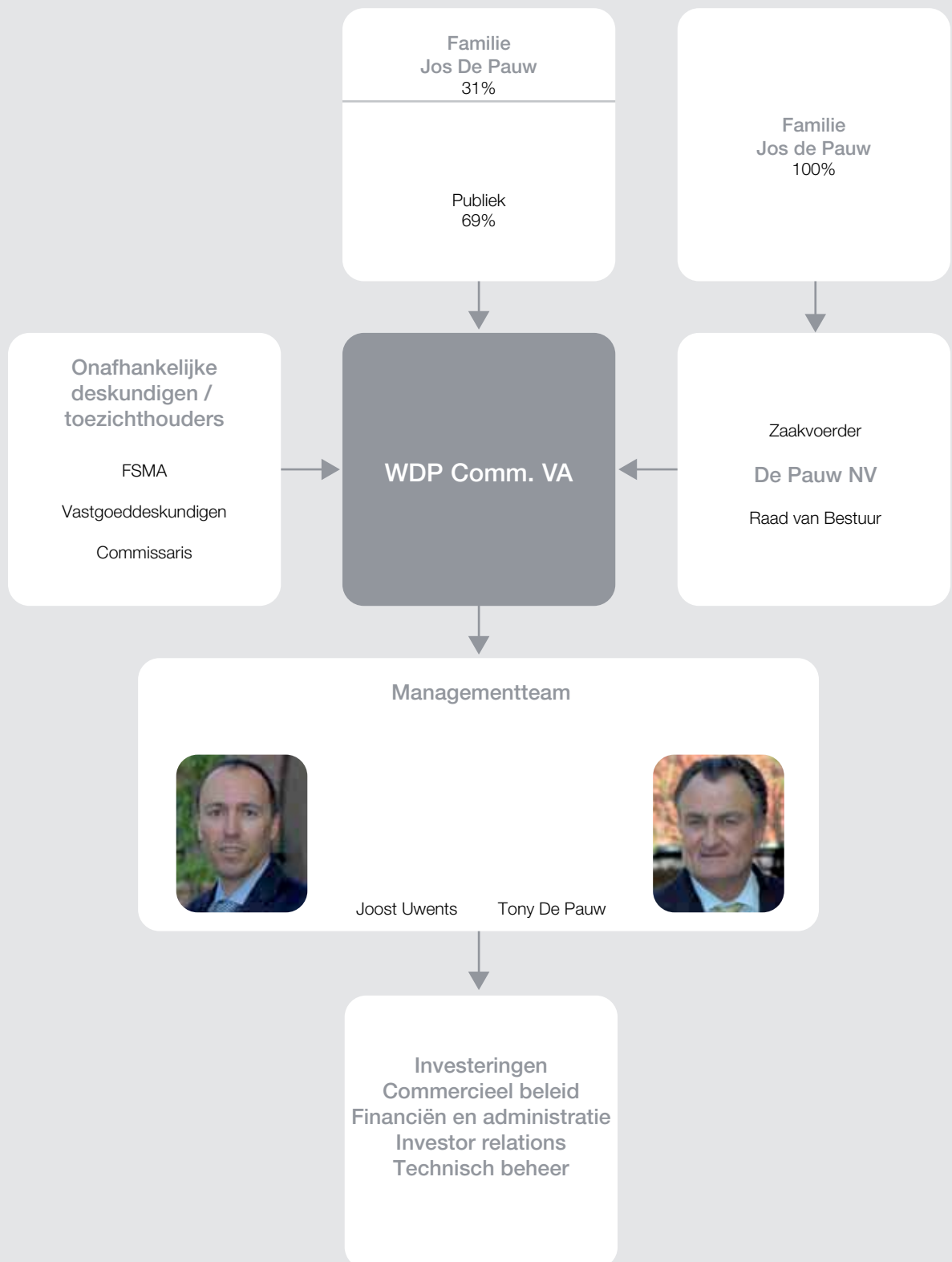
Tony De Pauw is uitvoerend bestuurder en CEO.

Hij is in eerste instantie de eindverantwoordelijke voor:

- het algemeen management, met andere woorden de dagdagelijkse leiding van het WDP-team;







Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- het investeringsbeleid, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar WDP actief is;
- 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 nieuwbouwwerken 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 cash-management, het debiteuren- en crediteurenbeheer, het beheer van de leningen en de rentekosten, en de rapportering naar de verschillende niveaus in overleg met de CFO;
- 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 deeltijds (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

Beheerverslag

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. 73).

2.6. Benoeming en evaluatie

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.

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 in hoofde van het uitvoerend management

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 '1.2.7. Belangenconflicten – Functionele belangenconflicten' op blz. 69).

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.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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;
- 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. Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag kadert binnen de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 en is de toepassing van artikel 96, §3, lid 2 van het Wetboek van Vennootschappen, zoals het werd ingevoerd door de Wet van 6 april 2010, en bevat informatie over:

- de tijdens het boekjaar 2011 gehanteerde procedure om (a) een remuneratiebeleid te ontwikkelen voor de bestuurders en het uitvoerend management en (b) de remuneratie te bepalen van individuele bestuurders en van de individuele leden van het uitvoerend management;
- een verklaring over het tijdens het boekjaar 2011 gehanteerde remuneratiebeleid van de bestuurders en het uitvoerend management, dat 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 zijn ontvangen van de vennootschap of van WDP;
- in het geval de uitvoerende bestuurders of de leden van het uitvoerend management in aanmerking komen voor vergoedingen gebaseerd op de prestaties van WDP, 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 aan het uitvoerend management werden toegekend door WDP. 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 boekjaar 2011 of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het boekjaar 2011, 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 en van de leden van het uitvoerend management;
- op individuele basis de (potentiële) vertrekvergoedingen van de leden van het uitvoerend management.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

Interne procedures

Het remuneratiecomité doet regelmatig een benchmark met zowel de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders als deze van de uitvoerende bestuurders van andere vergelijkbare Belgische beursgenoteerde bedrijven om er zeker van te zijn dat de remuneratie nog steeds gepast en conform is aan de marktpraktijken, rekening houdend met de omvang van de onderneming, haar financiële situatie, en haar positie binnen het Belgisch economisch milieu, en het niveau van verantwoordelijkheden die de bestuurders dragen.

Het remuneratiecomité analyseert daarenboven jaarlijks het remuneratiebeleid dat geldt voor de uitvoerende bestuurders en gaat na of er een aanpassing nodig is om ze te behouden en te motiveren, en redelijk is rekening houdend met de omvang van de vennootschap. Zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen ervan en de voorwaarden om ze te verkrijgen, worden geanalyseerd. Het remuneratiecomité gaat ook na of de procedure voor de bepaling van de doelstellingen die het niveau van de variabele vergoeding op korte termijn vastleggen, op één lijn ligt met de 'risk appetite' van de onderneming.

De Raad van Bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, is niet van plan om significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid dat geldt voor zowel bestuurders als het uitvoerend management voor boekjaar 2012 en 2013.

Overzicht van de individuele remuneratie over het boekjaar 2011

Niet-uitvoerende bestuurders	Vast ¹ (EUR)	Variabel (EUR)
MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman	21.000	-
Alex Van Breedam	21.000	-
Dirk Van den Broeck	21.000	-

Uitvoerende bestuurders	²	⁴
Tony De Pauw	189.000	125.000
Joost Uwents	189.000	125.000

Uitvoerend voorzitter Raad van Bestuur ³	
Mark Duyck	185.850

¹ De vaste remuneratie bestaat uit een basisvergoeding, waaronder een bijdrage voor verzekering en pensioen en een vaste onkostenvergoeding van 3.500 EUR per jaar.

² De basisvergoeding is bepaald in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elk lid van het uitvoerend management, is onafhankelijk van elk resultaat en wordt niet geïndexeerd.

³ De Raad van Bestuur heeft beslist een extra vergoeding toe te kennen aan de voorzitter voor bijkomende prestaties, zoals in casu een deeltijds uitvoerende taak.

⁴ Bedragen verbonden aan het 100% behalen van de objectieven en voor 50% betaalbaar over twee en drie jaren.

De vergoeding voor de zaakvoerder in 2011 bedraagt 925.000 EUR. Dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2011, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak.

Het totale loon van de niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerend voorzitter in het boekjaar 2011 bedraagt 238.350 EUR (100% vast). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan de prestaties.

Het totale loon van het uitvoerend management in het boekjaar 2011 bedraagt 635.000 EUR (waaronder 30% variabele vergoeding). De criteria en objectieven op basis waarvan het variabel loon aan het uitvoerend management wordt toegekend, worden uitdrukkelijk

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

vastgelegd bij aanvang van het boekjaar door de Raad van Bestuur op voorstel van het remuneratiecomité. Voor het boekjaar 2011 werden de criteria gehanteerd, in afnemend belang: het operationeel resultaat van de groep en de bezettingsgraad, wat betreft de eenjarige doelstellingen en de uitvoering van het project 'zonne-energie' en de beheersing van de schuldgraad wat betreft de meerjarige doelstellingen. In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt na het afsluiten van het boekjaar gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het auditcomité. Deze en de andere criteria worden daarna verder geëvalueerd door het remuneratiecomité. Op basis van het gerealiseerd resultaat wordt het variabel loon door de Raad van Bestuur toegekend aan de uitvoerende bestuurders Tony De Pauw en Joost Uwents. In overeenstemming met het Vastgoedbevak-KB hebben deze criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding of van het deel van de variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking 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.

De variabele remuneratie kan alleen worden uitbetaald als de criteria voor de uitbetaling die vastgesteld zijn tussen een lid van het uitvoerend management en WDP voor de referentieperiode zijn vervuld. Bovendien geldt het volgende: (a) de variabele remuneratie voor een lid van het uitvoerend management moet tenminste voor 25% gebaseerd zijn op prestatiecriteria die worden gemeten over een periode van tenminste twee jaar, en voor (nogmaals) 25% op prestatiecriteria die worden gemeten over een periode van ten minste drie jaar. Deze wettelijke regels met betrekking tot de spreiding in de tijd van de 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), worden nageleefd door WDP.

De basisvergoeding voor de uitvoerende bestuurders en de voorzitter kan door hen aangewend worden om hun groepsverzekering te financieren volgens het 'cafetariaprincipe'.

Er worden geen opties voorzien noch andere voordelen, behalve een bedrijfsvoertuig voor de leden van het uitvoerend management.

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

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

4. 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

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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

Nederland

- WDP Nederland NV, Princenhagelaan 1-A2 Herenkantoor B, 4813 DA Breda, Postbus 9770, 4801 LW Breda.
- WDP Development NL NV, Princenhagenlaan 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 operation met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

Tsjechië

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

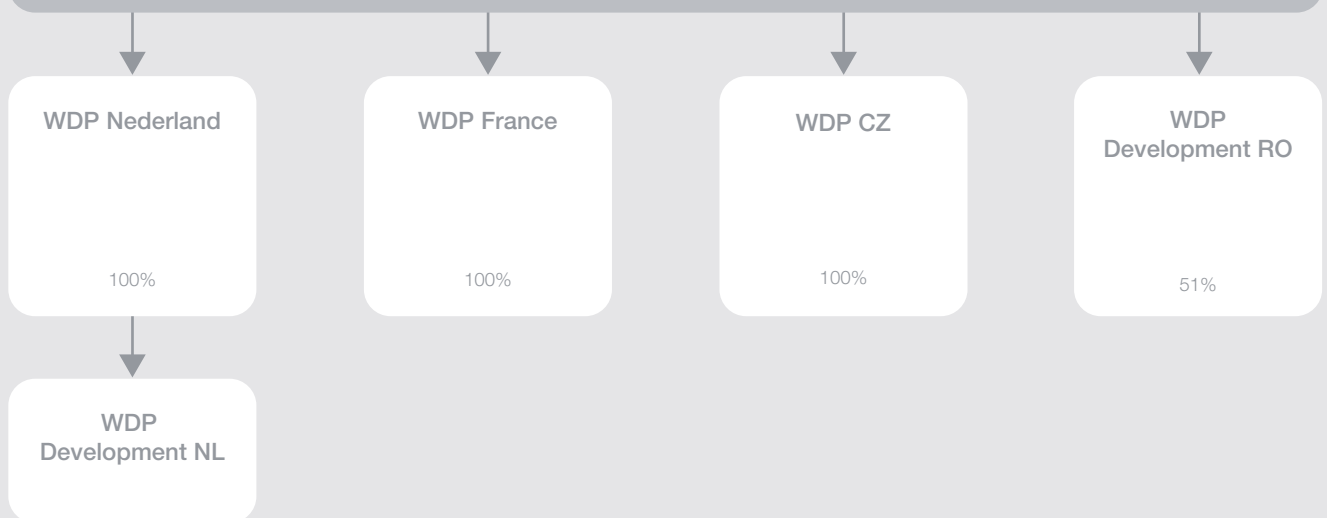
De vennootschappen van de groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.

- 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 en met uitzondering van WDP Development NL.
- WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse dochtervennootschappen, behalve in WDP Development RO (51%), telkens met uitzondering van één aandeel dat wordt aangehouden door De Pauw NV (omwille van het verbod van eenhoofdigheid).



WDP
warehouses with brains

WDP België
Comm. VA



Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- 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 (Société d'Investissement Immobilier Cotée) heeft, met de bijhorende vrijstelling van vennootschapsbelasting en meerwaardebelasting. Meer informatie over het FBI-statuut en het SIIC-statuut is te vinden verder in het jaarverslag bij de 'Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en de fiscale statuten' op blz 216.
- De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling ervan afhangt van de moeder-dochter richtlijn en de respectievelijke dubbelbelastingverdragen tussen België en de verschillende landen waar WDP actief is. 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 interesten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

WDP Comm. VA is in Frankrijk vertegenwoordigd door haar vaste inrichting ('établissement stable') te rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux.

WDP Nederland NV heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL NV, Princenhagelaan 1-A2 Herenkantoor B, 4813 DA Breda, Postbus 9770, 4801 LW Breda.

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

5.1. Gedragsregels inzake financiële transacties

5.1.1. 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.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

5.1.2. 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 van de 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 FSMA 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 FSMA. 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.

Beheerverslag

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.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

5.2. 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 FSMA 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. 65), die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur.

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

Ingevolge de inwerkingtreding op 1 januari 2012 van de Wet van 20 december 2010 betreffende de uitoefening van bepaalde rechten van aandeelhouders van genoteerde 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;
- de plaats waar en de wijze waarop stukken voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen kunnen worden geraadpleegd;

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

- 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.

Eveneens ingevolge de inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten 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.

De oproepingen aan de houders van aandelen op naam worden 30 dagen, respectievelijk zeventien dagen (in geval van een tweede oproeping), vóór de vergadering per brief toegezonden, tenzij zij er uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd dat de oproeping via een ander kanaal gebeurt.

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.

Ingevolge de inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten zullen een of meer aandeelhouders die samen minstens 3% van het maatschappelijk kapitaal bezitten, uiterlijk

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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.

Ingevolge de inwerkingtreding van de Wet Aandeelhoudersrechten, gelden tevens volgende bepalingen:

- 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 vereffeningstelling, 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, aan de vennootschap 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 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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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.

5.3. 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 twifelen 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.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

5.4. Interne controle- en risicobeheerssystemen

Controleomgeving

- 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 zouden 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.

In 2011 heeft WDP ook de WDP-filialen in Frankrijk en Nederland in het ERP-systeem (Enterprise Resource Planning), zijnde SAP Real Estate, dat reeds in 2010 voor WDP werd geïmplementeerd, 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. 71).

Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De analyse van de risico's is beschreven in het deel '1. Risicofactoren' van dit jaarlijks financieel verslag op 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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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 2011 het proces rond de facturatie, aankopen, de administratieve opvolging van de zonnepanelen en het beheer van de financiële instrumenten grondig nagekeken en gecontroleerd aan de hand van steekproeven. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris werd het proces, waar nodig, bijgestuurd.
- het auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP (zie '1. 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.

6. Statutaire bepalingen met betrekking tot de zaakvoerder en met betrekking tot een statutenwijziging

6.1. 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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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. 62.

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, vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger en ten minste één bestuurder samenhandelend. De zaakvoerder kan een bijzondere volmacht verlenen voor zover hij effectieve controle uitoefent over de aktes of documenten die ondertekend worden door de bijzondere volmachthouder(s) en de hiertoe bepaalde interne procedure wordt nageleefd die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan. De volmacht kan enkel verleend worden voor een welbepaalde transactie of voor een vast omliggende groep van transacties en is beperkt in tijd nodig om de verrichting af te handelen. Tot slot moeten de relevante limieten tevens aangeduid zijn in de volmacht zelf. De zaakvoerder gebruikt deze mogelijkheid die in de statuten voorzien werd voor het geven van een bijzondere volmacht enkel voor de ondertekening per authentiek of onderhands document en na goedkeuring van betreffend document door haar juridische dienst.

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 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).

6.2. 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 FSMA en wanneer zij driekwart van de stemmen verbonden

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen, en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder.

7. Kapitaalbewegingen

Ingevolge de Algemene Vergadering van 27 april 2011 werden de statuten van WDP in die zin gewijzigd 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 werden opgenomen enerzijds, en dat werd 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).

8. De commissaris

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, een Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de 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 Edouard Lhomme, 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 2011 bedragen 94.155 EUR (exclusief BTW). In de loop van het boekjaar 2011 werden erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals due diligence werk) voor een totaal bedrag van 51.627 EUR (exclusief BTW).

9. De vastgoedexpert

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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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.

De schatting van een site bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de 'investeringswaarde' wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of BTW als het om een aankoop gaat die aan de BTW is onderworpen. De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de BTW af te trekken.

Het nieuw Koninklijk Besluit op de vastgoedbevaks van 7 december 2010 formuleert aanbevelingen in verband met de werkwijze met de vastgoeddeskundigen om de nodige onafhankelijkheid van de vastgoedschatters te vrijwaren bij de waardering van het vastgoed. De vereiste onafhankelijkheid van de deskundige wordt sterker benadrukt en er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen. Tevens is voor de vastgoedbevak de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een rotatie van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de vastgoedbevak de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemen. Bovendien mag de deskundige gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast, waarna een 'cooling off'-periode van eveneens drie jaar moet volgen. Een deskundige die al een termijn van drie jaar achter de rug heeft, zal dus slechts voor een nieuwe termijn van drie jaar mogen worden aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

In dit kader werden de bestaande contracten met vastgoeddeskundigen Stadim en Cushman & Wakefield voor jaareinde 2011 opgezegd en werd tevens door WDP beslist om voortaan te gaan werken met schatters per land. Zo werden voor de waardering van het vastgoedpatrimonium nieuwe contracten afgesloten en werden per land de volgende schatters aangesteld: Stadim en Cushman & Wakefield voor de Belgische portefeuille, DTZ Zadelhoff voor de Nederlandse portefeuille, BNP Paribas Real Estate voor de Franse portefeuille en Cushman & Wakefield voor de Tsjechische en Roemeense portefeuille¹.

¹ Voor wat betreft de schatters/rechtspersonen die voorheen ook belast waren met de waardering van een deel van de WDP-portefeuille, werden voor de vernieuwing van de opdracht, andere schatters/natuurlijke personen aangeduid, waarbij aangetoond werd dat er een passende functionele onafhankelijkheid tussen hen bestaat en dat aldus voldaan is aan de voorwaarden van het nieuwe Vastgoedbevak-KB.

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarden pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarden oppervlakte. De nieuwe contracten voldoen aan de nieuwe regelgeving en de aanstelling van de vastgoeddeskundigen werd goedgekeurd door de FSMA.

De honoraria van de vastgoedschatters bedroegen in 2011 254.295 EUR (exclusief BTW).

10. 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 gereguleerde markt

10.1. Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WDP Comm. VA 109.380.548,04 EUR, verdeeld in 13.638.521 gewone aandelen, die elk 1/13.638.521ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

10.2. Aandelenplan voor werknemers

Momenteel bestaat er binnen WDP een aandelenplan voor werknemers. Hiervoor wordt verwezen naar '10.4. Bevoegdheden bestuursorgaan tot uitgifte of inkoop van aandelen' hieronder.

10.3. 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.

10.4. Bevoegdheden bestuursorgaan tot uitgifte of inkoop van aandelen

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van drie 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 vijf jaar na het houden van de Buitengewone Algemene Vergadering van 31 maart 2009, 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

Beheerverslag

Corporate governance en structuren

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 per aandeel.

Op 31 december 2011 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder De Pauw NV bezat 1.438 aandelen. De boekwaarde van deze aandelen bedraagt 53.292,28 EUR. Deze 1.438 aandelen maken geen deel uit van het incentivierungsprogramma.

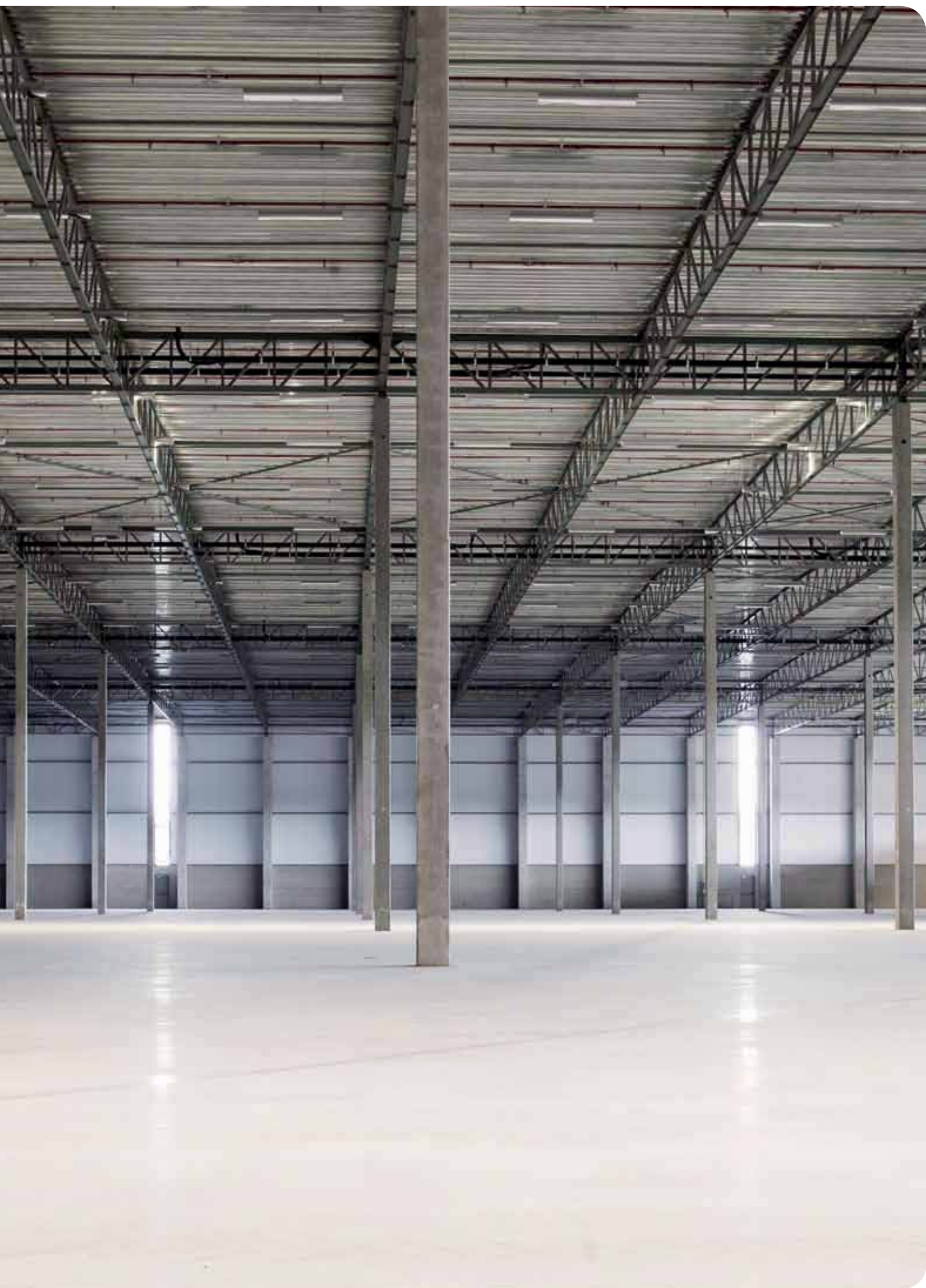
11. Verzekeringsdekking

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 2011 bedragen in totaal 727.000 EUR (405.000 EUR voor België, 167.000 EUR voor Nederland, 66.000 EUR voor Frankrijk, 24.000 EUR voor Tsjechië, 1.000 EUR voor Roemenië, en 64.000 EUR voor de zonnepanelen in België).

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) bedraagt 778 miljoen EUR (447 miljoen EUR voor België, 196 miljoen EUR voor Nederland, 61 miljoen EUR voor Frankrijk, 28 miljoen EUR voor Tsjechië, 7 miljoen EUR voor Roemenië, en 40 miljoen EUR voor de zonnepanelen).

Hierdoor valt de volledige nieuwbouwwaarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) onder de verzekeringsdekking.



Het aandeel WDP

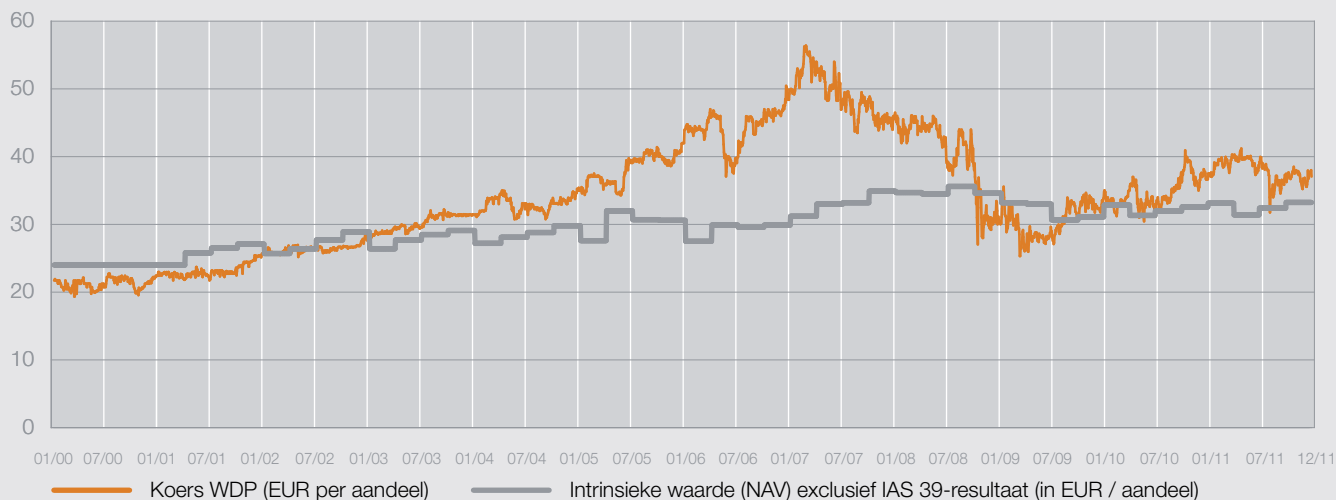
De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP steeg in de eerste maanden van 2011 van 36,65 EUR op 1 januari 2011 naar een hoogtepunt van 41,95 EUR in april – de maand vóór het ‘knippen van de coupon’, waarin de koersen traditiegetrouw pieken met het oog op de dividenduitkering. Tevens was dit ook een teken van vertrouwen van de beleggers in het nieuw aangekondigde strategisch groeiplan 2011-2013. Dat vertrouwen werd nog eens bevestigd door het succes van het keuzedividend, waarbij voor maar liefst 70% van de aandelen gekozen werd voor een dividend in de vorm van nieuwe aandelen. Hierdoor werd ruimte gecreëerd voor nieuwe investeringen.

