



**WDP**  
warehouses with brains

2012



Vento



Sint-Niklaas



Ternat



Libercourt



Schiphol



Heppignies



Oss



Alphen aan  
den Rijn



Mollem



Roncq



Boom



Zele



Jaarlijks  
financieel  
verslag

12



# Inhoudstafel

	<b>1   Risicofactoren</b> _____	3
	<b>2   Woord van de voorzitter aan de aandeelhouders</b> _____	15
	<b>3   Strategie</b> _____	19
	<b>4   Beheerverslag</b> _____	27
	1. Geconsolideerde kerncijfers _____	28
	2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2012 _____	32
	3. Transacties en verwezenlijkingen _____	38
	4. Beheer van financiële middelen _____	46
	5. EPRA-stats _____	54
	6. Vooruitzichten _____	62
	7. Corporate governance en structuren _____	68
	<b>5   Het aandeel WDP (met Financiële Agenda)</b> _____	105
	<b>6   Vastgoedverslag</b> _____	111
	1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille _____	112
	2. Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië _____	130
	3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen _____	135
	<b>7   Maatschappelijk verantwoord ondernemen</b> _____	139
	<b>8   Verklaringen van de statutaire zaakvoerder</b> _____	157
	<b>9   Jaarrekening</b> _____	161
	1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012 _____	165
	2. Toelichtingen _____	177
	3. Verslag van de commissaris _____	223
	4. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012 _____	229
	<b>10   Permanent document</b> _____	239
	<b>11   Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten</b> _____	251
	<b>12   Lexicon</b> _____	257



# 1

# Risicofactoren



1

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 zoveel 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 temperen.<sup>1</sup>

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.

---

1. In het overzicht is er bij *Potentiële impact* een nummering waarnaar wordt verwezen bij de *Beperkende factoren en beheersing*.

## MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
<p><b>Economische conjunctuur</b> Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vermindering van de vraag naar opslag- en distributieruimten en mogelijke faillissementen van huurders</li> <li>2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuur</li> <li>3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de NAV <sup>2</sup></li> </ol>	<p>Lange looptijd: huurovereenkomsten van gemiddeld 7,2 jaar <sup>3</sup>, sectorale diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. <b>1/2/3</b></p> <p>Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld minder dan 0,25% van de huur per jaar gedurende de laatste vijf jaar). <b>1</b></p> <p>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 die fungeren als import en export gate voor Europa. <b>2/3</b></p>
<p><b>Verhuurmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed</b> Afwakkende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuur</li> <li>2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt</li> <li>3. Daling reële waarde van het vastgoed-patrimonium en als gevolg ook van de NAV <sup>2</sup></li> <li>4. Onmogelijkheid om projecten te voorverhuren om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te rentabiliseren</li> </ol>	<p>Gediversifieerde klantenbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders (evenals de cliënteel van de huurders, vooral indien dit pure logistieke dienstenaanbieders zijn). <b>1/2</b></p> <p>Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. <b>1/4</b></p> <p>Enkel sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. <b>1/3/4</b></p> <p>Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert. <b>1/3</b></p> <p>Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van klanten. <b>1</b></p> <p>De grondreserve bedraagt slechts 40 miljoen EUR op een balanstotaal van ruim 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). <b>4</b></p>

2. Net Asset Value.
3. Inclusief zonnepanelen.



1

RISICOFACTOREN

## MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<b>Investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed</b> Verminderde vraag van investeerders in vastgoed.	1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium	Investeringsstrategie gericht op hoogwaardige gebouwen met stabiele inkomsten op lange termijn gebaseerd op relatief lage huurprijzen.	1/2
	2. Als gevolg daarvan daling van de NAV <sup>4</sup> en stijging van de schuldgraad	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 96% 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 (36%), die historisch gezien goed bestand bleken tegen waardedalingen.	1
<b>Volatiliteit van de intrestvoeten</b> Sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.	1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten	Hoge graad van indekking tegen schommelingen in intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps).	1
	2. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden	Dagelijkse opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de indekkingen.	1
	3. Mogelijke negatieve impact op de NAV <sup>4</sup>	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).	2/3
<b>Deflatie</b> Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een verminderde of negatieve indexatie.	Clausule in de huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur.	1
<b>Financiële markten</b> Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	1. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuld-financiering	Extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets.	1/2/3
	2. Scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel	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
	3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van het uitstaand commercial paper	Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.  Beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.	1/3  3

4. Net Asset Value.



## OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<b>Strategie</b> Ongeschikte beleidskeuzes.	1. Het niet behalen van de beoogde rendementen	Definiëren van een duidelijke investeringsstrategie met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur.	1/2/3
	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 als de rente-indekkingen)	Constance monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake vastgoedbevaks etc.).	2/3
	3. Vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag naar semi-industrieel en logistiek vastgoed	Ervaring van het management en de supervisie door de Raad van Bestuur.	3
<b>Investeringen</b> 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	Uitgebreide economische, strategische en vastgoed-analyse door het investeringscomité van de Raad van Bestuur bij elk voorstel tot aankoop.	2/3
	2. Overname van gebouwen die onvoldoende beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van het bedrijf	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
	3. Het niet behalen van beoogde rendementen	Schatting van de aan te kopen objecten door een onafhankelijke vastgoeddeskundige vóór de acquisitie.	3
<b>Vastgoed-beleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring</b> 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	Intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam en inschakeling van externe adviseurs om alle risico's af te dekken.	1/2/3/5
	2. Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten	Stringente opvolging van werven met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derde partijen.	2/3/5
	3. Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten	Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties.	3/5
	4. In het geval van speculatieve ontwikkelingen, langdurige perioden van leegstand	Geëngageerdheid ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissings-niveaus te onderhouden.	1
	5. Het niet behalen van beoogde (hogere) rendementen op ontwikkelingen	Er worden normaal 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
<b>Niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van huurcontracten</b> 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 en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen	Intern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management.	1
	2. Daling van de inkomsten en cashflows	Zeer uitgebreid netwerk binnen de logistieke vastgoedmarkt. Contractueel verplichte schadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van contract. Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders.	1 1/2 1



1

RISICOFACTOREN

## OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<b>Leegstand</b> Onverwachte omstandigheden zoals falingen, verhuizingen etc. waardoor er leegstand optreedt.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (zoals onroerende voorheffing, beheerskosten etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring</li> <li>Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV<sup>1</sup></li> </ol>	Intern vastgoedbeheer en commercialisering met een proactieve aanpak. Kwaliteit en polyvalentie van de gebouwen wat herverhuring faciliteert. Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders.	1 1/2 1
<b>Negatieve variaties in de reële waarde van gebouwen</b> Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV<sup>5</sup></li> <li>Negatieve evolutie van de schuldratio</li> </ol>	De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen genomen worden. Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. Goed gediversifieerde portefeuille met een maximum risico per gebouw van maximaal 5%. Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur.	1/2 1 1 2
<b>Sectorspecifieke risico's</b> Concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval</li> </ol>	Sterke sectorale diversificatie van het huurdersbestand.	1
<b>Onderhoud en herstelling</b> Onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Daling van de resultaten en cashflows</li> <li>Onverwachte schommelingen in de resultaten</li> </ol>	Constante screening van de panden door de facility managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de klanten. Stringent periodiek onderhoudsbeleid dat intern wordt beheerd.	1/2 1
<b>Ouderdom en kwaliteit gebouwen</b> Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast</li> <li>Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert</li> </ol>	Regelmatige update van de investeringsplannen voor de portefeuille met het doel de kwaliteit op het hoogste niveau te houden. Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.	1/2 1
<b>Destructie van gebouwen</b> Vernieling door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme etc.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Discontinuïteit in het gebruik van het gebouw</li> <li>Verlies aan huurinkomsten en eventueel verloop van klanten</li> </ol>	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. Het huurverlies door een eventueel tijdelijke, gehele of gedeeltelijke leegstand is eveneens verzekerd (huurverlies voor een periode van maximum twee jaar).	1 2

5. Net Asset Value.

## OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<b>Concentratierisico</b> Risico op concentratie van huurders of concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen.	1. Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een huurder  2. Versterkt effect van daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV <sup>6</sup> indien concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen	Sterk gediversifieerd huurdersbestand waarbij de grootste huurder verantwoordelijk is voor maximaal 10% van de inkomsten <sup>7</sup> .	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 de grootste site 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt.	2
<b>Solvabiliteit van de huurders</b> 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  2. Commerciële kosten voor hervestiging indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand	Grondige screening van de solvabiliteit van de huurders vóór opname in portefeuille met behulp van een extern ratingbureau.	1
		Streefdoel voor uitbouw van de portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders.	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



1

RISICOFACTOREN

## FINANCIËLE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<b>Risico tegenpartij</b> Insolventie/kredietrisico bij financiële partners.	1. Verlies van deposito's  2. Opzegging van bestaande kredietlijnen, kosten herstructureringsfaciliteiten indien deze overgenomen worden door een andere financierder en risico op hogere kosten voor de nieuwe kredieten	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
<b>Liquiditeitsrisico</b> 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  2. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, 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

6. Net Asset Value.

7. Inclusief zonnepanelen.

## FINANCIËLE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
<b>Kost van het kapitaal</b> Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of stijging van de kost van schulden.	1. Materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden)	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 huurinkomsten als temperende factor.
	2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen	Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties.
<b>Budget</b> 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	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.
<b>Gebruik van afgeleide financiële producten</b> 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 <sup>8</sup> zoals gepubliceerd onder IFRS	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.
	2. Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten	Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden.
		Samenwerking met gereputeerde financiële instellingen.
<b>Convenanten en wettelijke financiële parameters</b> 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.	1. 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)	Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen.
<b>Wisselkoersrisico</b> Risico valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten gevoerd buiten de eurozone.	1. Daling van inkomsten en cashflows	WDP is voornamelijk actief binnen de eurozone.
	2. Waardedaling van de investeringen	Voor de beperkte activiteiten ontplooid buiten de eurozone (Roemenië) is de euro de functionele munt en de impact van wisselkoersverschillen (gerealiseerd of door omzettingseffecten) is niet materieel.

8. Net Asset Value.

## REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
<b>Wetgevend kader voor vastgoedbevak</b> Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2</b>
	2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV <sup>9</sup> bij eventuele wijzigingen in het regime	Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de vastgoedbevaks. <b>1/2</b>  Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de vastgoedbevaks vertegenwoordigen. <b>1/2</b>
<b>Wetgevend kader voor FBI</b> Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2</b>
	2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV <sup>9</sup> bij eventuele wijzigingen in het regime	
<b>Wetgevend kader voor SIIC</b> Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2</b>
	2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV* bij eventuele wijzigingen in het regime	
<b>Veranderingen in het wettelijk kader waarbinnen de onderneming handelt</b> Mogelijke negatieve impact van de vertaalslag van de Belgische wetgeving van nieuwe Europese regelgevingen, waaronder de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) en de Europese verordening terzake OTC (Over The Counter) derivaten. Centralisatie tegenpartijen en transactieregisters, met name de European Market Infrastructure Regulation (EMIR).	1. Negatieve beïnvloeding van de business, resultaat, winstgevendheid, financiële toestand en vooruitzichten	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2/3</b>
	2. Negatieve invloed op het huidige operationele model (door onder andere het terug invoeren van de bewaarder)	Het aanhouden van een sterke liquiditeitspositie en buffer van onbenutte kredietfaciliteiten. <b>3</b>
	3. Negatieve impact van de Europese regelgevingen bij de potentiële classificatie als Alternative Investment Fund (AIF), zoals EMIR (waardoor de onderneming zou blootgesteld aan zware margin calls op haar hedging instrumenten), Basel III en Financial Transaction Tax	

9. Net Asset Value.



1

RISICOFACTOREN

## REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<p><b>Veranderingen in internationale boekhoudregels</b> Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, organisatie van de onderneming</li> <li>2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering</li> </ol>	<p>Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.</p>	<p><b>1/2</b></p>
<p><b>Stedenbouwkundige wetgeving</b> Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ongunstige invloed op de exploitatie-mogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat</li> <li>2. Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV <sup>10</sup></li> <li>3. Vertraging van de nieuwbouwen- of renovatieprojecten</li> </ol>	<p>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.</p>	<p><b>1/2/3</b></p>
<p><b>Milieuwetgeving</b> Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ongunstige invloed op de exploitatie-mogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat</li> <li>2. Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV <sup>10</sup></li> <li>3. Vertraging van de nieuwbouwen- of renovatieprojecten</li> </ol>	<p>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.</p>	<p><b>1/2/3</b></p>
<p><b>Onteigeningsrisico</b> Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies</li> <li>2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten</li> </ol>	<p>Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.</p>	<p><b>1/2</b></p>
<p><b>Transacties</b> Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringdossiers.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overname van bepaalde verkeerd ingeschatte risico's waarvan de materialisering een impact heeft op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming</li> </ol>	<p>Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie, samen met gespecialiseerde externe adviseurs.</p>	<p><b>1</b></p>
<p><b>Menselijk kapitaal</b> Verloop van sleutelpersoneel.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve invloed op bestaande personeel op bestaande businessrelaties</li> <li>2. Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen</li> <li>3. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces</li> </ol>	<p>Marktconform remuneratiepakket van het personeel.</p> <p>Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen.</p> <p>Het werken met teams, waarbij vermeden wordt dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken.</p>	<p><b>1</b></p> <p><b>1/2/3</b></p> <p><b>3</b></p>

10. Net Asset Value.

## REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<p><b>Politiek</b> Uiteenlopende beslissingen van regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscaliteit of subsidiewetgeving.</p>	<p>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 en/of nieuwe heffingen voor hernieuwbare energie)</p>	<p>Constante monitoring van de politieke beslissingen die op de diverse regelgevende niveaus genomen worden, waardoor een mogelijke impact kan geanticipeerd, gereduceerd of vermeden worden.</p>	<p>1</p>
<p><b>Potentiële veranderingen in regelgeving</b> Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen<sup>1</sup> of hun interpretatie en applicatie door agentschappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden.</p>	<p>1. Negatieve beïnvloeding van de business, resultaat, winstgevendheid, financiële toestand en vooruitzichten</p>	<p>Constante monitoring van bestaande, potentiële wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs</p>	<p>1</p>

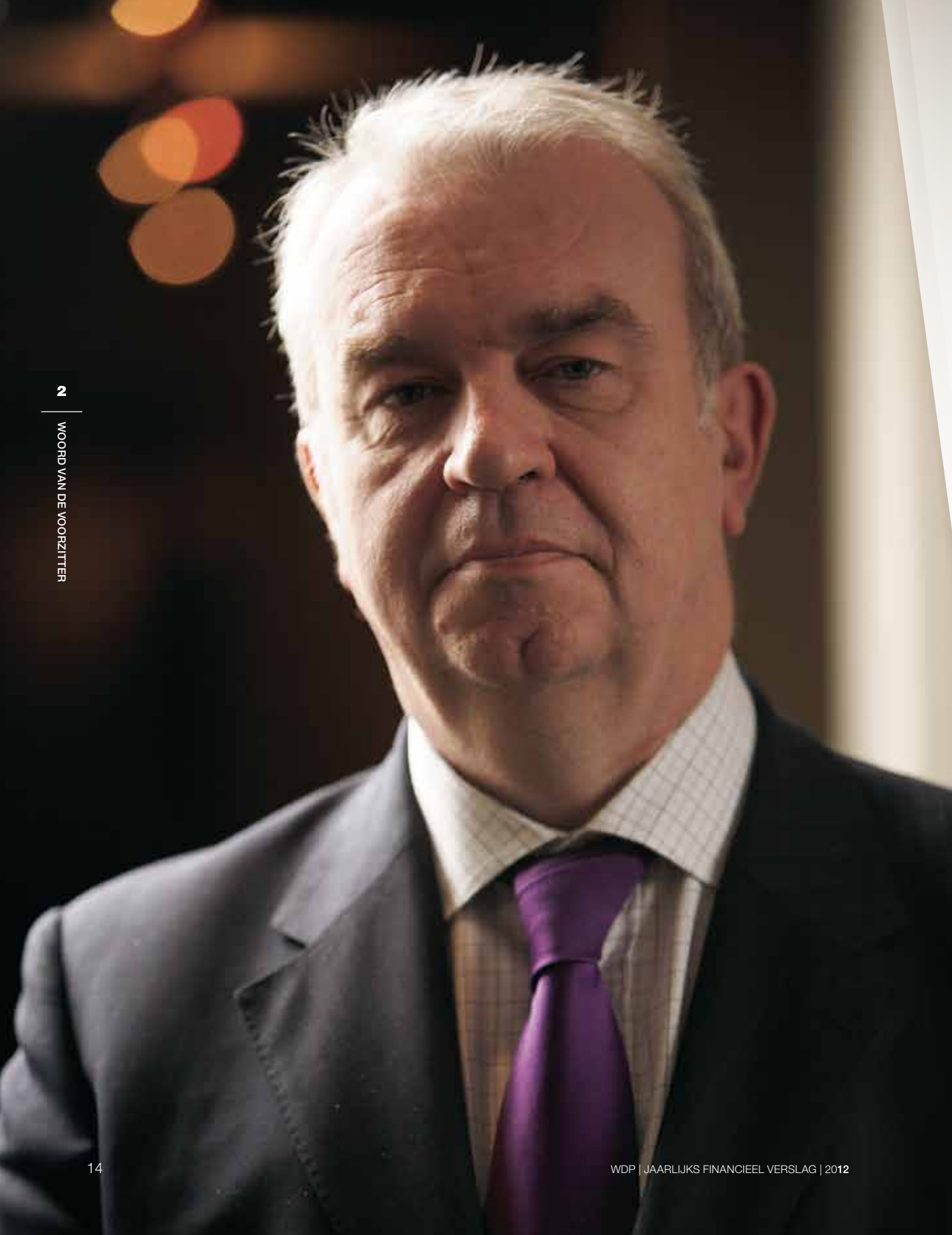
De lezers worden erop gewezen dat deze risico's constant worden geëvalueerd en dat nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Deze lijst is bijgevolg niet-exhaustief, en gebaseerd op de informatie die gekend was bij de publicatie van dit verslag.

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.

1. Zoals bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, zoals diegene waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgisch Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks, dewelke, onder andere, bepaalt dat de werkelijke/reële waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks, bepaald wordt door de

registratierechten of de BTW in acht te nemen die zouden toegepast worden bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie, dewelke verschillend kan zijn (inclusief lager) dan de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS doeleinden in de financiële staten.





2

WOORD VAN DE VOORZITTER



# 2

## Woord van de voorzitter aan de aandeelhouders



2

WOORD VAN DE VOORZITTER

WDP mag met voldoening terugblikken op 2012. De cijfers spreken daarbij voor zich. De waarde van onze vastgoedportefeuille heeft het historische niveau van 1 miljard EUR bereikt. De netto courante winst rondde de kaap van 50 miljoen EUR. Onze marktkapitalisatie is intussen tot om en bij de 700 miljoen EUR gestegen, waardoor we steeds meer de aandacht genieten van grote internationale investeringsfondsen.

2012 zal ook geboekstaafd worden als het jaar waarin WDP zich definitief op de Nederlandse vastgoedkaart zette. De eerste grote doorbraak kwam er al in 2011, maar de aankoop van de Lake Side Portfolio in maart zorgde voor de echte verankering. WDP verwierf hierdoor in totaal acht state-of-the-art gebouwen, op strategische locaties verspreid over het hele land. In het tweede halfjaar werd de Lake Side Portfolio nog uitgebreid met de aankoop van een logistiek pand te Veghel. Tevens werd het voorverhuurde project te Schiphol (Haarlemmermeer) opgeleverd, waardoor WDP voortaan ook toegang heeft tot deze logistieke topregio. Begin december werd de portefeuille tenslotte verder uitgebreid met een distributiecentrum van 30.000 m<sup>2</sup> in Barneveld. Hierdoor komt de totale waarde van de WDP-portefeuille in Nederland op ruim 350 miljoen EUR, goed voor bijna dertig sites.

WDP heeft daarmee het voorbije jaar niet alleen zijn naamsbekendheid in Nederland flink versterkt, maar ook zijn marktleiderspositie in de Benelux als gespecialiseerde logistieke vastgoedinvesteerder verstevigd.

Deze sterkere klemtoon op Nederland ging gepaard met de – even strategische – beslissing om de Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ te verkopen. Met deze optimalisering willen we onze positie in de kernmarkten in West-Europa versterken. We blijven trouwens aanwezig in Roemenië, dat we als een aanvullende logistieke groeiemarkt beschouwen.

Intussen is ook in België de groeiestrategie voortgezet. Zo hebben we onder andere een gekoeld magazijn van 3.200 m<sup>2</sup> opgeleverd aan de Franse internationale zuivelgroep Lactalis. Bovendien hebben we een deel van de verwachte opbrengsten van de geplande verkoop van WDP CZ meteen aangewend voor de aankoop van een strategisch gelegen project in Zwijndrecht, in het Antwerpse havengebied.

Het behoeft geen betoog dat WDP hierbij steeds zijn baanbrekende rol op het vlak van duurzaam logistiek vastgoed voor ogen heeft gehouden. Dat vertaalt zich bijvoorbeeld in het feit dat steeds meer gebouwen in onze portefeuille het internationaal gereputeerde BREEAM-certificaat hebben. Eveneens in het kader van deze continue focus op duurzaamheid, sloten we in augustus voor onze groeiplannen een nieuwe financieringsovereenkomst met Triodos Bank. Deze verschaft specifiek financieringen voor duurzame projecten.

Onze gezonde vastgoedactiviteit in 2012 vertaalde zich ook in de financiële resultaten. De netto courante winst bedroeg 52 miljoen EUR in 2012. De netto courante winst per aandeel – op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen – steeg met 7% tot 3,67 EUR tegen-

Tijdens het voorbije jaar hebben we de fundamenten van onze onderneming verder verstevigd. Zo kan WDP blijven groeien in dimensie en winstgevendheid.

over 3,42 EUR in 2011 en met 18% tegenover 3,11 EUR in 2010. Hiermee is de beoogde cumulatieve winstgroei van 20% per aandeel over de periode 2011-13 binnen handbereik en kan een nieuw groeiplan geformuleerd worden.

Er zijn nog meer cijfers die ons vertrouwen in de toekomst ondersteunen. Zo bedroeg de bezettingsgraad van de portefeuille eind december 2012 97,3%, tegenover 96,7% eind december 2011. 90% van de huurcontracten die op vervaldag kwamen, konden worden verlengd, wat een indicatie is voor de trouw en de stabiliteit van onze huurders.

Ondanks het netto-investeringsvolume van zo'n 175 miljoen EUR bleef de schuldgraad van de bevak vrijwel ongewijzigd op 56%. Het eigen vermogen werd immers versterkt met zo'n 70 miljoen EUR, onder meer dankzij het grote succes van het keuzedividend, de inbreng in natura van enkele panden en de gereserveerde winst.

Deze gesynchroniseerde *matching* van kapitaalcreatie en vastgoedacquisitie is trouwens een onderdeel van de uitvoering van onze strategie om waarde te creëren. De uitgifte van nieuwe aandelen is daarbij bedoeld om de groei van de bevak te bestendigen. De toename van de winst per aandeel met inachtneming van een constante kapitaalstructuur blijft daarbij steeds voorop staan.

Dit alles versterkt ons vertrouwen in de toekomst. Tijdens het voorbije jaar hebben we de fundamenten van onze onderneming verder verstevigd. Zo kan WDP blijven groeien in dimensie en winstgevendheid, en kan de bevak indien nodig tegen

een stootje wanneer de economie haar parten speelt.

Concreet verwacht de Raad van Bestuur voor 2013 een verdere toename van de winst tot minstens 60 miljoen EUR of minstens 3,85 EUR per aandeel. Dit houdt in dat het brutodividend per aandeel verder kan stijgen: van 3,10 EUR naar 3,25 EUR per aandeel.

Samengevat: 2012 was voor WDP een uitstekend jaar. We zijn een referentiespeler geworden op de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt, en we hebben onze positie als marktleider in de Benelux versterkt. De sterke vooruitgang heeft er bovendien voor gezorgd dat we een nieuw groeiplan 2013-16 hebben gelanceerd. In de komende vier jaar beoogt WDP een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel van 20-25%.

Dit is enkel mogelijk dankzij de onafgebroken inzet van de leden van het managementteam, het personeel en de externe dienstverleners. Hiervoor wil ik hen graag bedanken. Mijn collega's leden van de Raad van Bestuur ben ik erkentelijk voor hun gewaardeerde medewerking.

**MARK DUYCK**

Voorzitter van de Raad van Bestuur



2

WOORD VAN DE VOORZITTER



# 3

## Strategie



3

STRATEGIE

## Investeringssegmenten

De hoeksteen van WDP is een *pure player* strategie die reeds decennia consistent wordt gehanteerd, waarbij er een duidelijke focus is als vastgoedspeler die zich toespitst op de investering in, de ontwikkeling van en de verhuring op lange termijn van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed.

WDP is marktleider in de Benelux <sup>1</sup> en een gerespecteerde Europese speler, eveneens actief in Frankrijk en Roemenië.

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, rekening houdende met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert de bevak ook rechtstreeks in kwalitatieve bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn.