Na de uitkering van het keuzedividend volgde de gebruikelijke koersdaling. Daarna bleven tijdens de zomermaanden de algemene beursmalaise en de daarmee gepaard gaande volatiliteit op de financiële markten de waarde van het aandeel drukken. De beleggers stelden immers het hele financiële systeem en het voortbestaan van de eurozone in vraag. Het aandeel WDP kon echter snel weer voortbouwen op zijn reputatie en zijn traditionele troeven. 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 marktleider in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux, en het gunstig fiscaal regime waarbinnen de bevak zowel in België als in Frankrijk en 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.

Het jaar werd afgesloten met een koers van 37,06 EUR op 31 december 2011. Dat is licht hoger dan eind 2010.

Vergelijking beurskoers versus intrinsieke waarde (NAV)



Het aandeel WDP

Als gevolg van de kapitaalverhogingen door het keuzedividend en de Betafence-transactie, steeg de marktkapitalisatie van WDP voorbij de kaap van 500 miljoen EUR. Hierdoor verscheen de bevak ook op de radar van grote internationale investeringsfondsen, die vaak niet in ondernemingen met een kleinere marktkapitalisatie mogen investeren. In 2011 kon dus ook de investeerdersbasis verbreed worden, naast de bestaande trouwe Belgische en internationale aandeelhouders.

Velociteit en liquiditeit

Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In 2011 werden gemiddeld 474.468 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 23,82%.

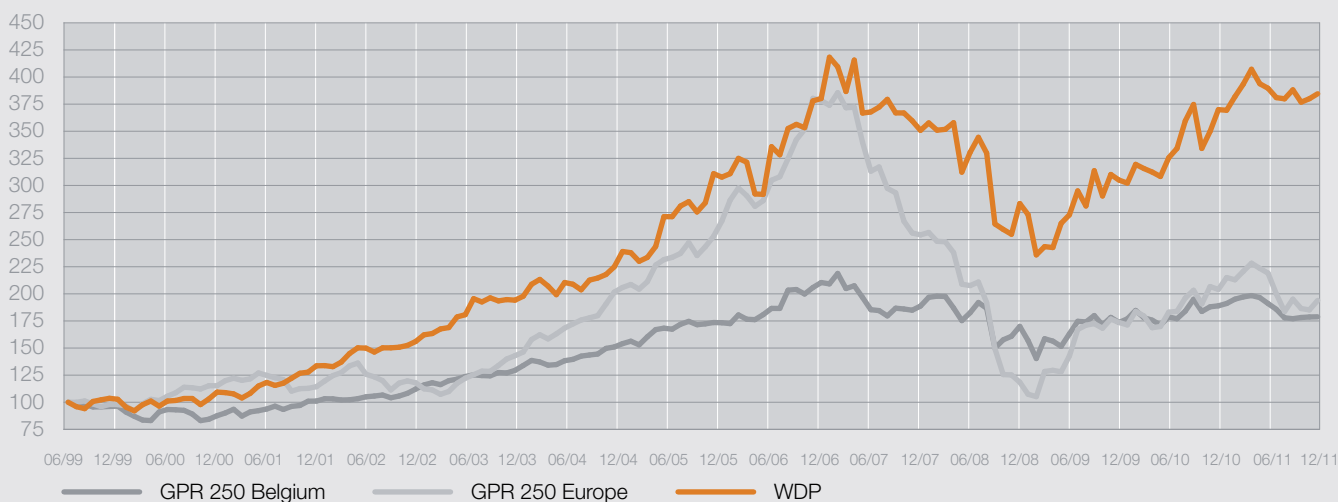
Return

Voor 2011 bedroeg de totale return¹ van het aandeel WDP 8,61%. 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 -10,43%. WDP presteerde ook aanzienlijk beter dan de index van Belgische vastgoedaandelen. De 'GPR 250 BELGIUM'-index liet voor 2011 een resultaat optekenen van -5,00%. De brutoreturn van de Bel20-index bedroeg op 31 december -19,20%. Zie in dit verband ook de maandelijkse update op www.wdp.be.

¹ 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 geherinvesteerd wordt in hetzelfde aandeel.

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



Het aandeel WDP

Uit de cijfers van Global Property Research blijkt ook dat WDP over de voorbije twaalf jaar – sinds de beursintroduktie eind juni 1999 – met een return van 11,60% nog altijd beduidend beter scoort dan het Europees vastgoed (5,03%), het Belgisch vastgoed (4,65%) en de Bel20-index (-3,20%).

WDP bood met andere woorden ook in 2011 een mooie return, en dat in een algemeen klimaat van lage intresten. WDP houdt goed stand ondanks de moeilijke economische situatie.

WDP blijft zich inspannen om 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)	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2009
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	13.638.521	12.533.938	12.533.938
Free float	69%	69%	69%
Marktkapitalisatie	505.443.588	459.368.828	425.267.516
Verhandeld aantal aandelen per jaar	3.249.196	3.302.753	3.054.119
Gemiddeld dagelijks volume in EUR	474.468	445.031	368.087
Velociteit*	23,82%	26,35%	24,37%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	41,95	40,92	36,04
- laagste	31,51	30,10	24,89
- slot	37,06	36,65	33,93
Intrinsieke waarde**	29,43	29,62	29,27
Intrinsieke waarde** (exclusief IAS 39-resultaat)	33,24	32,58	32,05
Uitkeringspercentage	90%	95%	95%
Netto courant resultaat / aandeel***	3,25	3,11	3,14***
Netto courant resultaat / aandeel****	3,42	3,11	3,14
Brutodividend / aandeel	2,94	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel	2,32	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 netto courant resultaat / aandeel gebeurt pro rata temporis van het aantal dividendgerechtigde aandelen. In 2009 bedroeg dit voor de eerste zes maanden 9.400.454, vanaf 1 juli 2009 12.533.938.

**** De berekening van het netto courant resultaat / aandeel gebeurt op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen.

Het aandeel WDP

Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming op datum van jaarafsluiting (situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 31 december 2011)¹

Aandeelhouder	Aantal aandelen	% stemrecht
Robert De Pauw	1.032.999	7,57%
Anne De Pauw	1.032.999	7,57%
Tony De Pauw	1.032.999	7,57%
Kathleen De Pauw	1.032.999	7,57%
De Pauw NV	1.540	0,01%
Familie De Pauw	4.133.536	30,31%
Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij²	440.736	3,23%
AG Insurance Belgium³	417.001	3,06%

¹ De eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen tevens geraadpleegd worden op de website van WDP: www.wdp.be.

² Aanmelding Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (26 oktober 2011) is het moederbedrijf van Belfius NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium (364.273 aandelen). Dexia Insurance Belgium is het moederbedrijf van de ondernemingen DELP Invest (12.000 aandelen) en Dexia Life en Pensions (40.907 aandelen).

³ Aanmelding AG Insurance Belgium (5 mei 2009) (359.000 aandelen) is het moederbedrijf van AG Real Estate (58.000 aandelen) en AG Real Estate Management (1 aandeel).

Financiële agenda

- 11-04-2012 Uiterste datum registratie aandelen deelname Algemene Vergadering d.d. 25-04-2012
- 19-04-2012 Uiterste datum bevestiging deelname Algemene Vergadering d.d. 25-04-2012 (bankattest / volmacht)
- 25-04-2012 Raad van Bestuur keuzedividend 2011* – Algemene Vergadering
- 30-04-2012 Ex-Date dividend 2011
- 03-05-2012 Record Date dividend 2011
- 15-05-2012 Bekendmaking resultaten 1^e kwartaal 2012
- 22-08-2012 Bekendmaking halfjaarresultaten 2012 en publicatie halfjaarverslag 2012
- 13-11-2012 Bekendmaking resultaten 3^e kwartaal 2012
- Week 8-9, 2013 Bekendmaking jaarresultaten 2012

* Data voor de inschrijvingsperiode, Payment Date & datum notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 25 april 2012.

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.wdp.be.



Euronext Brussels
IPO: 28-06-1999
notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
liquidity provider: ING België NV

Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

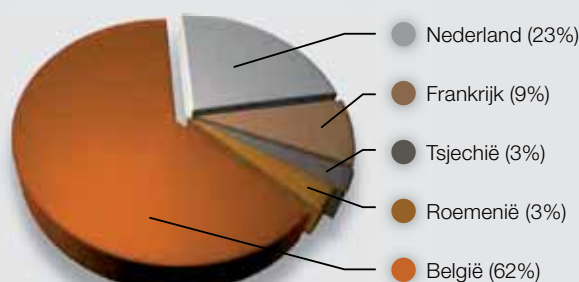
1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2011

De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de activa bestemd voor verkoop en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value)¹ van 922,4 miljoen EUR op 31 december 2011. De vergelijkbare waarde eind 2010 bedroeg 824,4 miljoen EUR.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value (x miljoen EUR)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	525,7	201,1	80,7	24,3	3,8	835,5
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	19,0	9,1	0,0	0,0	0,0	28,1
Grondreserve	20,0	0,0	1,9	0,9	21,6	44,4
Activa bestemd voor verkoop	14,3	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3
Totaal	579,1	210,2	82,6	25,2	25,4	922,4

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



¹ Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 5,5%, Frankrijk: 2,6%, Tsjechië: 2,0% en Roemenië: 3,0%.

Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Uitsplitsing van de fair value van de portefeuille per bestemming



Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	60	16	8	5	1	90
Bruto verhuurbare oppervlakte (m ²)	1.111.949	359.933	141.504	39.356	6.879	1.659.621
Land (m ²)	2.277.190	703.295	308.354	131.224	861.441	4.281.504
Fair value (in miljoen EUR)	579,1	210,2	82,6	25,2	25,4	922,4
% van de totale fair value	62%	23%	9%	3%	3%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2011	-0,1%	1,8%	2,3%	4,0%	-7,7%	0,4%
Leegstand (EPRA) ^{1, 2}	4,3%	3,6%	0,7%	0,0%	0,0%	3,6%
Gemiddelde looptijd tot en met eerste vervaldag (j) ²	5,6	8,9	3,5	2,8	9,9	6,2
WDP bruto huurrendement ³	7,7%	9,5%	8,0%	10,5%	9,4%	8,3%
Effect leegstand	-0,3%	-0,3%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,6%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,0%	8,6%	7,6%	9,7%	9,1%	7,5%

¹ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

² Exclusief zonnepanelen.

³ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

Vastgoedverslag

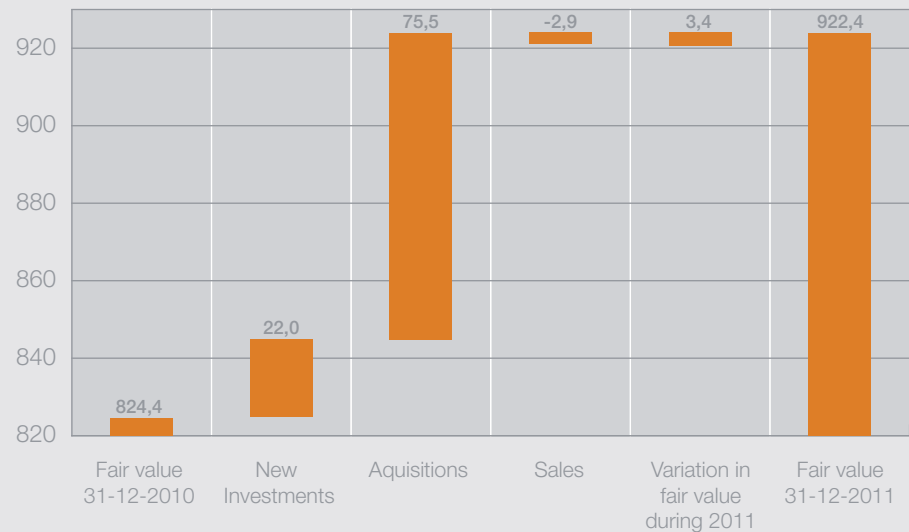
Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

2. Evolutie fair value gedurende 2011

In 2011 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaal bedrag van 75,5 miljoen EUR. Daarnaast werd er 22 miljoen EUR uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Er werd tevens enkele kleinere niet-strategische sites verkocht voor een nettobedrag van 2,9 miljoen EUR.

Mutatie van de vastgoedportefeuille gedurende 2011

(in miljoen EUR)

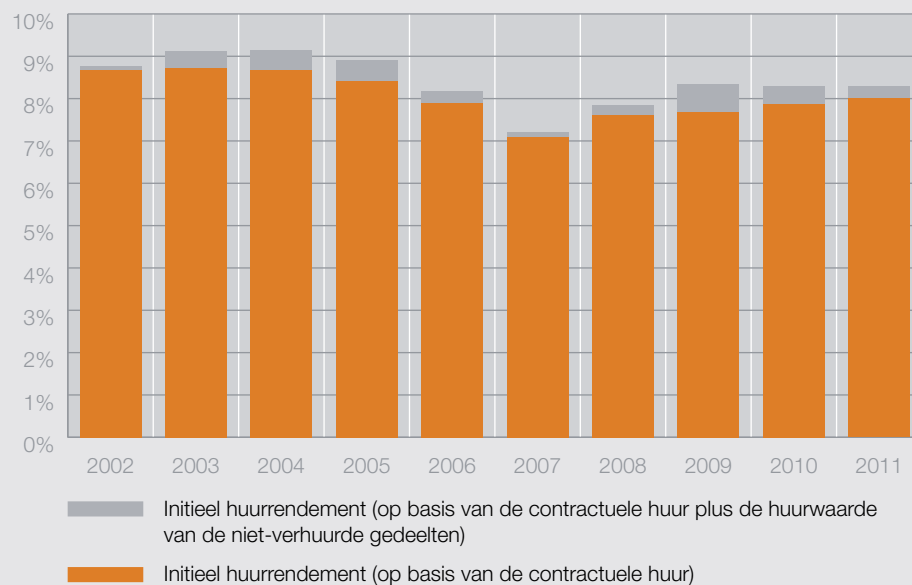


De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen van 3,4 miljoen EUR is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten onder meer door de indexatie en de verhoging van de bezettingsgraad. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2011 8,3%, stabiel tegenover 8,3% per eind 2010.

Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 428,5 hectare, waarvan 22,0 hectare in concessie. Het saldo van 406,5 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 350,7 miljoen EUR of 38,0% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 91,9 EUR/m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België en Roemenië.

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1,7 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van 66,1 miljoen EUR. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (77,0%) voor hun rekening, met 1.333.005 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 50,9 miljoen EUR. Hun gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 38,2 EUR/m².

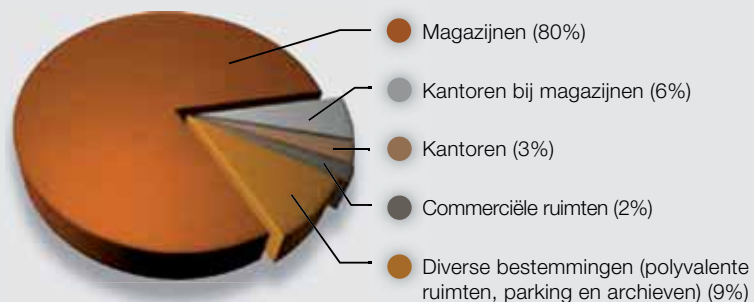
De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 137.473 m² of 11,5 miljoen EUR huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 83,2 EUR. De commerciële ruimten beslaan 32.879 m² en vertegenwoordigen 1,9 miljoen EUR huur, met een gemiddelde per m² van 56,5 EUR. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 156.284 m² of 1,9 miljoen EUR, met een huurgemiddelde van 12,4 EUR/m².

Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Bestemming	Bebouwde oppervlakte	Geschatte huurwaarde	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ²	% van de totale huurwaarde
op 31-12-2011	(m ²)	(in miljoen EUR)	(EUR)	
Magazijnen	1.333.005	60,0	38,2	77,0%
Kantoren bij magazijnen	92.836	7,1	76,2	10,7%
Kantoren	44.637	4,4	97,6	6,6%
Commerciële ruimten	32.879	1,9	56,5	2,8%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	156.284	1,9	12,4	2,9%
Totaal	1.659.621	66,3	39,8	100,0%

Spreading totale bebouwde oppervlakte per bestemming



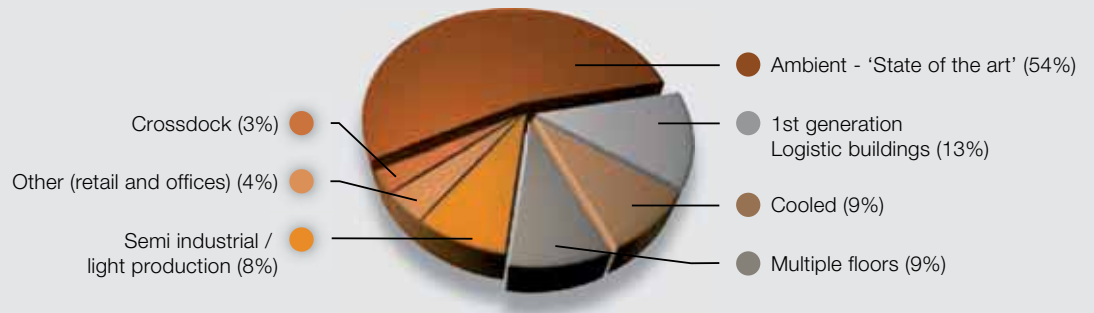
Spreading totale huurwaarde per bestemming



Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

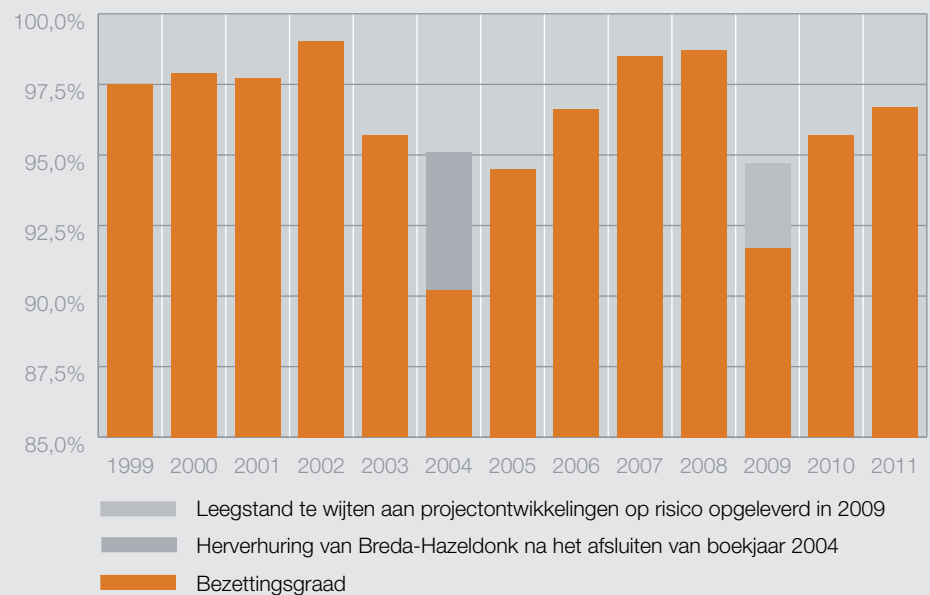
Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van huurincasso) per type pand



4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP portefeuille bedraagt 96,7% per eind 2011 (inclusief zonnepanelen)¹. Dit is een vertaalslag van het commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties uit te bouwen met de klanten en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

Historische bezettingsgraad WDP portefeuille (inclusief zonnepanelen)



¹ Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 96,4%.

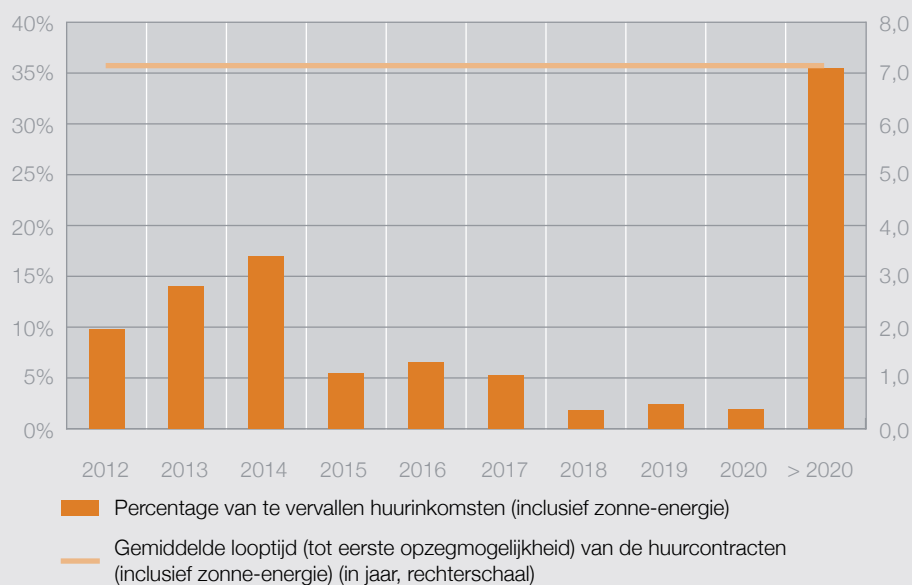
Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Het uitbouwen van partnerships met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 8,9 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,2 jaar.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 9,7 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 7,2 jaar.

Vervaldagen van de huurinkomsten (tot de eerste opzegmogelijkheid)



De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 16,5% van het huurincasso, DHL (9,1%), Kuehne & Nagel (6,8%), Philips Lighting (5,2%), Distri-Log (3,7%), Lidl (3,8%), Colfridis (2,8%), Belgacom (2,7%), Berkhout Langeveld BV. (2,2%) en ID Logistics (2,2%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 54,0%. De 'top 20' maakt 68,5% uit en de 'top 50' is goed voor 88,0%.

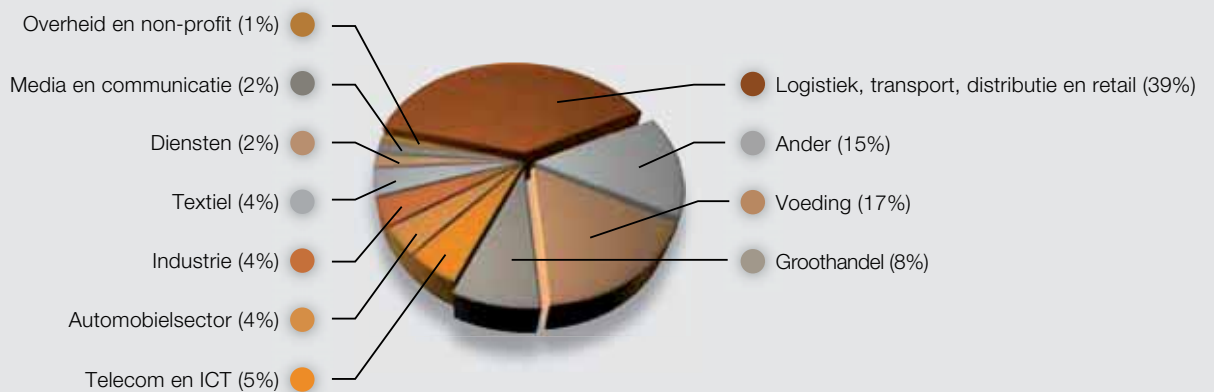
Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Tophuurders (% huurinkomen)

1 Univeg-groep	16,5%
2 DHL	9,1%
3 Kuehne & Nagel	6,8%
4 Philips Lighting	5,2%
5 Distri-Log	3,7%
6 Lidl	3,8%
7 Colfridis	2,8%
8 Belgacom	2,7%
9 Berkhout Langeveld BV	2,2%
10 ID Logistics	2,2%
Top 10 =	54,0%

Huurinkomsten 2011 per sector huurder



Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

5. Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring¹

	Land	Verhuurbare oppervlakte (m ²)	Verwachte oplevering	Huurder	Waarde in balans per 31-12-2011 (000 EUR)
Projecten in uitvoering (voorverhuurd)*					
Mollem (Asse)	België	3.200	Eerste kwartaal 2012	Lactalis (100%)	N/B
Willebroek	België	15.000	Derde kwartaal 2012	Distri-Log (100%)	N/B
Schiphol	Nederland	10.000	Derde kwartaal 2012	Rapid Logistics (100%)	N/B
Subtotaal		28.200			3.983
Projecten 'on hold' (niet verhuurd)**					
Venlo	Nederland	15.000	Afwerking in functie van verhuring	onverhuurd	N/B
Ternat	België	10.000	Renovatie in functie van verhuring	ATS, Bpost (40%)	N/B
Subtotaal		25.000			16.412
Totaal		53.200			20.395

* Voor de projecten in uitvoering is er een totale investering voorzien van circa 24 miljoen EUR.

** Voor de projecten 'on hold' is er een beperkte cash-out vereist om de sites af te werken.

¹ Zie ook '4.3. Beheerverslag – Transacties & verwezenlijkingen' op blz. 31.






Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

6. Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd in het vierde trimester van 2011 door de onafhankelijke vastgoedschatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate.

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
BELGIË		38.731.385,00	95,7%
Aalst, Denderstraat 54-56 – Tragel	Een perceel van 7.518 m ² in een industriezone vlak bij het station Aalst-Noord. Het gebouw met een industriële hal van 1.932 m ² (+ 1.032 m ² luifel) en 576 m ² kantoren werd in 2006 vernieuwd.	214.992,00	100,0%
Aalst, Tragel 5 – Gheeraerdstraat 15-16	Een perceel van 16.546 m ² in een industriezone. Een ouder bedrijfscomplex met 12.534 m ² opslagplaatsen.	300.882,00	100,0%
Aalst, Tragel 11-12 – Garenstraat	Een perceel van 44.163 m ² in een industriezone. Een gebouw uit 1998-1999 met 4.202 m ² kantoren, 1.222 m ² werkplaatsen en 16.718 m ² magazijnen. Uitgerust met zonnepanelen.	969.846,00	100,0%
			
Aalst, Wijngaardveld 3-5 – Dijkstraat 7	Een perceel van 39.822 m ² in de industriezone Wijngaardveld. Twee magazijnen van in totaal 17.319 m ² uit 1992. Een pand met 4.583 m ² magazijnen met mogelijkheid tot kantoren uit 2005. Uitgerust met zonnepanelen.	645.400,00	100,0%
Aarschot, Nieuwlandlaan 19	Een perceel van 17.184 m ² in het industriepark Nieuwland. Een nieuwbouw uit 2009 met 8.264 m ² opslagruimten verdeeld over twee units en 168 m ² inbouwkantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	372.360,00	100,0%
			
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9	Een perceel van 26.236 m ² in volle eigendom en een perceel van 2.240 m ² in mede-eigendom in de industriezone Anderlecht-Vorst. Op het eerste perceel een constructie uit 1969 met 16.666 m ² opslagruimte en 3.679 m ² kantoren. Op het tweede perceel is WDP eigenaar van de derde tot en met de zevende verdieping van de Asar-toren (1.680 m ² kantoren en 359 m ² archiefruimten).	890.655,00	100,0%
Antwerpen, Lefebvredok – Grevendilf – Vrieskaai	Een perceel van 22.513 m ² in concessie van het Havenbedrijf. Zeven units met in totaal 18.786 m ² magazijnen en 64 m ² kantoren.	549.203,00	100,0%
Asse (Mollem), Assesteenweg 25	Een perceel van zo'n 47.800 m ² in de KMO-zone Mollem. De bestaande gebouwen uit 1967, 1988 en 1996 zijn volledig gerenoveerd en uitgebreid en omvatten 15.508 m ² magazijnen, 2.111 m ² kantoren en 905 m ² werkplaatsen en sociale ruimten. Aanpalend is een nieuwbouw opgetrokken met 7.175 m ² magazijnen, 660 m ² kantoren en 330 m ² diversen. Uitgerust met zonnepanelen.	1.341.967,00	100,0%
			



Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
Asse (Mollem), Terheidenboslaan 10	5.993 m ² magazijn dat dienst doet als productiehal in combinatie met 654 m ² kantoren op een totaal terrein van 10.000 m ² .	250.654,00	100,0%
Beersel (Lot), Heideveld 3-4	Een perceel van 22.459 m ² in de industriezone Heideveld. Een gebouw uit 2001 met 6.703 m ² magazijnen en 456 m ² kantoren en sociale ruimten. Uitgerust met zonnepanelen.	385.040,00	100,0%
Beringen (Paal), Industrieweg 135 – Rijsselstraat	Een perceel van 21.438 m ² in de industriezone tussen Beringen-Paal en Tessenderlo. Drie recente en twee in 2008 gerenoveerde panden met 9.056 m ² magazijnen en 1.483 m ² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	446.996,00	100,0%
Boom, Langelei 114-120 – Industrieweg	Een perceel van 71.412 m ² langs de A12 in de industriezone Krekelenberg. Een nieuwbouw uit 2000-2001 met 34.222 m ² magazijnen en 2.982 m ² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	1.513.589,00	100,0%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	Vier percelen van in totaal 40.151 m ² in een kleinere KMO-zone. Het complex uit het begin van de jaren negentig omvat 3.120 m ² kantoren, 14.335 m ² magazijnen en 130 m ² inbouwkantoren. Van de andere drie percelen wordt een gereserveerd als buitenopslagzone, voor de overige twee bestaan reeds bouwplannen voor de toekomst.	303.454,00	75,1%
Bornem, Rijksweg 17	Een perceel van 31.100 m ² met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Een complex uit 1996, met een kantoorgebouw van 1.616 m ² met 323 m ² archiefruimte, en 9.973 m ² magazijnen.	651.718,00	100,0%
Bornem, Rijksweg 19	Een perceel van 38.000 m ² met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Deels gerenoveerde en verbouwde ruimten, en deels een nieuwbouw uit 2004. In totaal 19.948 m ² magazijnen en loskades en 2.463 m ² kantoren, dienst ruimten en technische lokalen.	991.064,00	87,8%
Courcelles, rue de Liège 25	Een terrein van 106.735 m ² in de Zoning Industriel. Een bedrijvencluster ontwikkeld in 3 fasen tussen 2007 en 2009 voor een totaal van 29.382 m ² magazijnen en 1.400 m ² kantoren.	933.308,00	100,0%
Doornik (Marquain), rue de Terre à Briques 14	Een perceel van 30.938 m ² in het industriepark Tournai Ouest. Een bestaand bedrijfscomplex met 7.660 m ² magazijnen en 1.002 m ² kantoren.	355.517,00	100,0%
Genk, Brikkovenstraat 48	Een perceel van 62.905 m ² op het industrieterrein Hermes. Een logistiek platform met een opslagplaats van 16.619 m ² uit 2008 en aanpalend een tweede opslagplaats met bijhorende kantoren van 16.700 m ² uit 2010. Uitgerust met zonnepanelen.	1.255.078,00	100,0%
Genk, Brikkovenstraat 50	Een site van 36.000 m ² met een pand van 19.000 m ² in het Hermespark te Genk. Men beschikt er over 18.774 m ² magazijnen en 410 m ² kantoren.	675.110,00	100,0%
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31	WDP is concessiehouder van de helft van een perceel van 117.984 m ² dat in concessie is gegeven door de Zeehaven van Brussel. 5.096 m ² kantoren en sociale ruimten uit 1978 en 48.017 m ² magazijnen uit 1996. Uitgerust met zonnepanelen.	1.015.577,00	100,0%

Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
Grimbergen, Industrieweg 16	Een perceel industriegrond van 27.724 m ² . Een distributiegebouw uit 2008 met een vloeroppervlakte van 14.760 m ² en 298 m ² in pandige kantoorruimte. Uitgerust met zonnepanelen.	702.099,00	100,0%
			
Jumet, Zoning Industriel – 2ième rue	Een perceel van 9.941 m ² in een industriezone. Twee bedrijfsgebouwen die in 2005 volledig gerenoveerd en uitgebreid werden tot 5.648 m ² magazijnen en 634 m ² kantoren.	275.274,00	100,0%
Kontich, Satenrozen 11-13 – Elsbos	Een perceel van 160.743 m ² 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 ² magazijnen en 6.000 m ² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	2.553.313,00	100,0%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	Een perceel van 10.663 m ² . Een kantoorgebouw van 820 m ² en twee stockagehallen van elk 2.344 m ² met samen 1.061 m ² mezzanines. Uitgerust met zonnepanelen.	40.000,00	100,0%
Leuven (Wilsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	Een perceel van 13.526 m ² langs de Leuvense vaart. Een voormalig industrieel complex van 20.758 m ² dat in het midden van de jaren tachtig werd heringericht en gemoderniseerd.	686.489,00	100,0%
Leuven, Vaart 25-35	Een publicitair aantrekkelijk gelegen perceel van 3.170 m ² . De oude 'Molens Hungaria' werden in 2000 gerenoveerd tot een complex van 15.305 m ² .	743.937,00	65,2%
Londerzeel, Nijverheidstraat 13-15	Een perceel van 42.115 m ² in een industriezone langs de A12. Twee bedrijfsgebouwen uit 1989-1991. Sinds de aanpassingwerken in 2005 omvatten ze 25.770 m ² magazijnen en 1.698 m ² kantoren en sociale lokalen.	1.134.742,00	69,9%
Luik (Flémalle) - rue de l'Arbre Saint-Michel	Een cross-dockingcentrum met 5.137 m ² magazijn en 464 m ² kantoren op een perceel van 25.549 m ²	90.670,00	100,0%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 – Nieuwbrugstraat	Een perceel van 12.360 m ² in de wijk Haren-Buda. Een industrieel complex van 14.300 m ² , dat grondig verbouwd en heringericht werd als internethotel. In 2006 werd een opslagplaats op twee niveaus van 1.564 m ² toegevoegd op vraag van de huurder.	1.590.130,00	100,0%
			
Mechelen, Zandvoortstraat 3	Een perceel van 42.012 m ² . Een recent logistiek complex bestaande uit 29.330 m ² magazijnen en 3.247 m ² kantoren.	1.102.089,00	100,0%
Meer, Seoelstraat 1	Een perceel van 28.901 m ² met een uit het einde van de jaren negentig daterend logistiek complex dat 18.196 m ² magazijnen en 810 m ² kantoren omvat.	481.641,00	100,0%



Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 5	Een perceel van 13.241 m ² . Een voormalig industrieel pand dat werd gerenoveerd en heringericht tot een commerciële ruimte van 4.448 m ² .	166.191,00	100,0%
Nijvel, chaussée de Namur 66	Een perceel van 21.250 m ² . Een gerenoveerd semi-industrieel gebouw met 10.000 m ² magazijnen en 1.085 m ² kantoren.	174.996,00	100,0%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	Een perceel van 60.959 m ² in de industriezone Nivelles-Sud. Een constructie uit 1990 en een nieuwbouw uit 2004, met in totaal 23.906 m ² magazijnen en 3.093 m ² kantoren.	1.310.367,00	93,7%
Nijvel, rue du Bosquet 12	Een perceel van 19.429 m ² 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 ² , met respectievelijk 382, 364 en 363 m ² inbouwkantoren.	486.287,00	100,0%
Nijvel, rue Buisson-aux-Loups	Een site met een grondoppervlakte van 51.000 m ² , die WDP op termijn zal afbreken en herontwikkelen.		
Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9	Een perceel van 5.579 m ² . Een recent bedrijfsgebouw met 1.282 m ² kantoren en 1.015 m ² magazijnen.	207.648,00	100,0%
Puurs, Lichterstraat 31	Op een terrein van 24.134 m ² bevinden zich een magazijn van 12.836 m ² met 2.035 m ² kantoren uit de jaren '70. Het gebouw wordt heden gerenoveerd.	108.205,00	71,4%
Rumst (Terhagen), Polder 3 – Kardinaal Cardijnstraat 65	Een perceel van 47.435 m ² in de Industriezone Molleveld. Een complex van 21.189 m ² , waarvan 20.020 m ² magazijn- en atelierruimten, 426 m ² kantoren en 743 m ² woonoppervlakte (3 woonunits).	472.396,00	83,8%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 – Strijbroek 4	Twee percelen van samen 52.411 m ² , waarvan een in volle eigendom en een in erfpacht. Een eerste bedrijfsgebouw uit 1991 met 15.405 m ² magazijnen en 1.653 m ² kantoren. Een tweede gebouw uit 1991, verbouwd in 2007, met 4.785 m ² magazijnen en 767 m ² kantoren.	889.774,00	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	Een perceel van 46.941 m ² in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, waarvan 39.614 m ² in erfpacht en de rest in volle eigendom. Een bedrijfscomplex uit 1996 met uitbreidingen in 1997 en 1998, met 20.892 m ² magazijnen en 1.683 m ² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	1.346.474,00	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19-27	Twee percelen industriegrond met een totale oppervlakte van 39.783 m ² , in een KMO-zone. Een bedrijfsgebouw van 2.685 m ² magazijn en 565 m ² kantoren.	287.598,00	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	Een perceel van 4.797 m ² in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, in erfpacht. Een gebouw uit 2007 met 2.103 m ² kantoren.	321.284,00	100,0%
Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan	Een industriegrond van 50.773 m ² te ontwikkelen, gelegen in het regionaal bedrijventerrein Europark Zuid II.	0	N/R
Ternat, Industrielaan 24	Een perceel van 28.274 m ² 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 13.913 m ² magazijnen en 3.125 m ² kantoren en dienstlokalen.	321.377,00	40,0%


Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
Vilvoorde, Havendoklaan 12	Een perceel van 27.992 m ² in het businesspark Cargovil. De gebouwen uit 1994 werden verbouwd en uitgebreid. In een eerste fase met 4.133 m ² magazijnen en 42 m ² archieven en 1.003 m ² kantoren. In een tweede fase met 7.875 m ² opslagruimten en 850 m ² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	864.829,00	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	Een perceel van 18.066 m ² in het businesspark Cargovil. Een in 2006 gerenoveerd kantoorgebouw van 845 m ² en een opslaghal van 3.150 m ² . Daarnaast een nieuwbouw van 1.774 m ² eveneens uit 2006. Uitgerust met zonnepanelen.	490.090,00	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	Een perceel van 19.189 m ² in het businesspark Cargovil. 10.677 m ² magazijnen en twee aparte kantoorgebouwen met in totaal 879 m ² , gebouwd in 2002-2003. Uitgerust met zonnepanelen.	485.520,00	100,0%
			
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	Een perceel van 13.853 m ² in een industriezone. In totaal 6.010 m ² opslagruimten en 371 m ² kantoren, in een nieuwbouw uit 2004 en in een ouder industrieel complex dat in 2007 deels werd gerenoveerd en aangepast.	377.201,00	100,0%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	Een perceel van 47.203 m ² . In totaal 1.990 m ² kantoren en 18.843 m ² magazijnen in gebouwen die in 1996-1997 volledig gerenoveerd werden, met een uitbreiding in 2005. Uitgerust met zonnepanelen.	628.771,00	94,7%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	Een perceel van 58.207 m ² langs de A12-autosnelweg. In totaal 20.505 m ² 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 distributiehal.	805.693,00	100,0%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	Een perceel industriegrond van 63.902 m ² . 23.600 m ² magazijnen en 1.050 m ² inbouwkantoren in een nieuwbouw uit 2008. Uitgerust met zonnepanelen.	1.211.106,00	100,0%
			
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	Een perceel van 52.051 m ² concessiegrond met een opslagcomplex bestaande uit 32.700 m ² magazijnen en 896 m ² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	1.189.503,00	100,0%
Zaventem, Fabriekstraat 13	Een perceel van 14.501 m ² . Een kantoorgebouw van 701 m ² uit 1984. 6.811 m ² magazijnen uit 1980, 1987 en deels 1993.	382.866,00	100,0%


Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
Zele, Lindestraat 7 – Baaikensstraat	Een perceel van 71.415 m ² in een industriegebied. 1.812 m ² kantoren en 37.911 m ² magazijnen en 1.533 m ² mezzanines, deels nieuwbouw uit 2008 en deels gerenoveerd in 2003, 2005 en 2007. Uitgerust met zonnepanelen.	1.468.071,00	84,4%
Zwevegem, Blokkestraat	Een magazijn van 43.650 m ² met 732 m ² kantoren en bijhorende ruimte voor buitenopslag van 73.000 m ² op een totaal perceel van 120.643 m ² .	99.461,00	100,0%
Eigendommen met een fair value kleiner dan 2,5 miljoen EUR	Twaalf eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen EUR. Het betreft hier de eigendommen te Beersel - Stationsstraat 230, Boom - Groene Hofstraat 13, Aalst - Dendermondsesteenweg 75, Lebbeke - Kapittelstraat 31, Haacht - Dijkstraat 44, Sint-Jans-Molenbeek - Delaunostraat 35-36 + 58-60, Willebroek - Breendonkstraat, Ternat - Industrielaan 24, Boortmeerbeek - Leuvensesteenweg 238, Anderlecht - Frans Van Kalkenlaan 9 (ASAR-toren), Moeskroen - rue du Pont Bleu 21 en Sint-Katelijne-Waver - Fortsesteenweg 44. De bezettingsgraad van deze panden samen is 93,5%.	1.172.883,00	93,5%
FRANKRIJK		6.091.692,00	99,3%
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	Een terrein van 31.179 m ² in de industriezone Les Milles. Een pand uit 2000 met 8.259 m ² opslagruimten met bijkomende ruimte voor buitenopslag en 1.012 m ² kantoren.	761.911,00	100,0%
Lille – Libercourt, Zone Industrielle – Le Parc à stock	Een terrein van 138.003 m ² voor een nieuwbouwproject waarvan reeds 29.900 m ² magazijnen en 438 m ² kantoren werden opgeleverd en nog 30.250 m ² magazijn in aanbouw zijn.	1.286.473,00	100,0%
			
Lille – Roncq, avenue de l'Europe 17	Een terrein van 27.948 m ² ten noorden van Lille, in het activiteitenpark Centre International de Transport. Een pand uit 2003 dat werd uitgebreid in 2006, met 12.234 m ² opslagruimten en 858 m ² kantoren.	514.614,00	91,8%
Lille – Seclin, rue Marcel Dassault 16	Een terrein van 28.157 m ² in een industriezone ten zuiden van Lille. Het gebouw omvat 12.397 m ² opslagruimten en 709 m ² kantoren.	459.101,00	100,0%
Lille – Templemars, route de l'Epinois 16b	Een perceel van 11.718 m ² met een bedrijfsgebouw bestaande uit 2.935 m ² magazijnen en 1.412 kantoren.	280.296,00	100,0%
Lille – Templemars, route d'Ennetières 40	Een terrein van 44.071 m ² op drie kilometer van de luchthaven van Lille. Een uitstekend onderhouden pand uit 1989 dat werd uitgebreid in 2007, met 17.391 m ² opslagruimten en 1.790 m ² kantoren.	768.931,00	100,0%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	Een terrein van 24.200 m ² ten noorden van Lille, vlak bij de Belgische grens, in de industriezone Tourcoing-Nord. Een pand uit 2007 met 13.065 m ² opslagruimten en 248 m ² kantoren.	602.539,00	100,0%



Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
Vendin-le-Vieil, rue Calmette / rue des Frères Lumière	Een terrein van 82.200 m ² in een industriezone nabij Lens. Een pand uit 2004 met 26.788 m ² opslagruimten en 2.353 m ² kantoren. Het perceel biedt bovendien uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.	1.417.827,00	100,0%
NEDERLAND		16.129.108,32	96,4%
Alkmaar, Berenkoog 48	Een logistieke bedrijfsruimte van 7.137 m ² met 555 m ² kantoorruimte op het bedrijventerrein Berenkoog. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 24.345 m ² .	252.688,00	100,0%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	Perceel van 21.235 m ² , gelegen in het bedrijventerrein Molenwetering met een distributiecentrum van 16.142 m ² magazijnen met 1.656 m ² kantoren.	574.113,00	100,0%
			
Alphen aan den Rijn – Eikenlaan 32-34	Op een terrein van 30.170 m ² staat een distributiecentrum bestaande uit bedrijfshallen, kantoorruimte en dienstwoning van in totaal 14.532 m ² .	0,00	100,0%
Amersfoort, Basicweg 1-3	Op een perceel van 25.345 m ² , gelegen in het bedrijventerrein De Brand, werd een distributiecomplex opgetrokken, bestaande uit 10.245 m ² distributiehhal en bijna 1.300 m ² kantoorruimte en kantine.	454.068,00	100,0%
Amsterdam, Hornweg 64	Een logistieke bedrijfsruimte met een oppervlakte van 12.519 m ² met circa 918 m ² kantoor. Dit complex bevindt zich op een perceel van 29.000 m ² .	484.195,00	100,0%
Breda – Hazeldonk 6462 en 6464	Een terrein van 49.487 m ² in de industriezone Hazeldonk, nabij Breda en de Belgische grens. Het complex uit de jaren negentig omvat 35.977 m ² opslag- en logistieke ruimten en 1.100 m ² kantoren.	1.061.691,00	100,0%
Nijmegen, Bijsterhuizen 2404	Een site van 25.137 m ² , gelegen in het industrieterrein Bijsterhuizen, met 13.000 m ² magazijnen en 1.050 m ² kantoren opgeleverd in 2010.	1.356.072,00	100,0%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	Een grond van 15.333 m ² in de industriezone Dombosch II. Een gebouw met 1.060 m ² kantoren en 3.975 m ² industriële ruimten, met buiten bijkomend 1.950 m ² overdekte industriële ruimten. Een uitbreiding van 2.760 m ² werd gerealiseerd in 2009.	428.815,00	100,0%
Ridderkerk, Handelsweg 20	Een terrein van 43.237 m ² op een logistieke toplocatie. Een pand met 16.495 m ² opslag- en logistieke ruimten en 3.747 m ² kantoren. In het najaar van 2009 werd een nieuw magazijn opgeleverd met bijkomend 12.437 m ² opslag- en logistieke ruimten en 3.501 m ² kantoren. Ook is een industriegrond van 5.040 m ² beschikbaar waarop de bouw van een parkingdeck is voorzien.	5.113.410,00	100,0%
Roosendaal, Borchwef 23	Gelegen in het bedrijventerrein Borchwerf, bevindt zich een kantoorgebouw met hallencomplex met een totale oppervlakte van 15.834 m ² . Een perceel van ruim 3ha 88a.	471.221,00	100,0%


Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
Tilburg, Pegasusweg 1	Een terrein van 27.897 m ² in het industrieterrein Loven. De oude site werd gesaneerd om een nieuwbouwproject van 17.761 m ² te ontwikkelen.	1.104.517,32	100,0%
			
Utrecht, Rutherfordweg 1	Een distributiegebouw van 12.600 m ² met ingebouwd kantoor van 850 m ² , gelegen in het bedrijventerrein Lageweide. Het totale perceel bedraagt 31.270 m ² .	468.623,00	100,0%
Veghel, Marshallweg 1	Een terrein van 148.279 m ² tussen Den Bosch en Eindhoven. Het complex omvat negen gebouwen, met in totaal 75.955 m ² industriële ruimten en 2.208 m ² kantoren.	2.699.788,00	100,0%
Venlo, Ampèrestraat 15-17	Een terrein van 50.400 m ² in de industriezone Venlo Trade Port, vlak bij de Duitse grens. In 2009 werd een eerste distributiegebouw van 14.680 m ² magazijn en 290 m ² kantoor opgeleverd. Een tweede distributiegebouw dat 17.260 m ² magazijn en 290 m ² kantoor omvat, wordt afgewerkt zodra een huurder is gevonden.	0,00	0,0%
			
Venlo, Edisonstraat 9	Een terrein van 70.000 m ² 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 ² opslagruimten en 4.849 m ² kantoren.	501.816,00	100,0%
Voorhout, Loosterweg 33	Een terrein van 63.159 m ² op een locatie tussen Amsterdam en Den Haag. Het gebouwencomplex uit 1988 omvat 25.429 m ² opslagruimten, 11.752 m ² serres en 1.396 m ² kantoren.	1.158.091,00	100,0%
TSJECHIË		2.531.616,00	100,0%
Mladá Boleslav – Nepřevázka	Een terrein van 103.433 m ² ten noorden van de industriestad Mladá Boleslav. Een gebouw uit 2004-2007 met 24.590 m ² opslagruimten, 3.936 m ² kantoren en 1.416 m ² andere bestemmingen. Bijkomend omvat deze eigendom ook een ontwikkelingszone van 24.000 m ² .	1.848.832,00	100,0%
Průhonice-Praha – Uhřetěveská 734	Een terrein van 13.189 m ² in een commerciële zone net buiten Praag. Het complex omvat 4.609 m ² commerciële ruimten.	444.240,00	100,0%
Eigendommen met een fair value kleiner dan 2,5 miljoen EUR	Twee eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen EUR. Het betreft hier de eigendommen te Hradec Kralove - Pilrackova 410 en Jablonec - Janovska 4633/3.	238.544,00	100,0%

Vastgoedverslag

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

		Huurincasso 2011	Bezettings- graad 31-12-2011
ROEMENIË		55.389,02	100,0%
Aricestii Rahtivani	Een terrein van 250.000 m ²		
Codlea	Een terrein van 227.500 m ²		
Corbii Mari	Een terrein van 222.207 m ²		
Oarja	Op een terrein van 224.225 m ² werd een semi-industrieel complex van 5.000 m ² opgetrokken. In tweede instantie werd een naburig complex van 7.000 m ² opgeleverd.	55.389,02	100,0%
			
Eigendommen met een fair value kleiner dan 2,5 miljoen EUR	Het betreft hier de zes resterende terreinen van in totaal 765.168 m ² .		
TOTAAL		63.539.189,43	96,7%



WDP Warehouses Europewide



GEBOUWEN

GROND



Vastgoedverslag

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

1. België

Overzicht

De Belgische semi-industriële vastgoedmarkt verstevigde in de laatste maanden van 2011 het herstel dat zij eerder had ingezet. De take-up in het laatste kwartaal overtrof zelfs de uitstekende cijfers van het derde kwartaal, wat Q4 meteen tot het beste trimester van het voorbije jaar maakte. De aanhoudende vraag hield de huurprijzen op toplocaties op een stabiel niveau. De blijvende belangstelling van de investeerders voor de Belgische semi-industriële vastgoedmarkt maakte dat ook de rendementen op deze locaties standhielden. Nu België na aanslepende politieke onderhandelingen weer een regering heeft, die bovendien werk maakt van een besparingsplan, groeit het vertrouwen in de economie. Hierdoor blijft een positief gevoel in de semi-industriële vastgoedmarkt overheersen.

Vraag

In 2011 kende de logistieke vastgoedsector een hoge vlucht, met een groei van de take-up met 118% ten opzichte van 2010. Vooral dankzij de vraag in Vlaanderen steeg de totale take-up naar 991.000 m². Vlaanderen noteerde zelfs een groei met maar liefst 246% tegenover 2010, tot 764.000 m². Dat is meer dan de hele Belgische take-up in 2010. In lijn met een trend die al het hele jaar aanhoudt, gaat het voornamelijk om eigenaars die de panden zelf betrekken. De vraag wordt namelijk mee aangewakkerd door het geloof van familiale ondernemingen dat eigen logistiek vastgoed in deze economisch woelige tijden een goede belegging is. Een uitzonderlijk grote transactie was de aankoop van 61.000 m² opslagruimten door Stanley Black & Decker in Tessenderlo.

In de regio 'Brussel en de provincies Vlaams- en Waals-Brabant' daalde de activiteit met 29%, naar 92.000 m². Dit is vooral toe te schrijven aan het uitblijven van de take-up in Vlaams-Brabant. In Wallonië steeg de take-up met 29%, onder impuls van de goede prestaties van Luik. Henegouwen bleef op hetzelfde niveau als 2010.

Aanbod

De huurprijzen voor logistieke toplocaties zijn stabiel gebleven op 45 EUR/m²/jaar, ondanks de beperkte beschikbaarheid van hoogkwalitatieve panden. Voor semi-industriële panden zijn de huurprijzen sinds het derde kwartaal gestegen. In de Kempen worden cijfers van 53 EUR/m²/jaar opgetekend, en in Vlaams-Brabant 58 EUR/m²/jaar. Dit laatste is vooral te verklaren door het beperkte aanbod aan kwalitatieve panden in de buurt van Brussels Airport, wat de huurprijzen de hoogte in drijft.

Op dit ogenblik zitten er erg weinig projectontwikkelingen op risico in de pijplijn, en blijft het aanbod globaal beperkt. De huurprijzen zijn relatief laag, en tegelijk is het voor ontwikkelaars moeilijk om niet-voorverhuurde projecten gefinancierd te krijgen. Toch zijn de vooruitzichten positief.