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

## WDP

### warehouses with brains

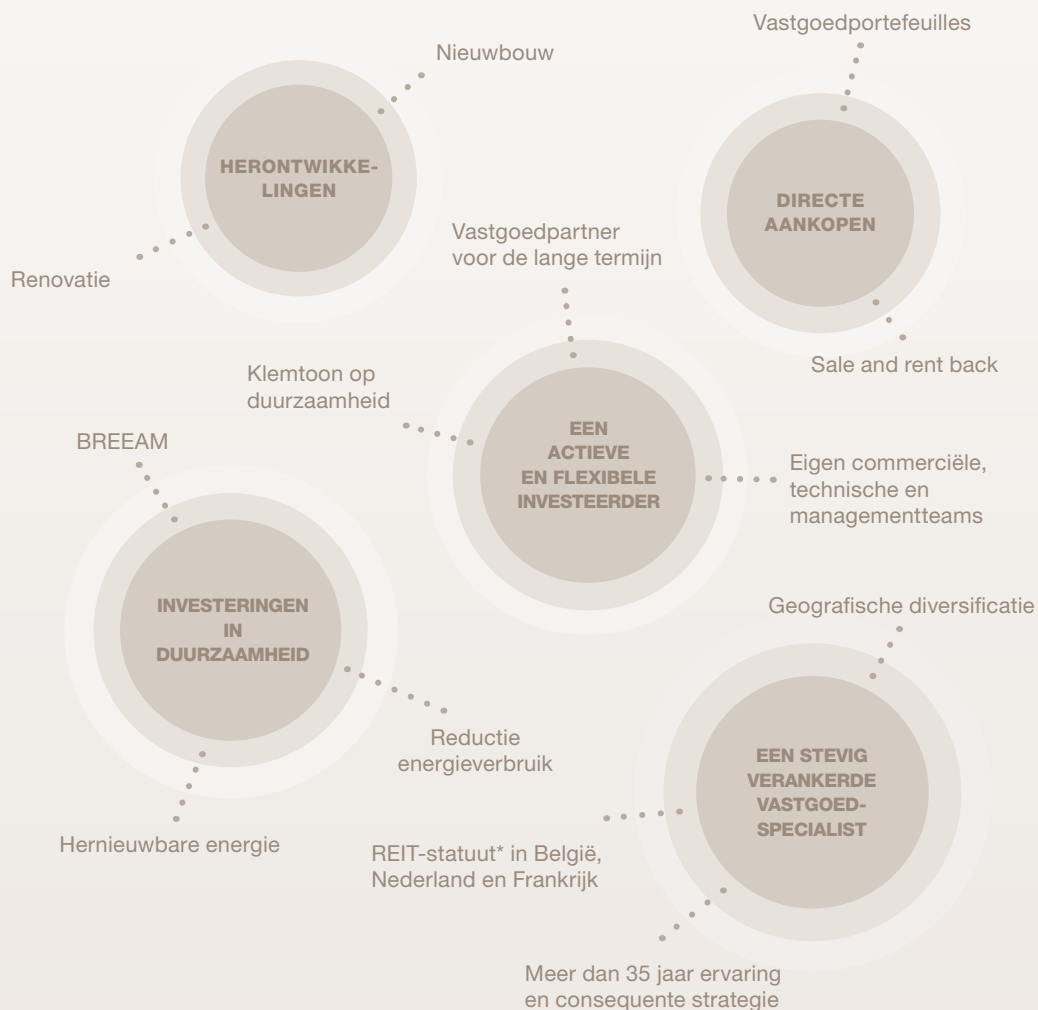
De ruggengraat van WDP's beleid vormt de hoge bezettingsgraad, die het resultaat is van lange-termijncontracten met huurders die in de eerste plaats als partners beschouwd worden. WDP wil een vastgoedpartner zijn die met de klanten meedenkt. Vandaar de slogan *WDP - Warehouses with Brains*.

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 en andere stakeholders. Door de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille te houden, blijven de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de bevak.

Als marktleider inzake logistiek en 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 *pure player* die zich toespitst op de logistieke sector.

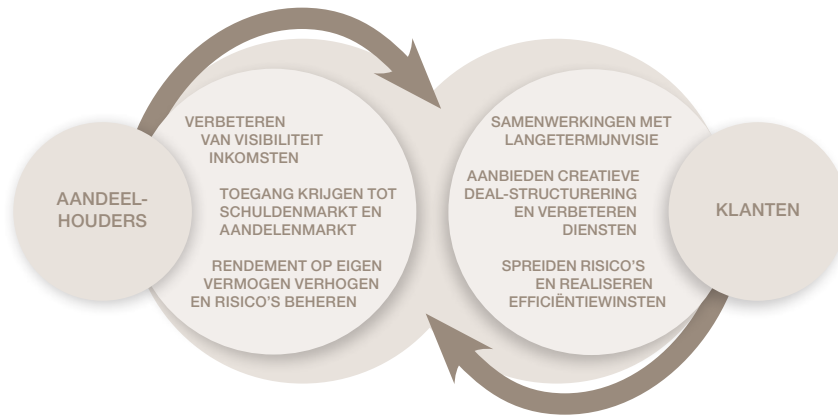


\* Real Estate Investment Trust.



3

STRATEGIE



WIN/WIN VOOR ALLE BETROKKEN PARTIJEN / GENEREREN VAN  
DUURZAME GROEI IN WINST PER AANDEEL

Een ander kernbegrip in de strategie van WDP is *flexibiliteit*. Door een goede kennis van de huurders en hun werkterrein, in combinatie met een gediversifieerde portefeuille, kan WDP snel inspelen op de wijzigende behoeften van de klanten (zie kaderstuk op blz. 24). 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.

Zo komen we tot een ander kernwoord in WDP's strategie: *in-house know-how*.

WDP beschikt niet enkel over een eigen commercieel team dat streeft naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad. Tevens worden de gebouwen in portefeuille ontwikkeld en beheerd onder de hoede van eigen project en facility managers. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP zelf de touwtjes strak in handen. Het is immers belangrijk om alle kritische vastgoedfuncties intern te beheren om zo snel en efficiënt op mogelijke pijnpunten te kunnen inspelen en de gezondheid van de onderneming op lange termijn te garanderen. Belangrijk hierbij is dat deze werkwijze geen impact heeft op de kostenstructuur.

Deze blijft competitief. Tenslotte beoogt WDP een strategie waarbij de groei die door de onderneming wordt gerealiseerd, duidelijk afgelijnd dient te zijn en een toegevoegde waarde moet leveren aan zowel de klant als de aandeelhouder, opdat de groei gecontroleerd zou plaatsvinden en duurzaam is.

**DYNAMISCH EN GESPECIALISEERD VASTGOEDBEDRIJF DAT CREATIEVE EN DUURZAME OPLOSSINGEN AANBIEDT**

DE CREATIE VAN EEN DUURZAME EN GROEIENDE INKOMSTENSTROOM MET AANDACHT VOOR ACTIVA MET EEN HOGE RESIDUELE WAARDE

BOUWEN AAN SCHAALVOORDELEN EN MEER FINANCIËLE SLAGKRACHT OM RISICO'S TE SPREIDEN EN RENDEMENT TE BEVORDEREN

LEAN AND MEAN POSITIONERING IN DE KERNMARKTEN, MET HET OOG OP EEN OPTIMALE FLEXIBILITEIT



## Geografische aanwezigheid

WDP is marktleider in de Benelux inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed.

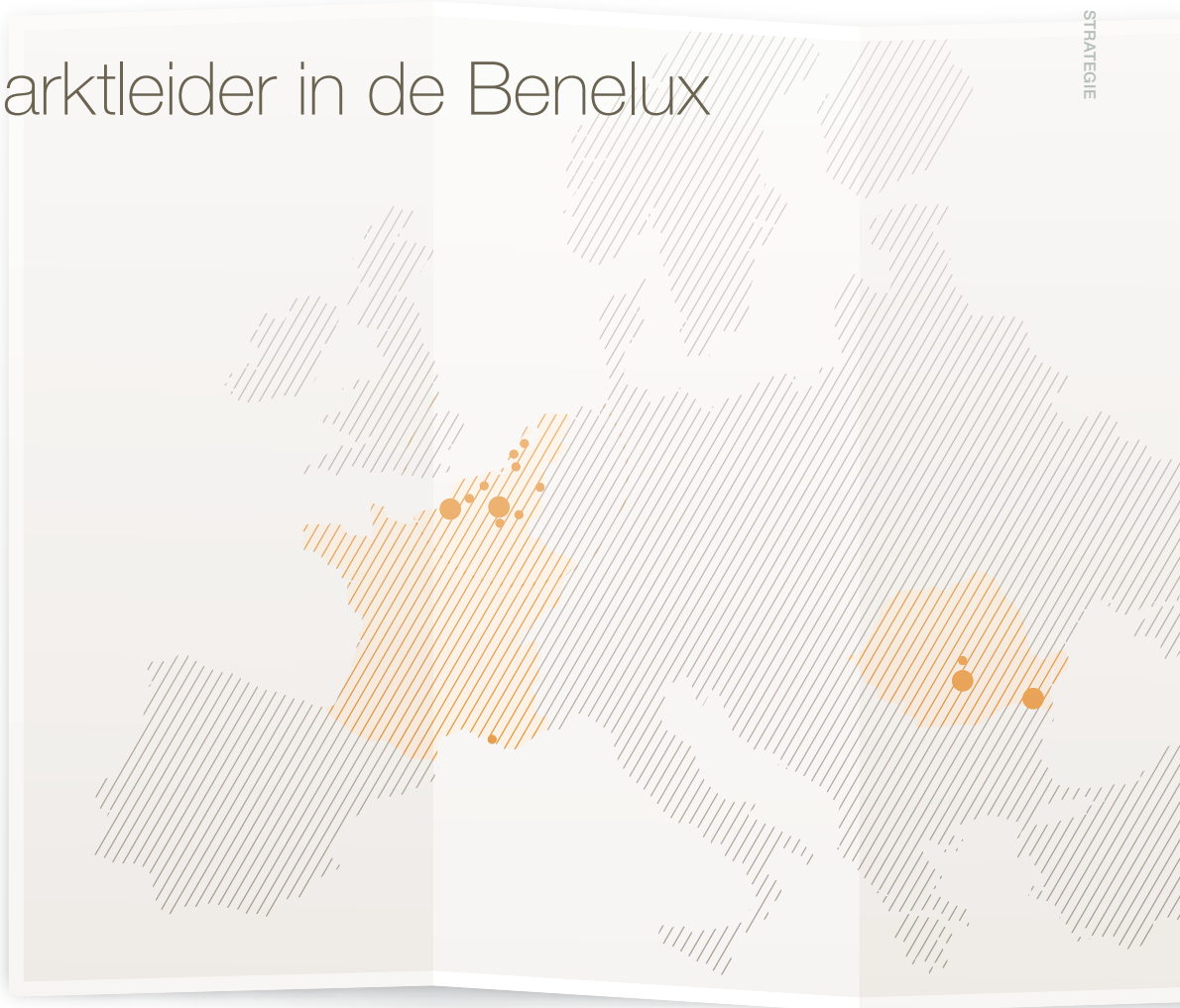
België, Nederland en Frankrijk zijn de prioritaire markten, met als aanvulling de logistieke groei-markt in Roemenië<sup>2</sup>.

De sites worden steeds gekozen in functie van hun ligging nabij strategische opslag- en distributie-knooppunten. Ruim 95% van de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille.

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

<sup>2</sup> In het najaar van 2012 werd beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Deze transactie past in de strategie van WDP om haar positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië. Zie ook persbericht van 13 november 2012.

## Marktleider in de Benelux



3

STRATEGIE

## Een totaaloplossing vanuit onze sterk gediversifieerde portefeuille

In het najaar voegt WDP de oude industriële site van **Crown-Baele** in de Werversstraat te Londerzeel aan zijn portefeuille toe. Vanuit een totaalplan voor de verschillende WDP-sites in Londerzeel, wordt het mogelijk een betere huisvesting te voorzien voor Crown-Baele alsmede ook een meer aangepaste infrastructuur aan enkele andere huurders van de WDP-panden in de Nijverheidsstraat aan te bieden. Immers, Crown-Baele zal voor een termijn van negen jaar vast haar intrek nemen in het voor hen meer aangepaste pand aan de Nijverheidsstraat 15.

Voor **Colfridis**, huidige huurder van dit pand, engageert WDP zich tot het realiseren van een tailor made nieuwbouw aan de Weversstraat. Op die manier wordt de oude industriële site nieuw leven ingeblazen op maat van de logistieke activiteiten van vandaag.

Ook voor de vrijstaande kantoorruimte aan de Rijksweg 19 te Bornem werd een passende huurder gevonden. **Davigel**, dat kantoor en magazijn houdt aan de Nijverheidsstraat 13-15, zal er haar activiteiten centraliseren. De kantoorruimte zal worden afgewerkt, en een gekoelde magazijnruimte zal worden ingericht.

Tenslotte zal een tweede gedeelte aan de Nijverheidsstraat 13 herontwikkeld worden, waarbij een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 20.000 palletplaatsen zal gerealiseerd worden voor **Lantmännen Uni-bake**, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar.

Een krachtig staaltje van WDP's flexibiliteit door zijn gediversifieerde portefeuille en ondernemerschap.

## 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.

Daarnaast wordt voor wat betreft de financiering zoveel mogelijk betracht om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van schulden. Als dusdanig kan een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen gehanteerd worden. Bovendien kan door kapitaalverhogingen met daartegenover onmiddellijk renderende activa, de basisfilosofie van het bedrijf, zijnde de winstgroei per aandeel, bewerkstelligd worden.

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.

## Duurzaamheid

Als langetermijninvesteerder in logistiek vastgoed is WDP zich bewust van de belangrijke rol die zij speelt naar het milieu en de

gemeenschappen toe, en acht zij het daarom cruciaal om haar portefeuille op een duurzame en verantwoordelijke manier uit te bouwen. Zo richt WDP zich op de energie-efficiëntie van haar gebouwen waarbij steeds beoogd wordt om ruimschoots te voldoen aan alle wettelijke verplichtingen en innovatieve projecten worden geïmplementeerd om de energiefactuur van de klant naar beneden te halen. Hierbij staat steeds een win/win aanpak centraal opdat alle stakeholders hun voordeel hieruit kunnen halen. Bovendien heeft WDP ook investeringen gerealiseerd in groene energie waarbij op de daken van een deel van haar portefeuille zonnepanelen werden geïnstalleerd.

## 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 partners zijn. Daarnaast moet een stringente kostencontrole, in combinatie met een verantwoorde schulden-structuur en rente-indekkingen, alle stakeholders ten goede komen (van de aandeelhouder, de klanten, de financierders, het personeel tot de leveranciers).

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. Door tevens een deel van de winst te reserveren, kan bovendien een financiële buffer voor de toekomst worden opgebouwd.

## De voordelen van de bevakstructuur

WDP heeft zich in de loop der jaren gemaaktes-terd 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 – weliswaar eerder fiscaal geïnspireerd – vergelijkbaar statuut, respectievelijk van Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) en Société d'Investissement Immobilier Côtée (SIIC).

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 financierders als privébeleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kosten-efficiënte en fiscaaltransparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoed-portefeuille.

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.





A21-D-1



# Beheerverslag



4

BEHEERVERSLAG

# 1. Geconsolideerde kerncijfers

KERNCIJFERS	2003 <sup>1</sup>	2004	
<b>OPERATIONEEL</b>			
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen EUR)	333,6	340,4	
Totale grondoppervlakte (in m <sup>2</sup> ) (inclusief gronden in concessie)	1.409.500	1.445.600	
Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	660.066	718.901	
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>2</sup> (in %)	9,1	9,1	
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervalddag) <sup>3</sup> (in j)	N/B	N/B	
Bezettingsgraad <sup>4</sup> (in %)	95,7	94,8	
Operationele marge <sup>5</sup> (in %)	89,1	90,4	
<b>RESULTAAT (in miljoen EUR)</b>			
Vastgoedresultaat	25,7	26,6	
Operationeel resultaat (voor resultaat op de portefeuille)	22,9	24,0	
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-4,0	-3,9	
Netto courant resultaat	18,9	20,2	
Resultaat op de portefeuille	4,1	2,8	
IAS 39-resultaat	0,0	0,0	
Nettoresultaat	23,0	23,0	
<b>FINANCIEEL</b>			
Balanstotaal (in miljoen EUR)	341,9	349,4	
Eigen vermogen (exclusief IAS 39-resultaat) (in miljoen EUR)	214,5	227,8	
Netto financiële schuld (in miljoen EUR)	101,0	106,4	
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen EUR)	127,4	116,2	
Schuldgraad <sup>6</sup> (in %)	37,3	33,3	
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	N/B	N/B	
Interest Coverage Ratio <sup>7</sup> (in x)	5,4	5,9	
<b>GEGEVENS PER AANDEEL (IN EUR)</b>			
Brutodividend	2,47	2,47	
Netto courant resultaat	2,75	2,56	
Resultaat op de portefeuille	0,47	0,36	
IAS 39-resultaat	0,00	0,00	
Nettoresultaat	3,22	2,91	
NAV (IFRS) <sup>8,9</sup>	29,52	27,83	
NAV (IFRS exclusief IAS 39-resultaat)	29,52	28,76	

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 groenestroomcertificaten.

4 Berekend in functie van de huurwaarden van 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.

5 De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
	342,9	429,6	616,6	777,8	883,7	889,2	989,4	<b>1.163,1</b>
	1.440.000	1.954.000	2.799.000	3.767.000	3.975.000	3.969.000	4.281.504	<b>4.793.766</b>
	701.483	804.768	952.819	1.123.754	1.302.670	1.356.407	1.659.621	<b>2.018.150</b>
	8,9	8,2	7,2	7,8	8,3	8,3	8,3	<b>8,2</b>
	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B	6,1	7,2	<b>7,2</b>
	94,5	96,6	98,5	98,7	91,7	95,7	96,7	<b>97,3</b>
	90,8	88,9	91,8	90,1	92,4	91,8	91,7	<b>91,3</b>
	26,8	29,9	37,3	46,9	57,8	62,7	69,1	<b>81,3</b>
	24,4	26,6	34,2	42,2	53,4	57,5	63,3	<b>73,4</b>
	-4,2	-4,3	-7,7	-12,8	-18,1	-18,5	-18,9	<b>-21,3</b>
	20,2	22,3	26,2	28,7	34,0	39,0	44,3	<b>52,1</b>
	8,2	16,3	26,1	-15,7	-22,7	-4,2	2,7	<b>1,7</b>
	0,6	3,5	0,8	-28,8	-10,9	-2,3	-17,3	<b>-18,5</b>
	28,9	42,0	53,2	-15,8	0,4	32,6	29,7	<b>35,3</b>
	354,0	457,2	663,5	802,7	916,1	922,4	1.018,9	<b>1.196,4</b>
	227,8	271,9	304,2	282,8	399,3	406,0	453,3	<b>520,6</b>
	108,4	159,9	313,5	475,8	492,8	499,2	547,0	<b>658,1</b>
	123,7	177,0	334,8	506,1	506,1	509,1	561,3	<b>670,7</b>
	34,9	38,7	50,5	63,0	55,3	55,2	55,1	<b>56,1</b>
	N/B	N/B	N/B	N/B	N/B	4,28	3,95	<b>3,63</b>
	5,8	5,9	4,5	3,0	2,5	2,9	3,1	<b>3,4</b>
	2,47	2,47	2,72	2,94	2,94	2,94	2,94	<b>3,10</b>
	2,56	2,75	3,05	3,34	3,14	3,11	3,42	<b>3,67</b>
	1,04	2,01	3,04	-1,83	-2,29	-0,33	0,21	<b>0,12</b>
	0,07	0,43	0,10	-3,35	-1,01	-0,18	-1,34	<b>-1,30</b>
	3,67	5,18	6,19	-1,84	-0,21	2,60	2,29	<b>2,49</b>
	28,83	31,99	36,10	30,41	29,27	29,62	29,43	<b>29,85</b>
	26,39	31,53	35,54	33,20	32,05	32,58	33,24	<b>34,52</b>

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

7 Gedefinieerd als *Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door Intrestkosten min Geïnde intresten en dividenden min Vergoeding financiële leasings en soortgelijke.*

8 NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde voor winstuitering van het lopend boekjaar.

9 De NAV 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 2012 (namelijk -18,5 miljoen EUR) die een component vormen van het resultaat van het boekjaar 2012 en als dusdanig nog niet zijn toegewezen aan de relevante post van de reserves.

## GEBOUWD OP STERKE FUNDAMENTEN

> 95%

Historisch gemiddelde bezettingsgraad

> 8%

Consistent hoog rendement op de portefeuille

< 10%

Operationele kosten als een percentage van de omzet

< 4%

Gecontroleerde kost van de schulden

55-60%

Constance kapitaalstructuur met gesynchroniseerde uitgifte van schuld en eigen vermogen

# 35

Personeelsbezetting - KMO -ondernemersgeest gecombineerd met gesofisticeerde aanpak van *large cap*

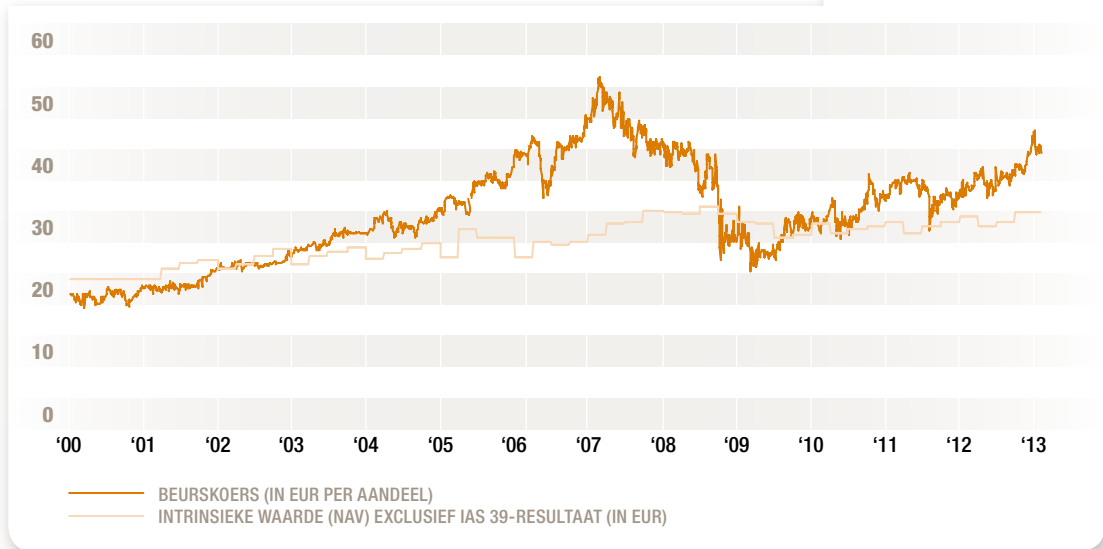
## EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN\*

	2012	2011
EPRA resultaat (in EUR per aandeel)	3,67	3,42
EPRA NAV (in EUR per aandeel)	34,64	33,35
EPRA NNNAV (in EUR per aandeel)	29,85	29,43
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,4	7,5
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,4	7,5
EPRA leegstand (in %)	2,9	3,6

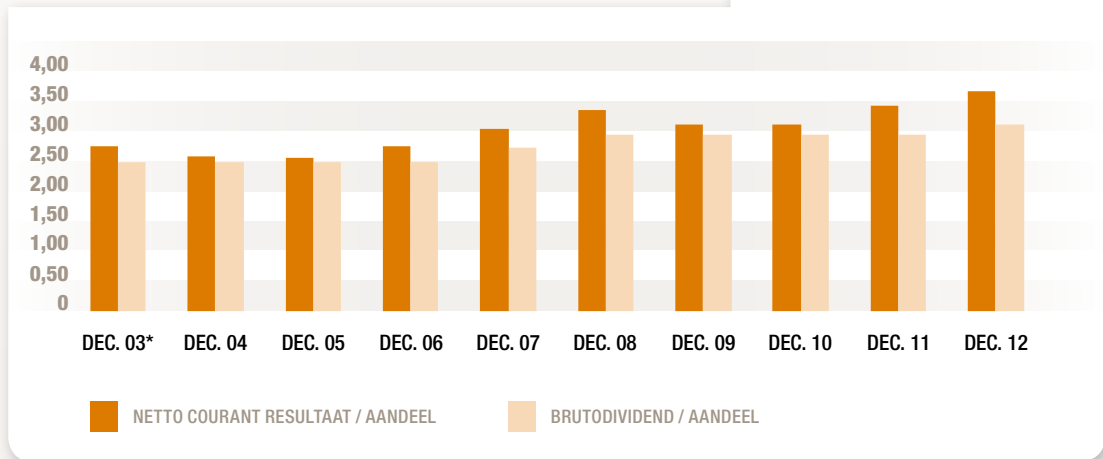
\* Zie hoofdstuk 4.5. *Beheerverslag* – EPRA-stats op blz. 54.



## VERGELIJKING BEURSKOERS VERSUS INTRINSIEKE WAARDE



## EVOLUTIE NETTO COURANT RESULTAAT EN BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



\* Belgian GAAP.