Investerings

De aanhoudende crisis binnen de eurozone heeft de kredietkranen verder dichtgedraaid, waardoor de industriële activiteit in het laatste kwartaal van 2011 verder is gestabiliseerd. Toch oversteeg het semi-industriële investeringsvolume in het laatste kwartaal lichtjes dat van het derde trimester, waardoor het totaal aan investeringen in 2011 kon afklokken net onder 150 miljoen EUR. Feit blijft dat dit nog altijd 20% minder is dan eind 2010. WDP was verantwoordelijk voor de belangrijkste transactie in het laatste kwartaal, met de 'sale-and-rent back' van het 78.000 m² grote distributiecentrum van Betafence. De omvang van de transactie bedroeg 16,3 miljoen EUR (zie ook '4.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – 2. Nieuwe aankopen' op blz. 31). Als gevolg van de beperkte groei in

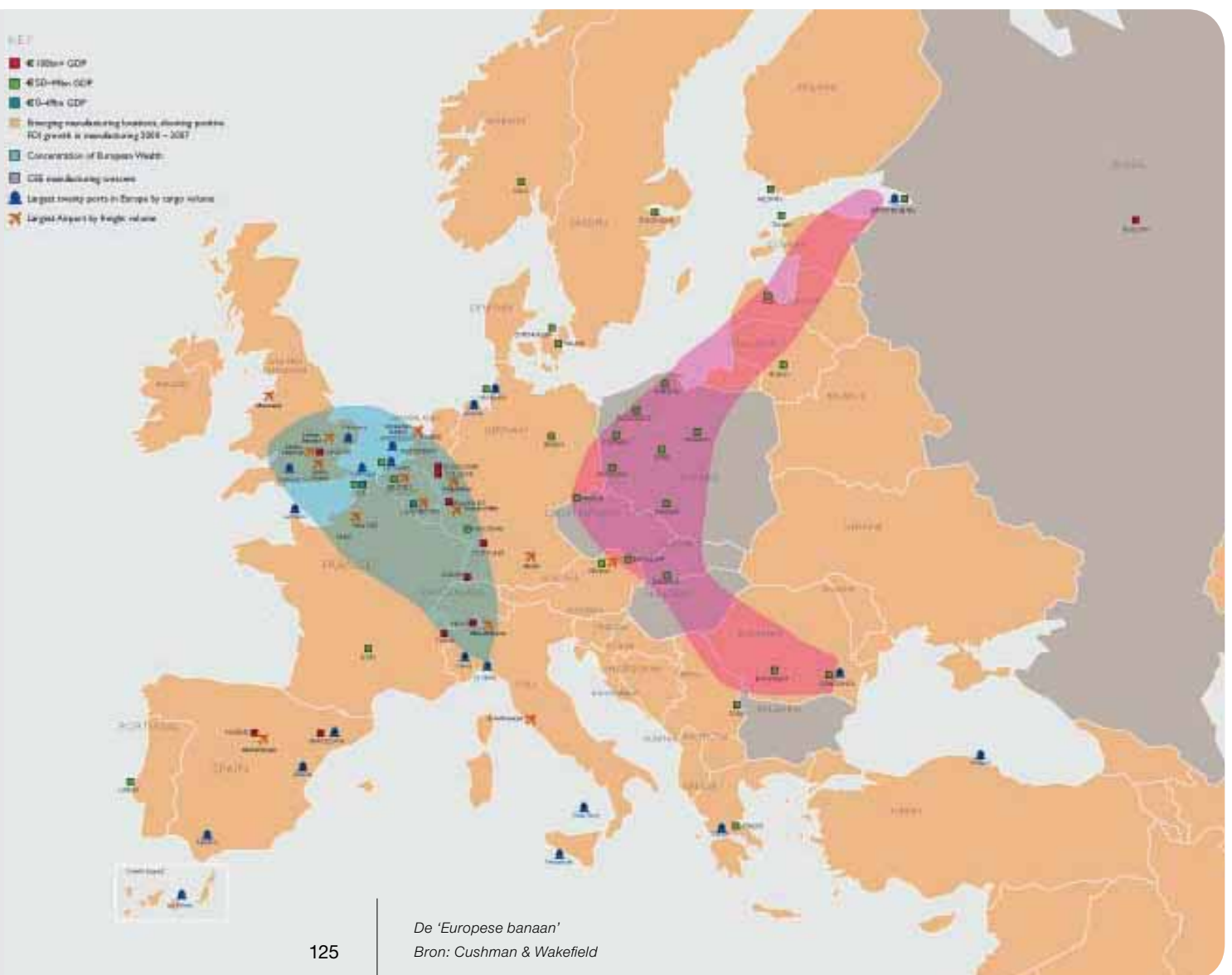
Vastgoedverslag

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

het aanbod hebben de yields stand gehouden op 7,50% voor Brussel en Antwerpen en 8% voor Gent, Luik en de Limburgse regio Hasselt-Genk.

Vooruitzichten

Verwacht wordt dat de sterke prestaties van 2011 zich in de nabije toekomst zullen voortzetten. De aanhoudende vraag zal de huurprijzen omhoog drijven, vooral in de logistieke sector. De aandacht zal in 2012 blijven uitgaan naar de as Antwerpen-Brussel, die een aantal grote logistieke distributiecentra herbergt. Omdat hier echter weinig gronden beschikbaar zijn voor nieuwe ontwikkelingen, zal ook de as Antwerpen-Limburg-Luik verder aan belang winnen. Ook die telt een aantal grote logistieke distributiecentra en biedt bovendien een goedkoper alternatief. De grondprijzen schommelen in de provincies Limburg en Luik tussen 30 en 40 EUR/m². Luik is zijn reputatie als multimodale locatie aan het versterken, terwijl Limburg nog over een grote grondvoorraad beschikt. Verwacht wordt dat de industriële vastgoedmarkt dan ook vooral hier zal aangroeien, en dat grote transacties zoals die van Stanley Black & Decker in Tessenderlo (zie hierboven) in de toekomst vaker zullen voorkomen. De toekomstige groei zal nog gestimuleerd worden



De 'Europese banaan'

Bron: Cushman & Wakefield

Vastgoedverslag

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

door een aantal infrastructuurwerken die voor 2012 op het programma staan, en die na realisatie de reputatie van België als logistiek centrum verder zullen verstevigen.

2. Nederland

Overzicht

De Nederlandse economie is over heel 2011 met 1,5% gegroeid. In het vierde kwartaal van 2011 was echter sprake van economische krimp. De verwachting voor 2012 is dat de economie zal krimpen met 0,5%. Dit, in combinatie met de aanhoudende economische problemen in de eurozone, zet ook een domper op de industriële vastgoedmarkt in Nederland. Door de groeiende economische onzekerheid is de vraag in de tweede jaarhelft van 2011 gedaald. Toch zijn de huren op toplocaties over het hele land ongewijzigd gebleven. Ook de prime yields bleven stabiel, in Schiphol bijvoorbeeld op 7,60%.

Vraag

De aandacht van potentiële huurders gaat in de eerste plaats naar goedgelegen, hoogkwalitatieve panden in de logistieke hotspots. Daartoe behoren zowel de luchthaven van Schiphol als de haven van Rotterdam. De haven van Rotterdam beleefde in 2011 het beste jaar in haar geschiedenis. Op het einde van het jaar stagneerde de groei weliswaar, maar er wordt volop geïnvesteerd in verdere groei.

De opname van logistieke ruimten bedroeg eind 2011 894.000 m². Vergelijken met 2010 betekent dit een forse stijging van 67%. In 2011 vond een aantal zeer grote transacties plaats, die in 2010 waren uitgebleven. Syncreon huurde in Tilburg ruim 43.000 m², Timberland bijna 39.000 m² in Almelo, en Kuehne & Nagel 35.500 m² in Utrecht. TNT Fashion huurde circa 34.000 m² in Bergen op Zoom en zowel Hitachi als DSV huurden 30.000 m² in respectievelijk Zaltbommel en Venlo. Opvallend is dat 55% van de opname in de zuidelijke provincies van Nederland heeft plaatsgevonden. Een groot deel van de transacties vindt plaats in zogenaamde 'built-to-suit' gebouwen. De grootste groei van de opname is voor rekening van de sectoren food, e-commerce en mode.

Huurders geven op dit ogenblik de voorkeur aan korter lopende contracten. De 'back to back'-leaseformule – een 'sale and rent back'-operatie – wint verder aan populariteit.

Aanbod

Omdat de vraag zich vooral blijft richten naar hoogkwalitatieve ruimten, blijft de beschikbaarheid verder krimpen. De meeste beschikbare panden zijn dan ook verouderd en liggen voornamelijk op tweederangslocaties. Door de aanhoudende economische onzekerheid blijven de ontwikkelaars risico's schuwen. Bouwen op maat van een huurder is de voornaamste methode van projectontwikkeling. Ontwikkelingen op risico zijn zo goed als onbestaande.

Investerings

De investeringsvolumes waren in 2011 globaal erg positief. Het investeringsvolume in vastgoed in Nederland was in 2011 goed voor 4,5 miljard EUR. Circa 10% van de investeringen betrof logistieke ruimte. Dit getal is sterk beïnvloed door de grootste beleggingsdeal en tevens portefeulde deal in 2011: met de verkoop van de distributiecentra van C1000 aan W.P. Carey was 157 miljoen EUR gemoeid.

De aandacht van investeerders gaat vooral uit naar hoogkwalitatieve, goed gelegen panden, bij voorkeur met langlopende huurcontracten. Dit terwijl de huurders zoals eerder

Vastgoedverslag

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

vermeld de voorkeur geven aan korterlopende contracten. Na een daling in het derde kwartaal hielden de prime yields stevig stand te midden van een zwakkere investeringsactiviteit.

Vooruitzichten

De onzekerheid binnen de eurozone zal een rem blijven zetten op de markt. Nederland blijft nochtans een van de belangrijkste logistieke hubs in Europa. Daardoor zal de vraag naar goed gelegen, state-of-the-art ruimten blijven bestaan. Verwacht wordt dat de leegstand van goede logistieke panden zal dalen, terwijl de leegstand in het minder hoogkwalitatieve segment zal stijgen. De huurprijzen op de logistieke markt stonden in 2011 onder druk. Nu al merken we dat deze neerwaartse druk afneemt. Men verwacht voor 2012 dat in de kernmarkten op de as Amsterdam-Rotterdam-Venlo de huurprijzen zelfs kunnen oplopen. Op de secundaire markten zal de huurprijs nog steeds onder druk staan, omdat het overgrote deel van de beschikbare panden moeilijk te verhuren zijn. Wat de investeringen betreft, wordt een aanhoudend stevige activiteit verwacht.

3. Frankrijk

Overzicht

De Franse logistieke vastgoedmarkt had in 2008 en 2009 nog erg te lijden onder de crisis. In 2010 stabiliseerde zij en in 2011 toonde zij duidelijke tekenen van herstel, wat zich onder meer vertaalde in een toename van de take-up. In totaal werd in 2011 voor 2,2 miljoen m² logistiek vastgoed verhandeld, aanzienlijk meer dan in 2010. Het jaar begon weliswaar zwak, maar de markt sterkte geleidelijk aan tot 855.000 m² in het vierde kwartaal.

Vraag

De goede cijfers in het laatste kwartaal liggen weliswaar lager dan in dezelfde periode in het uitstekende jaar 2006 (1.000.000 m²), maar zijn beter dan het gemiddelde van 535.000 m² over de voorbije zeven jaar.

Deze goede cijfers zijn enerzijds te verklaren door de hernieuwde activiteit van de logistieke dienstverleners, en anderzijds door de verbeterde economische situatie van de retailers. Ongeveer de helft van de transacties in 2011 waren voor rekening van retailers die op zoek waren naar grotere ruimten. In 2011 werden ook opnieuw grote transacties opgetekend, zoals Conforama met 67.000 m² in Saint Georges d'Espéranche (Isère) en Boulanger met 50.000 m² in Maine-et-Loire.

Hoogkwalitatieve opslagplaatsen waren goed voor een take-up van 1.049.000 m². Binnen deze categorie ging de aandacht vooral uit naar tweedehandse panden (654.000 m²) en minder naar nieuwe (395.000 m²). Door de crisis vormen die een goed alternatief voor veel bedrijven die het zich niet kunnen veroorloven nieuwe gebouwen te kopen of te huren.

De regio's buiten Parijs wonnen in 2011 duidelijk aan belang, vooral dan op de noord-zuidas. Daar daalde het aanbod met 17% tussen december 2010 en december 2011, terwijl de take-up met 27% toenam. Buiten deze as werd een omgekeerde trend opgetekend. Dit betekent concreet dat leidinggevende locaties als Lyon en Marseille erg actief waren, terwijl secundaire markten als Orléans en Bordeaux zich maar moeilijk herstellen.

Vastgoedverslag

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

Aanbod

Het gebrek aan beschikbare ruimten bevestigt dat de vraag sinds begin 2011 weer aantrekt. Dat geldt voor alle logistieke ruimten, en dus niet alleen voor de nieuwe, hoogkwalitatieve gebouwen. Omdat een aantal eigenaars hun activiteiten tijdens de crisis hergroepeerden in nieuwe gebouwen – profiterend van de lagere huurprijzen – kwamen er in verhouding erg veel tweedehandse maar kwalitatieve panden op de markt.

Het totale aanbod bedroeg op 30 juni 2011 3,5 miljoen m². Eind december was dat nog 3 miljoen m². Ten opzichte van eind 2010 is dit een daling met 20%. Dit is deels te verklaren door de voorzichtige houding van ontwikkelaars. Enkel voorverhuurde projecten worden opgestart. Nieuw aanbod vertegenwoordigt slechts 17% van de totale beschikbare ruimten – dat is het laagste cijfer sinds 2004. Ondanks dit alles groeit het aantal projecten die voorlopig 'on hold' staan maar waarvoor alle nodige vergunningen zijn bekomen. Eind december 2011 waren die in totaal goed voor 1,8 miljoen m².

Niet elke regio werd even sterk getroffen door deze daling van het aanbod. In Lyon viel het terug van 703.000 m² in 2010 naar 548.000 m² in 2011. Omdat heel wat opslagruimten verouderd zijn, blijft het aanbod aan minder kwalitatieve ruimten daarentegen hoog. Aix en Provence, Marseille en Lille deden het beter dan alle andere Franse regionale grootsteden. De take-up steeg er van 81.000 m² in 2010 naar 194.000 m² in 2011, waardoor het aanbod daalde van 216.000 m² naar 147.000 m². In Lille bedroeg de daling zelfs 52%. Deze cijfers zijn voornamelijk het resultaat van enkele grote transacties, waaronder Geodis in Port-Saint-Louis-du-Rhône (64.000 m²) en Logistique Grimonprez in Lesquin (47.000 m²).

De huurprijzen voor hoogkwalitatieve opslagruimten bedragen 43-53 EUR/m²/jaar in Parijs en onmiddellijke omgeving, 40-43 EUR/m²/jaar in Lille en 40-42 EUR/m²/jaar in Lyon en Marseille.

Investerings

Investerings in logistiek vastgoed worden in Frankrijk nog altijd als minder liquide beschouwd dan investeringen in ander vastgoed. Dat verklaart waarom zij in 2011 slechts goed waren voor 726 miljoen EUR, tegenover 17,2 miljard EUR voor kantoren en commerciële ruimten. Een combinatie van een groot aanbod aan verouderde ruimten en een zwakke verhuurmarkt bemoeilijkt het herstel. Intussen blijven de ontwikkelaars elk risico schuwen. Het gebrek aan nieuwe projecten zet een domper op investeringen.

Toch zijn de overnames van enkele portfolio's een stimulans voor de markt. Zo kocht Carvall 27% van de logistieke portfolio van Gecina voor zo'n 120 miljoen EUR. Foncière des Régions nam de 14,6% over die een fonds van Morgan Stanley had in Foncière Europe Logistique (FEL) voor 47 miljoen EUR.

Risicofondsen waren in 2011 goed voor 54% van de investeringen, gevolgd door REIT's voor 27%. Ook privé-investeerders vertonen een groeiende belangstelling voor dit segment van de vastgoedmarkt. Sinds het begin van 2010 is de yield voor eersteklas panden gedaald van 8,25% naar 7,15%.

Vooruitzichten

De huidige trend binnen de Franse logistieke vastgoedsector is er vooral een van onzekerheid, als gevolg van de economische impasse en de impact ervan op de industriële productie. Toch wordt verwacht dat de sector in 2012 zal standhouden. Logistieke operatoren boren nieuwe inkomstenbronnen aan, onder meer via e-commerce. Zij plukken ook de vruchten van de trend om hoogwaardige producten als geneesmiddelen en

Vastgoedverslag

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

hoogtechnologische producten te outsourcen. Hoewel het aantal beschikbare panden blijft dalen, is het de verwachting dat de huurprijzen in 2012 stabiel zullen blijven.

4. Tsjechië

Overzicht

De Tsjechische economie is ook in 2011 blijven groeien, weliswaar aan een traag tempo. De industriële productie lag hoger dan in 2010. Ook de vastgoedmarkt hield uitstekend stand. De huurprijzen op toplocaties in Praag en de meeste andere locaties zijn stabiel gebleven.

Vraag

Huurders blijven op zoek naar kostenbesparingen, en willen hun operaties stroomlijnen. Ontwikkelaars verstrengen ook hun leasevoorwaarden om de risico's van hun investeringen te beperken, wat nog meer huurders in beweging brengt. De take-up bleef het hele jaar door hoog, waarbij vooral de vraag naar logistieke panden in Praag opviel.

Aanbod

De hoeveelheid beschikbare panden daalde geleidelijk. In de loop van 2011 werden steeds minder nieuwe gebouwen opgeleverd, en die waren meestal voorverhuurd. Ontwikkelaars starten op dit ogenblik alleen nog met de bouw van voorverhuurde ruimten, wat de leegstand verder zal doen afnemen.

Investeringen

Op de industriële vastgoedmarkt gebeurde het grootste deel van het jaar erg weinig op investeringsvlak. In het vierde kwartaal werden een grote vastgoedportefeuille en een logistiek park verkocht in Stribro. Dit, in combinatie met een aantal deals in het eerste kwartaal, zorgde ervoor dat het geïnvesteerde volume in 2011 aanzienlijk hoger lag dan in het – overigens erg rustige – jaar 2010. Investeerders blijven geïnteresseerd in de Tsjechische industriële markt dankzij de hoge bezettingsgraad en het beperkte aanbod aan nieuwe panden. Nadat de yields het grootste deel van het jaar krompen, hielden zij stand in het vierde kwartaal, met 10% voor productieruimten en 8% voor logistieke panden.

Vooruitzichten

De Tsjechische economie vertraagt, maar tekent toch nog altijd een groei op. Dit zal een positieve impact hebben op de ruimere industriële markt. Hoewel ook de industriële productie trager zal groeien, wordt verwacht dat de vraag naar vastgoed groot zal blijven. De impact van het minder gunstige economische klimaat wordt gecompenseerd door het gebrek aan aanbod aan nieuwe panden en de lage leegstand. De huurprijzen op toplocaties zullen in 2012 grotendeels ongewijzigd blijven, met uitzondering van Praag en Brno waar zij mogelijk licht zullen stijgen. Wat de investeringen betreft, is het waarschijnlijk dat de volumes niet het hoge niveau van 2011 zullen evenaren. Hoewel de belangstelling van investeerders aanzienlijk blijft, zijn er te weinig grote projecten of portfolio's beschikbaar voor verkoop.

Vastgoedverslag

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

5. Roemenië

Overzicht

De groeivoorzichten voor 2012 blijven gematigd positief. De groei zal vooral worden aangestuurd door de binnenlandse vraag. De buitenlandse vraag krimpt, wat zich vertaalt in een terugval van de uitvoer en de industriële productie. Nadat de huurprijzen in 2011 sterk daalden, lijken zij te stabiliseren naar ongeveer 3,80 EUR/m²/maand voor productieruimten en 3,60 EUR/m²/maand voor logistieke ruimten. Er zijn weinig verschillen binnen de geografische regio's.

Vraag

De nieuwe vraag naar panden komt vooral vanuit de onderzoeks- en ontwikkelingssector. Op het logistieke vlak hebben de nieuwe contracten vooral betrekking op renovaties of beperkte uitbreidingen. Aangezien er maar weinig deals in de pijplijn zitten, zal de take-up beperkt blijven. Toch wordt een heropleving van de economie met een bescheiden groei van de take-up verwacht.

Aanbod

De leegstandsgraad van hoogkwalitatieve panden daalde in Boekarest naar 4,7%, het laagste niveau uit het recente verleden. Die daling is enerzijds toe te schrijven aan de afwezigheid van speculatieve ontwikkelingen, en anderzijds aan de take-up van 11.825 m². In Oarja leverde WDP in 2011 een semi-industrieel complex van 5.000 m² op aan Röchling-Automotive, gevolgd door een complex van 7.000 m² voor Pelzer-Pimsa op het einde van het jaar (zie ook '4.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – 3. Projecten die in 2011 werden afgewerkt' op blz. 32). Daarnaast werd een kleine opslagruimte van 3.270 m² opgeleverd, namelijk het HTC Center dat voor de helft gebruikt wordt door eigenaar High Tec Clima, en dat voor de helft verhuurd is aan GE LES.

Verwacht wordt dat de leegstandsgraad verder zal dalen omdat de meeste nieuwe ontwikkelingen voorverhuurd zijn. Het is ook in Roemenië nog altijd moeilijk om kredieten te verkrijgen, waarbij voorverhuringen vaak een *conditio sine qua non* zijn. De vraag naar kwalitatieve panden blijft bescheiden, gezien de blijvende economische risico's.

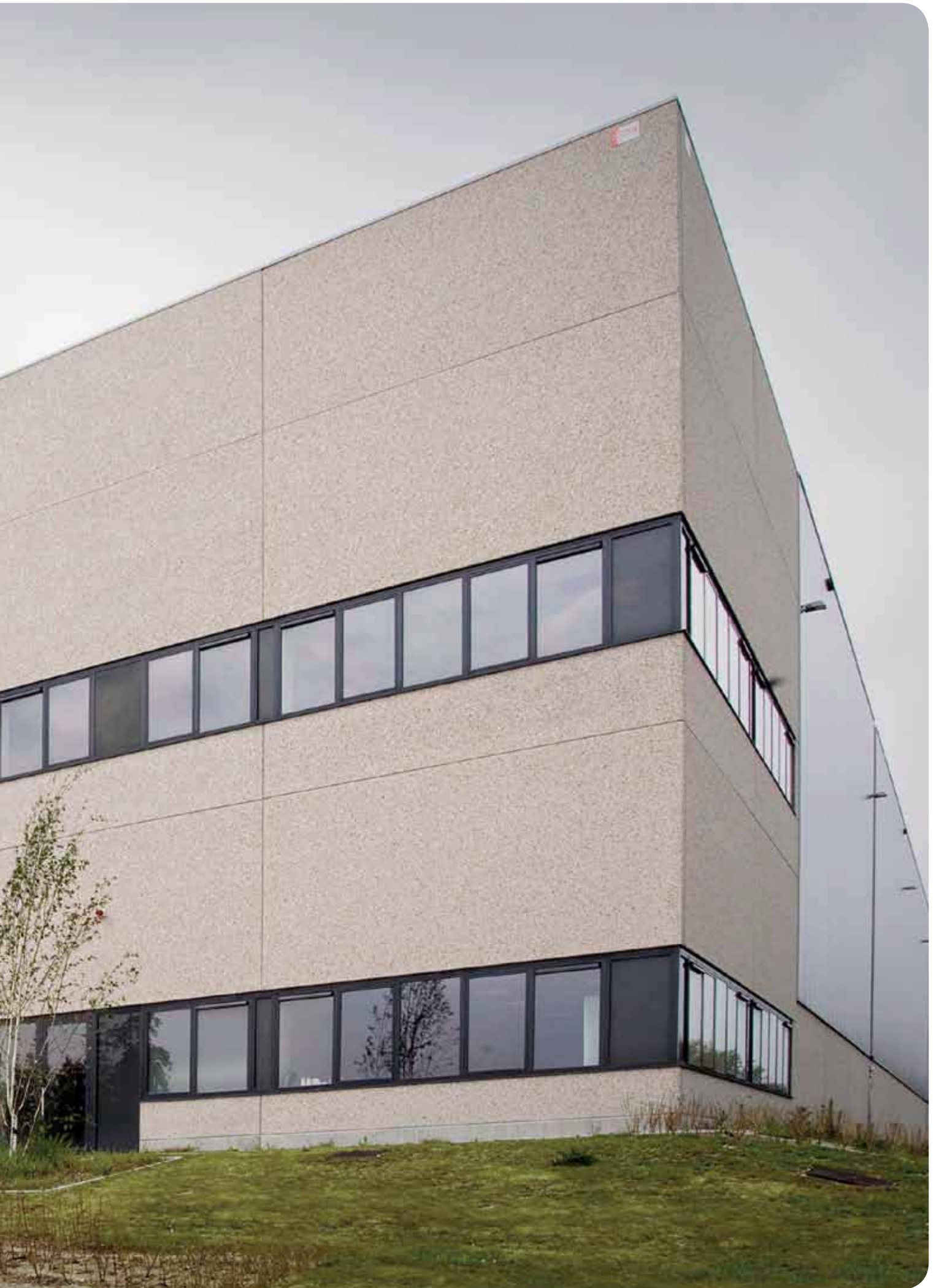
Investeringen

In de tweede helft van 2011 werden geen nieuwe investeringen opgetekend in de industriële sector in de ruime zin van het woord. Hierdoor hielden de logistieke prime yields stand op 9,50% in Boekarest en 10,50% in de secundaire steden Brasov, Timisoara en Constanta.

Vooruitzichten

De vooruitzichten voor de Roemeense semi-industriële vastgoedmarkt zijn vrij beperkt. Toch wordt verwacht dat de vraag op middellange termijn zal groeien, naarmate de markt stabiliseert de incentives geleidelijk wegvallen, en de huurders opnieuw uitkijken naar betere panden. Veel ontwikkelaars beschikken over de nodige vergunningen voor projecten. Naarmate het economische klimaat verbetert, zullen zij die voorzichtig en selectief van onder het stof halen. De grondprijzen zullen naar verwachting in 2012 niet wijzigen, aangezien niet verwacht wordt dat de vastgoedontwikkelingen voor 2013 opnieuw op gang komen. De investeringsmarkt zal bijgevolg op een laag pitje blijven, ook omdat de betere panden niet beschikbaar zijn voor verkoop.

Bronnen: BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield en DTZ Zadelhoff



Vastgoedverslag

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 2011 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.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige is verantwoordelijk voor het waarderen van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen.