# 2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2012

## 1. Samenvatting

- Het netto courant resultaat over 2012 bedraagt 52,1 miljoen EUR, met name een stijging met 17,6% in vergelijking met 2011 (44,3 miljoen EUR) en ruim boven de initiële verwachtingen voor 2012 <sup>2</sup>. Het netto courant resultaat per aandeel <sup>3</sup> over 2012 stijgt met 7,4% tot 3,67 EUR tegenover 3,42 EUR in 2011 en met 18% tegenover 3,11 EUR in 2010. Hiermee is de beoogde cumulatieve winstgroei van 20% per aandeel over de periode 2011-13 binnen handbereik en kan een nieuw groeiplan geformuleerd worden.
- Voorgestelde dividendstijging met 5,4% tot 3,10 EUR bruto ofwel 2,33 EUR netto per aandeel <sup>4</sup> met een herhaling van de mogelijkheid tot keuzedividend.
- De bezettingsgraad <sup>5</sup> op 31 december 2012 bedraagt 97,3%, tegenover 96,7% per einde 2011. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,2 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2012 bedraagt de schuldgraad 56,1% <sup>6</sup> tegenover 55,1% per 31 december 2011. De reële waarde van de portefeuille <sup>7</sup> bedraagt 1.163,1 miljoen EUR in vergelijking met 989,4 miljoen EUR eind 2011.
- De intrinsieke waarde <sup>8</sup> van het aandeel WDP op 31 december 2012 bedraagt 34,52 EUR, tegenover 33,24 EUR op 31 december 2011.

1 Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat.

2 Zie persbericht van 15 februari 2012 alsook het *Jaarlijks financieel verslag 2011*.

3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 14.194.272 gedurende 2012, rekening houdende met de creatie van 622.013 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend, 84.226 als gevolg van de partiële splitsing van Immo Weversstraat en 736.932 via de *Lake Side bis*-transactie.

4 Na aftrek van de roerende voorheffing van 25%.

5 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.

6 Wanneer in de berekening van de schuldgraad per 31 december 2012 rekening gehouden wordt met de verwachte realisatie in 2013 van de verkoop van de *Activa bestemd voor verkoop* voor een bedrag van 34,6 miljoen EUR, dan bedraagt de pro forma schuldgraad 54,8%.

7 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. Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillewaarde 1.095,2 miljoen EUR tegenover 922,4 miljoen EUR eind 2011.

8 De intrinsieke waarde (exclusief IAS 39-resultaat en vóór winstuitkering van het lopende boekjaar) is het eigen vermogen per aandeel waarbij enkel de som van de schattingen van de individuele panden in rekening wordt gebracht en is geen waardering van WDP in zijn totaliteit.

- WDP wil haar gerichte en rendabele expansie bestendigen door middel van een nieuw groeiplan waarbij een uitbreiding van de portefeuille met 50% tot 1,8 miljard EUR over de komende vier jaar vooropgesteld wordt. Deze uitbreiding zal geschieden aan de hand van acquisities en eigen, voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden. Voor de periode 2013-16 wordt gestreefd naar een cumulatieve stijging van het netto courant resultaat per aandeel van 20-25% tot 4,40-4,60 EUR per aandeel.
- Voor het boekjaar 2013 verwacht WDP alvast een verdere stijging van het netto courant resultaat te realiseren tot minimaal 60 miljoen EUR of 3,85 EUR per aandeel<sup>9</sup>. Dit in acht genomen, verwacht de onderneming voor het boekjaar 2013 (uitbetaalbaar in 2014) een dividend uit te keren van 3,25 EUR bruto per aandeel, een nieuwe stijging met 5% tegenover 2012.

## 2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2012 (analytisch schema)

### Vastgoedresultaat

Het **vastgoedresultaat** bedraagt over 2012 81,3 miljoen EUR, een stijging met 17,7% tegenover vorig jaar (69,1 miljoen EUR). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in voornamelijk België en Nederland via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg 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 jaar op jaar gestegen met 2,3%. Dit resultaat omvat tevens 6,3 miljoen EUR aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,2 miljoen EUR dezelfde periode vorig jaar).

### Operationeel vastgoedresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het **operationeel resultaat** (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 74,3 miljoen EUR in 2012, een stijging met 17,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (63,3 miljoen EUR). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 4,9 miljoen EUR over het boekjaar 2012, een stijging met 0,6 miljoen EUR in vergelijking met de kosten in 2011. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de bedrijfsmarge<sup>10</sup> gedurende 2012 91,3% bedraagt – vergelijkbaar met 2011 (91,7%).

### Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het **financieel resultaat** (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -21,3 miljoen EUR over 2012, een toename tegenover vorig jaar (-18,9 miljoen EUR) met inbegrip van een stijging van de totale financiële schulden tot 660 miljoen EUR ten opzichte van 549 miljoen EUR bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% gedurende 2012 tegenover 4,0% in 2011. Deze daling is het gevolg van enerzijds het actief beheer van de rente-indekkingen en anderzijds de daling van de intrestvoeten op de internationale financiële markten.

<sup>9</sup> Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en met inachtneming een normaal aantal uren zonneshijning.

<sup>10</sup> De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.



GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN EUR X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	75.384	63.103
Opbrengsten van zonne-energie	6.275	6.209
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-324	-218
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>81.335</b>	<b>69.094</b>
Vastgoedkosten	-2.149	-1.403
Algemene kosten van de vennootschap	-4.914	-4.362
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>	<b>74.272</b>	<b>63.329</b>
Financieel resultaat exclusief IAS 39-resultaat	-21.312	-18.917
Belastingen op netto courant resultaat	-534	-87
Latente belastingen op netto courant resultaat	-355	-58
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>52.072</b>	<b>44.268</b>
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE <sup>1</sup></b>		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	1.757	3.399
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	101	17
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	-115	-708
<b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>1.742</b>	<b>2.708</b>
<b>IAS 39-RESULTAAT</b>		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	-18.488	-17.272
<b>IAS 39-RESULTAAT</b>	<b>-18.488</b>	<b>-17.272</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>35.326</b>	<b>29.704</b>

- 1 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.

KERNRATIO'S (IN EUR)	31 DEC. 12	31 DEC. 11	31 DEC. 10
Netto courant resultaat / aandeel <sup>1</sup>	3,67	3,42	3,11
Resultaat op de portefeuille / aandeel <sup>1</sup>	0,12	0,21	-0,33
IAS 39-resultaat / aandeel <sup>1</sup>	-1,30	-1,34	-0,18
Nettoresultaat / aandeel <sup>1</sup>	2,49	2,29	2,60
Netto courant resultaat / aandeel <sup>2</sup>	3,45	3,25	3,11
<b>VOORGESTELDE UITKERING</b>	<b>46.753.245</b>	<b>40.052.245</b>	<b>36.864.818</b>
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat) <sup>3</sup>	89,8%	90,5%	94,5%
Brutodividend / aandeel	3,10	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel	2,33	2,32	2,50
Aantal aandelen in omloop per einde periode	15.081.692	13.638.521	12.533.938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.194.272	12.958.501	12.533.938

- 1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.  
2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.  
3 Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP Comm. VA.

### Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het volledige boekjaar bedraagt +1,7 miljoen EUR of +0,12 EUR per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +2,7 miljoen EUR of +0,21 EUR per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2012: België (+4,5 miljoen EUR), Nederland (+0,0 miljoen EUR), Frankrijk (-2,1 miljoen EUR), Tsjechië (-0,4 miljoen EUR) en Roemenië (-0,2 miljoen EUR).

### IAS 39-resultaat <sup>11</sup>

De impact van het **IAS 39-resultaat** bedraagt -18,5 miljoen EUR of -1,30 EUR per aandeel in de loop van 2012 (tegenover -17,3 miljoen EUR of -1,34 EUR per aandeel in 2011). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2012 als gevolg van de sterke daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2012.

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 2012 van 35,3 miljoen EUR (in vergelijking met 2011 waar dit 29,7 miljoen EUR bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 35,3 miljoen EUR en het netto courant resultaat

van 52,1 miljoen EUR, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat), licht gecompenseerd door de positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille (zie supra).

## 3. Toelichting bij de geconsolideerde balans 2012

### Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value <sup>12</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2012 1.095,2 miljoen EUR tegenover 922,4 miljoen EUR aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen <sup>13</sup>, stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.163,1 miljoen EUR in vergelijking met 989,4 miljoen EUR eind 2011.

Deze waarde van 1.163,1 miljoen EUR omvat voor 1.048,1 miljoen EUR afgewerkte panden (*standing portfolio*). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de gerealiseerde acquisities, en daarnaast aan de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 7,2 miljoen EUR met projecten op de sites te Anderlecht en Nijvel in België en Ridderkerk in Nederland. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 39,9 miljoen EUR.

<sup>11</sup> 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).

<sup>12</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006: <http://www.beama.be/content/index.php>.

<sup>13</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.



<b>BALANS</b> (IN EUR X 1.000)	<b>31 DEC. 12</b>	<b>31 DEC. 11</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.146.822</b>	<b>992.410</b>
Immateriële vaste activa	213	310
Vastgoedbeleggingen	1.060.615	908.089
Andere materiële vaste activa	69.018	68.185
Financiële vaste activa	11.396	11.418
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.580	4.408
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>49.603</b>	<b>26.474</b>
Activa bestemd voor verkoop	34.564	14.310
Handelsvorderingen	8.393	6.649
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.458	1.431
Kas en kasequivalenten	1.801	1.704
Overlopende rekeningen	2.388	2.380
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.196.425</b>	<b>1.018.884</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>450.181</b>	<b>401.334</b>
Kapitaal	117.349	106.336
Uitgiftepremies	138.428	94.168
Reserves	159.078	171.126
Nettoresultaat van het boekjaar	35.326	29.704
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>746.244</b>	<b>617.550</b>
Langlopende verplichtingen	554.473	477.594
Vorzieningen	1.071	1.112
Langlopende financiële schulden	481.446	422.536
Andere langlopende financiële verplichtingen	69.838	51.978
Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	2.118	1.968
Kortlopende verplichtingen	191.771	139.956
Kortlopende financiële schulden	178.418	126.187
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	10.274	10.225
Andere kortlopende verplichtingen	1.178	2.348
Overlopende rekeningen	1.901	1.196
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.196.425</b>	<b>1.018.884</b>

KERNRATIO'S (IN EUR)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
NAV (IFRS) <sup>1</sup>	29,85	29,43
NAV (EPRA) <sup>1,2</sup>	34,64	33,35
NNNAV (EPRA) <sup>2</sup>	29,85	29,43
Koers van het aandeel	47,24	37,06
Agio / Disagio van de koers t.o.v. NAV <sup>1</sup> (exclusief IAS 39-resultaat)	36,8%	11,5%
Schuldgraad <sup>3</sup>	56,1%	55,1%

- NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopend boekjaar.
- Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van de EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

- Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving inzake vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.
- Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2012 gewaardeerd tegen een fair value van 67,9 miljoen EUR. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 8,0%. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,2%.

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedroeg per 31 december 2012 450,2 miljoen EUR, ten opzichte van 401,3 miljoen EUR eind vorig boekjaar. Het eigen vermogen exclusief het gecumuleerd IAS 39-resultaat (dat in het IFRS eigen vermogen is verwerkt) was per 31 december 2012 gelijk aan 520,7 miljoen EUR, in vergelijking met 453,3 miljoen EUR eind 2011. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2012, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2011 en de gerealiseerde kapitaalverhogingen in 2012 naar aanleiding van het keuzedividend, de partiële splitsing van Immo Weversstraat en de (indirecte) inbreng in natura van drie sites via de *Lake Side bis*-transactie.

### Intrinsieke waarde

De intrinsieke waarde per aandeel (exclusief het IAS 39-resultaat) bedraagt 34,52 EUR per 31 december 2012. Dit betekent een stijging van 1,28 EUR tegenover de intrinsieke waarde op 31 december 2011 van 33,24 EUR. Inclusief het IAS 39-resultaat bedraagt de intrinsieke waarde op 31 december 2012 29,85 EUR per aandeel tegenover 29,43 EUR op 31 december 2011.

### Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2012 gestegen van 548,7 miljoen EUR per 31 december 2011 tot 659,9 miljoen EUR per eind december 2012. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, stegen van 561,3 miljoen naar 670,7 miljoen EUR. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.018,9 miljoen EUR tot 1.196,4 miljoen EUR. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van 2012, namelijk 56,1% <sup>4</sup> per eind december 2012 in vergelijking met 55,1% per eind december 2011.

<sup>4</sup> Wanneer in de berekening van de schuldgraad per 31 december 2012 rekening gehouden wordt met de verwachte realisatie in 2013 van de verkoop van de *Activa bestemd voor verkoop* voor een bedrag van 34,6 miljoen EUR, dan bedraagt de pro forma schuldgraad 54,8%.



# 3. Transacties en verwezenlijkingen

4

BEHEERVERSLAG

## 1. Inleiding

In 2012 kon WDP haar vaste tred op het pad van de groei als marktleider in de Benelux binnen de sector van logistiek vastgoed verder zetten.

WDP's positie in de kernmarkten van West-Europa werd verder verstevigd, met een specifieke focus richting Benelux, door middel van acquisities (voor een bruto totaalvolume van 185 miljoen EUR) en voorverhuurde projecten.

WDP Nederland kende de grootste groei binnen de groep, met een portefeuillewaarde die is geëvolueerd naar ruim 350 miljoen EUR. WDP profileert zich ook daar als referentiespeler binnen de sector van logistiek vastgoed en bekrachtigt op die manier zijn marktleiderschap binnen de Benelux.

Vanuit strategisch oogpunt werd in het najaar van 2012 beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Deze transactie past wederom in de strategie van WDP om zijn positie in de kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië.

## 2. Nieuwe aankopen

### België

→ **Londerzeel, Weversstraat 2:** WDP realiseerde de verwerving van deze site te Londerzeel voor 3,4 miljoen EUR. De verwerving gebeurde via een partiële splitsing en de betaling via de uitgifte van nieuwe WDP-aandelen. Het betreft een strategische site van 30.000 m<sup>2</sup> met directe toegang tot de A12 en een mooi herontwikkelingspotentieel.

→ **Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12:** eind oktober 2012 finaliseerde WDP het aankoopproces voor de verwerving van de controle over de vennootschap Aedess BVBA, eigenaar van een logistiek pand van 20.000 m<sup>2</sup> op een strategische locatie te Zwijndrecht in de haven van Antwerpen, tussen de Kennedytunnel en de Liefkenshoektunnel voor een bedrag van 8,5 miljoen EUR. De grond wordt gehuurd via een concessieovereenkomst op lange termijn en biedt potentieel voor uitbreiding met circa 20.000 m<sup>2</sup>. (Zie eveneens 9. *Feiten na balansdatum* op blz. 44)

### Nederland

→ **Lake Side Portfolio:** WDP kocht in maart 2012 de Lake Side Portfolio, voor 105 miljoen EUR. Het betreft in totaal acht gebouwen op toplocaties in Nederland, die allemaal voor 100% verhuurd of voorverhuurd zijn aan kwaliteitshuurders, met langetermijncontracten van gemiddeld 12,5 jaar. De overdracht van



LIGGING	HUURDER	VERHUURDE OPPERVLAKTE (IN M <sup>2</sup> )	LOOPTIJD * (IN J)
Nieuwegein, Inundatiedok 14	V&D	43.486	14,8
Zwolle, Lippestraat 15	Kuehne + Nagel	21.385	7,1
Helmond, Sojadijk 2	Prinsen	13.270	14,6
Veghel, Doornhoek 3765	Vetipak	9.820	8,8
Oss, Menhirweg 15	Vetipak	10.625	13,6
Oss, Keltenweg 70	Movianto	17.141	9,8

\* Resterende looptijd tot aan de eerstvolgende vervaldag op datum van 30 juni 2012.

de gebouwen gebeurde gefaseerd in de loop van 2012.

De initiële jaarlijkse huurinkomsten van deze portefeuille bedragen 8,2 miljoen EUR en worden jaarlijks geïndexeerd.

De twee resterende panden werden na afwerking in oktober aan de portefeuille toegevoegd. (Zie ook 3. *Projecten die in 2012 werden afgewerkt*)

Tegelijk werd een nieuw logistiek pand te Veghel aangekocht voor een bedrag van ongeveer 9 miljoen EUR. Deze site is aanpalend aan de bestaande site van WDP te Veghel en is eveneens verhuurd aan Kuehne + Nagel, waardoor op deze locatie een strategische site ontstaat van circa 100.000 m<sup>2</sup>. Dit pand vormde een uitbreiding op de aankoop van de Lake Side Portfolio.

- **Barneveld, Nijverheidsweg 50-52:** een distributiecentrum van 30.000 m<sup>2</sup>, aangekocht voor 26 miljoen EUR, dat heden volledig wordt gerenoveerd en aangevuld met een bijkomende nieuwbouw door de verkoper Pon Onroerend Goed BV met oplevering midden 2013. Een Pon werkmaatschappij wordt huurder van de volledige site.

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

### 3. Projecten die in 2012 werden afgewerkt

#### België

- **Mollem (Asse), Zone 5, nummer 200:** een gekoeld magazijn van 3.200 m<sup>2</sup> voor de internationale zuivelgroep Lactalis SA. Dit is het eerste *full led*-magazijn in België, waarbij zowel de binnen- als de buitenverlichting uitsluitend met ledlampen gebeurt. WDP versterkt met dit proefproject zijn leidinggevende rol op het vlak van duurzame ontwikkeling.
- **Ternat, Industrielaan 24:** in het vierde kwartaal werd de herontwikkeling van deze site gerealiseerd na het afsluiten van verschillende huurcontracten met onder andere ATS en bpost, dat hier een regionaal verdeelcentrum van 2.500 m<sup>2</sup> heeft gevestigd. Hiermee is 90% van de beschikbare oppervlakte verhuurd.
- **Willebroek, Koningin Astridlaan 16:** de site – die gezien zijn ligging langs de A12 vooral een logistieke toekomst heeft – werd uitgebreid met een nieuwbouwproject van 15.000 m<sup>2</sup> voor Distri-Log. Aangezien deze onderneming hier al sinds eind 2007 20.000 m<sup>2</sup> huurt, zal de site uitgroeien tot een strategische logistieke topsite met een bebouwde oppervlakte van 35.000 m<sup>2</sup>, die volledig verhuurd is aan Distri-Log. De nieuwe WDP-site in Willebroek zal de BREEAM-kwalificatie *Very Good* krijgen. (Zie ook 8. *Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen* op blz. 43)



## Nederland

- **Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34:** WDP nam in 2011 een site van 15.000 m<sup>2</sup> over van een multinational die zijn voornaamste activiteiten elders in Nederland centraliseert, voor 7 miljoen EUR (inclusief de volledige renovatie). De site wordt sinds januari 2012 verhuurd voor tien jaar vast aan VT Verkerk, een logistieke dienstverlener uit de Randstad. Het betreft drie verschillende maar aan elkaar gekoppelde logistieke panden. Alle herstellings- en renoveringswerken werden uitgevoerd, inclusief een volledige herontwikkeling van de kantoren die initieel niet voorzien was. In totaal werden 14.000 m<sup>2</sup> magazijnen grondig opgefrist en optimaal aangepast in functie van brandbeheersing, en werden 500 m<sup>2</sup> kantoren volledig vernieuwd. De renovatie van deze site is meteen een mooie illustratie van hoe – mits een creatieve aanpak – esthetiek en functionaliteit in een logistiek pand kunnen gecombineerd worden.
- **Haarlemmermeer, Incheonweg 7 (Schiphol – Schiphol Logistics Parc (SLP) I):** Rapid Logistics, een onderneming gespecialiseerd in luchthavengebonden logistiek in de regio Schiphol, is huurder van de nieuwe site, met een huurovereenkomst van tien jaar vast. Deze toegang tot een absolute topregio als Schiphol – een strategische nichemarkt – bevestigt de positie van WDP als referentiespeler in de sector van logistiek vastgoed in Nederland. Ondertussen werd voor dit project tevens een BREEAM *Very Good* certificaat ontvangen. (Zie ook 8. *Projecten op gebied van hernieuwbare en duurzame magazijnen* op blz. 43)
- **Venlo, Edisonstraat 9 (fase II):** nadat een huurcontract, startend op 1 juni 2012, werd afgesloten met Arrow Electronics, werd de afwerking van de resterende 15.000 m<sup>2</sup> voltooid.
- **Maastricht-Aachen (Beek), Engelandlaan 30:** de bouw van een logistiek pand met een oppervlakte van 25.200 m<sup>2</sup> op een terrein van 38.000 m<sup>2</sup>, in de nabijheid van Maastricht Aachen Airport. Het is volledig voorverhuurd aan Koninklijke Mosa, met een looptijd van vijftien jaar. Dit pand is een onderdeel van de Lake Side Portfolio die WDP in april 2012 kocht. (Zie ook 2. *Nieuwe aankopen* op blz. 38)
- **Roosendaal, Aanwas 9:** de bouw van ruim 9.000 m<sup>2</sup> opslagplaatsen gecombineerd met 17.000 m<sup>2</sup> buitenopslag op een site met een grondoppervlakte van 32.000 m<sup>2</sup>, die volledig voorverhuurd zijn aan BIS Industrial Services met een looptijd van tien jaar. Ook dit pand maakt deel uit van de Lake Side Portfolio. (Zie ook 2. *Nieuwe aankopen* op blz. 38)
- **Heppignies (Fleurus), rue de Capilône 1:** WDP kocht eind 2011 voor 2,3 miljoen EUR 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. Begin 2012 is gestart met de afbraak- en saneringswerken. Daarna kan begonnen worden met de bouw van een logistiek park van meer dan 80.000 m<sup>2</sup> in functie van de verhuuroportunities die zich aandienen.

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

### België

- **Heppignies (Fleurus), rue de Capilône 1:** WDP kocht eind 2011 voor 2,3 miljoen EUR 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. Begin 2012 is gestart met de afbraak- en saneringswerken. Daarna kan begonnen worden met de bouw van een logistiek park van meer dan 80.000 m<sup>2</sup> in functie van de verhuuroportunities die zich aandienen.

### 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.

## 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 6 (fase II):** op deze site is nog ruimte voor een derde fase, namelijk de bouw van 10.000 m<sup>2</sup> bijkomende opslagruimten.
- **Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan:** een project met een oppervlakte van 16.000 m<sup>2</sup> op een terrein van circa 28.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> kan ontwikkeld worden.

### Frankrijk

- **Lille (Libercourt), Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase II):** de bouw van 24.000 m<sup>2</sup> bijkomende opslagruimten, waardoor de totale oppervlakte van het project op 60.000 m<sup>2</sup> zou kunnen gebracht worden.

### Roemenië

Er blijft in Roemenië nog heel wat potentieel, naast de twee afgewerkte voorverhuurde projecten in Oarja. 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.

## 6. Verhuringen

### België

- **Londerzeel, Nijverheidsstraat 13:** in functie van de seizoenspiek bij Eurobrokers, kon een flexibele kortetermijnoplossing worden voorzien in een gedeelte van het pand te Londerzeel. Eurobrokers kon er beschikken over 5.000 m<sup>2</sup> van augustus tot december 2012.
- **Londerzeel, Nijverheidsstraat 15:** Crown-Baele verhuist van haar locatie aan de Weversstraat naar een meer aangepast gebouw aan de Nijverheidsstraat op basis van een engagement van negen jaar vast. (Zie ook 9. *Feiten na balansdatum* op blz. 44)
- **Willebroek, Koningin Astridlaan 16:** op deze logistieke site nam Distri-Log, na oplevering eind december 2012, zijn intrek in dit nieuwbouwproject van 15.000 m<sup>2</sup>. Dit pand vormt een strategische toplocatie samen met het naburige nieuwbouwmagazijn aan nummer 16. (Zie ook 3. *Projecten die in 2012 werden afgewerkt* op blz. 39)



## 7. Verkopen

### België

- **Boom, Langelei 114-120, Industrieweg 1:** Arcese, een wereldwijde speler in logistieke dienstverlening, neemt haar intrek in 7.500 m<sup>2</sup> vanaf maart 2013, via een 3-6-9 huurcontract.
- **Vilvoorde, Havendoklaan 13:** eind 2012 verliet Toyota het magazijn aan de Havendoklaan om nog enkel gebruik te maken van de parking van deze site. Carrosserie Bogemans neemt vervolgens haar intrek in de carrosserieruimte en de kantoren. KDL Trans, reeds huurder van het naburige magazijn aan de Havendoklaan 19, is sinds begin 2013 huurder van het vrijgekomen magazijn.
- **Zele, Lindestraat 7:** de vrijgekomen ruimte na vertrek van huurder United Promotions, werd overgenomen door VPK Packaging. Het betreft een oppervlakte van circa 6.000 m<sup>2</sup>.

### Nederland

- **Venlo, Ampèrestraat 7:** het beschikbare gedeelte van 13.000 m<sup>2</sup> wordt op flexibele basis volledig verhuurd aan DHL Supply Chain.

Het gemiddelde brutohuurrendement van de projecten die in 2012 werden afgewerkt, bedraagt om en bij de 8%.

Op 31 december 2012 bereikte de WDP-portefeuille een bezettingsgraad van 97,3%, een stijging tegenover de bezettingsgraad van 96,7% op 31 december 2011. Deze positieve evolutie is voornamelijk het gevolg van verhuringen binnen de bestaande portefeuille in Venlo, Zele en Londerzeel.

WDP kondigde eerder aan in onderhandeling te zijn <sup>1</sup> voor de verkoop van zeven kleinere, niet-strategische sites binnen de Belgische portefeuille voor een totaal bedrag van 20,1 miljoen EUR – in lijn met de laatste fair value. Ondertussen werden in de loop van 2012 drie sites, respectievelijk te Doornik, Sint-Niklaas en Sint-Katelijne-Waver verkocht voor een bedrag van 10,4 miljoen. WDP verwacht de vier resterende sites te Aalst (3) en te Wieze (1) te verkopen in 2013.

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

Vanuit strategisch oogpunt, werd in het najaar beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Deze transactie past in de strategie van WDP om haar positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië. De transactie behelst een totale waarde van de Tsjechische vastgoedportefeuille van circa 25 miljoen EUR, wat in lijn ligt met de laatste fair value. De closing van de transactie (onder een aantal gebruikelijke voorwaarden, waaronder financiering) is voorzien voor uiterlijk 30 juni 2013 <sup>2</sup>.

Momenteel staat dus een bedrag van 34,6 miljoen EUR aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

<sup>1</sup> Zie persbericht van 15 februari 2012.

<sup>2</sup> Zie persbericht van 13 november 2012.

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

Het zonne-energieproject dat WDP in 2007 lanceerde en dat mede – op een rendabele manier – een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille nastreeft, ondervond hinder van de politieke beslissingen in een aantal Europese landen (waaronder België en Frankrijk) om de subsidies voor zonnepanelen terug te schroeven.

Toch beschikt WDP op dit ogenblik reeds over installaties met een totaal vermogen van zo'n 16 MWp (megawattpiek), nadat in 2012 ook zonnepanelen werden aangebracht op de daken van vier bijkomende sites in België voor een totaal van 1,2 MWp en een totale investering van 2,4 miljoen EUR (inclusief dakrenovaties). In de loop van het derde kwartaal van 2012 werden zonnepaneleninstallaties geïnstalleerd op de daken van de twee recent opgeleverde nieuwbouwprojecten in Oarja in Roemenië voor een totaal vermogen van 0,6 MWp en een totale investering van 1,1 miljoen EUR <sup>3</sup>.

WDP wil zijn voortrekkersrol op het vlak van duurzame bouw in de sector van het logistiek vastgoed verder verstevigen, en blijft op middellange termijn de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de portefeuille nastreven. De bevak bestudeert diverse mogelijkheden om dit verder uit te bouwen, waarbij niet alleen zonne-energie maar ook wind en andere energiebronnen in overweging worden genomen.

Tevens werden een aantal panden ingericht met energiezuinige verlichting ter reductie van het elektriciteitsgebruik van de huurders. Een treffend voorbeeld hiervan is het *full led*-magazijn te Mollem (Asse) dat begin 2012 is opgeleverd.

Maar WDP wil veel verder gaan dan de loutere energie- en milieuprestaties van de gebouwen. Met de panden in Nijmegen, Industrieterrein Bijs-terhuizen en Tilburg, Industrieterrein Loven was WDP in 2010 de eerste bouwheer in Nederland die het wereldwijde BREEAM-duurzaamheids-certificaat verkreeg. Ook twee panden binnen de Lake Side Portfolio – met name in Nieuwegein en Helmond – hebben het BREEAM-certificaat.

Eveneens in Nederland, ontving het pand te Haarlemmermeer, Incheonweg 7 (in Schiphol Logistics Parc (SLP) I) het BREEAM *Very Good* certificaat.



4

BEHEERVERSLAG

<sup>3</sup> Aandeel WDP binnen de 51/49 joint operation WDP development RO.

SITE	BEBOUWDE OPPERVLAKTE (M <sup>2</sup> )	KWALIFICATIE
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	26.872	Good <sup>1</sup>
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	26.778	Very Good <sup>2</sup>
Nieuwegein (NL), Inundatiedok 14	43.486	Good <sup>2</sup>
Nijmegen (NL), Bijsterhuizen 2404	14.396	Very Good <sup>3</sup>
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	17.271	Good
Helmond (NL), Sojadijk 2	13.270	Good <sup>2</sup>
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	12.409	Very Good
<b>TOTAAL</b>	<b>154.482</b>	

1 *BREEAM In Use*, van toepassing op bestaande en operationele gebouwen.

2 Voorlopige BREEAM op basis van de bouwplannen.

3 Het eerste logistieke gebouw dat in West-Europa de certificering *Very Good* kreeg.

## 4

## BEHEERVERSLAG

In België ontving de WDP-site te Willebroek, Koningin Astridlaan 14, als eerste in het land het BREEAM-certificaat voor bestaande sites (BREEAM in-use). Het naburige nieuwbouwproject aan de Koningin Astridlaan 16 zal het *Very Good* certificaat ontvangen.

De BREEAM-gecertificeerde gebouwen in Nieuwegein en Helmond onderscheiden zich bovendien door het feit dat zij als eerste in de WDP-portefeuille beschikken over warmte-koude opslag (WKO), een techniek om warmte of koude op te slaan in de bodem, en zo gebouwen te verwarmen en/of te koelen in de verschillende seizoenen. Ook hiermee heeft WDP een primeur in de logistieke sector.

## 9. Feiten na balansdatum

### België

→ **Londerzeel, Nijverheidsstraat/Weversstraat:** vanuit een totaalplan voor de verschillende WDP-sites in Londerzeel, wordt het mogelijk een betere huisvesting te voorzien voor Crown-Baele alsmede ook een meer aangepaste infrastructuur aan enkele andere huurders van de WDP-panden in de Nijverheidsstraat aan te bieden. Immers, Crown-Baele zal op lange termijn haar intrek nemen in het voor hen meer aangepaste pand aan de Nijverheidsstraat 15 en gaat hiervoor een engagement van negen jaar vast aan. Voor Colfridis, huidige huurder van dit pand, engageert WDP zich tot het realiseren van een tailor made nieuwbouw aan de Weversstraat voor een termijn van zes jaar vast. Tenslotte neemt Lantmännen Unibake zijn intrek in een nieuw te renoveren gedeelte van de Nijverheidsstraat 13, namelijk in een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 20.000 palletplaatsen, op basis van een huurcontract van twintig jaar vast.

- **Bornem, Rijksweg 19:** Davigel, specialist voor keukenprofessionals en onderdeel van het voedingsconcern Nestlé, zal zijn activiteiten centraliseren in de gebouwen van WDP langs de Rijksweg te Bornem. De vrijstaande kantoorruimte daar wordt aldus passend ingevuld. De kantoorruimte op de eerste verdieping zal worden afgewerkt, en een gekoelde magazijnruimte zal op de benedenverdieping worden ingericht, dit eveneens na het afsluiten van een huurovereenkomst van negen jaar.
- **Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10:** met GLS, marktleider en een referentie op het vlak van distributie van pakjes en paletten, kon WDP een package deal afsluiten voor de verkoop van een deel van de bestaande grond, namelijk 2 ha op een totaal van 5 ha, en de bouw van een cross-dock magazijn van 4.000 m<sup>2</sup> op basis van een langdurig huurcontract. GLS, gespecialiseerd in zowel pakjes als paletten, blijft onder andere omwille van het toenemend succes van e-commerce binnen de logistieke sector verder groeien.
- **Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12:** in de Antwerpse haven kan WDP een uitbreidingspotentieel van 20.000 m<sup>2</sup> realiseren door een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten met Van Moer Group, die tevens huurder is van het bestaande pand.
- **Aalst, Tragel 47:** de bestaande site van Tech Data zal met 3.000 m<sup>2</sup> worden uitgebreid, tezamen met een verlenging van het bestaande huurcontract.



# 4. 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 hanteren van eigen en vreemd vermogen;
- een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- het aanhouden van een adequate liquiditeitspositie;

## FINANCIËLE KERNCIJFERS

	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Netto financiële schulden (in miljoen EUR)	658,1	547,0
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen EUR)	670,7	561,3
Balanstotaal (in miljoen EUR)	1.196,4	1.018,9
Schuldgraad <sup>1</sup> (in %)	56,1	55,1
Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (in x)	3,4	3,1
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,63	3,95
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	2,7	3,5
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,6	4,1
Hedge ratio <sup>3</sup> (in %)	78	76
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>4</sup> (in j)	5,8	6,3

- 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 vóór het resultaat op de portefeuille* gedeeld door *Intrestkosten min Geïnde intresten en dividenden min Vergoeding 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 ingedeekt 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.



- het onderhouden van een duurzame lange-termijnrelatie 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 aan 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.

## 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 aan 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 schuld-

\* Zie eveneens toelichting XXVII. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad op blz. 217.

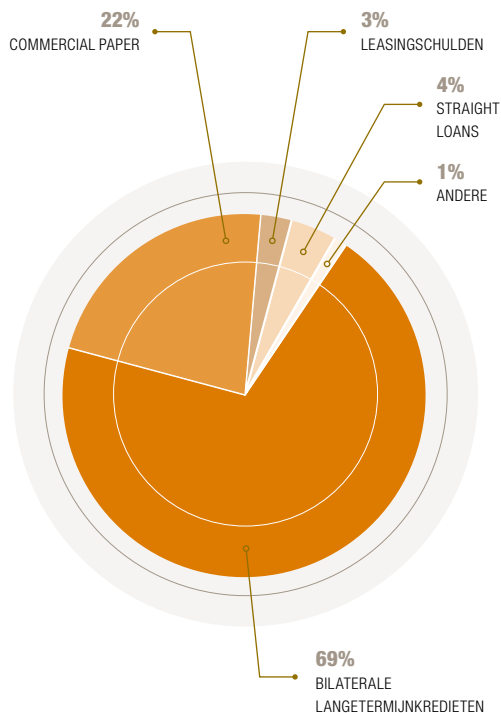
graad schommelt tussen 55 en 60%. Eind 2012 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 56,1% tegenover 55,1% per eind 2011\*.

### Samenstelling

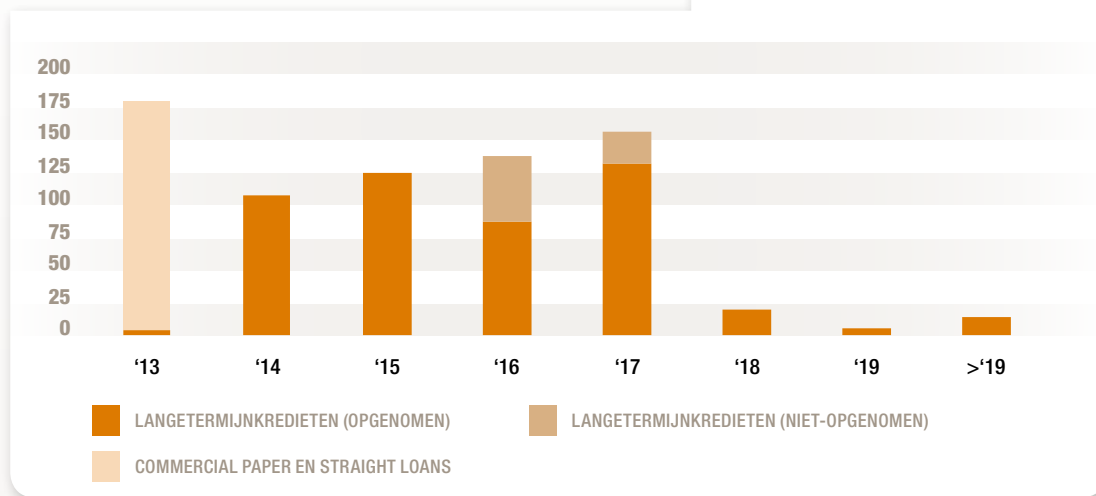
Op 31 december 2012 bedroegen de totale geconsolideerde financiële schulden 660,0 miljoen EUR. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 456,6 miljoen EUR traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over negen banken;
- 145,4 miljoen EUR commercial paper;
- 21,3 miljoen EUR leasingschulden;
- 27,6 miljoen EUR straight loans;
- 8,8 miljoen EUR andere leningen en vorderingen (waaronder debetbedragen op de rekeningen).

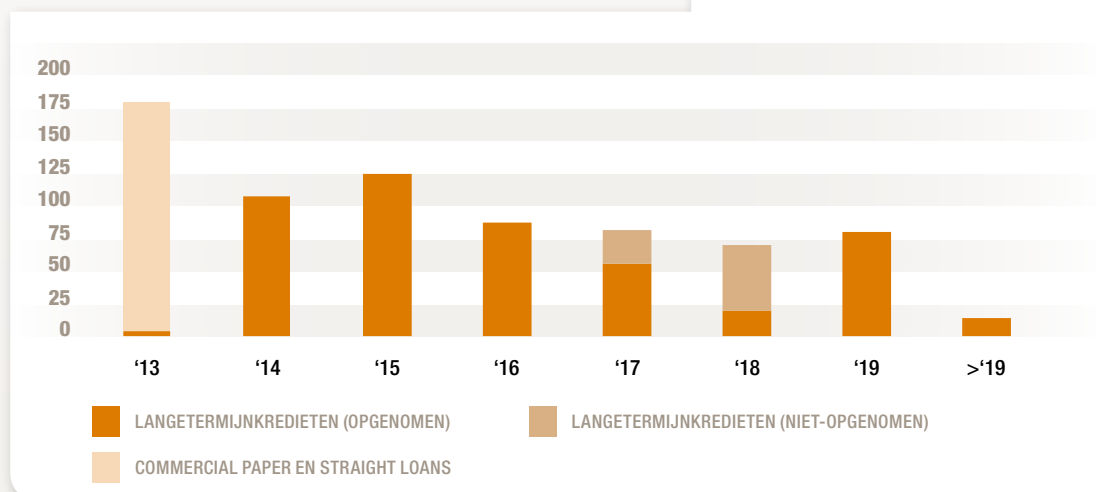
Wat de bancaire schulden betreft, streeft WDP ernaar om in de landen waar de bevak actief is voornamelijk te werken met lokale bankiers.



### VERVALDAGEN KREDIETEN (MINIMALE LOOPTIJD) <sup>1</sup>



### VERVALDAGEN KREDIETEN (MAXIMALE LOOPTIJD) <sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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.

Zo is er de basisfinanciering voornamelijk bij de traditionele Belgische grootbanken (BNP Paribas Fortis, ING Bank, Belfius Bank en KBC Bank), met bovenop financieringen bij respectievelijk Banque LBLux, Triodos Bank en 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 niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

### 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. 27% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 73% hebben een looptijd van meer dan 1 jaar en 6% hiervan vervalt op meer dan 5 jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2013, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds volledig proactief verlengd.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2012 bedraagt 2,7 jaar<sup>1</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 3,6 jaar<sup>2</sup>. Eind 2011 was dit respectievelijk 3,5 en 4,1 jaar.

Op 31 december 2012 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 75 miljoen EUR<sup>3</sup>. Daarnaast is er ook een kredietfaciliteit op korte termijn van 25 miljoen EUR ter prefinanciering van projecten in

Nederland alsook de beschikbare kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend en het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper-programma.

De voorgaande 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 voorgaande 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 2013 vervallen 178,4 miljoen EUR schulden, waarvan 145,4 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.

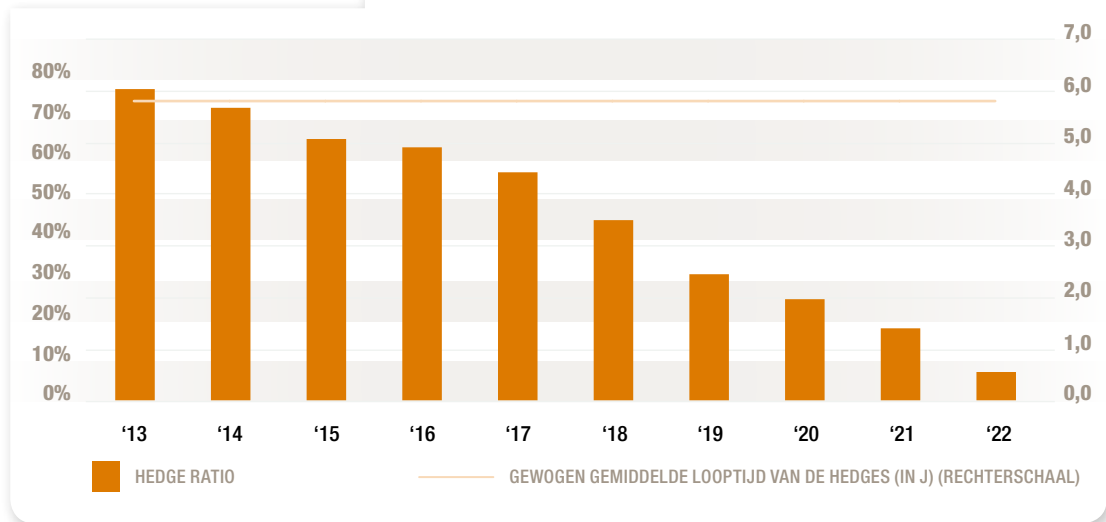
### Indekkingen

Op 31 december 2012 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 513 miljoen EUR,

- 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 2012. 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 4,2 jaar.
- 3 Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en exclusief de extra middelen die vrijkomen als gevolg van de obligatie-uitgifte begin maart 2013.



## EVOLUTIE HEDGE RATIO



wat impliceert dat 78% van de schulden is ingedeckt. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 78% in 2013 en 57% in 2017.

De gewogen gemiddelde rente van deze indekkingen bedraagt 3,4% op 31 december 2012, met een gemiddelde looptijd van 5,8 jaar<sup>4</sup>. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen. (Zie ook blz. 205 voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en blz. 66 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten)

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,6% voor het boekjaar 2012, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2011 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 4,0%. Deze daling is het gevolg van enerzijds het actief beheer van de rente-indekkingen en anderzijds de daling van de intrestvoeten op de internationale financiële markten. (Zie ook blz. 206 voor een overzicht van de uitstaande rente-indekkingen)

WDP tracht zoveel mogelijk een matching van haar activa en passiva te garanderen. In die optiek produceren haar activa een rendement van om en bij de 8%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 7,2 jaar. Deze worden vervolgens gefinancierd met 55-60% schulden die momenteel een gemiddelde kost dragen van onder de 4% gebaseerd op een zeer hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 5,8 jaar). Deze hoge marge tussen rendement en kost zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio van 3,4x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

<sup>4</sup> 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. 3 en in toelichting XVIII. Afgeleide financiële instrumenten op blz. 205.

### 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 voor wat betreft de financiering van WDP Nederland, dat er een minimum Interest Coverage Ratio is van 1,5x en<sup>5</sup> 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 2012. De Interest Coverage Ratio bedroeg 3,4x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0% eind 2012.

5 Voor drie kleinere leningen met een totaal bedrag van 58 miljoen EUR is er een minimale Interest Coverage Ratio van 2,0x. Zie ook toelichting XXXI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen op blz. 221 voor een gedetailleerd overzicht van de verplichtingen ten aanzien van de kredietverstrekkers.

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. 221.

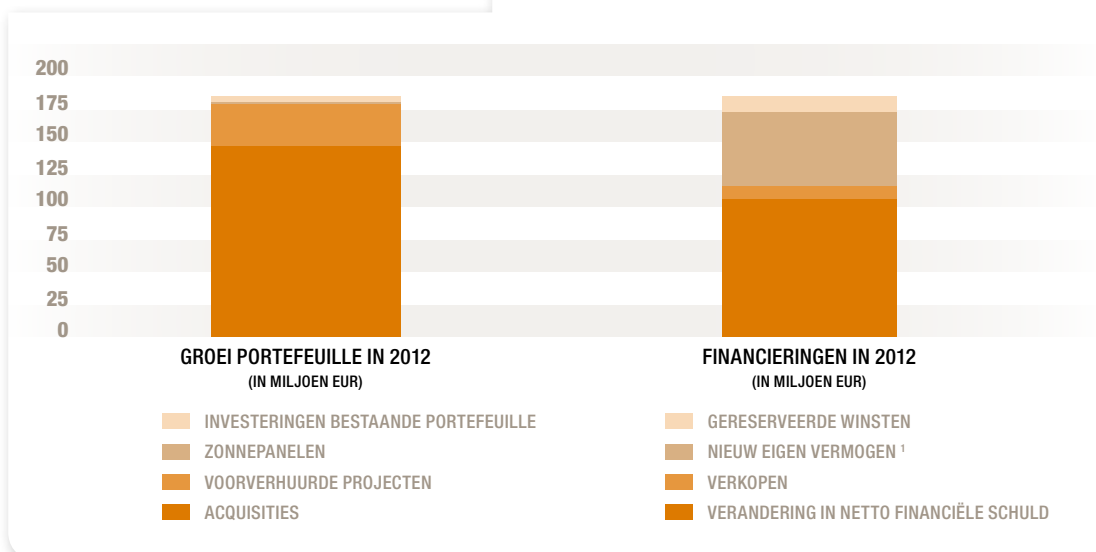
### 4. Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2012

#### Financieringsbeleid in 2012

In 2012 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 175 miljoen EUR netto (circa 185 miljoen EUR bruto investeringen minus 10 miljoen gerealiseerde verkopen). 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 circa 175 miljoen EUR kapitaaluitgaven circa 70 miljoen EUR gefinancierd via nieuw eigen



### FINANCIERINGSBRONNEN IN 2012



1 Gedurende 2012 werd het eigen vermogen versterkt via het keuzedividend (22 miljoen EUR) en de verwerving van een site te Londerzeel via betaling in nieuwe aandelen WDP (3 miljoen EUR)

en de (indirecte) inbreng in natura van drie sites via de *Lake Side bis*-transactie (30 miljoen EUR).

vermogen (via het keuzedividend, de partiële splitsing van Immo Weversstraat, de *Lake Side bis*-transactie en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden.

Bovendien werd geanticipeerd op de vervaldagen van de kredieten in 2013. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd.

Zo versterkte de onderneming de financiële middelen in 2012 achtereenvolgens als volgt:

→ **Verhoging van het kredietpakket bij ABN AMRO met 20 miljoen EUR.**

De in 2011 opgestarte samenwerking met ABN AMRO, ter ondersteuning van de verdere groei van WDP in Nederland, werd in april versterkt met een verhoging van het kredietpakket met 20 miljoen EUR tot 125 miljoen EUR (waarvan 10 miljoen EUR op lange termijn en 25 miljoen EUR op korte termijn).

→ **Keuzedividend ten belope van 22 miljoen EUR.**

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 73% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidde tot een kapitaalverhoging van 22,4 miljoen EUR door middel van de creatie van 622.013 nieuwe aandelen rekening houdende met een emissieprijs van 36,0 EUR. Deze fondsen werden onmiddellijk ingezet ter financiering van de aankoop van de Lake Side Portfolio waarvan de overdracht plaatsvond eind april 2012.

→ **De toekenning van een nieuwe lening van 15 miljoen EUR door Triodos Bank.**

In het kader van zijn groeiplannen en continue focus op duurzaamheid, sloot WDP in augustus een nieuwe financieringsovereenkomst met Triodos Bank, die specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten. Het bilaterale bullet investeringskrediet van 15 miljoen EUR op zes jaar werd aangewend ter financiering van het BREEAM-project te Haarlemmermeer (Schiphol). (Zie ook blz. 40).

→ **Aankoop site te Londerzeel tegen betaling in nieuwe WDP-aandelen voor 3,4 miljoen EUR.**

Eind september keurde de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders de verwerving via partiële splitsing van een site van Immo Weversstraat te Londerzeel voor een bedrag van 3,4 miljoen EUR goed, wat aanleiding gaf tot een kapitaalverhoging voor WDP van 3,4 miljoen EUR en de uitgifte van 84.226 nieuwe aandelen WDP aan een emissieprijs van (afgerond) 40,37 EUR per aandeel.

→ **Versterking eigen vermogen met 30 miljoen EUR via Lake Side bis-transactie.**

Begin oktober 2012 verwezenlijkte WDP de verwerving van de drie resterende sites binnen de Lake Side Portfolio via de *Lake Side bis*-transactie. De transactie heeft geleid tot de verwerving van de drie resterende panden binnen de Lake Side Portfolio (met name de sites te Roosendaal, Maastricht-Aachen (Beek) en de extra aankoop te Veghel). De verrichting gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen WDP. De nieuwe aandelen werden uitgegeven ten gevolge van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 30,0 miljoen EUR via de uitgifte van 736.932 nieuwe aandelen WDP aan een prijs van 40,75 EUR per aandeel.

→ **Verhoging van het kredietpakket bij KBC Bank met 10 miljoen EUR.**

De samenwerking met KBC Bank werd in oktober 2012 in het kader van de expansie van WDP versterkt via een uitbreiding van het bestaande kredietpakket met 10 miljoen EUR.

→ **Nieuw krediet bij Banque LBLux van 25 miljoen EUR.**

Begin november 2012 ondertekende WDP een nieuwe financieringsovereenkomst met Banque LBLux. Deze kredietlijn betreft een bullet lening van 25 miljoen EUR met een looptijd van vijf jaar. Hierdoor kon WDP de financieringsbasis verbreden ter ondersteuning van de verdere groei.