Vastgoedverslag

Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen) van WDP op 31 december 2011 908.516.874 EUR (negenhonderd acht miljoen vijfhonderd zestien duizend achthonderd vierenzeventig EUR) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Koen Nevens
CEO
Cushman & Wakefield

Leopold Willems
Adjunct-directeur van de
internationale afdeling
taxatie
DTZ Zadelhoff

Philippe Janssens
Afgestaan bestuurder
Stadim

Jean-Claude Dubois
Président
BNP Paribas Real Estate

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. WDP wil als een duurzame en verantwoordelijke onderneming haar portefeuille verder uitbouwen en haar impact op de omgeving en de natuurlijke rijkdommen consequent zo veel mogelijk beperken. Door aandacht te besteden aan land- en watergebruik, afvalstromen, transport, duurzame materialen en hernieuwbare energie, streeft de bevak ernaar haar ecologische voetafdruk jaar na jaar verder in te perken.

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. Zo werden de gronden van de Wereldhave NL-panden aan een grondige analyse onderworpen. Ook wordt een werkplanning opgesteld voor de sanering van de onlangs overgenomen site te Heppignies. Ook nadat het pand in gebruik is genomen, worden potentieel risicovolle installaties regelmatig gekeurd, in functie van alle wettelijke normen en voorschriften. Daarnaast beantwoordt WDP steeds aan alle nationale en regionale regelgevingen met betrekking tot bodemcertificaten en andere verplichtingen met betrekking tot een zuivere ondergrond.

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 bepaalde vergunningen – zoals bijvoorbeeld een vereiste milieuvergunning – zal WDP hem ertoe 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 geïmplementeerd. Bij wijzigingen in de wetgeving – of aan de technische installaties – worden de vergunningen meteen geactualiseerd.

Controle van technische en veiligheidsinstallaties

Alle technische 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.

Beperking van de uitstoot van broeikasgassen

WDP staat volledig achter het ontmoedigingsbeleid dat de Europese overheden voeren ten aanzien van het gebruik van synthetische koudemiddelen. Met het oog op de maximale beperking van de uitstoot van broeikasgassen (chloorfluorkoolstofverbindingen of CFK's) installeert WDP daarom in de gebouwen, waar mogelijk, moderne airconditioninggroepen, op basis van zogenaamde natuurlijke koudemiddelen als ammoniak en CO₂, die de ozonlaag niet aantasten. Zo bijvoorbeeld in het net opgeleverde gebouw te Mollem voor zuivelfabrikant Lactalis en het BREEAM-gecertificeerde gebouw te Wijchen. Ook alle

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

airco-installaties worden 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.

Asbestverwijdering

Hoewel asbestverwijdering in feite een verantwoordelijkheid is van de exploitant en niet van de eigenaar, wordt bij de geplande aankoop van een bestaand pand 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 geïjkte 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 worden onderhouds- of aanpassingswerken aangegrepen om dergelijke saneringswerken uit te voeren.

Afvalrecyclage

WDP spoort zijn medewerkers aan tot het selecteren van afval. Op de kantoren van de bevak worden bijvoorbeeld papier, GFT, glas en restafval gescheiden volgens de regels van de lokale afvalophalingsdienst. Ook de huurders van de verschillende panden worden actief aangespoord tot het selecteren – en beperken – van de afvalstroom.

Voor de gebouwen die werden opgetrokken in lijn met de BREEAM-richtlijnen (zie hieronder) wordt het afval op de werven in vier tot zes stromen gescheiden, die door erkende afvalverwerkers behandeld worden. Er wordt geopteerd voor prefabstructuren die de afvalhoeveelheid op de bouwplaats verder beperken. Naast de ophaling van afval door een erkende verwerker tracht WDP ook zijn afval op de bouwplaats zelf te hergebruiken. Zo wordt vermaald steenpuin van afbraakwerken hergebruikt voor de fundering van het nieuwbouwproject te Willebroek.

Energiebesparing en EPB-regelgeving

WDP stelt alles in het werk om het energieverbruik in de gebouwen binnen de portefeuille maximaal te beperken. Enerzijds gebeurt dat door muren en daken doorgedreven te isoleren (met een warmteweerstandswaarde van respectievelijk tenminste 2,5 m²K/W en 3,2 m²K/W). Daarnaast 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 CO₂-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

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

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 2011 heeft afgewerkt, beantwoorden aan de vooropgestelde normen. WDP streeft daarbij steeds naar een E-niveau dat lager ligt dan het wettelijk verplichte niveau, zoals in het nieuwe gebouw dat te Mollem werd gerealiseerd. Het E-peil bedraagt op deze locatie 72, terwijl het wettelijk vereiste minimum 100 bedraagt. Met andere woorden, een verbetering van om en bij de 30%.

Een renovatiestrategie gericht op duurzaamheid

De vastgoedportefeuille van WDP werd in de loop van enkele decennia uitgebouwd, zowel via nieuwbouwprojecten als overnames, waardoor de leeftijd van de diverse panden erg verschilt. Dat heeft uiteraard ook een impact op hun energie-efficiëntie. Omdat het financieel en praktisch gezien onmogelijk is de hele portefeuille in één klap te vernieuwen, hanteert WDP een politiek van geleidelijke en gerichte 'verjonging'. De klemtoon ligt daarbij op energiebesparing, hernieuwbare energie en het terugdringen van de CFK-uitstoot.

Bij de renovatie worden – net zoals bij de nieuwbouw – de meest robuuste materialen gebruikt voor de belangrijkste structurele onderdelen van het gebouw. Hierdoor wordt vermeden dat zij in de toekomst te snel weer moeten vervangen worden.

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'.

WDP bezit op dit ogenblik reeds een pand met de BREEAM-waardering 'Good' (Tilburg) en 'Very Good' (Nijmegen). Het nieuwe pand in Willebroek met geplande oplevering in september 2012 zal als eerste logistieke site in België het BREEAM-certificaat ontvangen. Het behaalde voor het voorlopige certificaat de waardering 'Very Good'.

Zonne-energie en andere hernieuwbare energiebronnen

De bevak startte in 2007 met een zonne-energieproject, in het kader van het streven naar een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille. Eind 2011 kon al een totaal van 15 megawattpiek (MWp) groene elektriciteit worden opgewekt via zonnepanelen op 23 sites. In het eerste kwartaal van 2012 zal nog een extra 0,5 MWp in gebruik genomen worden. Ook in Roemenië bestudeert WDP de mogelijkheid om de twee nieuwbouwprojecten in Oarja uit te rusten met zonnepanelen. Daarnaast wordt ook windenergie in overweging genomen als energiebron.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Zonne-energie wordt trouwens ook nuttig aangewend via zonneboilers, die voor de productie van warm water zorgen. Voor de verwarming van kantoren investeert WDP in warmtepompen, zoals op de nieuwbouwsites te Willebroek en Schiphol.

Duurzame dagelijkse werking van de verhuurde panden

De Europese overheid heeft vanaf 2010 de productie van energieverblindende standaard TL8-lampen verboden. WDP gebruikt in de plaats daarvan de Hoog Frequentie TL5-buizen, die door middel van elektronische voorschakeling worden ontstoken. Deze lampen zijn niet alleen zuiniger in het energieverbruik, hun levensduur is ook langer en de lichtopbrengst hoger. Door de lampen aan te sluiten op bewegingsdetectoren met dimfunctie, wordt hun energie nog milieu-efficiënter aangewend.

WDP onderzoekt ook de grootschalige toepasbaarheid van ledverlichting in haar magazijnen. Het recent opgeleverde nieuwbouwproject te Mollem werd volledig voorzien van ledverlichting, zowel in de industriehal en de kantoren als voor de buitenverlichting. Gezien het een gekoeld magazijn betreft, biedt ledverlichting – naast een langere levensduur en energiebesparing – nog een aantal bijkomende voordelen ten opzichte van TL-verlichting. Ledverlichting kent namelijk geen opstartproblemen en heeft een beperktere warmteafgifte.

Om het waterverbruik te rationaliseren, gebruikt WDP onder meer infrarode bewegingsdetectoren op kranen en urinoirs. Regenwater kan worden opgeslagen en hergebruikt als spoelwater voor de toiletten. Daarnaast moeten lekdetectiesystemen waterverlies tegengaan.

Door de monitoring van de consumptie van elektriciteit, gas en water op verschillende punten, kan tenslotte worden nagegaan waar het verbruik kan worden teruggebracht.

Duurzame dagelijkse werking van de eigen organisatie

Ook bij de dagelijkse werking van de eigen organisatie neemt WDP maatregelen om de ecologische voetafdruk steeds verder te reduceren. Dat blijkt onder meer uit het digitaal documentenbeheer. Door alle binnenkomende documenten te digitaliseren en elektronisch op te slaan, kan het volume aan papier drastisch worden verminderd. Ook het gebruik van het digitale Enterprise Resource Planning (ERP)-systeem SAP Real Estate (zie hieronder) draagt bij tot het beperken van de papierstroom.

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 met een hoge capaciteit genereren bovendien minder afval en beperken het energieverbruik. Al het gebruikte papier is afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, en draagt het FSC-label (Forest Stewardship Council).

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 CO₂, 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 benzinemotor. Ook zij besparen brandstof en beperken de luchtvervuiling.

Maatschappelijk verantwoord ondernemen

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.

De carbon footprint van WDP

WDP vertrouwde CO₂logic de berekening van de carbon footprint van de kantoren van de drie vestigingen toe. De absolute uitstoot van de vestigingen in België, Roemenië en Nederland bedraagt respectievelijk 141,2 ton CO₂e, 155 ton CO₂e en 16 ton CO₂e. Per voltijds werknemer komt dat respectievelijk neer op 6 tCO₂e, 8 tCO₂e en 31 tCO₂e.

Bij de berekening van deze CO₂-voetafdruk wordt rekening gehouden met een waaier van factoren, gaande van de uitstoot verbonden aan elektriciteit en verwarming over transport tot het papierverbruik. In technische termen spreekt men over 'scopes' 1 tot 3. Alle interne emissies, ondergebracht in scope 1 (verwarming, koelvloeistoffen, bedrijfswagens) werden mee opgenomen in de berekening. Dat geldt ook voor de emissies uit scope 2 (elektriciteit). Wat scope 3 betreft, werd tenslotte gekeken naar de emissies afkomstig van woon-werkverkeer, zakenreizen en papier. Hierbij wordt rekening gehouden met alle broeikasgassen, ook de indirecte emissies.

Een groot deel van de uitstoot is toe te schrijven aan transport. Dat geldt vooral voor Roemenië, waar een aantal vluchten noodzakelijk zijn. Hierdoor is 82% van de uitstoot van Roemenië te wijten aan transport. Voor België en Nederland is dat 54%. De gebouwen zijn verantwoordelijk voor ongeveer 45% van de emissies. Het overige, verwaarloosbare deel komt van het gebruik van papier.

Zoals hierboven vermeld, neemt WDP reeds acties ter reductie van de uitstoot (zie ook www.wdp.be/sustainability of www.wdp.be/eco). Deze acties werden opgenomen in de huidige studie. WDP zal nagaan welke verdere maatregelen nog kunnen genomen worden, en zal samen met CO₂logic een Carbon Reduction Action-plan opstellen. WDP hoopt hiermee tegen 2015 de uitstoot van CO₂ verder te reduceren met 20%.

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.

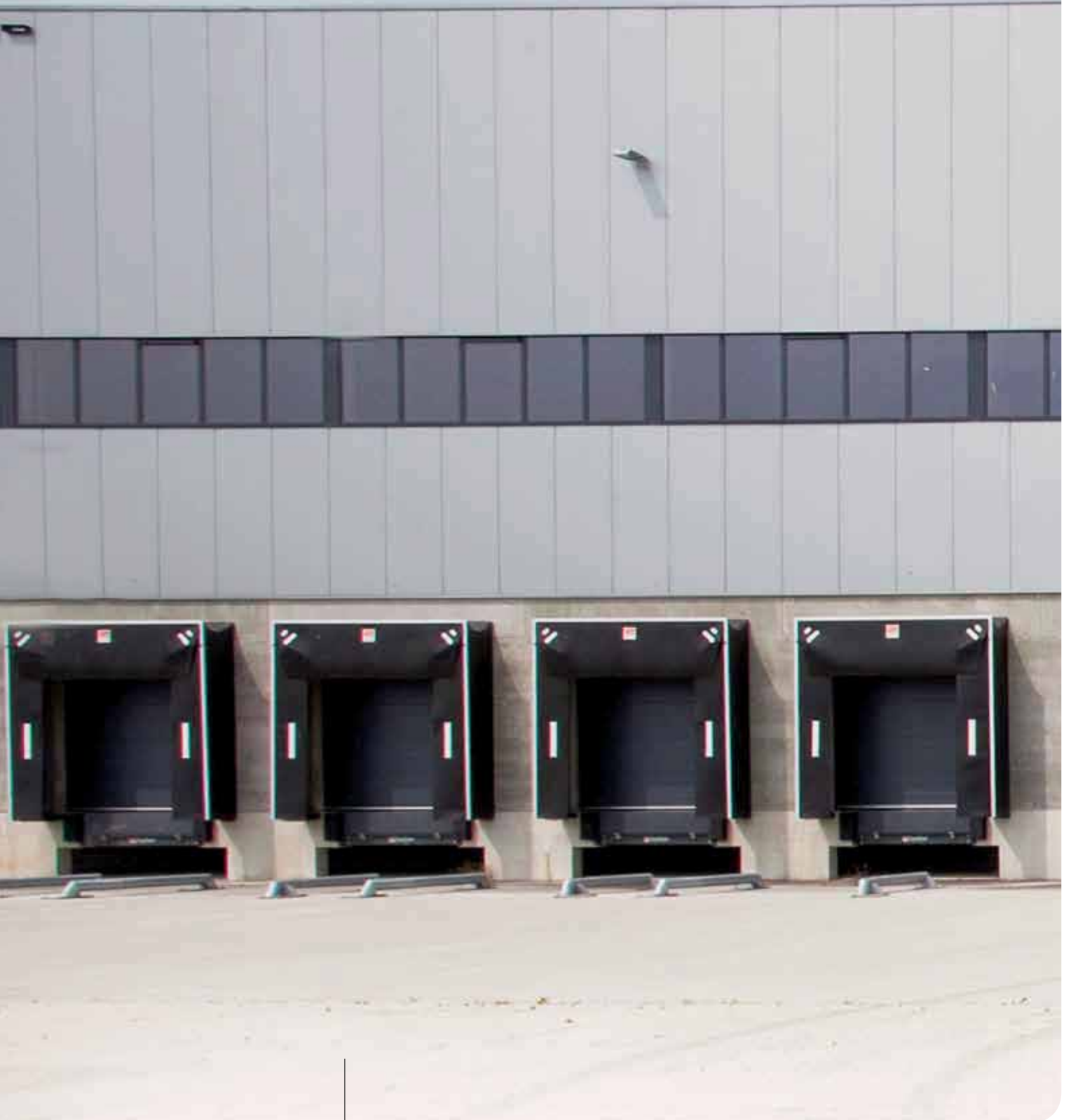
De statutaire zaakvoerder heeft alle redelijke inspanningen geleverd om deze informatie te verifiëren. Hij verklaart hierbij dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding 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 2011.

Financieel verslag



Inhoudstafel

144	Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011
	Resultatenrekening
	Staat van het globaal resultaat
	Componenten van het nettoresultaat
	Balans
	Kasstroomoverzicht
	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen
154	Toelichtingen
	I. Algemene informatie over de vennootschap
	II. Voorstellingsbasis
	III. Waarderingsregels
	IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden
	V. Gesegmenteerde informatie – sectoraal resultaat
	VI. Gesegmenteerde informatie – activa van de segmenten
	VII. Criteria voor de toegepaste consolidatiemethode
	VIII. Gegevens over de dochterondernemingen
	IX. Staat van de immateriële vaste activa
	X. Vastgoedbeleggingen – mutatietabel
	XI. Staat van de andere materiële vaste activa
	XII. Financiële vaste activa
	XIII. Afgeleide financiële instrumenten
	XIV. Vorderingen financiële leasing
	XV. Handelsvorderingen en andere vaste activa
	XVI. Activa bestemd voor verkoop
	XVII. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren
	XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa
	XIX. Kapitaal
	XX. Voorzieningen
	XXI. Staat van de schulden
	XXII. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad
	XXIII. Andere kortlopende verplichtingen
	XXIV. Overzicht toekomstige huuropbrengsten (WDP als verhuurder)
	XXV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten
	XXVI. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen
	XXVII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen
	XXVIII. Financieel resultaat
	XXIX. Belastingen
	XXX. Transacties tussen verbonden ondernemingen
	XXXI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen
	XXXII. Variaties in behoefte aan werkkapitaal
	XXXIII. Behoefte aan werkkapitaal
193	Verslag van de commissaris
197	Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011
	Resultatenrekening
	Staat van het globaal resultaat
	Componenten van het nettoresultaat
	Balans
	Statutaire resultaatverwerking
	Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks
	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen
205	Permanent document
216	Algemene informatie betreffende de vastgoedbevaks en fiscale statuten
219	Lexicon

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2011	31-12-2010
I. Huurinkomsten		63.752	58.137
Huur	XXIV	63.539	57.560
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		213	577
III. Met verhuur verbonden kosten		-649	-152
Te betalen huur op gehuurde activa		-341	-323
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-575	-54
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		267	225
NETTOHUURRESULTAAT		63.103	57.985
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		5.159	5.275
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		1.846	2.129
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		3.313	3.146
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-5.946	-6.085
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-2.011	-2.203
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen		-3.935	-3.882
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		6.778	5.490
Beheersvergoeding van het onroerend goed		569	461
Opbrengsten van zonne-energie		6.209	5.029
VASTGOEDRESULTAAT		69.094	62.665
IX. Technische kosten		-1.278	-963
Recurrente technische kosten		-1.335	-935
- Herstellingen		-1.047	-663
- Verzekeringspremies		-288	-272
Niet-recurrente technische kosten		57	-28
- Grote herstellingen (aannemers, architecten, studie bureau, ...)		0	1
- Schadegevallen		-177	-207
- Vergoedingen schadegevallen door verzekeraars		234	178
X. Commerciële kosten		-271	-399
Makelaarscommissies		-68	-103
Publiciteit		-104	-60
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-99	-236
XII. Beheerskosten vastgoed		146	77
Externe beheersvergoedingen		-36	-42
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		182	119
VASTGOEDKOSTEN		-1.403	-1.285
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		67.691	61.380
XIV. Algemene kosten van de vennootschap		-4.362	-3.831
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		63.329	57.549

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2011	31-12-2010
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	XXVI	17	-69
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)		2.893	20.380
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-2.876	-20.449
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen*	XXVII	3.399	-5.538
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		24.777	14.851
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-19.432	-19.710
Impairment activa in aanbouw (aanleg en terugname)		-1.946	-679
OPERATIONEEL RESULTAAT		66.745	51.942
XX. Financiële inkomsten		1.365	1.000
Geïnde interesten en dividenden		640	482
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken		12	18
Andere financiële inkomsten		713	500
XXI. Netto interestkosten		-20.066	-19.388
Nominale interestlasten op leningen		-10.856	-7.046
Geactiveerde intercalaire interesten		1.586	1.702
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-12.337	-14.523
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		1.768	527
Andere interestkosten		-227	-48
XXII. Andere financiële kosten		-216	-97
Bankkosten en andere commissies		-60	-33
Andere financiële kosten		-156	-64
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-17.272	-2.256
FINANCIEEL RESULTAAT	XXVIII	-36.189	-20.741
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		30.556	31.201
XXV. Vennootschapsbelasting		-156	2.482
Vennootschapsbelasting		-87	-865
Latente belasting op marktschommelingen		-183	-1.735
Positieve latente belastingen op marktschommelingen		317	3.269
Latente belasting op terugname afschrijvingen		-146	990
Latente belasting op voorziening groot onderhoud		0	328
Toekomstige belastingbesparing ingevolge recupereerbare verliezen		-57	-78
Andere latente belastingen		0	573
XXVI. Exit taks		-696	-1.081
BELASTINGEN	XXIX	-852	1.401
NETTORESULTAAT		29.704	32.602
Toerekenbaar aan:			
- Aandeelhouders van de moedermaatschappij		29.704	32.602

* Het betreft hier enkel de schommelingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De schommelingen in de reële waarde van zonnepanelen worden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen, onder de rubriek 'Reserves' conform IAS 16. Zie ook toelichting 'III. Waarderingsregels' op blz. 155.

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Resultatenrekening

Staat van het globaal resultaat

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2011	31-12-2010
I. NETTORESULTAAT		29.704	32.602
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		-1.480	3.896
H. Andere elementen van het 'globaal resultaat', na belasting		-1.480	3.896
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen		-1.302	3.892
Wisselkoersverschillen		-178	4
GLOBAAL RESULTAAT		28.224	36.498
Toerekenbaar aan:			
- Aandeelhouders van de moedermaatschappij		28.224	36.498

Componenten van het nettoresultaat

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Netto courant resultaat	44.268	39.023
Resultaat op de portefeuille	2.708	-4.165
IAS 39-resultaat	-17.272	-2.256
NETTORESULTAAT	29.704	32.602

EUR (per aandeel)*	31-12-2011	31-12-2010
Netto courant resultaat / aandeel	3,42	3,11
Resultaat op de portefeuille / aandeel	0,21	-0,33
IAS 39-resultaat / aandeel	-1,33	-0,18
NETTORESULTAAT / aandeel	2,29	2,60

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen.

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Balans – Activa

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2011	31-12-2010
VASTE ACTIVA		992.410	906.498
B. Immateriële vaste activa	IX	310	422
C. Vastgoedbeleggingen	X	908.089	821.511
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur		835.557	732.336
- Projectontwikkelingen		28.092	53.093
- Andere: grondreserve		44.440	36.082
D. Andere materiële vaste activa	XI	68.185	65.773
- Materiële vaste activa voor eigen gebruik		1.185	916
- Andere: zonnepanelen		67.000	64.857
E. Financiële vaste activa	XII, XIII	11.418	12.535
- Activa aangehouden tot einde looptijd		0	1.107
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	1.107
- Leningen en vorderingen		11.418	11.428
Andere		11.418	11.428
F. Vorderingen financiële leasing	XIV	0	107
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	XV	4.408	6.150
VLOTTENDE ACTIVA		26.474	15.883
A. Activa bestemd voor verkoop	XVI	14.310	2.850
- Vastgoedbeleggingen		14.310	2.850
C. Vorderingen financiële leasing	XIV	0	88
D. Handelsvorderingen	XVII	6.649	7.812
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVIII	1.431	1.824
- Belastingen		882	507
- Andere		549	1.317
F. Kas en kasequivalenten		1.704	1.209
G. Overlopende rekeningen		2.380	2.100
TOTAAL ACTIVA		1.018.884	922.381

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Balans – Passiva

EUR (x 1.000)	Toelichting	31-12-2011	31-12-2010
EIGEN VERMOGEN		401.334	371.286
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		401.334	371.286
A. Kapitaal	XIX	106.336	97.853
- Geplaatst kapitaal		109.381	100.522
- Kosten kapitaalverhoging		-3.045	-2.669
B. Uitgiftepremies		94.168	63.960
C. Reserves		171.126	176.871
D. Nettoresultaat van het boekjaar		29.704	32.602
VERPLICHTINGEN		617.550	551.095
I. Langlopende verplichtingen		477.594	411.691
A. Voorzieningen	XX	1.112	1.115
- Andere		1.112	1.115
B. Langlopende financiële schulden	XXI, XXII	422.536	373.415
- Kredietinstellingen		390.123	337.913
- Financiële leasing		23.947	27.434
- Andere		8.466	8.068
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		51.978	35.315
- Toegelaten afdekkingsinstrumenten		51.978	35.315
F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		1.968	1.846
- Andere		1.968	1.846
II. Kortlopende verplichtingen		139.956	139.404
B. Kortlopende financiële schulden	XXI, XXII	126.187	127.501
- Kredietinstellingen		122.701	123.633
- Financiële leasing		3.486	3.368
- Andere		0	500
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		10.225	8.235
- Exit taks		0	1.081
- Andere		10.225	7.154
Leveranciers		8.149	5.555
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		2.076	1.599
E. Andere kortlopende verplichtingen	XXIV	2.348	454
- Overige		2.348	454
F. Overlopende rekeningen		1.196	3.214
TOTAAL PASSIVA		1.018.884	922.381

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Kasstroomoverzicht

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	1.209	2.204
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	63.583	56.301
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie	61.746	56.557
Winst / verlies uit bedrijfsactiviteiten	51.567	54.506
Winst van het boekjaar	29.704	32.602
Rentelasten	23.700	21.648
Ontvangen rente	-1.924	-609
Winstbelasting	87	865
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	14.586	4.712
Afschrijvingen	356	440
Waardeverminderingen	308	-171
Toename (+) / afname (-) in voorzieningen	-3	-73
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-3.399	5.538
Toename (+) / afname (-) in latente belastingen	69	-3.347
Variaties reële waarde financiële derivaten	17.272	2.256
Meerwaarde op verkopen	-17	69
Toename (+) / afname (-) in werkkapitaal	-4.407	-2.661
Toename (+) / afname (-) in activa	2.904	-2.095
Toename (+) / afname (-) in passiva	-7.184	-570
Overige	-127	4
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten	1.837	-256
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	1.924	609
Betaalde / teruggestorte winstbelasting	-87	-865
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-73.414	-8.556
1. Aankopen	-76.307	-28.936
Betalingen verwervingen van vastgoedbeleggingen	-64.034	-21.711
Acquisities via aandelen	-8.791	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-3.482	-7.225
2. Overdrachten	2.893	20.380
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	2.893	20.380
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	10.326	-48.740
1. Opname van leningen	175.320	125.073
2. Terugbetaling van leningen	-127.013	-119.625
3. Verstrekte financiering aan WDP Development RO	10	-284
4. Betaalde rente	-23.700	-21.648
5. Betaalde dividenden*	-14.291	-32.256
NETTOTOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	495	-995
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	1.704	1.209

* Het betreft hier enkel de cash-out: In 2011 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 70% van de aaneelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2011

EUR (x 1.000)	01-01-2011	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2010					Overboeking IAS 39-resultaat
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Overboeking van de latente belastingen met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen		
A. GEPLAATST KAPITAAL	97.853	0	0	0	0	0	0
Geplaatst kapitaal	100.522						
Kosten kapitaalverhoging	-2.669						
B. UITGIFTEPREMIES	63.960						
C. RESERVES	176.871	32.602	0	0	0	0	0
Wettelijke reserves (+)	149						
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)							
- Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	134.365		-5.538		502		
- Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27.124				-502		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-32.452						-2.256
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-174						
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.203						
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-2.938			1.442			
Andere reserves	21.327						
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	81.992	32.602	5.538	-1.442			2.256
D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	32.602	-32.602					
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	371.286	0	0	0	0	0	0

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2011

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT					31-12-2011
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Kapitaalverhogingen	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Uitgekeerde dividenden	Wisselkoersverschillen	
0	8.483	0	0	0	106.336
	8.859				109.381
	-376				-3.045
	30.208				94.168
0	0	-1.302	-36.867	-178	171.126
					149
					129.329
					-27.626
					-34.708
				-10	-184
				-168	1.035
					-1.496
		-1.302			20.025
			-36.867		84.079
29.704					29.704
29.704	38.691	-1.302	-36.867	-178	401.334

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2010

EUR (x 1.000)	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2010					
	01-01-2010	Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Overboeking van de latente belastingen met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	Overboeking IAS 39-resultaat
A. GEPLAATST KAPITAAL	97.853	0	0	0	0	0
Geplaatst kapitaal	100.522					
Kosten kapitaalverhoging	-2.669					
B. UITGIFTEPREMIES	63.960					
C. RESERVES	204.593	437	0	0	0	0
Wettelijke reserves (+)	149					
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)						
- Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	156.138		-26.791		5.018	
- Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-22.106				-5.018	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-21.528					-10.924
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-127					
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.152					
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-7.043			4.105		
Andere reserves	17.435					
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	80.000	437	26.791	-4.105		10.924
D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	437	-437				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	366.843	0	0	0	0	0

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2010

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT					31-12-2010
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Uitgekeerde dividenden	Wisselkoersverschillen		
0	0	0	0		97.853
					100.522
					-2.669
					63.960
0	3.892	-32.055	4		176.871
					149
					134.365
					-27.124
					-32.452
				-47	-174
				51	1.203
					-2.938
	3.892				21.327
					81.992
					32.602
					32.602
					371.286

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

I. 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 2011 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 23 maart 2012.