Bovendien kon de onderneming na het afsluiten van het boekjaar 2012 de volgende belangrijke financieringsoperatie realiseren:

→ **Verlenging kredietlijnen bij ABN AMRO voor een bedrag van 125 miljoen EUR.**

WDP kon begin januari 2013 het financieringspakket van 125 miljoen EUR bij ABN AMRO verlengen. Zo kon de bestaande bullet lening van 100 miljoen EUR met initiële vervaldag in april 2013 verlengd worden voor bedragen van respectievelijk 25 miljoen EUR en 75 miljoen EUR met één respectievelijk twee jaar. Daarnaast omvat het pakket ook een kortetermijnkredietfaciliteit van 25 miljoen EUR, die tevens werd bevestigd, ter voorfinanciering van de verdere groei van WDP in Nederland. Op deze manier kon WDP reeds op een proactieve manier alle langetermijnschulden met een vervaldag in 2013 herfinancieren.

→ **Private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar voor een totaal bedrag van 50 miljoen EUR.**

Begin maart zette WDP een nieuwe stap in haar financieringsstrategie via de succesvolle private plaatsing van obligaties voor een totaal bedrag van 50 miljoen EUR met verval-

dag in 2020 en een jaarlijks bruto rendement van 3,82%. Deze uitgifte ondersteunt WDP in de realisatie van haar recent aangekondigde groeiplan 2013-16 en in de verdere diversificatie van haar financieringsbronnen. Ze zorgt bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

### Financiële risico's

Ook in 2012 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. 3.



# 5. 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 commissaris is nagegaan of de *EPRA Earnings*-, *EPRA NAV*- en *EPRA NNAV*-ratio's berekend werden 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 werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.



TABEL	EPRA-PRESTATIEMEETING	DEFINITIE	DOEL	IN EUR (X 1.000)	IN EUR / AANDEEL
I.	<b>EPRA-WINST</b>	Recurrente winst van de operationele kernactiviteiten.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuur van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	52.071	3,67
II.	<b>EPRA-NAV<sup>1</sup></b>	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen 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.	522.363	34,64
II.	<b>EPRA NNNAV<sup>2</sup></b>	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 om de stakeholders enkel de relevantste informatie te verschaffen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	450.181	29,85
III.	<b>EPRA NET INITIAL YIELD (NIY; NETTO AANVANGS-RENDEMENT)</b>	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.		
III.	<b>AANGEPASTE EPRA NIY</b>	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.		
IV.	<b>EPRA-LEEGSTANDS-PERCENTAGE</b>	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een <i>zuivere</i> (%) meting van de leegstaande vastgoedbelegging op basis van de geschatte huurwaarde (GHW).		

1 NAV = Net Asset Value.

2 NNNAV = Triple Net Asset Value.



## I. EPRA-WINST

(IN EUR X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>WINST PER IFRS-RESULTATENREKENING</b>	<b>35.326</b>	<b>29.703</b>
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	-1.757	-3.399
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en ontwikkelingsvastgoed dat wordt aangehouden als belegging en overige belangen	-101	-17
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	18.488	17.272
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	115	708
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
<b>EPRA-WINST</b>	<b>52.071</b>	<b>44.267</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	14.194.272	12.958.501
<b>EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA)</b>	<b>3,67</b>	<b>3,42</b>

## II. INTRINSIEKE WAARDE VOLGENS EPRA

(IN EUR X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>NAV VOLGENS DE JAARREKENING</b>	<b>450.181</b>	<b>401.334</b>
NAV volgens de jaarrekening / aandeel	29,85	29,43
<b>VERWATERDE NAV, NA DE UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN ANDERE AANDELENPARTICIPATIES</b>	<b>450.181</b>	<b>401.334</b>
<b>OMVAT (NIET):</b>		
(iv) Reële waarde van financiële instrumenten	70.467	51.978
(v.a) Uitgestelde belastingen	1.715	1.565

(IN EUR X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>EPRA-NAV</b>	<b>522.363</b>	<b>454.878</b>
Aantal aandelen	15.081.692	13.638.521
<b>EPRA-NAV PER AANDEEL (IN EUR)</b>	<b>34,64</b>	<b>33,35</b>
EPRA-NAV		
<b>OMVAT:</b>	<b>522.363</b>	<b>454.878</b>
(i) Reële waarde van financiële instrumenten	-70.467	-51.978
(iii) Uitgestelde belastingen	-1.715	1.565
<b>EPRA NNAV</b>	<b>450.181</b>	<b>401.334</b>
Aantal aandelen	15.081.692	13.638.521
<b>EPRA NNAV PER AANDEEL (IN EUR)</b>	<b>29,85</b>	<b>29,43</b>

### III. EPRA-NIY EN AANGEPASTE EPRA-NIY

(IN EUR X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	1.060.615	908.089
Activa bestemd voor verkoop	34.564	14.310
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves	-47.168	-72.533
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.048.011	849.866
Toelage voor geraamde aankoopkosten	39.819	27.468
<b>BRUTOWAARDE VAN DE WAARDERING VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>B</b>	<b>877.334</b>
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	83.151	67.901
Vastgoedkosten	-2.473	-1.873
<b>GEANNUALISEERDE NETTOHURGELDEN</b>	<b>A</b>	<b>66.028</b>
Bijvoegen: fictieve huurvervaldag van de huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0
<b>AANGEPASTE GEANNUALISEERDE NETTOHUUR</b>	<b>C</b>	<b>66.028</b>
EPRA NIY	A/B	7,53%
<b>AANGEPASTE EPRA-NIY</b>	<b>C/B</b>	<b>7,42%</b>

## IV. VASTGOEDBELEGGING – HUURDATA EN LEEGSTANDSPERCENTAGE (EPRA)

SEGMENT	BRUTOHUURINKOMSTEN 2012	NETTOHUURINKOMSTEN 2012
	(IN EUR X 1.000)	(IN EUR X 1.000)
België	40.548	38.926
Nederland	25.123	24.517
Frankrijk	6.193	6.011
Tsjechië	0	0
Roemenië	414	349
<b>TOTAAL AANTAL VASTGOEDEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR VOOR VERHURING</b>	<b>72.278</b>	<b>69.803</b>
<b>AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING</b>		
Huurinkomsten in verband met:		
- Activa bestemd voor verkoop	3.328	3.077
- Vastgoedbeleggingen reeds verkocht	207	152
- Vastgoed in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	-1	-206
- Andere aanpassingen	85	85
<b>TOTAAL</b>	<b>75.897</b>	<b>72.911</b>

## V. VASTGOEDBELEGGINGEN – EVOLUTIE NETTOHUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

(IN EUR X 1.000)	31 DEC. 12	
	VASTGOED DAT GEDURENDE TWEE JAAR WERD AANGEHOUDEN	AANKOPEN
België	33.903	2.807
Nederland	12.657	10.214
Frankrijk	4.741	0
Tsjechië	2.523	0
Roemenië	0	0
<b>VASTGOED BESTEMD VOOR VERHURING</b>	<b>53.824</b>	<b>13.021</b>
<b>AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING</b>		
Nettohuurinkomsten vastgoedbeleggingen die eerder werden verkocht		
Niet-toegekend		
Inkomsten uit zonne-energie		
<b>BEDRIJFSRESULTAAT VOOR HET VASTGOED IN DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING</b>		

VERHUURBARE RUIMTE PER 31 DEC. 12 (IN M²)	BRUTOHUURINKOMSTEN OP JAARBASIS (IN EUR X 1.000)	VERWACHTE HUURWAARDE VOOR LEEGSTAANDE RUIMTES PER 31 DEC. 12	TOTALE VERWACHTE HUURWAARDE (IN EUR X 1.000)	PERCENTAGE LEEGSTAND (IN %)
1.139.502	42.240	1.530	43.569	3,5%
662.225	31.034	380	30.118	1,3%
150.113	6.270	534	6.330	8,4%
0	0	0	0	N/A
6.879	381	0	688	0,0%
<b>1.958.719</b>	<b>79.925</b>	<b>2.443</b>	<b>80.705</b>	<b>3,0%</b>
59.431	3.226	27	2.886	0,9%
<b>2.018.150</b>	<b>83.151</b>	<b>2.470</b>	<b>83.591</b>	<b>2,9%</b>



31 DEC. 12			31 DEC. 11		ORGANISCHE GROEI NETTOHUURINKOMSTEN 2012 (IN %)
VERKOPEN	PROJECTEN	TOTALE NETTOHUURINKOMSTEN	VASTGOED DAT GEDURENDE TWEE JAAR WERD AANGEHOUDEN		
151	2.855	39.716	33.256		1,9
0	1.482	24.353	12.259		3,2
0	1.357	6.098	4.660		1,7
0	0	2.523	2.475		1,9
0	367	367	0		N/R
<b>151</b>	<b>6.061</b>	<b>73.057</b>	<b>52.650</b>		<b>2,3</b>
			1		
			-147		
			6.275		
		<b>79.186</b>			

## VI. VASTGOEDBELEGGINGEN – WAARDERINGSGEGEVENS

(IN EUR X 1.000)	REËLE WAARDE	WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE TIJDENS HET JAAR	NETTO AANVANGS- RENDEMENT VAN EPRA (%)
België	581.989	4.392	7,0
Nederland	361.571	12	7,9
Frankrijk	77.594	-2.124	7,6
Tsjechië	24.901	-372	9,7
Roemenië	4.111	-151	9,0
<b>TOTAAL AANTAL VASTGOEDEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR VOOR VERHURING</b>	<b>1.050.166</b>	<b>1.757</b>	<b>7,4</b>
<b>AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING</b>			
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening bestemd voor verhuring	7.207		
- Grondreserves	37.806		
- Activa bestemd voor verkoop	-34.564		
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN DE GECONSOLIDEERDE IFRS-BALANS</b>	<b>1.060.615</b>		

4

BEHEERVERSLAG

## VII. VASTGOEDBELEGGINGEN - GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE HUURCONTRACTEN

SEGMENT	GEMIDDELDE LOOPTIJD	
	TOT EERSTE VERVALDAG (IN JR)	TOT EINDVERVALDAG (IN JR)
België	5,2	7,1
Nederland	8,9	11,0
Frankrijk	3,0	5,3
Tsjechië	2,9	2,9
Roemenië	8,9	8,9
<b>TOTAAL</b>	<b>6,4</b>	<b>8,3</b>



	GEGEVENS EERSTVOLGENDE VERVALDAG HUURCONTRACTEN ACTUELE HUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN DIE OP EERSTVOLGENDE VERVALDAG KOMEN IN (IN EUR X 1.000)			GEGEVENS EINDVERVALDAG HUURCONTRACTEN ACTUELE HUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN DIE OP EINDVERVALDAG KOMEN IN (IN EUR X 1.000)		
	JR 1	JR 2	JR 3-5	JR 1	JR 2	JR 3-5
	5.969	11.076	8.138	3.388	2.758	7.247
	3.731	3.630	4.323	3.726	1.850	3.131
	2.084	988	2.362	2.084	0	2.034
	160	1.050	783	157	1.050	783
	0	0	0	0	0	0
	<b>11.944</b>	<b>16.744</b>	<b>15.606</b>	<b>9.355</b>	<b>5.658</b>	<b>13.195</b>

# 6. Vooruitzichten

4

BEHEERVERSLAG

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2013, 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 2012, 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 2013 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

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

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,9% wat de indexatie van de huurcontracten in 2013 betreft.
- Voor de berekening van de intrestvoeten wordt uitgegaan van een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op 1 maand en op 3 maand van respectievelijk 0,1% en 0,2% per 31 december 2012, en vervolgens licht oplopend gedurende het jaar zoals aangegeven door de stand van de forward curve per 31 december 2012.
- Het financieel resultaat houdt geen rekening met mogelijke schommelingen in de wisselkoers in Roemenië (RON). De mogelijke impact hiervan zou echter beperkt moeten blijven. De functionele munt voor dit land is immers de euro (EUR), aangezien deze de bepalende factor is in de economische realiteit van de onderliggende transacties voor deze buitenlandse entiteit.
- 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.

### 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 en toekomstige verhuringen, 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 taken normaal ten laste van de huurder, eventuele wederinstaatstellingskosten, kosten voor de commercialisatie en een nieuw huurniveau bij wederverhuring.
- In 2013 komen 13% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het moment van de publicatie van de resultaten 2012 reeds meer dan 70% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale bezettingsgraad van 96% voor 2013.
- 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 *Investeringen*).

#### Andere bedrijfsopbrengsten / -lasten

- Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de productie van zonne-energie. Deze worden geraamd op 6,6 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 2013 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen 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 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 liquiditeitsverstrekkers, vergoedingen voor de Euronext-quoting en het budget van de vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

### 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 2012 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2013 en de assumptie voor wat betreft verdere groei van de portefeuille. (Zie verder bij *Investerings*).
- Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten (zie supra) en een indekkingsgraad van 78% op basis van de situatie per 31 december 2012, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 3,7% voor 2013. 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 financieringskost.

### 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.

### Investerings

- Er werd uitgegaan van verdere groei, waarbij het investeringspotentieel dat gecreëerd wordt (door de geplande verkopen, het beoogde keuzedividend en de bevestigde, onbenutte kredietfaciliteiten) aangewend wordt voor nieuwe acquisities – dit rekening houdende met een gelijk blijvende kapitaalstructuur met een schuldratio van 56%.

## 2. Prognose van de geconsolideerde resultatenrekening (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2013 een stijging van de netto courante winst (onder de huidige omstandigheden) tot minimaal 60 miljoen EUR. 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.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EUR X 1.000)	2012 ACTUAL	2013 BUDGET
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	75.384	85.963
Opbrengsten van zonne-energie	6.275	6.646
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	-324	-372
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>81.335</b>	<b>92.236</b>
Vastgoedkosten	-2.149	-2.483
Algemene kosten van de vennootschap	-4.914	-5.105
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>	<b>74.272</b>	<b>84.648</b>
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-21.312	-24.154
Belastingen op netto courant resultaat	-534	-50
Latente belastingen op netto courant resultaat	-355	-431
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>52.072</b>	<b>60.013</b>

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EUR X 1.000)	2012 ACTUAL	2013 BUDGET
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.146.822</b>	<b>1.273.228</b>
Vastgoedbeleggingen	1.060.615	1.180.079
Andere materiële vaste activa	69.018	66.268
Andere vaste activa	17.189	26.881
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>49.603</b>	<b>14.262</b>
Activa bestemd voor verkoop	34.564	-
Kas en kasequivalenten	1.801	1.676
Andere vlottende activa	13.239	12.586
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.196.425</b>	<b>1.287.489</b>
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>450.181</b>	<b>486.889</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>554.473</b>	<b>643.720</b>
Langlopende financiële schulden	481.446	572.346
Andere langlopende verplichtingen	73.027	71.374
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>191.771</b>	<b>156.880</b>
Kortlopende financiële schulden	178.418	145.127
Andere kortlopende verplichtingen	13.353	11.753
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.196.425</b>	<b>1.018.884</b>
Schuldgraad	56,1%	56,4%



Dit in acht genomen, verwacht WDP voor 2013 een stijging van het netto courant resultaat per aandeel tot minimaal 3,85 EUR per aandeel tegenover 3,67 EUR in 2012.

### 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 2013 verwacht WDP een stijging van de netto courante winst (onder de huidige omstandigheden) tot minimaal 60 miljoen EUR of minstens 3,85 EUR per aandeel. Op basis van deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2013 (betaalbaar in 2014) een dividend per aandeel uit te keren van 3,25 EUR bruto wat overeenkomt met een stijging van 5% tegenover 2012.

## 4. Prognose van de geconsolideerde balans

De geprojecteerde balans 2013 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 DEC. 2012					
<b>Δ Inflatie (in %)</b>	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Netto courante winst (in miljoen EUR)	- 0,8	- 0,4	0,0	+ 0,4	+ 0,8
<b>Δ Bezettingsgraad (in %)</b>	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Netto courante winst (in miljoen EUR)	- 0,9	- 0,5	-	+ 0,5	+ 0,9
<b>Δ Euribor (in %)</b>	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Netto courante winst (in miljoen EUR)	- 1,5	- 0,7	-	+ 0,7	+ 1,5
<b>Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)</b>	- 5,0	- 2,5	0,0	+ 2,5	+ 5,0
Δ Schuldgraad (in %)	- 2,7	- 1,3	0,0	+ 1,3	+ 2,5
<b>Δ Investerings (in miljoen EUR)</b>	- 50,0	25,0	-	+ 25,0	+ 50,0
Δ Schuldgraad (in %)	- 1,9	0,9	0,0	+ 0,9	+ 1,8
<b>Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)</b>	- 5,0	- 2,5	0,0	+ 2,5	+ 5,0
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen EUR)	- 54,8	- 27,4	-	+ 27,4	+ 54,8
<b>Δ Intrestvoeten (in %)</b>	- 1,0	- 0,5	0,0	+ 0,5	+ 1,0
Δ Reële waarde indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen EUR)	- 31,3	- 17,0	-	+ 16,6	+ 32,6

## 6. Nieuw groeiplan 2013-16

WDP wil zo verder blijven groeien in dimensie en winstgevendheid via een uitbreiding van haar portefeuille voornamelijk in de kernmarkten in België en Nederland, aangevuld door Noord-Frankrijk en de logistieke groeiemarkt Roemenië. Binnen deze context beoogt WDP de volgende vier boekjaren, 2013-16, een uitbreiding van haar portefeuille te realiseren met 50% tot circa 1,8 miljard EUR. Deze groei zal verlopen via acquisities en nieuwe projecten op bestaande en/of nieuwe gronden.

Daarnaast bekijkt WDP investeringsopportuniteiten om haar CO<sub>2</sub>-neutraliteitsambitie op middellange termijn kracht bij te zetten. Zowel alternatieve energiebronnen als projecten ter reductie van het energieverbruik binnen de bestaande portefeuille worden overwogen.

Bij deze beoogde groei staat de creatie van aandeelhouderswaarde voorop. Het nieuwe strategische groeiplan 2013-16 heeft tot doelstelling een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel te realiseren van 20-25% tot 4,40-4,60 EUR over deze vierjarige periode. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden.

WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren door de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers, een kost van de schulden die onder controle blijft en een kapitaalstructuur die in evenwicht blijft door de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.



# 7. Corporate governance en structuren

4

BEHEERVERSLAG



# 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**
  - 1.3. Gespecialiseerde comités opgericht door de Raad van Bestuur**
  
2. Het 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**
  - 5.2. Relaties met aandeelhouders en de Algemene Vergadering**
  - 5.3. Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping**
  - 5.4. Interne controle- en risicobeheerssystemen**
  
6. Statutaire bepalingen met betrekking tot de zaakvoerder en met betrekking tot een statutenwijziging
  - 6.1. De statutaire zaakvoerder**
  - 6.2. Statutenwijziging**
  
7. De commissaris
8. De vastgoedexpert
9. 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
  - 9.1. Kapitaalstructuur**
  - 9.2. Aandelenplan voor werknemers**
  - 9.3. Aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding kunnen geven tot overdrachtsbeperkingen of tot beperkingen van de uitoefening van het stemrecht**
  - 9.4. Bevoegdheden bestuursorgaan tot uitgifte of inkoop van aandelen**
  
10. Verzekeringsdekking



## Corporate governance verklaring

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

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

Voor de bevak staat van bij de oprichting eerlijk en correct 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 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 jaarlijks financieel verslag 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 2012 bevat de inhoud van het Corporate Governance Charter van WDP, zoals dat ook is gepubliceerd op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

Wat de Raad van Bestuur van de zaakvoerder en het uitvoerend management betreft, beschrijft het de toestand op 31 december 2012.



## 1. De Raad van Bestuur

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

WDP 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 onbeperkt 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 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 referentie-aandeelhouder.

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;
- 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 3 augustus 2012 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.

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 aandeelhouders van De Pauw NV, op voordracht van het benoemingscomité van de Raad van Bestuur die 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 onbepaald worden hernieuwd. De voorgaande regels gelden mits inachtneming van de leeftijds-grens, 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. 90).

WDP streeft ernaar om uiterlijk tegen de door de wet opgelegde einddatum aan het vereiste quotum van vrouwelijke bestuursleden tegemoet te komen. Bij afloop van een bestuursmandaat zal WDP in de toekomst een selectie doorvoeren op basis van heldere, genderneutrale en onduidelijkzinnige criteria, vanuit het besef dat voorrang dient te worden gegeven aan het ondervertegenwoordigde geslacht. 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 collegabestuurder, 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, en desgevallend tussentijds, geëvalueerd door de Raad van Bestuur, en dat met inachtneming van elementen zoals het aanwezigheidspercentage, het interventieniveau gedurende de vergaderingen, de suggesties geuit buiten de vergaderingen, het aanbrenge van vernieuwende ideeën aangereikt door hun ervaring in andere

Raden of Comités en hun zin voor risico-identificatie en -beheersing.

Gezien de beperkte samenstelling van de Raad van Bestuur is de continue interactie tussen de leden eerder dan de formele vragenlijst of *boxticking* methode voor de onderneming de aangewezen route om efficiënt en continu het bijsturen en verbeteren van het bestuursproces te bereiken.

### 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 vijftien 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 2012: 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 Picanol, Spadel, Palm Breweries\*, 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 27 april 2016 (aanwezigheidsgraad in 2012: 91,66%).

#### → 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 voor Advisart BVBA bij Tri-Vizor NV, Advisart BVBA (zaakvoerder) en Business Development Logistics BVBA (vennoot).

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2012: 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 vastgoedvennootschappen die betrokken zijn bij de uitgifte van vastgoedcertificaten en is vandaag actief als zelfstandig consultant in onder andere vastgoed. Dirk Van den Broeck behaalde diploma's in de Rechten en de Economische Wetenschappen.

\* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.



De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij 3P (L) SARL\*, 3P Air Freighters Ltd\*, 3P Air Freighters Belgium SA\*, ASL Aviation Group Ltd\*, Amil Singapore, AMP Ltd\*, Beaulieuwaan NV\*, Belgian European Properties SA\*, Distri-Invest NV\*, ALINSO NV\*, Financière Sainte Gudule CVBA\*, Immobilière de la Place Sainte Gudule SA\*, Immo-Régence SA\*, Meli NV, New Paragon Investments Ltd\*, New Phoenix Investments Ltd\*, Omega Preservation Fund Luxembourg, Park De Haan NV\*, Petercam NV\* en filialen\*, Promotus BVBA, Reconstruction Capital II Ltd, Serviceflats Invest NV, Urselia NV\*, Wilma Project Development NV\*, Terra Capital PLC en Patrimonia Fund Europe NV en filialen.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2012: 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 twaalf 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 en Concert Olympique.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2012: 100%).

#### → 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 2012: 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 Venootschappen.

\* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

## OVERZICHT DUURTIJD MANDATEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE VOORGESTELDE HERBENOEMINGEN (VOOR EEN PERIODE VAN DRIE JAAR)

BESTUURDERS	BEGIN MANDAAT	HERNIEUWING	EINDE MANDAAT
MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman	2006	2012	27 april 2016
Alex Van Breedam	2003	2009	29 april 2015
Dirk Van den Broeck	2003 (na coöptatie)	2011	29 april 2015
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 toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
  - een leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende, of toezichthoudende organen van een vennoot-

schap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.

- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de bestuurders, noch met de bevak, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de statutaire zaakvoerder en de leden van het uitvoerend management zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

### 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.

## AANDELENBEZIT OP 31 DECEMBER 2012

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	AANTAL AANDELEN	% AANDELEN
MOST BVBA	2.071	0,01
Alex Van Breedam	0	0,00
Dirk Van den Broeck	33.411	0,22
UITVOERENDE BESTUURDERS	AANTAL AANDELEN	% AANDELEN
Tony De Pauw	0 *	0 *
Joost Uwents	15.000	0,09
UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR	AANTAL AANDELEN	% AANDELEN
Mark Duyck	6.400	0,04

\* Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, de totaliteit van haar aandelen (4.331.560 of 28,73% van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP), die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapsstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd.

De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming. De leden van dit Beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, houder van 1.569 aandelen WDP. De Pauw NV wordt voor 100% gecontroleerd door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

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.

Tony De Pauw heeft, gelet op een mogelijk tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, niet deelgenomen aan de Raad van Bestuur van 2 oktober 2012 voor wat betreft de agendapunten 6 en 7. Dit mogelijk tegenstrijdig belang hield verband met de afspraken tussen de Familie De Pauw en WDP (1) met betrekking tot de plaatsing van aandelen door de Familie De Pauw op verzoek van WDP en de verbintenis om de nieuwe aandelen die zouden worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van de *Lake Side bis*-transactie, over te nemen en (2) met betrekking tot het ten laste nemen door WDP van de commissies en kosten verbonden aan het mandaat dat werd gegeven aan ING Belgium NV voor de plaatsing van het pakket aandelen van de Familie De Pauw. De Raad van Bestuur heeft voornoemde afspraken goedgekeurd, aangezien de plaatsing gebeurde op verzoek van WDP en gelet op het feit dat de plaatsing de transactie in haar geheel mogelijk maakte in het belang van WDP en haar aandeelhouders. De verkoop van de aandelen van de Familie De Pauw, en de betaling van de daarmee gepaard gaande plaatsingscommissie,

werden gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden en de afspraken die in dit verband werden gemaakt met de Familie De Pauw waren in het belang van WDP, aangezien WDP er op deze manier in slaagde om logistieke sites van superieure kwaliteit te verwerven, waarbij tegelijkertijd haar kapitaalstructuur en schuldgraad werden versterkt en beheerd.

### **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.

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. 70.

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. In 2012 is het strategisch comité twaalf keer samengekomen.

#### HET STRATEGISCH COMITÉ

NAAM	HOEDANIGHEID	AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter en voorzitter van het strategisch comité	100%
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	91,6%
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%



### 1.3.2. 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.

In 2012 is het auditcomité vier keer samengekomen.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risico-beheer 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 tenminste 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.

#### HET AUDITCOMITÉ

NAAM	HOEDANIGHEID	AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité	100%
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder	75%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%

### 1.3.3. Het benoemingscomité

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

Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur is het benoemingscomité samengesteld uit de voltallige Raad van Bestuur, en wordt het voorgezeten door de voorzitter van de Raad. Het benoemingscomité bestaat dus uit zes leden, waarvan de helft – en dus niet de meerderheid, zoals aanbevolen door de Corporate Governance Code – onafhankelijke bestuurders zijn. De voorzitter van de Raad (die bepaalde uitvoerende taken heeft) zit het benoemingscomité voor, hoewel de Corporate Governance Code aanbeveelt dat dit een niet-uitvoerende 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. In 2012 kwam het benoemingscomité inderdaad tweemaal samen.

HET BENOEMINGSCOMITÉ		
NAAM	HOEDANIGHEID	AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter en voorzitter van het benoemingscomité	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;
- het licht het remuneratieverslag toe op de gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen (zo ook in 2012) 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.

HET REMUNERATIECOMITÉ		
NAAM	HOEDANIGHEID	AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT
MOST BVBA	Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het remuneratiecomité	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%
Alex Van Breedam	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 beraadslaat, 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

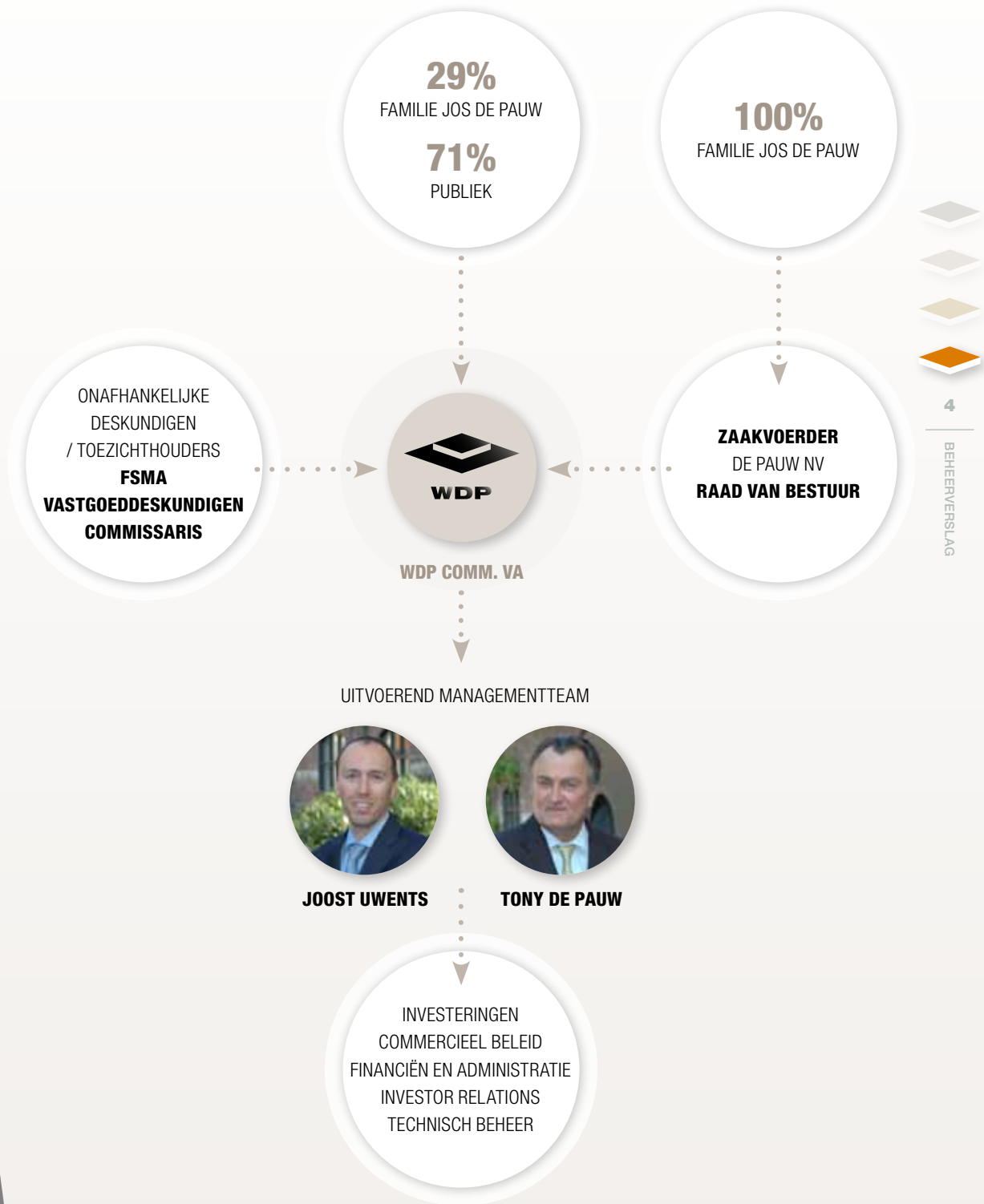
Binnen het uitvoerend management zijn de taken als volgt verdeeld:

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;
- 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 cashmanagement, het debiteuren- en crediteurenbeheer, het beheer van de leningen en de rentekosten, en de rapportering naar de verschillende niveaus in overleg met de CFO Mickaël Van den Hauwe;
- 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, eveneens samen met de CFO;



→ 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 informa-

tie. Hierbij worden onder andere 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. 82)

### 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. 77). Naast deze bepalingen van het Vastgoedbevak-KB, legt WDP bovendien op dat elk lid van het uitvoerend management het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt.

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

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

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

Tony De Pauw heeft, gelet op een mogelijk tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, niet deelgenomen aan de Raad van Bestuur van 2 oktober 2012 voor wat betreft de agendapunten 6 en 7<sup>1</sup>. Dit mogelijk tegenstrijdig belang hield verband met de afspraken tussen de Familie De Pauw en WDP (1) met betrekking tot de plaatsing van aandelen door de Familie De Pauw op verzoek van WDP en de verbintenis om de nieuwe aandelen die zouden worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van de *Lake Side bis*-transactie, over te nemen en (2) met betrekking tot het ten laste nemen door WDP van de commissies en kosten verbonden aan het mandaat dat werd gegeven aan ING Belgium NV voor de plaatsing van het pakket aandelen van de Familie De Pauw. De Raad van Bestuur heeft voornoemde afspraken goedgekeurd, aangezien de plaatsing gebeurde op verzoek van WDP en gelet op het feit dat de plaatsing de transactie in haar geheel mogelijk maakte in het belang van WDP en haar aandeelhouders. De verkoop van de aandelen van de Familie De Pauw, en de betaling van de daarmee gepaard gaande plaatsingscommissie, werden gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden en de afspraken die in dit verband werden gemaakt met de Familie De Pauw waren in het belang van WDP, aangezien WDP er op deze manier in slaagde om logistieke sites van superieure kwaliteit te verwerven, waarbij tegelijkertijd haar kapitaalstructuur en schuldgraad werden versterkt en beheerd.

## 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:

<sup>1</sup> De volledige notulen van de Raad van Bestuur van 2 oktober 2012 zijn beschikbaar op de maatschappelijke zetel van de onderneming.



- de tijdens het boekjaar 2012 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 2012 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 2012 of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het boekjaar 2012, 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.

### 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 2013 en 2014.

De vergoeding voor de zaakvoerder in 2012 bedraagt 1.000.000 EUR. Dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2012, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak.

De totale vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerend voorzitter in het boekjaar 2012 bedraagt 254.250 EUR (100% vast). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan de prestaties.

De totale vergoeding van het uitvoerend management in het boekjaar 2012 bedraagt 700.000 EUR (waaronder 40% variabele vergoeding).

De criteria en objectieven op basis waarvan de variabele vergoeding aan het uitvoerend management wordt toegekend, worden uitdrukkelijk vastgelegd bij aanvang van het boekjaar door de Raad van Bestuur op voorstel van het

remuneratiecomité. Voor het boekjaar 2012 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 de variabele vergoeding 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.



4

BEHEERVERSLAG

## OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE REMUNERATIE OVER HET BOEKJAAR 2012

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	VAST <sup>1</sup> (IN EUR)	VARIABEL (IN EUR)
MOST BVBA	21.750	-
Alex Van Breedam	21.750	-
Dirk Van den Broeck	21.750	-
UITVOERENDE BESTUURDERS	<sup>2</sup>	<sup>4</sup>
Tony De Pauw	210.000	140.000
Joost Uwents	210.000	140.000
UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR <sup>3</sup>		
Mark Duyck	189.000	

- 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.

## 4. Structuren in het buitenland

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 aandelen, 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 (zijnde alle personen conform artikel 96 van het Wetboek van Vennootschappen waarvoor de informatie dient te worden verstrekt) die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband. In die zin zijn ook geen *clawback* formules voorzien.

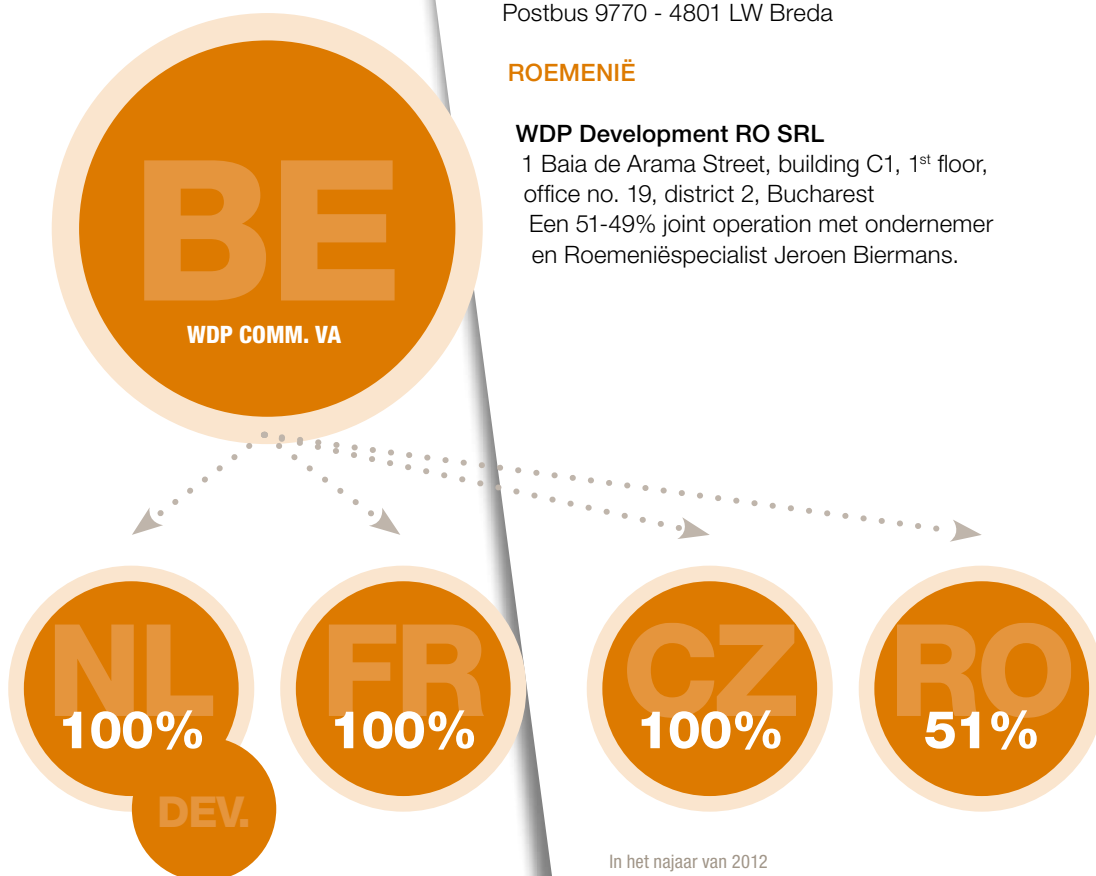
De gewone Algemene Vergadering die beslist over het jaarverslag van de Raad van Bestuur zal via een afzonderlijke stemming eveneens beslissen over het remuneratieverslag.

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*).

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 die eveneens de rechtsvorm NV heeft.
- WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse dochtervennootschappen, behalve in WDP Development RO (51%).
- 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 fiscale transparantie. Meer informatie over het FBI-statuut en het SIIC-statuut is te vinden verder in het jaarverslag bij de 11. *Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en de fiscale statuten* op blz. 251.

## PARTICIPATIE WDP BELGIË IN BUITENLANDSE DOCHTER- VENNOOTSCHAPPEN



### FRANKRIJK

**WDP France SARL**  
rue Cantrelle 28  
36000 Châteauroux

### NEDERLAND

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

**WDP Development NL NV**  
Princenhagelaan 1-A2  
Herenkantoor B, 4813 DA Breda  
Postbus 9770 - 4801 LW Breda

### ROEMENIË

**WDP Development RO SRL**  
1 Baia de Arama Street, building C1, 1<sup>st</sup> floor,  
office no. 19, district 2, Bucharest  
Een 51-49% joint operation met ondernemer  
en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.



In het najaar van 2012 werd beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP CZ. De closing van de transactie is voorzien uiterlijk 30 juni 2013.

- De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling ervan afhangt van de moeder-dochterrichtlijn 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 2011 tevens op enkelvoudig niveau voor de vastgoedbevak). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de groep. Bankleningen daarentegen wel.

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

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

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/zij dient over voldoende ervaring binnen de vennootschap te beschikken. Bij WDP is Legal Counsel Ilse Fruytier aangesteld als compliance officer.

#### 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.

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 bekend-



making 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.

## **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 overschrijft 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. 75), 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;
- 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 van het 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 dertig 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 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 vereffeningsinstelling, hetzij door voorlegging van de aandelen aan toonder aan een financiële tussenpersoon, ongeacht het aantal aandelen dat de aandeelhouder bezit op de Algemene Vergadering. De veertiende dag vóór de Algemene Vergadering, om vierentwintig uur (Belgische tijd) geldt als registratiedatum.
- De aandeelhouder meldt, uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de Algemene Vergadering, 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 Vennootschap-



pen (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 beroeps-halve optreedt voor rekening van andere natuurlijke of rechtspersonen, volmacht geven aan elk van die andere natuurlijke of rechtspersonen of aan een door hen aangeduide derde.
- Een persoon die als volmachtdrager optreedt, mag een volmacht van meer dan één aandeelhouder bezitten. Ingeval een volmachtdrager volmachten van meerdere aandeelhouders bezit, kan hij namens een bepaalde aandeelhouder anders stemmen dan namens een andere aandeelhouder.
- De aanwijzing van een volmachtdrager door een aandeelhouder in een genoteerde vennootschap, geschiedt schriftelijk of via een elektronisch formulier en moet worden

ondertekend door de aandeelhouder, in voorkomend geval met een geavanceerde elektronische handtekening in de zin van artikel 4, §4 van de Wet van 9 juli 2001 houdende vaststelling van bepaalde regels in verband met het juridisch kader voor elektronische handtekeningen en certificatediensten, of met een elektronische handtekening die voldoet aan de voorwaarden van artikel 1322 van het Burgerlijk Wetboek.

- De kennisgeving van de volmacht aan de vennootschap dient schriftelijk te gebeuren. Deze kennisgeving kan ook langs elektronische weg geschieden, op het adres dat vermeld is in de oproeping.
- De vennootschap moet de volmacht uiterlijk op de zesde dag vóór de datum van de vergadering ontvangen.
- Voor de berekening van de regels inzake quorum en meerderheid wordt uitsluitend rekening gehouden met de volmachten die zijn ingediend door de aandeelhouders die voldoen aan de in artikel 536, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde formaliteiten die vervuld moeten worden om tot de vergadering te worden toegelaten.
- Onverminderd de mogelijkheid om in overeenstemming met artikel 549, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen in bepaalde omstandigheden van de instructies af te wijken, brengt de volmachtdrager zijn stem uit overeenkomstig de mogelijke instructies van de aandeelhouder van een genoteerde vennootschap die hem heeft aangewezen. De volmachtdrager moet gedurende ten minste een jaar een register van de steminstructies bijhouden en op verzoek van de aandeelhouder bevestigen dat hij zich aan de steminstructies heeft gehouden.
- In geval van een potentieel belangenconflict zoals bepaald in artikel 547bis, §4 van het Wetboek van Vennootschappen tussen de aandeelhouder en de volmachtdrager die hij heeft aangewezen, moet de volmachtdrager



de precieze feiten bekendmaken die voor de aandeelhouder van belang zijn om te beoordelen of er gevaar bestaat dat de volmacht-drager 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 twijfelen of een bepaalde handeling onder de notie *misbruik van vennootschapsgoederen* of *omkoping* valt, dienen vooraf aan de voorzitter van de Raad van Bestuur toelating te vragen. Uiteraard kan een eventuele toelating hen niet vrijwaren van eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

### 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.

#### 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. 80)

#### Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De analyse van de risico's is beschreven in het deel 1. *Risicofactoren* van dit jaarlijks financieel verslag op blz. 5. Daarin wordt ook beschreven welke maatregelen WDP neemt en de strategie die wordt gehanteerd om de potentiële impact van deze risico's te beperken en onder controle te houden, wanneer ze zich zouden voordoen.

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

#### Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is gestructureerd op basis van vooraf

bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's.

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

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

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

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan het uitvoerend management van WDP en in onderling overleg met de CFO 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 2012 het proces rond de facturatie, aankopen, de BTW-aangifte 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. 3).

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

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



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

Voor de Raad van Bestuur van de zaakvoerder verwijzen we naar 1.2. *De Raad van Bestuur van zaakvoerder De Pauw NV* op blz. 72.

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 3 augustus 2012 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 aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen, en met instemming van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder.

## 7. 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 Eurallille, 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.

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 honoraria van de commissaris worden bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van de vennootschap conform de deontologieën en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en door de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van Vennootschappen.

De erelonen voor het mandaat van de commissaris van WDP Comm. VA en dochterondernemingen met betrekking tot het boekjaar 2012 bedragen 98.391 EUR (exclusief BTW). In de loop van het boekjaar 2012 werden erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals due diligence werk) voor een totaal bedrag van 72.788 EUR (exclusief BTW).

## 8. 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 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 verwerking) 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 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 portefeuille <sup>1</sup>.

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 231.343 EUR (exclusief BTW) in 2012.

---

<sup>1</sup> 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.

## 9. 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

### 9.1. Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WDP Comm. VA 109.380.548,04 EUR, verdeeld in 15.081.692 gewone aandelen, die elk 1/15.081.692<sup>ste</sup> deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

### 9.2. Aandelenplan voor werknemers

Momenteel bestaat er binnen WDP een aandelenplan voor werknemers. Hiervoor wordt verwezen naar 9.4. *Bevoegdheden bestuursorgaan tot uitgifte of inkoop van aandelen* hieronder.

### 9.3. 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.

### 9.4. 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 27 april 2011 (bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 4 mei 2011), 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 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 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 NYSE Euronext. 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. (Zie eveneens 1.2.6. *Verklaringen betreffende bestuurders en uitvoerend management* op blz. 77)

Op 31 december 2012 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder De Pauw NV bezat 1.569 aandelen. De boekwaarde van deze aandelen bedraagt 52.668,65 EUR. Deze 1.569 aandelen maken geen deel uit van het incentivierungsprogramma.

## 10. 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 2012 bedragen in totaal 841.000 EUR (449.000 EUR voor België, 227.000 EUR voor Nederland, 75.000 EUR voor Frankrijk, 25.000 EUR voor Tsjechië, 6.000 EUR voor Roemenië, en 59.000 EUR voor de zonnepanelen in België).

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) bedraagt 913 miljoen EUR (479 miljoen EUR voor België, 291 miljoen EUR voor Nederland, 63 miljoen EUR voor Frankrijk, 29 miljoen EUR voor Tsjechië, 8 miljoen EUR voor Roemenië, en 43 miljoen EUR voor de zonnepanelen).

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





4

BEHEERVERSLAG



# 5

## Het aandeel WDP



5

HET ANDEEL WDP

## De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP steeg in de eerste maanden van 2012 van 37 EUR op 31 december 2011 richting 42 EUR in april – de maand vóór het *knippen van de coupon*, waarin de koersen traditiegetrouw pieken met het oog op de dividenduitkering. Na de uitkering van het keuzedividend volgde een gebruikelijke lichte koersdaling.

Na de volatiliteit die de beurzen kenmerkte gedurende de eerste jaarhelft van 2012 als gevolg van de moeilijke macro-economische context en de Europese schuldencrisis, zette zich gedurende de tweede jaarhelft een beursherstel in waarbij de beleggers terug wat meer vertrouwen kregen.

Binnen deze context kon WDP wederom bouwen op zijn reputatie en traditionele troeven. Eerst en vooral is er 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 fiscaal transparante regime waarbinnen de bevak zowel in België als in Frankrijk en Nederland werkt. Daarbij komt 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.

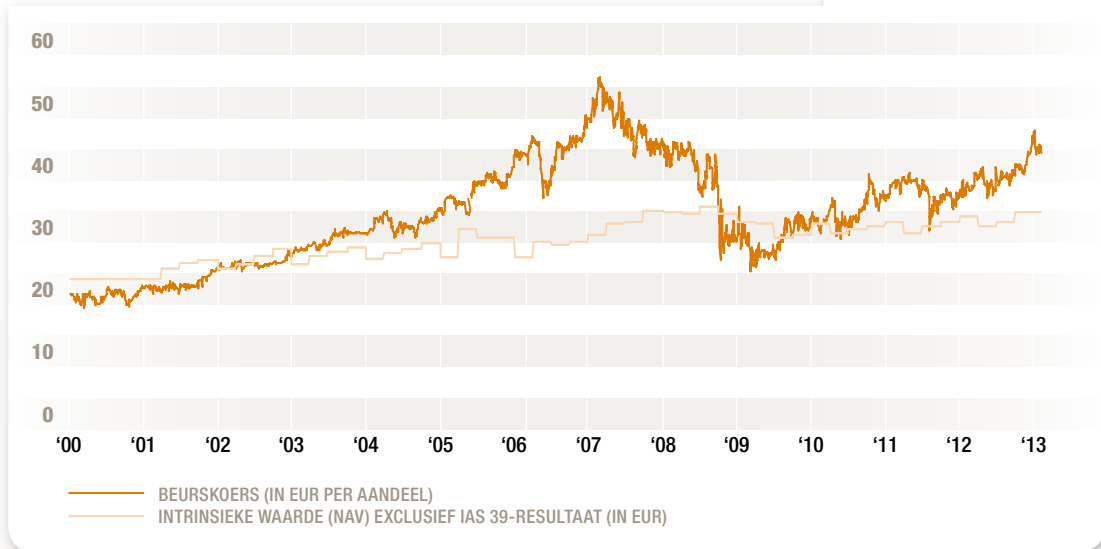
Deze sterke interesse van beleggers en hun vertrouwen in het strategisch groeiplan 2011-13 werd bevestigd tijdens de succesvolle kapitaalverhogingen gerealiseerd gedurende 2012 waardoor ruimte werd gecreëerd voor nieuwe investeringen. Het koersverloop werd tevens gekenmerkt door een flinke eindejaarsrally waarbij het jaar werd afgesloten met een koers van 47,24 EUR op 31 december 2012. Deze rally werd voornamelijk gedreven door grote institutionele fondsen die op zoek waren naar aandelen met een hoog dividendrendement en een gematigd risicoprofiel.