WDP is genoteerd op Euronext.

II. 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 2011.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden EUR, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2011 en 2010 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2009 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2009 en 2010.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2011.

- 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 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 claimmissies* (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).

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2011 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 2011 en daarna. Bovenvermelde standaarden hebben weinig of geen impact op WDP.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015).
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over betrokkenheid in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- IFRS 13 *Waardering van de reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassing* (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 IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012).
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012).
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 27 *Individuele jaarrekeningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014).
- IFRIC 20 *Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).

III. 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.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

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 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 netto-investering 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 netto-investering.

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.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

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.

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging 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 aan 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 aankoop prijs en de eerste waardering aan reële waarde) worden opgenomen in het resultaat en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkeling), 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. Conform IAS 23 worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging mee geactiveerd over de periode vóór het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

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 2011

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%;
- kantoomaterieel en -meubilair: 10-33%;
- computers: 10-33%;
- projectorinstallatie: 20%;
- overige materiële vaste 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 2011

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. Lease-overeenkomst

WDP als lessee

Een lease-overeenkomst 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 lease-overeenkomst af te sluiten worden ook op een tijdsevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

WDP als lessor

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IAS 17), zal WDP, als lessor, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. 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 lease-overeenkomst 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 lease-overeenkomst 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

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

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.

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 waardevermindervingsverliezen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening voor geschatte niet-realiseerbare bedragen indien er objectieve aanwijzingen zijn dat er een bijzonder waardevermindervingsverlies 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 2011

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 'Activa bestemd 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 2011

Toelichtingen

12. Opbrengsten

De huurinkomsten bevatten huren, inkomsten van operationele lease-overeenkomsten 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 onmiddellijk in het resultaat van het boekjaar opgenomen. Een verbrekingsvergoeding van 31.000 EUR die voorheen gespreid in resultaat werd genomen, werd volledig in het resultaat van 2011 als opbrengst geboekt.

13. Kosten

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat opgenomen 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 intresten 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 werken waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden voorafgaandelijk geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

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 taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij hij 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 taksen – 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 2011

Toelichtingen

IV. 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 'Andere materiële vaste activa'. 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 het model wordt uitgegaan van een 'impliciete zonneshijnduur' van 950 uur per jaar, gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data van de populatie in het park die per jaareinde is opgelopen tot 23 sites. Ter referentie, in 2008, 2009 en 2010 werd een 'impliciete zonneshijnduur' weerhouden van respectievelijk 960 uur, 1.020 uur en 950 uur.
2. De groenestroomcertificaten (GSC) worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) toegekend voor elk project met een minimumprijs per certificaat voor een periode van 20 jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 270-450 EUR per MWh. Deze prijs wordt voor nieuwe zonne-energieprojecten aangepast in functie van 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) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2011 waarden we aan de hand van de op 31 december 2011 gepubliceerde CAL 12, 13 en 14.
4. In 2010 was de weerhouden rendementsvereiste de IRS swap rate op 30 jaar, vermeerderd met een risicopremie van 125 basispunten (bp). Gedurende 2011 was er een sterke daling van de intrestvoeten die gepaard ging met een stijging van de risicopremies, een reflectie van de onzekerheid op de financiële markten. Om dit te vertalen werd rekening gehouden met een verhoging van de risicopremie met 100 bp tot 225 bp, wat de daling van de IRS swap rate compenseerde en waardoor de gehanteerde verdisconteringsvoet quasi stabiel bleef.
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 opnieuw wordt deze oefening gemaakt voor de sites in productie 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.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

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 ervan uitgegaan dat de concessieduur verlengd wordt zoals dit doorgaans het geval is.

WDP heeft alvast een officiële verlenging verkregen met vijf jaar per 1 januari 2008, waarna de site zou moeten overgedragen worden aan Wijngaard Natie, 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.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

V. GESEGMENTEERDE INFORMATIE – SECTORAAL RESULTAAT

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011					Niet-toe- gewezen bedragen	Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië		
I. Huurinkomsten*	38.913	16.129	6.123	2.532	55	0	63.752
III. Met verhuur verbonden kosten	-578	-64	-5	-2	0	0	-649
NETTOHUURRESULTAAT	38.335	16.065	6.118	2.530	55	0	63.103
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.572	41	521	25	0	0	5.159
VI. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.098	-222	-558	-56	-12	0	-5.946
VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven**	6.685	19	73	0	1	0	6.778
VASTGOEDRESULTAAT	44.494	15.903	6.154	2.499	44	0	69.094
IX. Technische kosten	-949	-138	-91	-80	-20	0	-1.278
X. Commerciële kosten	-158	-81	-28	-3	-1	0	-271
XII. Beheerskosten vastgoed	-90	257	24	-35	-10	0	146
VASTGOEDKOSTEN	-1.197	38	-95	-118	-31	0	-1.403
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	43.297	15.941	6.059	2.381	13	0	67.691
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-4.362	-4.362
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	43.297	15.941	6.059	2.381	13	-4.362	63.329
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	16	0	1	0	0	0	17
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-508	2.898	1.829	963	-1.783	0	3.399
OPERATIONEEL RESULTAAT	42.805	18.839	7.889	3.344	-1.770	-4.362	66.745

* Er is slechts één huurder, namelijk de Univeg-groep die meer dan 10% van de huurinkomsten overstijgt (16,8%).

** De opbrengsten van de zonne-energie bedroegen in 2011 6,209 miljoen EUR en in 2010 5,029 miljoen EUR. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België en maken deel uit van de rubriek 'VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven'.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de vijf geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is.

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 (zoals huuropbrengsten, 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).

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

Boekjaar 31-12-2010							
EUR (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toe- gewezen bedragen	Totaal
I. Huurinkomsten	37.583	11.978	6.062	2.514	0	0	58.137
III. Met verhuur verbonden kosten	-96	-52	-8	4	0	0	-152
NETTOHUURRESULTAAT	37.487	11.926	6.054	2.518	0	0	57.985
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.380	103	760	32	0	0	5.275
VI. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.958	-243	-819	-52	-13	0	-6.085
VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.422	0	68	0	0	0	5.490
VASTGOEDRESULTAAT	42.331	11.786	6.063	2.498	-13	0	62.665
IX. Technische kosten	-760	-85	-37	-74	-7	0	-963
X. Commerciële kosten	-220	-164	-4	-5	-6	0	-399
XII. Beheerskosten vastgoed	-122	169	69	-37	-2	0	77
VASTGOEDKOSTEN	-1.102	-80	28	-116	-15	0	-1.285
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	41.229	11.706	6.091	2.382	-28	0	61.380
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-3.831	-3.831
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	41.229	11.706	6.091	2.382	-28	-3.831	57.549
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	49	0	-118	0	0	0	-69
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3.813	-10.690	2.397	280	-1.338	0	-5.538
OPERATIONEEL RESULTAAT	45.091	1.016	8.370	2.662	-1.366	-3.831	51.942

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

VI. GESEGMENTEERDE INFORMATIE – ACTIVA VAN DE SEGMENTEN

Boekjaar 31-12-2011							
EUR (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toe- gewezen bedragen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	564.765	210.160	82.607	25.181	25.376	0	908.089
Bestaande gebouwen	525.754	201.101	80.683	24.269	3.750	0	835.557
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	19.033	9.059	0	0	0	0	28.092
Grondreserve	19.978	0	1.924	912	21.626	0	44.440
Activa bestemd voor verkoop	14.310	0	0	0	0	0	14.310
Andere materiële vaste activa	67.768	70	0	314	33	0	68.185
Zonnepanelen	67.000	0	0	0	0	0	67.000
Andere	768	70	0	314	33	0	1.185

Boekjaar 31-12-2010							
EUR (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Niet-toe- gewezen bedragen	Totaal
Vastgoedbeleggingen	536.726	157.220	80.379	24.170	23.016	0	821.511
Bestaande gebouwen	493.255	141.258	75.089	23.284	0	0	732.886
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	35.492	9.494	4.445	0	3.662	0	53.093
Grondreserve	7.979	6.468	845	886	19.354	0	35.532
Activa bestemd voor verkoop	2.850	0	0	0	0	0	2.850
Andere materiële vaste activa	65.524	-55	0	277	27	0	65.773
Zonnepanelen	64.857	0	0	0	0	0	64.857
Andere	667	-55	0	277	27	0	916

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

VII. 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 op basis van een contractueel akkoord, worden geboekt volgens de proportionele consolidatiemethode, ongeacht het percentage van deelneming. Daar JB Top en WDP Comm. VA gezamenlijke controle uitoefenen op de onderneming WDP Development RO SRL, wordt deze laatste proportioneel ten belope van het deelnemingspercentage van 51% van WDP Comm. VA geconsolideerd.

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

VIII. GEGEVENS OVER DE DOCHTERONDERNEMINGEN

	31-12-2011 Deel van het kapitaal	31-12-2010 Deel van het kapitaal
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
WDP CZ SRO – Hvězdova 1716/2b – 140 78 Praag – Tsjechië	100%	100%
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland NV – Herenkantoor B Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland	100%	100%
- met deelneming in WDP Development NL NV – Herenkantoor B Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland*	100%	
Royvelden Vastgoed BV – Herenkantoor B Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland**		
Ondernemingen die proportioneel worden opgenomen in de consolidatie		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, 1st floor division C3, office no 5, 2nd district – Bucharest – Roemenië	51%	51%

* WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.

** Royvelden Vastgoed BV fuseerde met WDP Nederland per 28 oktober 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 oktober 2010.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

IX. STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
SOFTWARE		
AANSCHAFFINGSWAARDE		
Per einde van het vorige boekjaar	673	470
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
- Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	18	247
- Overdracht en buitengebruikstelling	0	-44
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	691	673
AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN		
Per einde van het vorige boekjaar	251	184
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening	130	111
- Overdracht en buitengebruikstelling	0	-44
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	381	251
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	310	422

X. VASTGOEDBELEGGINGEN – MUTATIETABEL*

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011					
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	536.725	157.220	80.380	24.170	23.016	821.511
Investerings	14.816	2.617	398	48	4.142	22.021
Nieuwe aankopen	11.742	47.425	0	0	0	59.167
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	16.301	0	0	0	0	16.301
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14.310	0	0	0	0	-14.310
Variatie in de reële waarde	-508	2.898	1.829	963	-1.783	3.399
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	564.766	210.160	82.607	25.181	25.375	908.089

* Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010					
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	Totaal
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	527.744	156.669	83.761	23.880	23.338	815.392
Investeringsen	8.050	11.241	314	10	1.016	20.631
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-2.850	0	0	0	0	-2.850
Vervreemdingen	-32	0	-6.092	0	0	-6.124
Variatie in de reële waarde	3.813	-10.690	2.397	280	-1.338	-5.538
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	536.725	157.220	80.380	24.170	23.016	821.511

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 '4.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijking' op blz. 31).

In 2011 werden negen sites aangekocht of verworven. Op 1 mei 2011 nam WDP de Nederlandse logistieke portefeuille van Wereldhave NL over voor 42 miljoen EUR (zie persberichten van 3 maart en 11 april 2011). Het betrof hier de aankoop van zes logistieke sites gelegen in de Randstad. Deze zes sites genereren huurinkomsten vanaf 1 mei 2011. Op 12 september werd de overname van GDP NV afgerond. Hierdoor werd WDP eigenaar van een pand van 18.000 m² in het Hermespark te Genk (BE), aansluitend aan de bestaande WDP-site die bijgevolg werd uitgebreid tot een totale oppervlakte van 50.000 m² (zie persbericht van 15 juli 2011). Deze genereert huurinkomsten vanaf 1 januari 2011. Op 21 november nam WDP in Alphen aan den Rijn (NL) een site van 15.000 m² over (zie persberichten van 24 augustus 2011, 15 november 2011 en 11 januari 2012). Op 1 december nam WDP het distributiecentrum van Betafence te Zwevegem over. De verwerving gebeurde via een partiële splitsing en betaling via uitgifte van nieuwe aandelen WDP (zie persberichten van 30 september en 1 december 2011). Alle bovenvermelde sites zijn volledig verhuurd.

Onderstaande tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks verwacht huurinkomen voor deze panden en de effectief ontvangen huurgelden in 2011 in functie van de datum van economische overdracht.

EUR (x 1.000)	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten
Genk – Brikkenovenstraat 50	675	675
Zwevegem – Blokkestraat 7	1.194	99
Alkmaar – Berenkoog 48	379	253
Amersfoort – Basicweg 1-3	681	454
Amsterdam – Hornweg 64	726	484
Roosendaal – Borchweg 23	707	471
Utrecht – Rutherfordweg 1	703	469
Alphen aan den Rijn – J. Keplerweg 2	861	574
TOTAAL	5.926	3.479

Daarnaast werden nog twee gronden aangekocht te Flémalle (BE) en te Heppignies (BE). Op de grond te Flémalle werd in september een cross-dock centrum van 5.700 m² opgeleverd voor DPD.

Voor de rubriek 'Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop' (-14,3 miljoen EUR) zie toelichting 'XVI Activa bestemd voor verkoop'.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten, onder meer door de indexatie en de verhoging van de bezettingsgraad. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2011 8,3%, en is stabiel tegenover 8,3% per eind 2010. 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: 2,5%, Nederland: 5,5%, Frankrijk: 2,6%, Tsjechië: 2,0% en Roemenië: 3,0%.

XI. STAAT VAN DE ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA

EUR (x 1.000)	31-12-2011			31-12-2010		
	Zonne- panelen	Andere*	Totaal	Zonne- panelen	Andere*	Totaal
a) AANSCHAFFINGSWAARDE						
Per einde van het vorige boekjaar	43.526	1.989	45.515	36.639	2.389	39.028
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
- Kapitaaluitgaven (externe leveranciers)	3.347	463	3.810	6.740	88	6.828
- Activatie eigen personeel**	88	0	88	103	0	103
- Intercalaire rente**/**	10	0	10	44	0	44
- Overdrachten en buitengebruikstellingen	0	-268	-268	0	-488	-488
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	46.971	2.184	49.155	43.526	1.989	45.515
b) MEERWAARDEN						
Per einde van het vorige boekjaar	21.331	0	21.331	17.435	0	17.435
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
- Geboekt****	-1.302	0	-1.302	3.896	0	3.896
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	20.029	0	20.029	21.331	0	21.331
c) AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN						
Per einde van het vorige boekjaar	0	1.073	1.073	0	1.231	1.231
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
- Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening	0	226	226	0	316	316
- Overboekingen van een post naar een andere	0	-65	-65	0	0	0
- Afgeboekt	0	-235	-235	0	-474	-474
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	0	999	999	0	1.073	1.073
d) NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR						
	67.000	1.185	68.185	64.857	916	65.773

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

** In lijn met IAS 23 worden de kosten voor eigen personeel en de financieringskosten geactiveerd over de periode tot wanneer deze zonnepanelen gebruiksklaar zijn.

*** Voor de berekening van de intercalaire rente werd in 2011 een kapitalisatievoet van 4,0% gebruikt. In 2010 bedroeg deze 4,5%.

**** Zonnepanelen worden geherwaardeerd conform IAS 16. De meerwaarden of minwaarden worden rechtstreeks geboekt in een aparte rubriek van het eigen vermogen. Indien minwaarden worden gerealiseerd of indien de fair value van de zonnepanelen onder de oorspronkelijke investeringswaarde daalt, worden deze minwaarden via de resultatenrekening geboekt. Zie eveneens toelichting 'IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijke bronnen van schattingsonzekerheden' op blz 164.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XII. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Onderstaande tabel toont een overzicht van de financiële activa en verplichtingen per 31 december 2011:

	31-12-2011 EUR (x 1.000)	31-12-2010 EUR (x 1.000)
Financiële vaste activa	11.418	12.535
- Activa aangehouden tot einde looptijd	0	1.107
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	1.107
- Leningen en vorderingen	11.418	11.428
Andere*	11.418	11.428

* Het betreft hier een langlopende vordering met betrekking tot WDP Development RO.

XIII. AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Voor het financieel risicobeheersbeleid wordt verwezen naar '1. Risicofactoren' op blz. 4 en '4.4. Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen' op blz. 40.

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op zijn financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de netto courante winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen gebeurt centraal via een 'macro hedging' beleid. De groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden ('trading'). 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.

Op 31 december 2011 heeft WDP zijn huidige en toekomstige financiële verplichtingen ingedekt voor 416 miljoen EUR, voornamelijk door het afsluiten van Interest Rate Swaps (IRS) contracten. Enkel rekening houdend met de contracten die reeds zijn ingegaan op 31 december 2011, betekent dit dat ongeveer 76% van de financiële schulden zijn ingedekt tegen een vaste intrestvoet van 3,7% (tegenover 4,1% vorig jaar) en een gemiddelde duurtijd van 6,3 jaar (tegenover 4,9 jaar vorig jaar).

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

WDP sloot verschillende Callable Interest Rate Swaps af. Deze instrumenten vormen een combinatie van een klassieke Interest Rate Swap, waarbij de onderneming een vaste rentevoet betaalt en een vlottende rentevoet ontvangt, en een optie die door WDP werd verkocht aan de financiële tegenpartij om deze Interest Rate Swap te annuleren vanaf een bepaalde datum. De verkoop van deze optie laat toe om de vaste rentevoet van de Interest Rate Swap over de looptijd van het contract te doen dalen.

Type indekkingsinstrument	Notioneel bedrag EUR (x 1.000)	Rentevoet	Looptijd
Interest Rate Swap	15.000.000	1,148	2013
Interest Rate Swap	10.000.000	3,390	2013
Interest Rate Swap	5.000.000	3,390	2013
Interest Rate Swap (callable)	20.000.000	3,750	2014
Interest Rate Swap	5.000.000	4,110	2014
Interest Rate Swap	5.000.000	4,050	2014
Interest Rate Swap	20.000.000	3,190	2015
Interest Rate Swap	10.000.000	4,480	2016
Interest Rate Swap	10.000.000	3,883	2016
Interest Rate Swap	10.000.000	4,535	2016
Interest Rate Swap (callable)	10.000.000	3,600	2017
Interest Rate Swap	10.000.000	4,500	2017
Interest Rate Swap	20.000.000	4,560	2017
Interest Rate Swap	25.000.000	3,500	2017
Interest Rate Swap (callable)	15.000.000	4,160	2017
Interest Rate Swap (callable)	10.000.000	3,450	2018
Interest Rate Swap (callable)	10.500.000	3,750	2018
Interest Rate Swap (callable)	10.500.000	3,440	2018
Interest Rate Swap	10.000.000	4,250	2018
Interest Rate Swap	20.000.000	4,570	2018
Interest Rate Swap (callable)	10.000.000	2,800	2018
Interest Rate Swap	5.000.000	4,260	2018
Interest Rate Swap	5.000.000	4,175	2018
Floor KI / Cap KO	10.000.000	4,500	2018
Interest Rate Swap	20.000.000	3,590	2019
Interest Rate Swap	10.000.000	4,640	2019
Interest Rate Swap	10.000.000	2,996	2019
Interest Rate Swap	10.000.000	3,988	2020
Interest Rate Swap	15.000.000	3,620	2020
Interest Rate Swap	6.942.750	3,475	2020
Interest Rate Swap	6.504.000	3,480	2020
Interest Rate Swap	6.942.750	3,480	2020
Interest Rate Swap	25.000.000	3,613	2021
Interest Rate Swap	10.000.000	3,240	2021
Interest Rate Swap	15.000.000	3,390	2021
Forward Interest Rate Swap	15.000.000	3,080	2022

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IAS 39. Deze informatie wordt ontvangen van de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

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

De variatie van de reële waarde en de waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkingsinstrumenten zijn als volgt:

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Reële waarde op balansdatum	-51.978	-34.708
Financiële vaste activa	0	1.107
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	1.107
Andere langlopende financiële verplichtingen	51.978	35.315
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	51.978	35.315
Kortlopende financiële verplichtingen	0	500
Andere	0	500

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-17.272	-2.256
Opbrengsten	9.336	6.266
Kosten	-26.608	-8.522

SENSITIVITEIT VAN DE IRS FAIR VALUE WAARDERING

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact van de fair value van de IRS'en, indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 1%.

WIJZIGING VAN DE RENTE

EUR (x 1.000)	Impact van de wijziging in fair value van de IRS'en per 31-12-2011
-1,00%	26.713
-0,75%	19.846
-0,50%	13.107
-0,25%	6.492
0,00%	-
0,25%	6.373
0,50%	12.628
0,75%	18.769
1,00%	24.797

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XIV. 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. Het leasingcontract werd per 31 december 2011 opgezegd.

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Op minder dan één jaar	7	100
Op meer dan één maar minder dan vijf jaar	3	117
Minimale betalingen krachtens verhuring	10	217
Niet verworven financiële opbrengsten	-10	-22
Huidige waarde van de minimale betalingen krachtens verhuring	0	195
Langlopende financiële leasing vorderingen	0	107
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	0	107
Kortlopende financiële leasing vorderingen	0	88

XV. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Vordering op huurders	4.186	6.132
Andere	222	18
TOTAAL	4.408	6.150

XVI. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
België		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2011	14.311	0
Dijkstraat 44 – Wespelaar	0	1.975
Kapelstraat 46 – Boom	0	550
Frans Van Kalkenlaan 9 – Anderlecht (één verdieping)	0	325
TOTAAL	14.311	2.850

Eind 2011 is WDP in onderhandeling voor de verkoop van vier kleinere, niet-strategische sites voor een totaalbedrag van 14,3 miljoen EUR. De panden werden in 2011 gewaardeerd aan verkoopprijs, in lijn met de fair value.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

EUR (x 1.000)	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten
Dijkstraat 44 – Wespelaar	166	163
Kapelstraat 46 – Boom	0	0
Frans Van Kalkenlaan 9 – Anderlecht (één verdieping)	0	0
TOTAAL	166	163

VERKOPEN

In de loop van 2011 werden de volgende panden (of gedeelten ervan) en gronden verkocht:

■ Aangehouden voor verkoop per eind 2010, verkocht in 2011

Boom – Kapelstraat 46*

Met de gemeente Boom werd in het vierde kwartaal 2010 een overeenkomst gesloten om de grond te Boom – Kapelstraat 46 te verkopen. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.292 m². De grond werd per eind 2010 opgenomen onder de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop'. De akte werd in 2011 verleden.

Anderlecht – Frans Van Kalkenlaan 9 (Asar-toren)*

Deze toren bestaat uit acht verdiepingen. WDP is eigenaar van de derde tot en met de achtste verdieping (2.016 m² kantoren en 359 m² opslagruimten). In november 2010 werd een verkoopovereenkomst getekend om de achtste verdieping te verkopen (336 m²). Deze verdieping werd opgenomen onder de rubriek 'Activa bestemd voor verkoop'. De akte werd in 2011 verleden.

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 'Activa bestemd voor verkoop'. De akte daarvan werd in 2011 verleden.

■ Activa aangehouden voor verkoop per eind december 2011

Eind 2011 is WDP in onderhandeling voor de verkoop van vier kleinere, niet-strategische sites voor een totaalbedrag van 14,3 miljoen EUR.

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 'Activa 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 'Activa bestemd voor verkoop'. Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 32.000 EUR.

* De prijzen van vervreemding waren conform de expertisewaarden.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

Neder-Over-Heembeek – Steenweg op Vilvoorde 146*

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

Aalst – Tragel 11-12*

In februari 2010 werd de akte met betrekking tot de verkoop van 210 m² grond verleden. De verkochte grond is bestemd voor de oprichting van een gasreduceercabine. De totale oppervlakte van de site te Aalst – Tragel 11-12 bedraagt 44.107 m².

■ Effectieve verkopen van 2010

Lille – Fretin – Sainghin-en-Mélanais*

In het Noord-Franse Lesquin verkocht WDP een leegstaand logistiek pand van 17.000 m² 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.

XVII. HANDELSVORDERINGEN EN DUBIEUZE DEBITEUREN

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Klanten	4.046	6.567
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-1.513	-1.321
Op te maken facturen / Te ontvangen creditnota's	1.835	888
Overige vorderingen	2.281	1.678
HANDELSVORDERINGEN	6.649	7.812

De handelsvorderingen op minder dan één jaar namen af van 7,8 miljoen EUR per eind 2010 naar 6,6 miljoen EUR per eind 2011.

Handelsvorderingen zijn merendeels contant betaalbaar. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	900	3.525
Vervallen 30-60 dagen	928	919
Vervallen 60-90 dagen	82	39
Vervallen > 90 dagen	2.136	2.084
TOTAAL KLANTEN	4.046	6.567

* De prijzen van vervreemding waren conform de expertisewaarden.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Vervallen > 90 dagen	2.136	2.084
Waardevermindering dubieuze debiteuren	-1.629	-1.321
Vervallen > 90 dagen maar die geen probleem tot wanbetaling vormen	507	763

DUBIEUZE DEBITEUREN – MUTATIETABEL

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1.321	1.482
Toevoegingen	575	54
Terugnages	-267	-215
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.629	1.321

In vergelijking met vorig boekjaar, is de provisie voor dubieuze debiteuren gestegen van 1,3 miljoen EUR naar 1,6 miljoen EUR.

Voor het bepalen van het bedrag van de provisie die hiervoor dient te worden aangelegd, is er geen eenduidige procedure opgesteld. Op kwartaalbasis wordt er door het management een inschatting gemaakt van de vorderingen die waarschijnlijk niet meer zullen kunnen geïnd worden. Daarenboven werd per einde 2011 voor alle facturen die meer dan 6 maanden vervallen waren een waardevermindering 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 de adequate 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 er 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 (16,5% van de huurinkomsten). Vorig jaar bedroeg het aandeel van de Univeg-groep 16,8%. Het betreft hier drie verschillende entiteiten binnen de groep Univeg die zes panden huren gespreid over België en Nederland. De tweede belangrijkste huurder is DHL met 9,1%. Buiten Kuehne & Nagel (6,8%) en Philips Lighting (5,2%) is de rest van de top tien van de huurders goed voor minder dan 5% van de totale huurinkomsten. Voor de voornaamste huurders zie '6.1. Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille' op blz. 102.

XVIII. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Belastingen	882	507
Voorschot op aankoop onroerend goed	89	489
Vordering op kopers	0	310
Andere	460	518
TOTAAL	1.431	1.824

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XIX. KAPITAAL

EUR (x 1.000)	Evolutie kapitaal 31-12-2011	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	
1999 Kapitaal en aantal aandelen op moment van beursgang (juni 1999)	49.425	6.640.000
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
2011 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.025	650.437
2011 Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.458	454.146
TOTAAL	106.336	13.638.521

	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Aantal aandelen bij begin van het boekjaar	12.533.938	12.533.938
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	650.437	0
Kapitaalverhoging Betafence-transactie	454.146	0
Aantal dividendgerechtigde aandelen	13.638.521	12.533.938
Nettoresultaat van het boekjaar (in duizenden EUR)	29.704	32.602
Nettoresultaat per aandeel (EUR)*	2,29	2,60

* Berekening op basis van het gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen.

WDP Comm. VA heeft slechts één categorie van aandelen, namelijk gewone aandelen. Houders ervan hebben recht op het gedeclareerde dividend en op één stem per aandeel op de Algemene Vergadering 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 2011 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.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

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 100.521.811,63 EUR. Deze machtiging is geldig voor een duur van 5 jaar vanaf 16 mei 2011. Zij is vernieuwbaar.

XX. VOORZIENINGEN

Aard van de verplichting EUR (x 1.000)	31-12-2011	
	België Milieu-sanering	Totaal
BEGINSALDO	1.115	1.115
Gebruikte bedragen	-3	-3
EINDSALDO	1.112	1.112
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	

In de loop van het boekjaar 2011 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 2011 bedraagt nog 1,1 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 – Delaunoyststraat.

Aard van de verplichting EUR (x 1.000)	31-12-2010		
	Frankrijk Belastingen (exit taks)	België Milieu-sanering	Totaal
BEGINSALDO	23	1.165	1.188
Gebruikte bedragen		-50	-50
Niet-gebruikte bedragen die zijn teruggeboekt	-23		-23
EINDSALDO	0	1.115	1.115
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar	

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XXI. STAAT VAN DE SCHULDEN

EUR (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Commercial paper	110.750	112.000	110.750	112.000				
Straight loans	9.900	9.650	9.900	9.650				
Roll-over kredieten	2.044	1.964	2.044	1.964				
Leasingschulden	3.486	3.368	3.486	3.368				
Overige	7	519	7	519				
Kortlopende financiële schulden	126.187	127.501	126.187	127.501	0	0	0	0
Roll-over kredieten	390.123	337.913			330.686	226.384	59.437	111.529
Leasingschulden	23.947	27.434			13.737	14.336	10.210	13.098
Overige	8.466	8.068					8.466	8.068
Langlopende financiële schulden	422.536	373.415	0	0	344.423	240.720	78.113	132.695
TOTAAL	548.723	500.916	126.187	127.501	344.423	240.720	78.113	132.695

Algemeen (zie ook Deel I – Financieel beheerverslag)

De totale financiële schulden bedragen per 31 december 2011 549 miljoen EUR, tegenover 501 miljoen EUR per eind 2010. 23% van deze schulden betreffen schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en schulden aangegaan in het kader van het commercial paper-programma). De overige 77% hebben een looptijd van meer dan 1 jaar, waarvan er 14% vervallen op meer dan 5 jaar.

De gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden per 31 december 2011 bedraagt 3,5 jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de herfinanciering van bestaande kredietfaciliteiten gerealiseerd na afsluitdatum en voor bekendmaking van de cijfers voor 2011. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,1 jaar. Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,9 jaar.

Op 31 december 2011 zijn nagenoeg alle schulden afgesloten aan een vlottende intrestvoet op korte termijn plus bancaire marge. Om het bedrijf te beschermen tegen de volatiliteit en een stijging van de rentevoeten op korte termijn, maakt het bedrijf gebruik van Interest Rate Swaps (IRS'en). Zo heeft WDP momenteel een notioneel bedrag aan IRS'en uitstaan van 416 miljoen EUR, wat impliceert dat 76% van de schulden is ingedekt (tegenover 84% eind 2010). Deze indekkingsinstrumenten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 6,3 jaar en de gemiddelde intrestkost van de indekkingen bedraagt 3,71% eind 2011 (4,11% eind 2010). De waarde van deze financiële derivaten bedroeg per 31-12-2011 52,0 miljoen EUR negatief (tegenover 37,7 miljoen EUR negatief per eind 2010).

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 4,0% voor het boekjaar 2011, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2010 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 4,3%.

Per 31 december 2011 werd voldaan aan alle bankconvenanten die contractueel van toepassing zijn (verdere info in verband met deze convenanten zie 'XXXI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen', op blz. 190).

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XXI. SCHULDEN FINANCIËLE LEASING

WDP heeft per eind 2011 leasingschulden voor een bedrag van 27,4 miljoen EUR. Deze bestaan uit:

- Een leasingcontract met een bankconsortium voor de financiering van het Univeg-vastgoed. Deze had een oorspronkelijke looptijd van 15 jaar, waarvan op 31 december 2011 reeds 6 jaar afgelost zijn. De aankoopoptie bedraagt 204.507,76 EUR. De intrestvoet is Euribor 3 maand. De leasingschuld bedraagt per 31 december 2011 nog 17,8 miljoen EUR.
- De overname van de nog lopende leasingschulden naar aanleiding van de acquisitie van het pand te Vendin-le-Vieil. De oorspronkelijke looptijd van de contracten was 10 jaar, waarvan op 31 december 2011 reeds 7,5 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 2011 nog 4,0 miljoen EUR.
- In het eerste kwartaal van 2009 werden naar aanleiding van de 'sale and lease 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 december 2011 reeds 13 jaar en 9 maanden werden afgelost. De aankoopoptie bedraagt 0,4 miljoen EUR. De leasingschuld voor de DHL-site te Mechelen bedraagt per eind 2011 nog 4,1 miljoen EUR. Het contract van de DHL-site te Willebroek heeft een looptijd van 22 jaar en 9 maanden en loopt nog tot 30 september 2022. De leasingschuld voor deze site bedraagt per eind 2011 1,5 miljoen EUR.

XXII. BEREKENING VAN DE SCHULDGRAAD EN TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

EUR (x 1.000)		Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Langlopende en kortlopende verplichtingen		617.550	551.095
Uit te sluiten:			
- I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen		-1.112	-1.115
- I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten		-51.978	-35.315
- I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		-1.968	-1.846
- II. Kortlopende verplichtingen – B. Kortlopende financiële schulden – Andere: Afdekkingsinstrumenten		0	-500
- II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen		-1.194	-3.214
Totale schuldenlast	A	561.299	509.107
Totaal activa	B	1.018.883	922.381
Schuldratio	A / B	55,09%	55,19%

VERDERE TOELICHTING BIJ DE EVOLUTIE VAN DE SCHULDGRAAD

Naar aanleiding van artikel 54 van het nieuwe KB met betrekking tot de vastgoedbevaks van 7 december 2010, dient de openbare vastgoedbevaks 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. 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

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

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 sinds 2007 boven de 50% uitgestegen. Met uitzondering van een eenmalige uitschieter eind 2008 naar 63%, is de gemiddelde schuldgraad sindsdien stabiel gebleven rond de 55%. In de loop van haar geschiedenis oversteeg de schuldgraad van WDP nooit de 65%.

Gedurende 2011 is de geconsolideerde schuldgraad van WDP gelijk gebleven met 55,1% per 31 december 2011 tegenover 55,2% per 31 december 2010. Dit is met in achtname van een totaal investeringsvolume van circa 100 miljoen EUR, met andere woorden: gezien de constante schuldgraad werd de kapitaalstructuur niet veranderd door de investeringen. Dit werd mogelijk gemaakt doordat de nieuwe investeringen gefinancierd werden met een verhouding eigen vermogen tegenover vreemd vermogen van circa 45/55. Het eigen vermogen werd immers versterkt door het succes van het keuzedividend – waarbij meer dan 70% van de aandeelhouders koos voor een dividend over 2010 in aandelen – de verwerving van het distributiecentrum van Betafence via partiële splitsing tegen betaling in nieuwe aandelen WDP en de gereserveerde winsten.

Op basis van de huidige schuldgraad van 55,1% per 31 december 2011 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 275 miljoen EUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 125 miljoen EUR alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 155 miljoen EUR of 17% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 922 miljoen EUR, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de schatters in 2011 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille.

Tevens stelt het nieuwe Vastgoedbevak-KB dat indien de enkelvoudige of geconsolideerde schuldratio van de vastgoedbevak uitstijgt boven de 65% van haar, naargelang het geval, enkelvoudige of geconsolideerde activa, zij niet meer kan overgaan tot een uitkering aan de aandeelhouders totdat de schuldgraad terug onder de 65% is gedaald. De als dusdanig opgebouwde reserves mogen in dat geval enkel worden aangewend voor terugbetalingen die nodig zijn om de geconsolideerde schuldratio of, in voorkomend geval, de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak, onder 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa te doen dalen.

Op kwartaalbasis wordt een update gemaakt van een gedetailleerd financieel model waarin forecasts verwerkt zijn met betrekking tot de resultatenrekening en de balans, en dit voor een periode van drie jaar of verder indien bijvoorbeeld bepaalde geplande investeringen verder lopen dan deze horizon. Daarbij wordt rekening gehouden met alle bestaande engagementen van het bedrijf en andere parameters, zowel intern als extern (intern: bijvoorbeeld verlengingen van huurcontracten, extern: bijvoorbeeld intrestvoeten). Hierin zit onder andere een analyse verwerkt van de verwachte evolutie van de schuldgraad en de sensitiviteit van deze schuldgraad (op enkelvoudig en geconsolideerd niveau) naar investeringen toe en eventuele waardedalingen op de portefeuille. Dit wordt op basis van dezelfde frequentie – tenzij omstandigheden zouden nopen tot snellere voorlegging – voorgelegd aan de Raad van Bestuur die ermee toeziet dat de schuldgraad niet boven de 65% uitkomt.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

2. Voorziene evolutie schuldgraad in 2012

De schuldgraad van WDP zou in de loop van 2012 constant moeten blijven tegenover de 55,1% per eind 2011. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen*.
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2012 van 49 miljoen EUR en de dividendbetaling over het boekjaar 2011.
- Een keuzedividend waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt (via eigen vermogen en vreemd vermogen) wordt aangewend voor nieuwe investeringen, rekening houdende met een constante kapitaalstructuur.

3. Besluit

WDP is derhalve van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de bevak, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

Het doel is om de schuldgraad te behouden op een niveau tussen de 55% en 60%, en in deze context zijn de vooropgestelde doelstellingen van WDP gebaseerd op een gelijkblijvende kapitaalstructuur. Dit is te verantwoorden gezien de aard van het vastgoed waarin WDP investeert met steeds een gemiddelde return van 8%, waardoor er een voldoende ruime marge is om de intrestlaten van de schulden te dragen. Bovendien heeft WDP een stevig track record in het aantrekken van financieringsmiddelen. Enerzijds heeft zij een goede relatie met haar partnerbanken wat het mogelijk zou moeten maken om de schulden bij vervaldag te herfinancieren of nieuwe kredieten aan te trekken voor eventuele bijkomende acquisities. Anderzijds heeft het succes van het keuzedividend aangetoond dat WDP het vertrouwen geniet van beleggers en toegang heeft tot de kapitaalmarkt om nieuwe projecten deels te financieren met eigen vermogen zodat de schuldgraad binnen de beoogde range blijft.

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.

XXIII. ANDERE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Uitgestelde betalingen in het kader van acquisities	1.640	0
Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen	296	66
Nog te betalen dividenden	248	231
Andere	164	157
TOTAAL	2.348	454

* Zie ook 'Activa bestemd voor verkoop' in het '4.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen' op blz. 31 en de 'Balans' op blz. 147.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XXIV. OVERZICHT TOEKOMSTIGE HUROPBRENGSTEN (WDP ALS VERHUURDER)

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Huurinkomsten		
Hoogstens één jaar	66.930	55.477
Meer dan één jaar en minder dan vijf jaar	291.910	186.600
Meer dan vijf jaar	319.969	216.652
TOTAAL	678.809	458.729

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 2010 en 2011 respectievelijk 1,6% en 2,5%.

De toekomstige huurinkomsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 48%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens '4.3. Beheerverslag – Transacties en verwezelijkingen' op blz. 31) en de langere looptijd van de contracten (gemiddeld 7,2 jaar tot de eerstvolgende vervaldag tegenover 6,1 jaar per eind 2010).

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 taksen, 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.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

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.

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.

XXV. GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND EN UITSPLITSING VAN DE PERSONEELSKOSTEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand	27,7	25,0
a) Arbeiders	6,6	5,9
b) Bedienden	21,1	19,1
- Administratief bedienden	14,3	12,9
- Technisch bedienden	6,8	6,2
Geografische locaties personeelsbestand	27,7	25,0
- West-Europa	24,9	23,0
- Centraal- en Oost-Europa	2,8	2,0
Personeelskosten	1.872	1.538
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.245	963
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	406	328
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	87	82
d) Andere personeelskosten	134	165

XXVI. RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Nettoverkoppen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	2.893	20.380
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.876	-20.449
RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	17	-69

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XXVII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011					Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	
Latente variatie op bestaande panden	601	3.735	1.829	963	-1.783	5.345
Impairment (aanleg en terugname) op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-1.109	-837	0	0	0	-1.946
TOTAAL	-508	2.898	1.829	963	-1.783	3.399

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2010					Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Tsjechië	Roemenië	
Latente variatie op bestaande panden	4.625	-10.822	2.396	280	-1.338	-4.859
Impairment (aanleg en terugname) op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-811	132	0	0	0	-679
TOTAAL	3.814	-10.690	2.396	280	-1.338	-5.538

De impairment op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring is te wijten aan het feit dat de reële waarde een momentopname is binnen het (her)ontwikkelingsproces en geen rekening houdt met het gebouw in afgewerkte staat en de uiteindelijke huursituatie.

XXVIII. FINANCIËEL RESULTAAT

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Financiële inkomsten	1.365	1.000
Geïnde intresten en dividenden	640	482
Vergoeding financiële leasing en soortgelijken	12	18
Andere financiële opbrengsten	713	500
Netto intrestkosten	-20.066	-19.388
Nominale intrestlasten op leningen	-10.856	-7.046
Geactiveerde intercalaire intresten	1.586	1.702
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-12.337	-14.523
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.768	527
Andere intrestkosten	-227	-48
Andere intrestkosten	-216	-97
Bankkosten en andere commissies	-60	-33
Andere financiële kosten	-156	-64
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-17.272	-2.256
FINANCIËEL RESULTAAT	-36.189	-20.741

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -18,9 miljoen EUR over 2011, een lichte stijging tegenover vorig jaar (-18,5 miljoen EUR) met inbegrip van een stijging van de totale financiële schulden tot 549 miljoen EUR ten opzichte van 501 miljoen EUR bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestlast bedraagt 4,0% in 2011 tegenover 4,3% in 2010. Deze daling is het gevolg van het feit dat WDP een deel van de rente-indekkingen heeft verlengd aan een lagere intrestvoet.

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt -17,3 miljoen EUR in de loop van 2011 (tegenover -2,3 miljoen EUR in 2010). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie in de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2011 als gevolg van een sterke daling van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2011. De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen. De schommeling in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd, en non-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld).

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in '1. Risicofactoren' 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.

XXIX. BELASTINGEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Opgenomen in de geconsolideerde resultatenrekening		
Vennootschapsbelasting	-87	-865
Negatieve latente belasting op marktschommelingen	-183	-1.735
Positieve latente belasting op marktschommelingen	317	3.269
Latente belasting op terugname afschrijvingen	-146	990
Latente belasting op voorziening groot onderhoud	0	328
Toekomstige belastingbesparing ingevolge recupereerbare verliezen	-57	-78
Andere latente belastingen	0	573
Exit taks	-696	-1.081
TOTAAL BELASTINGEN	-852	1.401

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 NV over het FBI-statuut, de tegenhanger in Nederland van het Belgische bevak-statuut. WDP Nederland NV is hiermee gekwalificeerd als fiscale beleggingsinstelling, zoals bedoeld in artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969.

WDP France SARL geniet eveneens een gunstig fiscaal statuut omdat 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.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

De uitgestelde belastingverplichting bedraagt 2,0 miljoen EUR (tegenover 1,8 miljoen EUR op 31 december 2010). Het betreft hier enkel nog de uitgestelde belastingverplichting van WDP CZ SRO en WDP Development RO.

XXX. 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 2011 is deze vergoeding vastgesteld op 925.000 EUR. Voor 2010 bedroeg deze 850.000 EUR.

XXXI. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 31 december 2011 voor een totaalbedrag van 5.682.552,64 EUR aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in EUR	
Milieu	1.959.200,00
Huur & concessie	230.679,65
Financieel	2.707.694,29
Juridisch	750.000,00
Services	34.978,70

De moederonderneming WDP Comm. VA heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV ten belope van 23,7 miljoen EUR ten gunste van ING.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV ten belope van 105 miljoen EUR ten gunste van ABN AMRO.
- De kredietlijn bij Belfius ten belope van maximaal 25 miljoen EUR die in co-debiteurschap ter beschikking gesteld werd van WDP Comm. VA en WDP CZ SRO 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.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen EUR ten gunste van de EIB.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met de kredietinstellingen in het kader van de bankconvenanten:

- 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 april 1995, het KB van 21 juni 2006 en het KB van 7 december 2010. Voor meer informatie zie 'Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten' op blz. 216.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland NV heeft WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als fiscale beleggingsinstelling.
- Bij sommige financiële instellingen verbindt WDP zich ertoe om een Interest Cover Ratio¹ aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x behalve voor één lening waar deze 2,0x bedraagt. Voor 2011 bedraagt deze 3,1x.

¹ Gedefinieerd als 'operationeel resultaat voor het resultaat op portefeuille 'gedeeld door' intrestkosten – geïnde intresten en dividenden – vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke'.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

- 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). Per 31 december 2011 bedraagt dit 1%.
- Het commercial paper-programma mag niet meer dan 150 miljoen EUR bedragen. Per 31 december 2011 bedroeg het commercial paper-programma 111 miljoen EUR.
- Een solidaire borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP France SARL ten gunste van KBC Bank in het kader van een openstaand krediet van 0,9 miljoen EUR.

Per 31 december 2011 wordt door WDP aan alle gestelde bankconvenanten voldaan.

XXXII. VARIATIES IN BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Toename (+) / afname (-) in activa	2.904	-2.095
Vorderingen financiële leasing	195	83
Handelsvorderingen	2.801	-3.945
Andere vaste activa	-204	-375
Belastingvorderingen	-375	1.493
Andere vlottende activa	768	-209
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-281	858
Toename (+) / afname (-) in passiva	-7.184	-570
Handelsschulden	-6.456	-2.549
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-604	1.485
Andere kortlopende schulden	1.894	-92
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	-2.018	586
Overige	-127	4
TOTAAL	-4.407	-2.661

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Toelichtingen

XXXIII. BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL

EUR (x 1.000)		Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Vlottende activa – componenten werkkapitaal	A	10.460	11.824
Vorderingen financiële leasing		0	88
Handelsvorderingen		4.046	6.567
Andere vaste activa		2.603	1.245
Belastingvorderingen		882	507
Andere vlottende activa		549	1.317
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten		2.380	2.100
Vlottende passiva – componenten werkkapitaal	B	13.769	11.903
Handelsschulden		8.149	5.555
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		2.076	2.680
Andere kortlopende schulden		2.348	454
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		1.196	3.214
Werkkapitaal einde van het boekjaar	A-B	-3.309	-79

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Verslag van de commissaris 2011

Verslag van de commissaris over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 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 geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2011, 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 1.018.884 (000) EUR en de geconsolideerde winst van het boekjaar bedraagt 29.704 (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 2011, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals geïmplementeerd door het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 betreffende de openbare vastgoedbevaks.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

Verslag van de commissaris 2011

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, 26 maart 2012

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

De Commissaris

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011

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 2011

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

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
I. Huurinkomsten	39.682	38.343
Huur	39.500	37.766
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	182	577
III. Met verhuur verbonden kosten	-578	-97
Te betalen huur op gehuurde activa	-277	-271
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-573	-47
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	272	221
NETTOHUURRESULTAAT	39.104	38.246
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.635	4.441
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.753	1.719
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	2.882	2.722
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.161	-5.020
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.892	-1.751
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen	-3.269	-3.269
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	6.685	5.423
Beheersvergoeding van het onroerend goed	476	394
Opbrengsten van zonne-energie	6.209	5.029
VASTGOEDRESULTAAT	45.263	43.090
IX. Technische kosten	-953	-759
Recurrente technische kosten	-1.026	-732
- Herstellingen	-816	-521
- Verzekeringspremies	-210	-211
Niet-recurrente technische kosten	73	-27
- Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)	0	1
- Schadegevallen	73	-28
X. Commerciële kosten	-158	-220
Makelaarscommissies	-42	-71
Publiciteit	-61	-58
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-55	-91
XII. Beheerskosten vastgoed	-90	-121
Externe beheersvergoedingen	0	0
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-90	-121
VASTGOEDKOSTEN	-1.201	-1.100
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	44.062	41.990
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	110	-2.287
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	44.172	39.703

* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgeteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010.

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Resultatenrekening

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	15	49
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	2.893	14.280
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-2.878	-14.231
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen**	509	4.183
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	10.725	11.355
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-9.107	-6.361
Impairment activa in aanbouw (aanleg en terugname)	-1.109	-811
XIX. Ander portefeuilleresultaat	0	0
OPERATIONEEL RESULTAAT	44.696	43.935
XX. Financiële inkomsten	9.467	7.209
Geïnde interesten en dividenden	9.241	7.007
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	12	18
Andere financiële inkomsten	214	184
XXI. Netto interestkosten	-19.919	-20.414
Nominale interestlasten op leningen	-9.757	-6.763
Geactiveerde intercalaire interesten	569	392
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-12.337	-14.523
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.768	527
Andere interestkosten	-162	-47
XXIII. Andere financiële kosten	-57	-38
Bankkosten en andere commissies	-57	-32
Andere financiële kosten	0	-6
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.640	2.179
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-17.272	-2.256
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-17.272	-2.256
Andere	12.632	4.435
FINANCIEEL RESULTAAT	-15.149	-11.063
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	29.547	32.872
XXIV. Vennootschapsbelasting	-69	-66
XXV. Exit taks	44	0
BELASTINGEN	-25	-66
NETTORESULTAAT	29.522	32.806

* 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 7 december 2010.

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

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Resultatenrekening

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT*

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
I. NETTORESULTAAT	29.522	32.806
II. ANDERE COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT	-1.302	3.892
H. Andere elementen van het 'globaal resultaat', na belasting	-1.302	3.892
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-1.302	3.892
GLOBAAL RESULTAAT	28.220	36.698
Toerekenbaar aan:		
- Aandeelhouders van de moedermaatschappij	28.220	36.698

COMPONENTEN VAN HET NETTORESULTAAT*

EUR (x 1.000)	31-12-2011	31-12-2010
Netto courant resultaat	33.638	26.395
Resultaat op de portefeuille	524	4.232
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	12.632	4.435
IAS 39-resultaat	-17.272	-2.256
NETTORESULTAAT	29.522	32.806

EUR (per aandeel)**	31-12-2011	31-12-2010
Netto courant resultaat / aandeel	2,60	2,11
Resultaat op de portefeuille / aandeel	0,04	0,34
Variaties in de reële waarde van deelnemingen / aandeel	0,97	0,35
IAS 39-resultaat / aandeel	-1,33	-0,18
NETTORESULTAAT / aandeel	2,28	2,62

* 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 7 december 2010.

** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Tot 27 mei 2011: 12.533.938 aandelen, van 27 mei 2011 tot 2 december 2011: 13.184.375 aandelen en vanaf 2 december 2011: 13.638.521 aandelen.

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Balans

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
VASTE ACTIVA	911.515	874.953
B. Immateriële vaste activa	309	422
C. Vastgoedbeleggingen	575.602	546.546
- Vastgoed beschikbaar voor verhuur	536.496	502.996
- Projectontwikkelingen	19.033	24.108
- Andere: grondreserve	20.072	19.442
D. Andere materiële vaste activa	67.768	65.524
- Materiële vaste activa voor eigen gebruik	768	667
- Andere: zonnepanelen	67.000	64.857
E. Financiële vaste activa	267.818	262.336
- Activa aangehouden tot einde looptijd	0	1.107
Afdekkingsinstrumenten	0	1.107
- Leningen en vorderingen	197.508	204.931
Andere	197.508	204.931
- Andere	70.310	56.298
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemings- verhouding	70.310	56.298
G. Vorderingen financiële leasing	0	107
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	18	18
VLOTTENDE ACTIVA	30.498	15.626
A. Activa bestemd voor verkoop	14.310	2.850
- Vastgoedbeleggingen	14.310	2.850
C. Vorderingen financiële leasing	0	88
D. Handelsvorderingen	6.423	3.753
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	8.058	7.340
- Belastingen	1	143
- Andere	8.057	7.197
F. Kas en kasequivalenten	337	339
G. Overlopende rekeningen	1.370	1.256
- Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	115
- Voorafbetaalde vastgoedkosten	159	178
- Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	390	251
- Andere	821	712
TOTAAL ACTIVA	942.013	890.579

* 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 7 december 2010.

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Balans

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
EIGEN VERMOGEN	400.985	370.929
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	400.985	370.929
A. Kapitaal	106.336	97.853
- Geplaatst kapitaal	109.381	100.522
- Kosten kapitaalverhoging	-3.045	-2.669
B. Uitgiftepremies	94.168	63.960
C. Reserves	170.959	176.310
D. Nettoresultaat van het boekjaar	29.522	32.806
VERPLICHTINGEN	541.028	519.650
I. Langlopende verplichtingen	407.386	393.091
A. Voorzieningen	1.112	1.115
- Andere	1.112	1.115
B. Langlopende financiële schulden	339.024	341.390
- Kredietinstellingen	318.000	318.000
- Financiële leasing	21.024	23.390
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	51.978	35.314
- Andere	51.978	35.314
E. Andere langlopende verplichtingen	15.272	15.272
II. Kortlopende verplichtingen	133.642	126.559
B. Kortlopende financiële schulden	122.815	118.311
- Kredietinstellingen	120.450	116.013
- Financiële leasing	2.365	2.298
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.982	4.005
- Leveranciers	4.794	3.396
- Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.188	609
E. Andere kortlopende verplichtingen	4.563	2.728
- Overige	4.563	2.728
F. Overlopende rekeningen	282	1.515
- Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	88	656
- Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	175	425
- Andere	19	434
TOTAAL PASSIVA	942.013	890.579

* 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 7 december 2010.

De vergelijkende cijfers over boekjaar 2010 zijn aangepast aan het nieuwe schema volgens het KB van 7 december 2010.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Balans

STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
A. Nettoresultaat	29.522	32.806
B. Toevoeging/onttrekking reserves	170.959	176.308
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	143.114	143.929
- boekjaar	508	4.183
- vorige boekjaren	143.929	139.746
- realisatie vastgoed	-1.323	0
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte muatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.410	-14.317
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-51.978	-34.708
- boekjaar	-17.270	-2.256
- vorige boekjaren	-34.708	-32.452
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
- boekjaar	0	0
- vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	20.025	21.327
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	74.208	60.077
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, §1, lid 1	27.426	21.262
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	12.626	15.603
E. Over te dragen resultaat	160.429	172.249

* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgeteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Balans

UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET KONINKLIJK BESLUIT VAN 7 DECEMBER 2010 MET BETREKKING TOT DE VASTGOEDBEVAKS

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
NETTORESULTAAT	29.522	32.806
Afschrijvingen (+)	345	357
Waardeverminderingen (+)	572	47
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-272	-221
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	4.640	-2.179
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-15	-49
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-509	-4.183
Gecorrigeerd resultaat (A)	34.283	26.578
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	1.323	0
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-1.323	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	0	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet-vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
TOTAAL (A+B) X 80%	27.426	21.262
SCHULDVERMINDERING (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	27.426	21.262

* De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgeteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2011*

Balans

NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN

EUR (x 1.000)	Boekjaar 31-12-2011	Boekjaar 31-12-2010
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	106.336	97.853
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	94.168	63.960
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	153.479	143.930
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-14.410	-14.317
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-51.978	-34.708
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	20.025	21.325
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	307.620	278.045
Nettoactief	400.985	370.929
Voorgestelde dividenduitkering	-40.052	-36.865
Nettoactief na uitkering	360.933	334.064
RESTERENDE MARGE NA UITKERING	53.313	56.019

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 7 december 2010.

Permanent document

1. Basisinlichtingen

1.1. Firmanaam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

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

1.2. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking¹

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 Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of Financial Services and Markets Authority, afgekort FSMA, 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 1 december 2011. Deze akte werd bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 19 december 2011 onder nummer 11189571.

De statuten van WDP en van haar zaakvoerder, De Pauw NV, werden op 27 april 2011 aangepast aan het nieuwe Vastgoedbevak-KB.

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.

1.5. Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de vennootschap is onbeperkt.

¹ Zie in dit verband ook '7. Kerndata in de geschiedenis van WDP' op blz. 211.

Permanent document

1.6. Doel van de vennootschap (artikel 4 van de gecoördineerde statuten)

Artikel 4 van de statuten bepaalt 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 FSMA 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 FSMA 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;
- 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.

Permanent document

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 FSMA 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, 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 '3. Strategie' op blz. 16.

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 geconsulteerd

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. 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 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. WDP past hiervoor de wettelijke bepalingen en de richtlijnen van de FSMA 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. Iedere geïnteresseerde kan op deze website de persberichten en de verplichte financiële informatie raadplegen.

Permanent document

2. Maatschappelijk kapitaal

2.1. Geplaatst kapitaal (artikel 6 van de gecoördineerde statuten)

Het geplaatst kapitaal van WDP Comm. VA bedraagt 109.380.548,07 EUR en wordt vertegenwoordigd door 13.638.521 gewone aandelen, die elk 1/13.638.521ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen.

2.2. Toegestaan kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

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 16 mei 2011 en 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 afgeschafd 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 Vastgoedbevak-KB in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing 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.

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 blz. 209) 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)

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 16 mei 2011 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 vijf jaar na 27 april 2011, 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

Permanent document

(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. Deze aandelen werden op 6 juli 2009 overgemaakt aan personeelsleden van WDP in het kader van een incentivingsprogramma. Deze aandelen werden ingekocht aan 28,106 EUR per aandeel.

Op 31 december 2011 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 incentivingsprogramma.

2.4. Wijziging van het kapitaal (artikel 11 van de gecoördineerde statuten)

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;
- 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.

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 Algemene Vergadering van 27 april 2011 heeft – met toepassing van een wettelijke mogelijkheid terzake – de bijzondere beperkingen van het Vastgoedbevak-KB inzake inbreng in geld buiten toepassing verklaard 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)

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.

Permanent document

Voor verduidelijking van het begrip 'zeggenschap', zie '1.1. Enige achtergrond: de Commanditaire Vennootschap op Aandelen' in het hoofdstuk '4.7. Beheerverslag – Corporate governance en structuren' op blz. 59.

3. Commissaris (artikel 20 van de gecoördineerde statuten)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, een Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de 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 Edouard Lhomme, 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 mevrouw Diana Rogerová, met kantoor te Karolinská 654/2, 186 00 Praag 8, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP CZ SRO.

In Nederland werd Deloitte Accountants BV, vertegenwoordigd door Jef Holland, met kantoor te Orlyplein 1, 1040 HC Amsterdam, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschappen WDP Nederland NV en WDP Development NL NV.

De erelonen voor het mandaat van de commissaris van WDP Comm. VA en dochterondernemingen met betrekking tot het boekjaar 2011 bedragen 94.155 EUR (exclusief BTW). In de loop van het boekjaar 2011 werden erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals due diligence werk) voor een totaal bedrag van 51.627 EUR (exclusief BTW).

4. Depothoudende bank

Ingevolge het nieuwe Vastgoedbevak-KB is WDP niet langer verplicht een bewaarder aan te stellen. WDP heeft de dienstverlening door BNP Paribas Fortis als deponthoudende bank dan ook per 1 juni 2011 beëindigd en heeft voor deze maanden nog een vergoeding van 2.500 EUR betaald.

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 2011 108.015 EUR (exclusief BTW).

6. Vastgoeddeskundige

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

Permanent document

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.

De door WDP Comm. VA aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Stadim CVBA, Marialei 29 te 2018 Antwerpen – België, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens;
- Cushman & Wakefield Inc., Kunstlaan 58 Bus 7, te 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd door de heer Kris Peetermans;
- DTZ Zadelhoff, Apollolaan 150, te 1077 BG Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door de heer Frans Van Hoeken;
- BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, vertegenwoordigd door de heer Jean-Claude Dubois

Deze natuurlijke personen zijn de rechtsgeldige vertegenwoordigers van de rechtspersonen met dewelke de contracten werden afgesloten.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen in 2011 254.295 EUR (exclusief BTW).

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 SRL en WDP CZ SRO.

Permanent document

2000

WDP doet zijn intrede op de Franse markt via de aankoop van een project te Aix en Provence. WDP France SARL wordt opgericht.

2001

De firma naam 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 SRL en concentreert zich op twee kernregio's, namelijk de logistieke as Breda-Antwerpen-Brussel-Rijssel 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.

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 operation 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 overschrijft 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 CO₂-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 incentivierungsprogramma. Zie ook '2.3. Inkoop van eigen aandelen' op blz. 208.

Opeenvolgende fusies van Royvelden Beheer BV in Royvelden Holding BV en van Royvelden Holding BV in Royvelden Vastgoed BV op 28 augustus 2009.

Permanent document

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 Nederland BV en Royvelden Vastgoed BV in Warehouses De Pauw Nederland, met wijziging van rechtsvorm in een NV.

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.

2011

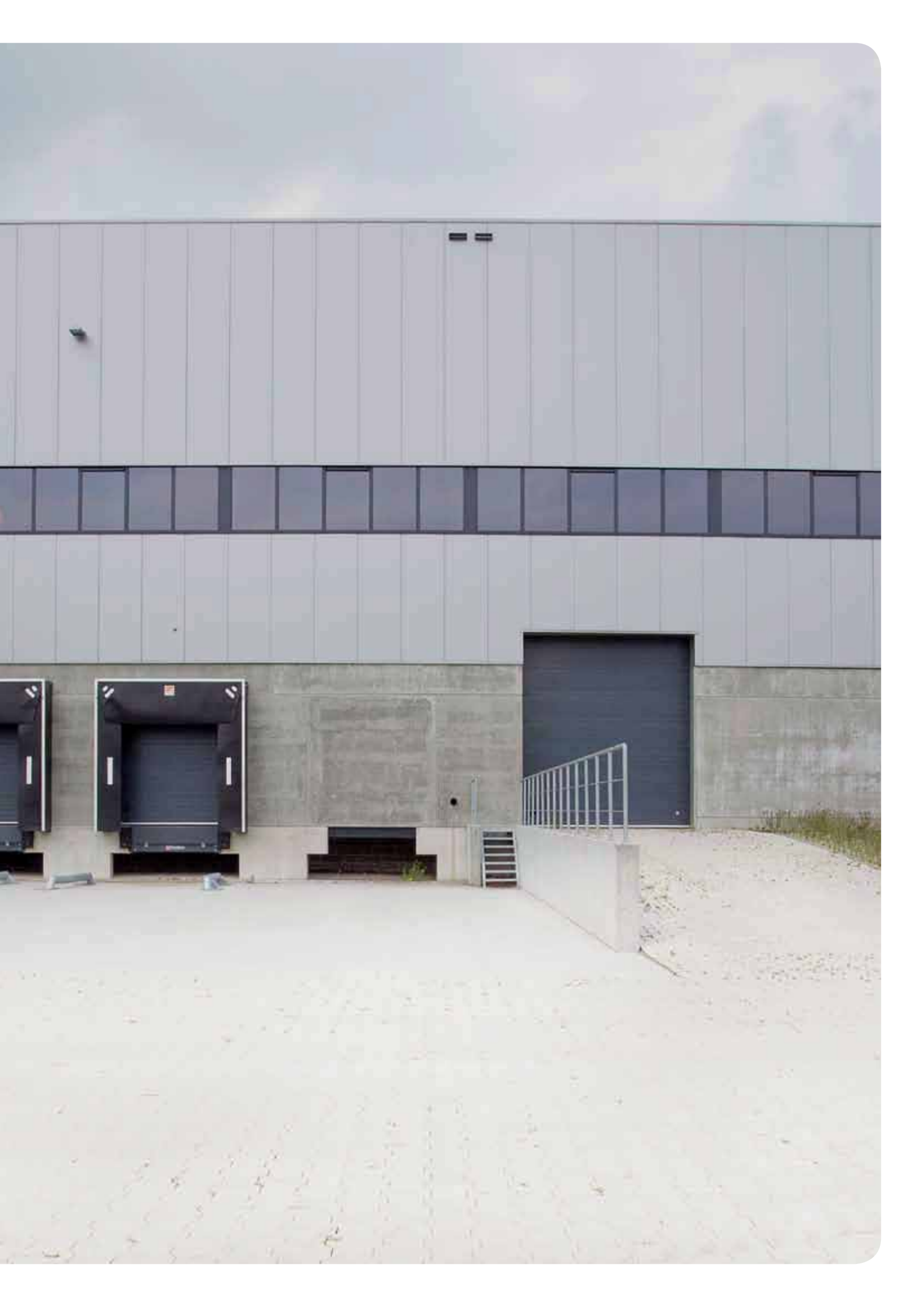
Verwerving van de Nederlandse logistieke portefeuille van Wereldhave NL (zes verhuurde sites) op 11 april 2011 voor een bedrag van 42 miljoen EUR. In het kader van haar groeiplannen sluit WDP een financieringspakket van 85 miljoen EUR af met ABN Amro.

WDP is de eerste Belgische vastgoedbevak met een keuzedividend voor haar aandeelhouders (beslissing Algemene Vergadering van 27 april 2011). De aandeelhouders kiezen voor meer dan 70% van hun aandelen voor een inbreng van hun dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling in cash. Het totaal aantal aandelen komt hierdoor op 26 mei 2011 op 13.184.375.

Verwerving van een pand aanpalend aan de bestaande WDP-site in het Hermespark te Genk door overname van alle aandelen van GDP NV op 15 juli 2011, gevolgd door de fusie door opsorping van GDP NV op 1 december 2011.

Verwerving van het distributiecentrum Betafence NV te Harelbeke via partiële splitsing en de betaling via uitgifte van nieuwe WDP-aandelen op 1 december 2011.





Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten

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 FSMA 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 '4.7. Beheerverslag – Corporate Governance en structuren' op blz. 59 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 afwijking¹ 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 FSMA 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 waarden 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.

¹ Zie artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten

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.

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 FSMA.

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 goedgegunstige 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 taks') van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Deze 'exit taks' 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%.

Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale Beleggingsinstellingen), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trusts) in verschillende landen, waaronder de Verenigde Staten.

Fiscale Beleggingsinstelling ('FBI')

Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing, waardoor vanaf dan het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- WDP Nederland NV dient een BV, NV of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland NV 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 NV dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland NV.
- 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 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.

Société d'Investissement Immobilier Cotée ('SIIC')

Sinds 2005 is voor WDP via haar vaste inrichting in Frankrijk en haar dochteronderneming WDP France het SIIC-regime (Société d'Investissement Immobilier Cotée) van toepassing, waardoor vanaf dan het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- De moedermaatschappij moet de structuur van een NV of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan toegelaten worden om genoteerd te worden op de beurs. Deze moedermaatschappij dient genoteerd te zijn op een beurs naar EU-recht.
- De hoofdzakelijke activiteit van de SIIC dient beperkt te worden tot de verhuring van onroerend goed. Vastgoedontwikkelingen mogen 20% van de brutoboekwaarde van de portefeuille niet overschrijden.
- De aandelen in WDP mogen niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen.
- De winst afkomstig uit de verhuur van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in de personenvennootschappen of dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuut hebben geopteerd, opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut, en de aandelen in de winst in personenvennootschappen zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.
- Als uitkeringsplicht van het resultaat geldt 85% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 50% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-statuut, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuut gekozen hebben.
- Betaling van een 'exit taks' tegen een aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die gekozen hebben voor het SIIC-statuut, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

Lexicon

■ **Aanschaffingswaarde**

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde. Zie ook 'overdrachtskosten'.

■ **Aanvangsrendement**

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook 'aanschaffingswaarde'.

■ **Bedrijfsmarge**

Zie 'Operationele marge'.

■ **Bezettingsgraad**

De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

■ **BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)**

BREEAM 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'.

■ **Brutodividend**

Het brutodividend per aandeel is het dividend voor aftrek van de roerende voorheffing. Zie ook 'roerende voorheffing'.

■ **Bullet lening**

Een schuldinstrument van het type 'bullet' impliceert dat gedurende de looptijd interestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

■ **Contractuele huurprijzen/huurgelden**

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

■ **Corporate Governance Code 2009**

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

■ **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').

Lexicon

■ Dealing Code

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management, alle personeelsleden van WDP Comm. VA en De Pauw NV die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft.

■ Derivaten

Als kredietnemer wenst WDP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (zoals IRS-contracten).

■ Dividendrendement

Brutodividend gedeeld door de beurskoers.

■ Due Diligence

Extensief onderzoek dat wordt gevoerd in het kader van elke acquisitie en/of financieringsoperatie op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak – eventueel samen met gespecialiseerde externe adviseurs.

■ Duurzaam ondernemen

Milieuvriendelijk beleid van 'sustainable warehouses' dat erop gericht is de CO₂-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille te verminderen, en tegelijk de energiefactuur van de huurders gevoelig te doen dalen.

■ E-niveau

Het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een gebouw en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw is.

■ EPB

Staat voor Energieprestatie & Binnenklimaat. Deze index stelt de energieprestatie voor van een gebouw waarbij de hoeveelheid energie wordt uitgedrukt die nodig is om te voldoen aan de behoeften bij een normaal gebruik. Verschillende factoren die het energieverbruik beïnvloeden (zoals isolatie, verwarmingssysteem, ventilatie, alternatieve energiebronnen etc.) worden hierbij in rekening gebracht.

■ EPRA (European Public Real Estate Association)

Een pan-Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen met als doel de sector te promoten, het invoeren van 'best practices' inzake boekhouding, rapportering en corporate governance, het aanleveren van kwalitatieve informatie aan beleggers en een denktank aangaande belangrijke vraagstukken waarmee de sector geconfronteerd wordt (www.epra.com).

■ ERP (Enterprise Resource Planning)

Een geïntegreerd beheerssoftwarepakket voor de onderneming.

■ Ex-Date

Datum vanaf wanneer het aandeel verhandeld wordt op de beurs zonder recht op de komende dividenduitkering, met andere woorden de dag van het 'knippen van de coupon'.

■ Exit tax

Ondernemingen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit tax. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente netto meerwaarden en op de belastingvrije reserves en bedraagt 16,995% (zijnde het basistarief van 16,5% verhoogd met de aanvullende crisisbelasting van 3,0%).

■ Fair Value

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 (zie ook 'International Valuation Standards Council') 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 de verwachte kosten.

■ FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt.

■ Free float

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

■ FSMA (Financial Services and Markets Authority)

De FSMA is sinds 1 april 2011 de opvolger van de 'Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen' (CBFA). De FSMA houdt, naast de Nationale Bank van België (NBB), toezicht op de Belgische financiële sector. Volgens het nieuwe toezichtsmodel dat in 2011 in werking is getreden, situeren de bevoegdheden van de FSMA zich binnen de volgende zes domeinen: toezicht op de financiële markten en genoteerde vennootschappen, gedragstoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

■ Geschatte huurwaarde

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

■ GPR 250

Global Property Research 250 is de beursindex die bestaat uit de 250 meest liquide aandelen van beursgenoteerde ondernemingen.

■ GSC (Groene Stroom Certificaten)

Deze worden voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, toegekend door de VREG (zie ook 'VREG') met een minimumprijs per certificaat voor een periode van 20 jaar vast uitgedrukt in EUR / MWh.

■ Hedge ratio

Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

Lexicon

■ IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS/IFRS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

■ IAS 39

IAS 39 is een IAS/IFRS die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarden. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

■ Interest Coverage Ratio

Gedefinieerd als 'operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille' gedeeld door 'intrestkosten min geïnde intresten en dividenden, min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke'. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar jaarlijkse financiële lasten te dragen.

■ IVSC (International Valuation Standards Council)

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderings, waarop vertrouwd dient te worden door investeerders en andere derde partijen of belanghebbenden.

■ Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

■ Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land.

■ Intrinsieke waarde

Zie 'NAV'.

■ Investeringswaarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen. De reële waarde (zie ook 'fair value'), in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de BTW af te trekken.

■ IRS (Interest Rate Swap)

Een IRS is een renteswap waarbij de partijen rentebetalingen gedurende een bepaalde looptijd tegen elkaar inruilen. WDP gebruikt Interest Rate Swaps om vlottende intrestbetalingen om te zetten in vaste intrestbetalingen, om zich in te dekken tegen een stijging van de rentevoeten.

■ Keuzedividend

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.

■ Koninklijk Besluit van 10 april 1995

Oorspronkelijk Koninklijk Besluit inzake vastgoedbevaks.

■ Koninklijk Besluit van 21 juni 2006

Koninklijk Besluit inzake de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10.04.1995.

■ Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Koninklijk Besluit tot wijziging van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006. Het zogenaamde 'Vastgoedbevak-BK'.

■ Ledlampen

Ledlampen zijn opgebouwd uit een groep van leds (licht-emitterende diodes). Zij hebben verschillende voordelen ten opzichte van de klassieke gloei-, spaar- en TL-lampen.

■ Liquiditeit

Dit is het gemiddelde aantal verhandelde aandelen per beursdag gemeten over een bepaalde periode.

■ Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

■ NAV

'Net Asset Value'. Intrinsieke waarde voor winstuitkering van het lopende boekjaar

■ Netto courant resultaat

Het nettoresultaat exclusief het portefeuilleresultaat en het IAS 39-resultaat.

■ Nettodividend

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 21% roerende voorheffing. Zie ook 'Roerende voorheffing'.

■ Operationele marge

De operationele marge – of bedrijfsmarge – wordt bekomen door het netto vastgoedresultaat te delen door het vastgoedresultaat.

■ Partiële splitsing

De partiële splitsing is de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op een bestaande of nieuwe vennootschap overgaat tegen uitreiking aan de vennoten van de overdragende vennootschap, van aandelen van de verkrijgende vennootschap (artikel 677 van het Wetboek van Vennootschappen).

Lexicon

■ **Project Management**

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. WDP heeft een intern team van projectbeheerders dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

■ **Portefeuillewaarde**

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen.

■ **PV-installatie**

Photovoltaic of zonnepaneleninstallatie. WDP heeft een belangrijke investering gedaan in zonne-energie waarbij op een aantal daken van de gebouwen zonnepanelen werden aangebracht.

■ **Facility Management**

Dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van het beleid voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken). WDP heeft een intern team van facility managers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

■ **Overdrachtskosten**

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de Staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed.

■ **Record Date**

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, kort na de 'Ex-Date'.

■ **Reële waarde**

zie 'Fair Value'

■ **REIT (Real Estate Investment Trust)**

Genoteerd vastgoedbeleggingsfonds met speciaal fiscaal statuut in onder andere de Verenigde Staten.

■ **Rente-indekking**

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities in te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

■ **Resultaat op de portefeuille**

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de expert, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is in de landen waar WDP geen speciaal fiscaal statuut geniet (zoals in België, Nederland en Frankrijk via respectievelijk het vastgoedbevak-, FBI en SIIC-statuuat).

■ **Risicobeheer**

Identificatie van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en het uitwerken van een strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen.

■ Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. De fiscale maatregelen voortvloeiend uit het federale begrotingsakkoord Di Rupo van 1 december 2011 die van belang zijn voor de aandeelhouders van WDP betreffen de verhoging van de roerende voorheffing op het dividend van 15 naar 21% en, voor zover de aandeelhouder meer dan 20.020,00 EUR aan roerende inkomsten (intresten en dividenden) ontvangt die niet de voorheffing van 25% hebben ondergaan, de heffing van een solidariteitsbijdrage van 4% op het deel van de roerende inkomsten boven de 20.020,00 EUR.

■ Schuldgraad

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake vastgoedbevaks wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

■ SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

Bijzonder fiscaal statuut in Frankrijk voor beursgenoteerde ondernemingen waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt.

■ Take-up

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

■ Uitkeringsgraad

Percentage van de netto courante winst dat als dividend wordt uitgekeerd over een gegeven fiscaal jaar.

■ Vastgoedbevak

De vastgoedbevak is een bijzonder fiscaal statuut voor beursgenoteerde ondernemingen in België waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt.

■ Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

■ Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verhuring, de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling met het oog op verhuring en de activa bestemd voor verkoop.

■ Velociteit

Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.

■ Verkoopwaarde

De reële waarde waaraan een bepaald onroerend goed werd verkocht.

■ Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Lexicon

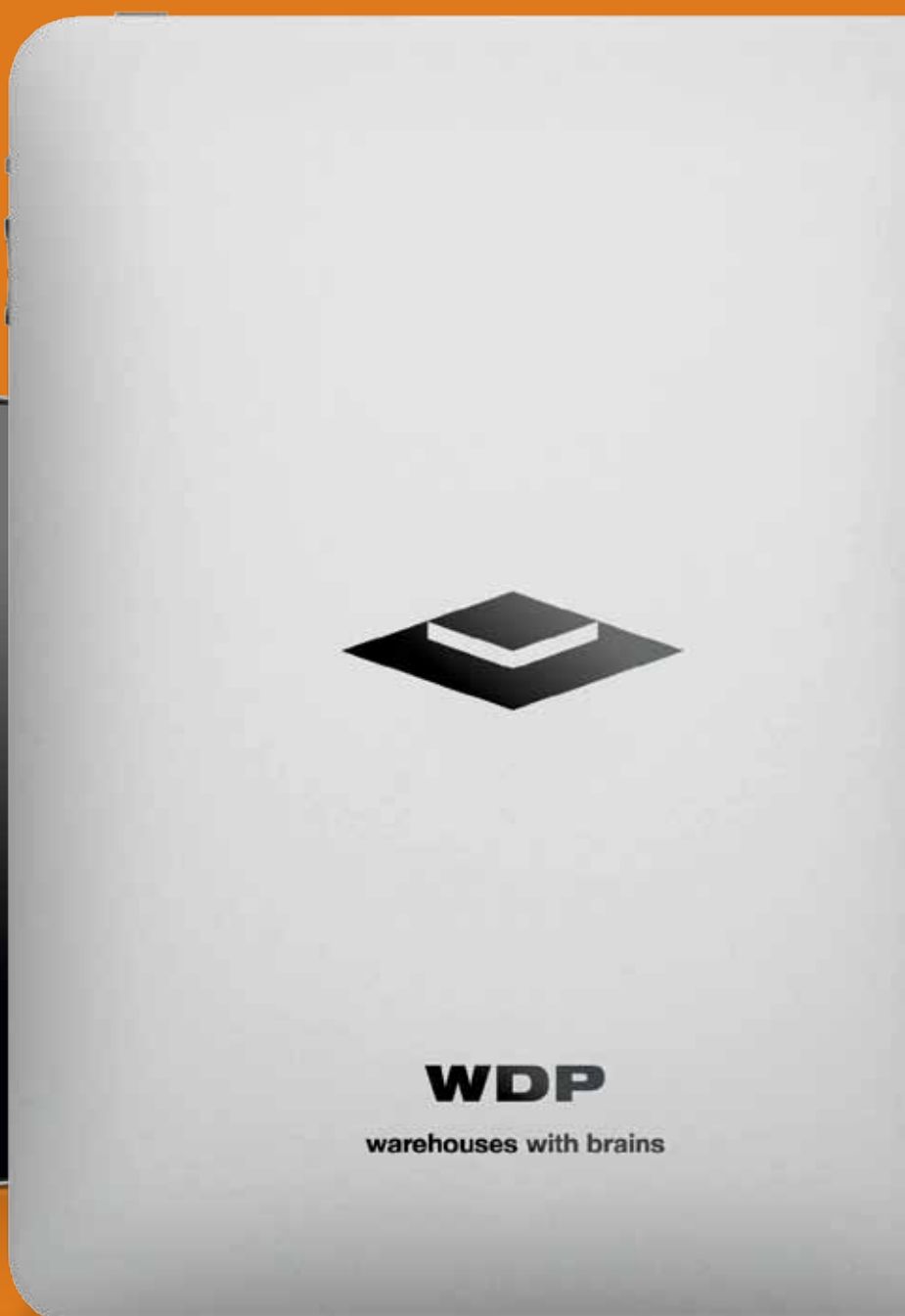
- **Voorkennis**

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.

- **VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt)**

De VREG staat in voor de regeling en controle van de vrijgemaakte elektriciteits- en aardgasmarkt in Vlaanderen.

Find your
WDP warehouse
on our **MOBILE APP**
mobile.wdp.be



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
ondernemingsnummer: 0417.199.869

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 FSMA overeenkomstig artikel 23 van de voormelde wet, op 20 maart 2012.