## Velociteit en liquiditeit

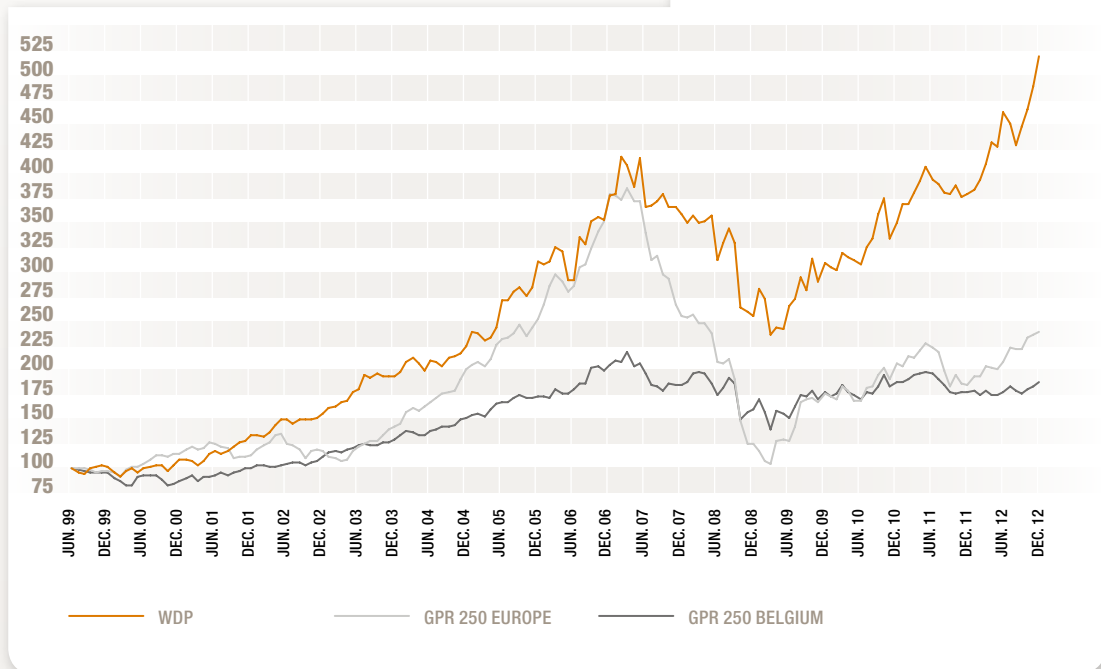
Als gevolg van de kapitaalverhogingen door het keuzedividend, de partiële splitsing van Immo Weversstraat en de (indirecte) inbreng in natura van drie sites via de *Lake Side bis*-transactie, alsmede door de sterke return van het aandeel gedurende 2012, steeg de marktkapitalisatie naar om en bij de 700 miljoen EUR.

Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In 2012 bedroeg het gemiddeld dagelijks volume 506.943 EUR (in 2011: 474.468 EUR). De velociteit - het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar - komt daarmee op 21,2%. WDP blijft zich inspannen om regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers, om zo de beleggers continu op een transparante manier te blijven informeren en de investeerdersbasis verder te verbreden.

## VERGELIJKING BEURSKOERS VERSUS INTRINSIEKE WAARDE



## VERGELIJKING RETURN VAN HET AANDEEL WDP MET GPR 250 BELGIUM EN GPR 250 EUROPE



5

HET AANDEEL WDP

# Return

Voor 2012 bedroeg de totale return <sup>1</sup> van het aandeel WDP 37,0%. 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 29,5%. WDP presteerde ook aanzienlijk beter dan de index van Belgische vastgoedaandelen. De *GPR 250 BELGIUM*-index liet voor 2012 een resultaat optekenen van -5,6%. De brutoreturn van de Bel20-index bedroeg op 31 december 2012 18,8%. Zie in dit verband ook de maandelijkse update op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

Uit de cijfers van Global Property Research blijkt ook dat WDP over de voorbije twaalf jaar - sinds de beursintroductie eind juni 1999 - met een return van 13,30% nog altijd beduidend beter scoort dan het Europees vastgoed (6,67%), het Belgisch vastgoed (4,72%) en de Bel20-index (-1,72%).

WDP bood met andere woorden ook in 2012 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 cash-flow 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.

- 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 vóór aftrek van de roerende voorheffing);
  - het brutorendement van het verkregen dividend wanneer dit geherinvesteerd wordt in hetzelfde aandeel.

GEGEVENS PER AANDEEL	31 DEC. 12	31 DEC. 11	31 DEC. 10
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	15.081.692	13.638.521	12.533.938
Free float	71%	69%	69%
Marktkapitalisatie (in EUR)	712.459.130	505.443.588	459.368.828
Verhandeld aantal aandelen per jaar	3.198.319	3.249.196	3.302.753
Gemiddeld dagelijks volume (in EUR)	506.943	474.468	445.031
Velociteit <sup>1</sup>	21,21%	23,82%	26,35%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	47,25	41,95	40,92
- laagste	37,02	31,51	30,10
- slot	47,24	37,06	36,65
Intrinsieke waarde <sup>2</sup> (in EUR)	29,85	29,43	29,62
Intrinsieke waarde <sup>2</sup> (exclusief IAS 39-resultaat) (in EUR)	34,52	33,24	32,58
Uitkeringspercentage	90%	90%	95%
Netto courant resultaat / aandeel <sup>3</sup> (in EUR)	3,45	3,25	3,11
Netto courant resultaat / aandeel <sup>4</sup> (in EUR)	3,67	3,42	3,11
Brutodividend / aandeel (in EUR)	3,10	2,94	2,94
Nettodividend / aandeel (in EUR)	2,33	2,32	2,50

- 1 Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.  
 2 Intrinsieke waarde = eigen vermogen vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

- 3 De berekening van het netto courant resultaat / aandeel gebeurt op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.  
 4 De berekening van het netto courant resultaat / aandeel gebeurt op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

# Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming op datum van jaarafsluiting (situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 31 december 2012)<sup>1</sup>

Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, de totaliteit van haar aandelen (4.331.560 of 28,73% van het totaal aantal

stemrechtverlenende effecten in WDP), die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapsstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd.

De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

De leden van dit Beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, houder van 1.569 aandelen WDP. De Pauw NV wordt voor 100% gecontroleerd door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

Op 31 december 2012 bedroeg de participatie van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nog steeds meer dan 3%<sup>2</sup>.

1 De eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen tevens geraadpleegd worden op [www.wdp.be](http://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).



5

HET ANDEEL WDP

## Financiële agenda

10 04 2013	Uiterste datum registratie aandelen deelname Algemene Vergadering d.d. 24 04 2013
18 04 2013	Uiterste datum bevestiging deelname Algemene Vergadering d.d. 24 04 2013 (bankattest/volmacht)
24 04 2013	Algemene Vergadering
29 04 2013	Ex-Date dividend 2012
03 05 2013	Record Date dividend 2012
08 05 2013	Bekendmaking resultaten 1 <sup>e</sup> kwartaal 2013
21 08 2013	Bekendmaking halfjaarresultaten 2013 en publicatie Halfjaarlijks financieel verslag 2013
06 11 2013	Bekendmaking resultaten 3 <sup>e</sup> kwartaal 2013
Week 7 2014	Bekendmaking jaarresultaten 2013

\* Data voor de inschrijvingsperiode, Payment Date en notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 24 april 2013.

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

**WDP**  
**LISTED**  
**NYSE**  
**EURONEXT**

NYSE Euronext  
IPO: 28|06|1999  
notering: continu  
ISIN-code: BE0003763779  
liquidity provider: ING België NV  
en Kempen & Co





# 6

## Vastgoedverslag



6

VASTGOEDVERSLAG

# 1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2012

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)<sup>1</sup> van 1.095,2 miljoen EUR op 31 december 2012.

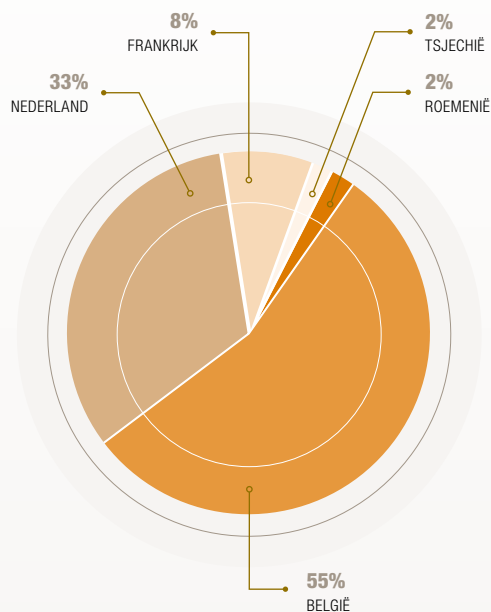
De vergelijkbare waarde eind 2011 bedroeg 922,4 miljoen EUR.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

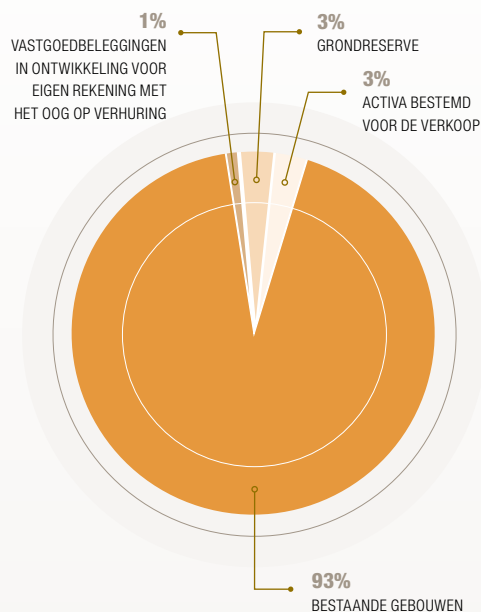
FAIR VALUE (IN EUR X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
Bestaande gebouwen	572,3	361,6	77,6	0,0	4,1	<b>1.015,6</b>
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	5,0	2,2	0,0	0,0	0,0	<b>7,2</b>
Grondreserve	13,7	0,0	3,0	0,0	21,1	<b>37,8</b>
Activa bestemd voor verkoop	9,7	0,0	0,0	24,9	0,0	<b>34,6</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>600,7</b>	<b>363,8</b>	<b>80,6</b>	<b>24,9</b>	<b>25,2</b>	<b>1.095,2</b>

<sup>1</sup> 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: 5,8%, Frankrijk: 3,2%, Tsjechië: 2,0% en Roemenië: 3,0%.

## GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



## UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



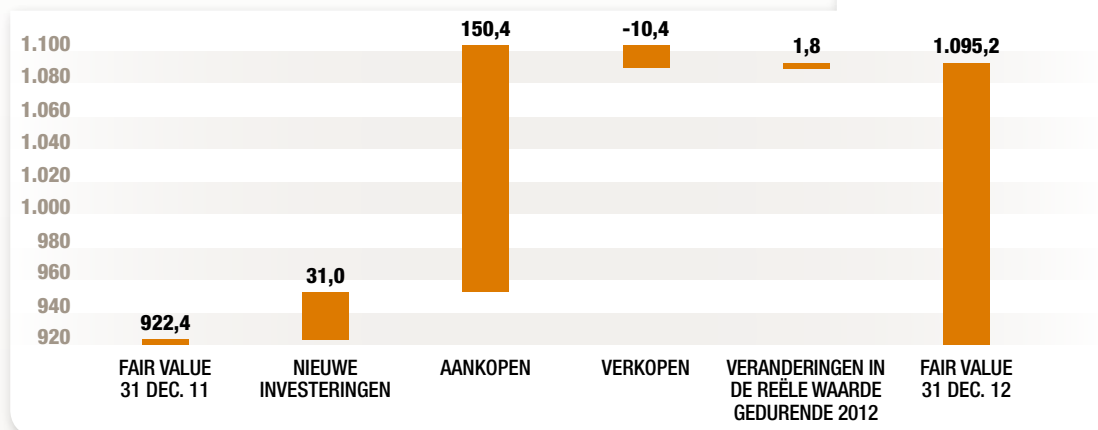
STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
Aantal verhuurbare sites (#)	62	27	8	5	1	<b>103</b>
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.159.577	662.225	150.113	39.356	6.879	<b>2.018.150</b>
Grond (in m <sup>2</sup> )	2.417.414	1.007.977	376.174	131.224	860.977	<b>4.793.766</b>
Fair value (in miljoen EUR)	600,7	363,7	80,6	24,9	25,2	<b>1.095</b>
% van de totale fair value	55%	33%	8%	2%	2%	<b>100%</b>
% variatie in de fair value gedurende 2012	0,7%	0,0%	-2,6%	-1,5%	-0,6%	<b>0,2%</b>
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,5%	1,3%	8,4%	0,0%	0,0%	<b>2,9%</b>
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) <sup>2</sup>	5,2	8,9	3,0	2,9	8,9	<b>6,4</b>
WDP bruto huurrendement <sup>3</sup>	7,7%	8,7%	8,8%	10,5%	9,3%	<b>8,2%</b>
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,7%	0,0%	0,0%	<b>-0,2%</b>
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	0,0%	<b>-0,3%</b>
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	<b>-0,3%</b>
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	7,0%	7,9%	7,6%	9,7%	9,0%	<b>7,4%</b>

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

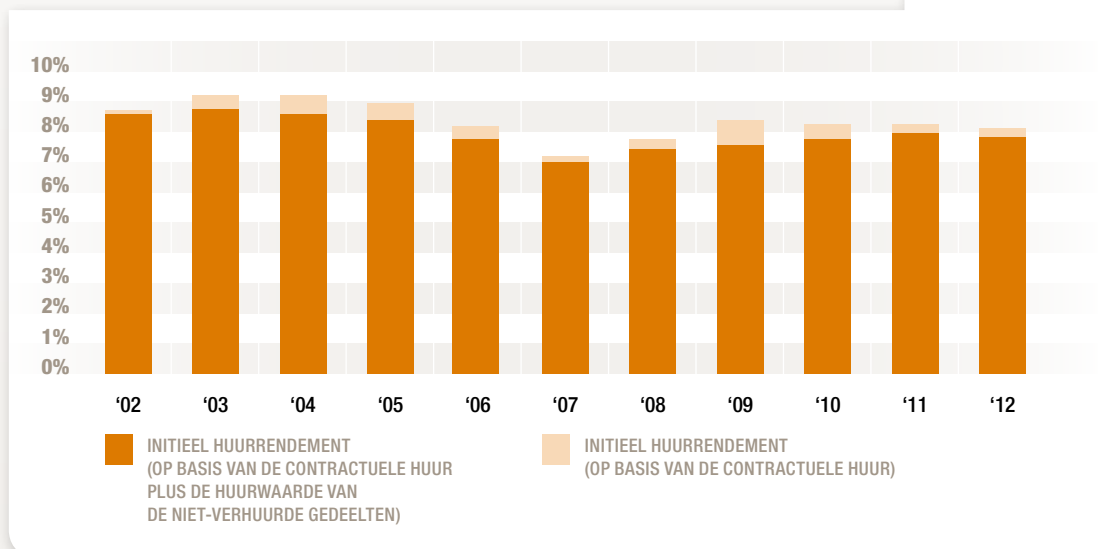
## MUTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GEDURENDE 2012 (IN MILJOEN EUR)



6

VASTGOEDVERSLAG

## HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



## 2. Evolutie fair value gedurende 2012

In 2012 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaal bedrag van 150,4 miljoen EUR. Daarnaast werd er 31,0 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 10,4 miljoen EUR.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen van 1,8 miljoen EUR is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten onder meer door de indexatie en de verhoging van de bezettingsgraad. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2012 8,2%, stabiel tegenover 8,3% per eind 2011.

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

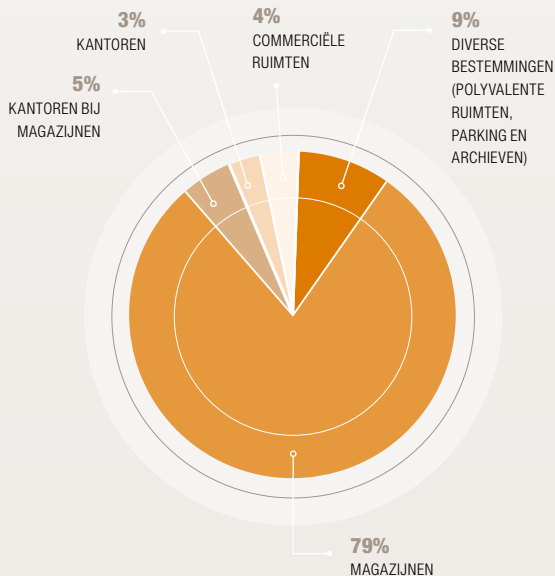
De totale grondoppervlakte behelst 479,4 hectare, waarvan 28,6 hectare in concessie. Het saldo van 450,8 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 409,4 miljoen EUR of 36% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 87,7 EUR/m<sup>2</sup> exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België en Roemenië.

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2,0 miljoen m<sup>2</sup> met een totale geschatte huurwaarde van 83,6 miljoen EUR. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (76,3%) voor hun rekening, met 1.588.800 m<sup>2</sup> en een gezamenlijke huurwaarde van 63,7 miljoen EUR. Hun gemiddelde huurwaarde per m<sup>2</sup> komt daarmee op 40,1 EUR/m<sup>2</sup>.

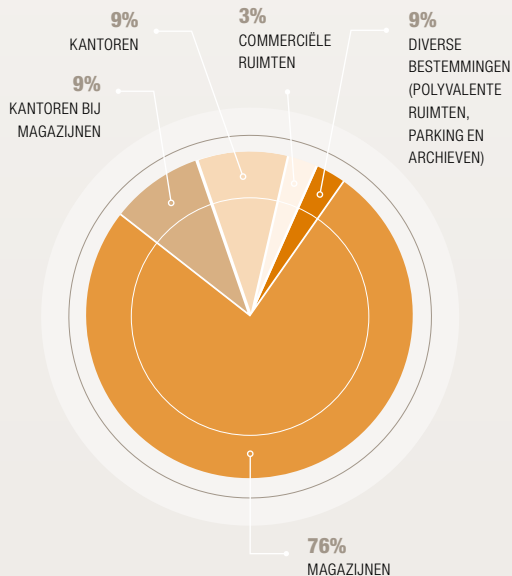
BESTEMMING OP 31 DEC. 12	BEBOUWDE OPPERVLAKE (IN M <sup>2</sup> )	GESCHATTE HUURWAARDE (IN MILJOEN EUR)	GESCHATTE GEMIDDELTE HUURWAARDE PER M <sup>2</sup> (IN MILJOEN EUR)	% VAN DE TOTALE HUURWAARDE
Magazijnen	1.588.800	63,7	40,1	<b>76,2%</b>
Kantoren bij magazijnen	94.522	7,5	79,7	<b>9,0%</b>
Kantoren	66.439	7,4	111,1	<b>8,8%</b>
Commerciële ruimten	90.389	2,7	29,7	<b>3,2%</b>
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	178.000	2,3	12,7	<b>2,7%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>2.018.150</b>	<b>83,6</b>	<b>41,4</b>	<b>100,0%</b>

De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 160.961 m<sup>2</sup> of 14,9 miljoen EUR huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m<sup>2</sup> bedraagt 92,6 EUR. De commerciële ruimten beslaan 90.389 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigen 2,7 miljoen EUR huur, met een gemiddelde per m<sup>2</sup> van 29,7 EUR. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 178.000 m<sup>2</sup> of 2,7 miljoen EUR, met een huurgemiddelde van 12,7 EUR/m<sup>2</sup>.

### GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE

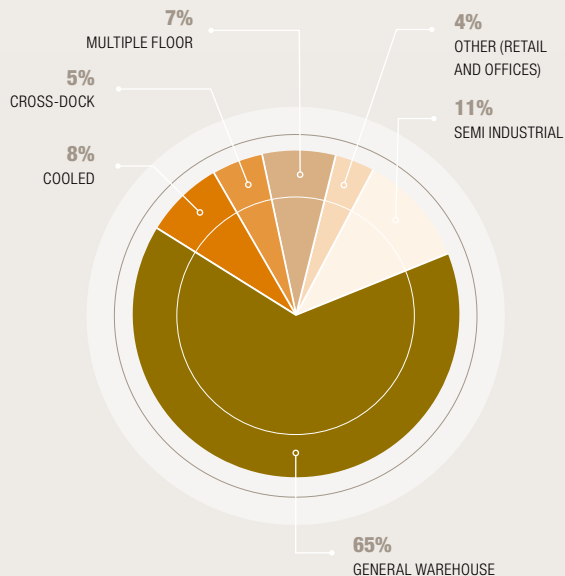


### SPREIDING TOTALE HUURWAARDE PER BESTEMMING

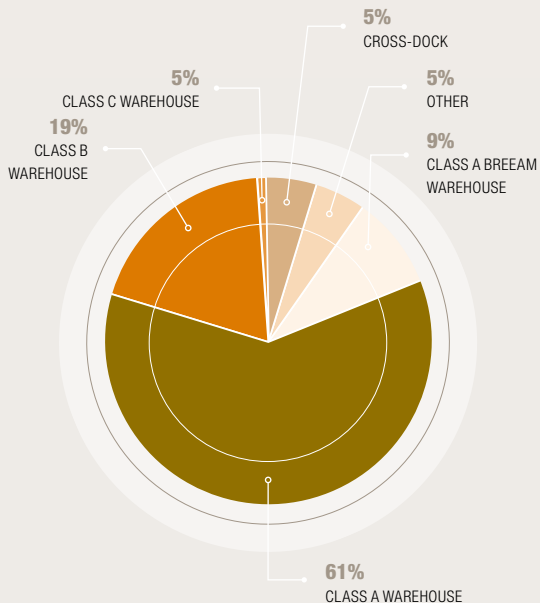


6 VASTGOEDVERSLAG

### SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN HUURINCASSO) PER TYPE PAND



### SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN HUURINCASSO) PER KWALITEITSOPEDELING VAN HET PAND



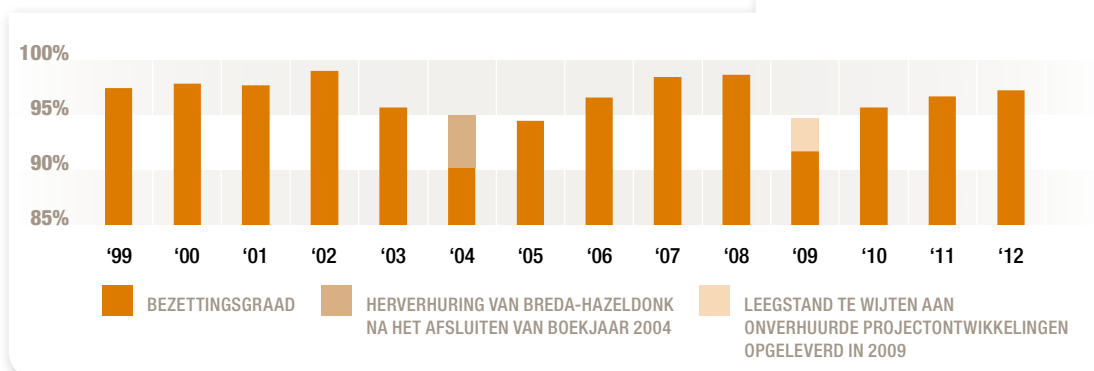
## 4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,3% per eind 2012 (inclusief zonnepanelen)<sup>1</sup>. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties met haar klanten uit te bouwen en ondersteunt de prestatie van de onderneming via een hoge operationele marge.

Het uitbouwen van partnerships op lange termijn met de klanten wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 8,3 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,4 jaar.

<sup>1</sup> Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 97,1%.

### HISTORISCHE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WDP-PORTEFEUILLE (INCLUSIEF ZONNEPANELEN)



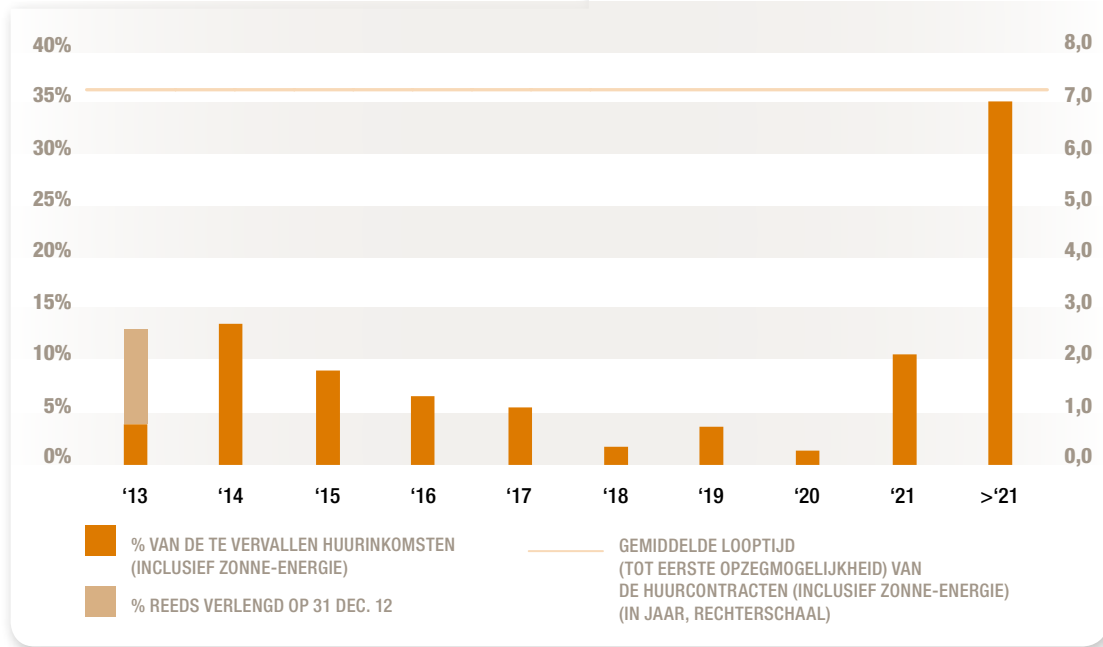
TOPHUURDERS	% HUURINKOMSTEN*
DHL	10,1%
Univeg-groep	10,0%
Inkomsten van zonne-energie	7,7%
Kuehne + Nagel	6,4%
Philips Lighting	4,2%
Distri-Log	2,5%
Lidl	2,2%
V&D	2,1%
Descamps	1,8%
Terumo	1,7%
<b>TOP 10</b>	<b>48,7%</b>

\* Inclusief opbrengsten van zonne-energie.

Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 9,0 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 7,2 jaar.

De belangrijkste huurders zijn: DHL met een aandeel van 10,1% van het huurincasso, Univeg-groep (10,0%), inkomsten van zonne-energie (7,7%), Kuehne + Nagel (6,4%), Philips Lighting (4,2%), Distri-Log (2,5%), Lidl (2,2%), V&D (2,1%), Descamps (1,8%) en Terumo (1,7%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 48,7%. De top 20 maakt 62,4% uit en de top 50 is goed voor 79,2%.

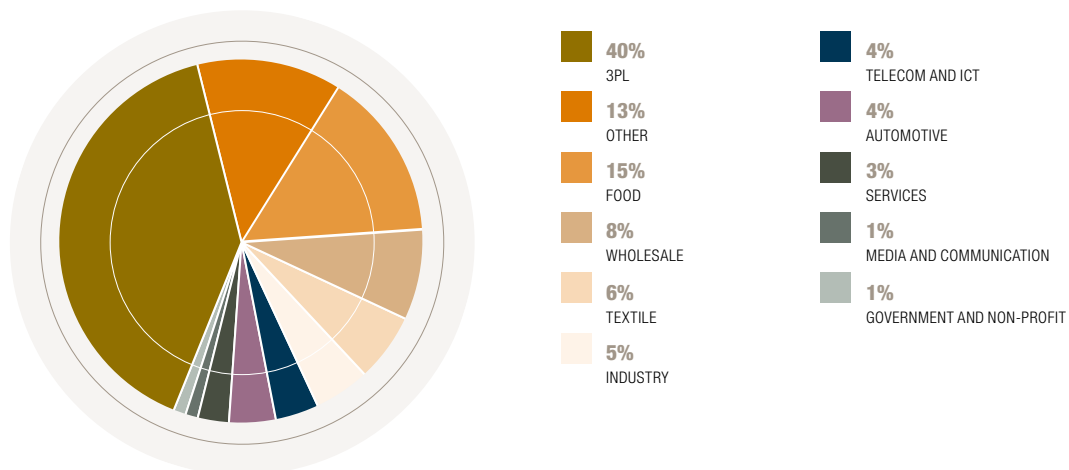
## VERVALDAGEN VAN DE HUURINKOMSTEN (TOT DE EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



6

VASTGOEDVERSLAG

## HUURINKOMSTEN 2012 PER SECTOR HUURDER





## 5. Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring <sup>1</sup>

(IN EUR X 1.000)	LAND	VEHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M <sup>2</sup> )	VERWACHTE OPLEVERING	HUURDER
<b>PROJECTEN IN UITVOERING (VOORVERHUURD)</b>				
Nijvel - Buisson aux Loups 8-10	België	4.000	Vierde kwartaal 2013	GLS (100%)
Zwijndrecht - Vitshoekstraat 12	België	20.000	Vierde kwartaal 2013	Van Moer Group (100%)
Aalst - Trangel 47	België	3.000	Vierde kwartaal 2013	Tech Data (100%)
Londerzeel - Nijverheidsstraat / Weversstraat	België	N/R	Eerste kwartaal 2014 / Eerste kwartaal 2015	Varia (100% verhuurd)
<b>SUBTOTAAL</b>		<b>27.000</b>		
<b>TOTAAL</b>		<b>27.000</b>		

De voorziene *out-of-pocket cost* voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op ruim 30 miljoen EUR. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 8%.

<sup>1</sup> Zie ook 4.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op pagina 38

## 6. Kerngegevens van de eigendommen


De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd in het vierde kwartaal van 2012 door de onafhankelijke vastgoedschatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate.

		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)*	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
<b>BELGIË</b>		<b>44.252.473</b>	<b>41.296.822</b>	<b>96,5%</b>
Aalst, Denderstraat 54-56 – Tragel	Een perceel van 7.518 m <sup>2</sup> in een industriezone vlakbij het station van Aalst-Noord. Het gebouw met een industriële hal van 1.932 m <sup>2</sup> (+ 1.032 m <sup>2</sup> luifel) en 576 m <sup>2</sup> kantoren werd in 2006 vernieuwd.	200.764	220.865	100,0%
Aalst, Tragel 5 – Gheeraerdstraat 15-16	Een perceel van 16.546 m <sup>2</sup> in een industriezone. Een ouder bedrijfscomplex met 12.543 m <sup>2</sup> opslagplaatsen.	302.017	309.341	91,1%
Aalst, Tragel 47	Een perceel van 44.163 m <sup>2</sup> in een industriezone. Een gebouw uit 1998-1999 met 4.202 m <sup>2</sup> kantoren, 1.222 m <sup>2</sup> werkplaatsen en 16.718 m <sup>2</sup> magazijnen. Uitgerust met zonnepanelen.	943.116	996.993	100,0%
Aalst, Wijngaardveld 3-5 – Dijkstraat 7	Een perceel van 39.822 m <sup>2</sup> in de industriezone Wijngaardveld. Twee magazijnen van in totaal 17.319 m <sup>2</sup> uit 1992. Een pand van 4.583 m <sup>2</sup> magazijnen met mogelijkheid tot kantoren uit 2005. Uitgerust met zonnepanelen.	669.780	664.708	100,0%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	Een perceel van 17.184 m <sup>2</sup> in het industriepark Nieuwland. Een nieuwbouw uit 2009 met 8.264 m <sup>2</sup> opslagruimten verdeeld over twee units en 168 m <sup>2</sup> inbouwkantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	376.279	384.407	100,0%
				
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 – Biestebroekkaai 300 – Walcourstraat	Een perceel van 26.236 m <sup>2</sup> in volle eigendom en een perceel van 2.240 m <sup>2</sup> in mede-eigendom in de industriezone Anderlecht-Vorst. Op het eerste perceel een constructie uit 1969 met 16.666 m <sup>2</sup> opslagruimte en 3.679 m <sup>2</sup> kantoren. Op het tweede perceel is WDP eigenaar van de derde tot en met de zevende verdieping van de Asar-toren (1.680 m <sup>2</sup> kantoren en 359 m <sup>2</sup> archief ruimten)	922.425	932.291	100,0%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 200	Full led gekoeld magazijn van 3.200 m <sup>2</sup> .	297.489	283.263	100,0%

\* De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en de waarderingsmethodiek wordt verwezen naar hoofdstuk 6.3 *Vastgoedverslag - Conclusies van de vastgoeddeskundigen* op blz. 135.


		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Asse (Mollem), Assesteenweg 25	Een perceel van zo'n 47.800 m <sup>2</sup> in de KMO-zone Mollem. De bestaande gebouwen uit 1967, 1988 en 1996 zijn volledig gerenoveerd en uitgebreid en omvatten 15.508 m <sup>2</sup> magazijnen, 2.111 m <sup>2</sup> kantoren en 905 m <sup>2</sup> werkplaatsen en sociale ruimten. Aanpalend is een nieuwbouw opgetrokken met 7.175 m <sup>2</sup> magazijnen, 660 m <sup>2</sup> kantoren en 330 m <sup>2</sup> diversen. Uitgerust met zonnepanelen.	1.321.189	1.457.194	100,0%
Asse (Mollem), Terheidenboslaan 10	5.993 m <sup>2</sup> magazijn dat dienst doet als productiehal in combinatie met 654 m <sup>2</sup> kantoren op een totaal terrein van 10.000 m <sup>2</sup> .	236.276	258.898	100,0%
Beersel (Lot), Heideveld 3-4	Een perceel van 22.459 m <sup>2</sup> in de industriezone Heideveld. Een gebouw uit 2001 met 6.703 m <sup>2</sup> magazijnen en 456 m <sup>2</sup> kantoren en sociale ruimten. Uitgerust met zonnepanelen.	401.830	396.383	100,0%
Beringen (Paal), Industrieweg 135 – Rijsselstraat	Een perceel van 21.438 m <sup>2</sup> in de industriezone tussen Beringen-Paal en Tessenderlo. Drie recente en twee in 2008 gerenoveerde panden met 9.056 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.483 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	448.654	468.168	100,0%
Boom, Langelei 114-120 – Industrieweg 1	Een perceel van 71.412 m <sup>2</sup> langs de A12 in de industriezone Krekelenberg. Een nieuwbouw uit 2000-2001 met 34.222 m <sup>2</sup> magazijnen en 2.982 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	1.734.018	1.453.604	91,4%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	Vier percelen van in totaal 40.151 m <sup>2</sup> in een kleinere KMO-zone. Het complex uit het begin van de jaren negentig omvat 3.120 m <sup>2</sup> kantoren, 14.335 m <sup>2</sup> magazijnen en 130 m <sup>2</sup> inbouwkantoren. Van de andere drie percelen wordt een gereserveerd als buitenopslagzone, voor de overige twee bestaan reeds bouwplannen voor de toekomst.	613.110	440.758	77,1%
Bornem, Rijksweg 17	Een perceel van 31.000 m <sup>2</sup> met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Een complex uit 1996, met een kantoorgebouw van 1.616 m <sup>2</sup> , met 323 m <sup>2</sup> archiefruimte en 9.973 m <sup>2</sup> magazijnen.	578.700	670.705	100,0%
Bornem, Rijksweg 19	Een perceel van 38.000 m <sup>2</sup> met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Deels gerenoveerde en verbouwde ruimten, en deels een nieuwbouw uit 2004. In totaal 19.948 m <sup>2</sup> magazijnen en loskades en 2.463 m <sup>2</sup> kantoren, dienstruimten en technische lokalen.	1.038.975	994.237	98,7%
Courcelles, rue de Liège 6	Een terrein van 106.735 m <sup>2</sup> in de Zoning Industriel. Een bedrijvencluster ontwikkeld in drie fasen tussen 2007 en 2009 voor een totaal van 29.382 m <sup>2</sup> en 1.400 m <sup>2</sup> kantoren.	1.233.966	1.228.794	100,0%
Genk, Brikkenovenstraat 48	Een perceel van 62.905 m <sup>2</sup> op het industrieterrein Hermes. Een logistiek platform met een opslagplaats van 16.619 m <sup>2</sup> uit 2008 en aanpalend een tweede opslagplaats met bijhorende kantoren van 16.700 m <sup>2</sup> uit 2010. Uitgerust met zonnepanelen.	1.328.789	1.391.305	100,0%




		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Genk, Brikkenovenstraat 50	Een site van 36.000 m <sup>2</sup> met een pand van 19.000 m <sup>2</sup> in het Hermespark te Genk. Men beschikt er over 18.774 m <sup>2</sup> magazijnen en 410 m <sup>2</sup> kantoren.	740.539	728.387	100,0%
Grimbergen, Epegemsesteenweg 31	WDP is concessiehouder van de helft van een perceel van 117.984 m <sup>2</sup> dat in concessie is gegeven door de Zeehaven van Brussel. 5.096 m <sup>2</sup> kantoren en sociale ruimten uit 1978 en 48.017 m <sup>2</sup> magazijnen uit 1996. Uitgerust met zonnepanelen.	1.189.608	1.012.135	100,0%
 Grimbergen, Industrieweg 16	Een perceel van 27.724 m <sup>2</sup> . Een distributiegebouw uit 2008 met een vloeroppervlakte van 14.760 m <sup>2</sup> en 298 m <sup>2</sup> inpandige kantoorruimte. Uitgerust met zonnepanelen.	718.020	716.173	100,0%
Jumet, Zoning Industriel – 2 <sup>de</sup> me rue	Een perceel van 9.941 m <sup>2</sup> in een industriezone. Twee bedrijfsgebouwen die in 2005 volledig gerenoveerd en uitgebreid werden tot 5.648 m <sup>2</sup> magazijnen en 634 m <sup>2</sup> kantoren.	290.256	283.778	100,0%
Kontich, Satenrozen 11-13 – Elsbos	Een perceel van 160.743 m <sup>2</sup> in een KMO-zone. Productiegebouwen, gedeeltelijk opgetrokken in hoogbouw en een kantoorgebouw uit 1985. Een kleiner kantoorgebouw uit 1996. In totaal 51.561 m <sup>2</sup> magazijnen en 6.000 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	2.421.399	2.628.558	100,0%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	Een perceel van 10.663 m <sup>2</sup> . Een kantoorgebouw van 820 m <sup>2</sup> en twee stockagehallen van elk 2.344 m <sup>2</sup> met samen 1.061 m <sup>2</sup> mezzanine. Uitgerust met zonnepanelen.	332.919	247.010	100,0%
Leuven (Wilsela), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	Een perceel van 13.526 m <sup>2</sup> langs de Leuvense Vaart. Een voormalig industrieel complex van 20.758 m <sup>2</sup> dat in het midden van de jaren tachtig werd heringericht en gemoderniseerd.	666.217	694.763	97,1%
Leuven, Vaart 25-35	Een publicitair aantrekkelijk gelegen perceel van 3.170 m <sup>2</sup> . De oude <i>Molens Hungaria</i> werden in 2000 gerenoveerd tot een complex van 15.305 m <sup>2</sup> .	1.225.404	728.708	74,7%
Londerzeel, Weversstraat 2	Een industriële site met een bebouwde oppervlakte van circa 10.000 m <sup>2</sup> op een grondoppervlakte van circa 30.000 m <sup>2</sup> . De oude gebouwen zullen worden afgebroken en de volledige site wordt gesaneerd en klaargemaakt voor herontwikkeling.	309.702	312.678	100,0%
Londerzeel, Nijverheidstraat 13-15	Een perceel van 42.115 m <sup>2</sup> in een industriezone langs de A12. Twee bedrijfsgebouwen uit 1989-1991. Sinds de aanpassingswerken in 2005 omvatten ze 25.770 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.698 m <sup>2</sup> kantoren en sociale lokalen.	1.015.584	819.096	87,8%
Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99	Een cross-dockingcentrum met 5.137 m <sup>2</sup> magazijn en 464 m <sup>2</sup> kantoren op een perceel van 25.549 m <sup>2</sup> .	254.697	263.929	100,0%

		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Mechelen, Rittwegerlaan 91-93 – Nieuwburgstraat	Een perceel van 12.360 m <sup>2</sup> in de wijk Haren-Buda. Een industrieel complex van 14.300 m <sup>2</sup> , dat grondig verbouwd en heringericht werd als internethotel. In 2006 werd een opslagplaats op twee niveaus van 1.564 m <sup>2</sup> toegevoegd op vraag van de huurder.	1.288.208	1.275.000	100,0%
				
Mechelen, Zandvoortstraat 3	Een perceel van 42.012 m <sup>2</sup> . Een recent logistiek complex bestaande uit 29.330 m <sup>2</sup> magazijnen en 3.247 m <sup>2</sup> kantoren.	1.179.777	1.136.133	100,0%
Meer, Seoelstraat 1	Een perceel van 28.901 m <sup>2</sup> met een uit het einde van de jaren negentig daterend logistiek complex dat 18.196 m <sup>2</sup> magazijnen en 810 m <sup>2</sup> kantoren omvat.	526.105	496.517	100,0%
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 – Bleukenweg 5	Een perceel van 13.241 m <sup>2</sup> . Een voormalig industrieel pand dat werd gerenoveerd en heringericht tot een commerciële ruimte van 4.448 m <sup>2</sup> .	325.870	217.947	100,0%
Nijvel, chaussée de Namur 66	Een perceel van 21.250 m <sup>2</sup> . Een gerenoveerd semi-industrieel gebouw met 10.000 m <sup>2</sup> magazijnen en 185 m <sup>2</sup> kantoren.	468.948	390.808	100,0%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	Een perceel van 60.959 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Nivelles-Sud</i> . Een constructie uit 1990 en een nieuwbouw uit 2004, met in totaal 23.906 m <sup>2</sup> magazijnen en 3.093 m <sup>2</sup> kantoren.	1.287.324	1.259.200	92,5%
Nijvel, rue du Bosquet 12	Een perceel van 19.429 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Nivelles-Sud</i> . Een bedrijfsgebouw uit 2007 dat opdeelbaar is in drie units van respectievelijk 3.901, 3.551 en 2.096 m <sup>2</sup> , met respectievelijk 382, 364 en 363 m <sup>2</sup> inbouwkantoren.	657.363	500.273	66,4%
Nijvel, rue Buisson-aux-Loups	Een site met een grondoppervlakte van 51.000 m <sup>2</sup> , die WDP op termijn zal herontwikkelen.	N/R	0	N/R
Puurs (Breedonk), Koning Leopoldlaan 9	Een perceel van 5.579 m <sup>2</sup> . Een recent bedrijfsgebouw met 1.282 m <sup>2</sup> kantoren en 1.015 m <sup>2</sup> magazijnen.	158.518	214.374	100,0%
Puurs, Lichterstraat 31	Op een terrein van 24.134 m <sup>2</sup> bevinden zich een magazijn van 12.836 m <sup>2</sup> met 2.035 m <sup>2</sup> kantoren uit de jaren '70.	544.213	346.874	77,1%
Rumst (Terhagen), Polder	Een perceel van 47.435 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Molleveld</i> . Een complex van 21.189 m <sup>2</sup> , waarvan 20.020 m <sup>2</sup> magazijn- en atelierruimten.	599.150	392.587	74,7%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 – Strijbroek 4	Twee percelen van samen 52.411 m <sup>2</sup> , waarvan een in volle eigendom en een in erfpacht. Een eerste bedrijfsgebouw uit 1991 met 15.405 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.653 m <sup>2</sup> kantoren. Een tweede gebouw uit 1991, verbouwd in 2007, met 4.785 m <sup>2</sup> magazijnen en 767 m <sup>2</sup> kantoren.	854.797	959.039	100,0%




		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	Een perceel van 46.941 m <sup>2</sup> in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, waarvan 39.614 m <sup>2</sup> in erfpacht en de rest in volle eigendom. Een bedrijfscomplex uit 1996 met uitbreidingen in 1997 en 1998, met 20.892 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.683 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	1.233.846	1.350.563	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19-27	Twee percelen industriegrond met een totale oppervlakte van 39.783 m <sup>2</sup> , in een KMO-zone. Een bedrijfsgebouw van 2.685 m <sup>2</sup> magazijn en 565 m <sup>2</sup> kantoren.	289.125	297.063	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	Een perceel van 4.797 m <sup>2</sup> in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, in erfpacht. Een gebouw uit 2007 met 2.103 m <sup>2</sup> kantoren.	292.915	330.756	100,0%
Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan	Een industriegrond van 27.835 m <sup>2</sup> te ontwikkelen, gelegen in het regionaal bedrijventerrein <i>Europark Zuid II</i> .	N/R	0	N/R
Ternat, Industrielaan 24	Een perceel van 28.274 m <sup>2</sup> in een KMO-zone. Kantoren en een magazijn uit 1977-1978 en 1985 die in 2000-2001 gerenoveerd werden en een nieuwbouw uit 2000. In de loop van 2012 werd deze site gedeeltelijk op maat herontwikkeld. In totaal 13.717 m <sup>2</sup> magazijnen en 3.512 m <sup>2</sup> kantoren en dienstlokalen.	770.422	392.528	89,1%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	Een perceel van 27.992 m <sup>2</sup> in het industriepark <i>Cargovil</i> . De gebouwen uit 1994 werden verbouwd en uitgebreid. In een eerste fase met 4.133 m <sup>2</sup> magazijnen en 42 m <sup>2</sup> archieven en 1.003 m <sup>2</sup> kantoren. In een tweede fase met 7.878 m <sup>2</sup> opslagruimten en 850 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	791.435	858.161	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	Een perceel van 18.066 m <sup>2</sup> in het businesspark <i>Cargovil</i> . Een in 2006 gerenoveerd kantoorgebouw van 845 m <sup>2</sup> en een opslaghal van 3.150 m <sup>2</sup> . Daarnaast een nieuwbouw van 1.774 m <sup>2</sup> eveneens uit 2006. Uitgerust met zonnepanelen.	379.815	487.048	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	Een perceel van 19.189 m <sup>2</sup> in het businesspark <i>Cargovil</i> . 10.677 m <sup>2</sup> magazijnen en twee aparte kantoorgebouwen met in totaal 879 m <sup>2</sup> , gebouwd in 2002-2003. Uitgerust met zonnepanelen.	586.381	506.741	100,0%
				
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	Een perceel van 13.853 m <sup>2</sup> in een industriezone. In totaal 6.010 m <sup>2</sup> opslagruimten en 371 m <sup>2</sup> kantoren, in een nieuwbouw uit 2004 en in een ouder industrieel complex dat in 2007 grotendeels gerenoveerd en aangepast werd.	311.525	340.288	100,0%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	Een perceel van 47.203 m <sup>2</sup> . In totaal 1.990 m <sup>2</sup> kantoren en 18.843 m <sup>2</sup> magazijnen in gebouwen die in 1996-1997 volledig gerenoveerd werden, met een uitbreiding in 2005. Uitgerust met zonnepanelen.	906.496	639.045	97,7%



		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	Een perceel van 58.207 m <sup>2</sup> langs de A12-autosnelweg. In totaal 20.505 m <sup>2</sup> kantoren, ateliers en magazijnen uit het einde van de jaren zeventig en uit 1999. De achterliggende magazijnen werden vervangen door een nieuwbouwproject van 15.000 m <sup>2</sup> . Gezien haar uitstekende ligging, in combinatie met het naburige nummer 16, is deze site uitgeroeid tot een hedendaagse logistieke site op een strategische locatie.	1.177.853	420.275	100,0%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	Een perceel industriegrond van 63.902 m <sup>2</sup> . 23.600 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.050 m <sup>2</sup> inbouwkantoren in een nieuwbouw uit 2008. Uitgerust met zonnepanelen. Gezien haar uitstekende ligging, in combinatie met het naburige nummer 14, is deze site uitgeroeid tot een hedendaagse logistieke site op een strategische locatie.	1.141.061	1.245.894	100,0%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	Een perceel van 52.051 m <sup>2</sup> concessiegrond met een opslagcomplex bestaande uit 32.700 m <sup>2</sup> magazijnen en 896 m <sup>2</sup> kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.	1.229.350	1.226.234	100,0%
Zaventem, Fabriekstraat 13	Een perceel van 14.051 m <sup>2</sup> . Een kantoorgebouw van 701 m <sup>2</sup> uit 1984. 6.811 m <sup>2</sup> magazijnen uit 1980, 1987 en deels 1993.	385.862	393.867	100,0%
Zeel, Lindestraat 7 – Baaikensstraat	Een perceel van 71.415 m <sup>2</sup> in een industriegebied. 1.812 m <sup>2</sup> kantoren en 37.911 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.533 m <sup>2</sup> mezzanines, deels nieuwbouw uit 2008 en deels gerenoveerd in 2003, 2005 en 2007. Uitgerust met zonnepanelen.	1.590.219	1.439.962	100,0%
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	Een magazijn van 43.650 m <sup>2</sup> met 732 m <sup>2</sup> kantoren en bijhorende ruimte voor buitenopslag van 73.000 m <sup>2</sup> op een totaal perceel van 120.643 m <sup>2</sup> .	1.255.140	1.263.860	100,0%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	Een logistiek pand van 20.000 m <sup>2</sup> , gelegen in de haven van Antwerpen te Zwijndrecht, tussen Kennedy- en Liefkenshoektunnel.	920.617	262.303	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 – Antwerpen, Lefebvredok Grevendilf Vrieskaai – Sint-Jans-Molenbeek, Delaunoystraat 35-36 + 58-60 – Willebroek, Breendonkstraat – Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238 – Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 (Asar-toren) – Moeskroen, rue du Pont Bleu 21 – Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 44 en Doornik (Marquain), rue de Terre a Briques 14. De bezettingsgraad van deze panden samen is 95,7%.	1.581.331	1.666.353	95,7%

		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
<b>NEDERLAND</b>		<b>30.118.490</b>	<b>25.123.303</b>	<b>98,7%</b>
Alkmaar, Berenkoog 48	Een logistieke bedrijfsruimte van 7.173 m <sup>2</sup> met 555 m <sup>2</sup> kantoorruimte op het bedrijventerrein <i>Berenkoog</i> . Het totale perceel heeft een oppervlakte van 24.345 m <sup>2</sup> .	493.343	385.163	100,0%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	Perceel van 21.235 m <sup>2</sup> , gelegen in het bedrijventerrein <i>Molenwetering</i> met een distributiecentrum van 16.142 m <sup>2</sup> magazijnen met 1.656 m <sup>2</sup> kantoren.	847.340	874.440	100,0%
				
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	Op een terrein van 30.170 m <sup>2</sup> staat een distributiecentrum bestaande uit bedrijfshallen, kantoorruimte en dienstwoning van in totaal 14.532 m <sup>2</sup> .	725.073	625.929	100,0%
Amersfoort, Basicweg 1-3	Op een perceel van 25.345 m <sup>2</sup> , gelegen in het bedrijventerrein <i>De Brand</i> , werd een distributiecomplex opgetrokken, bestaande uit 10.245 m <sup>2</sup> distributiehuis en bijna 1.300 m <sup>2</sup> kantoorruimte en kantine.	619.240	713.114	100,0%
Amsterdam, Hornweg 64	Een logistieke bedrijfsruimte met een oppervlakte van 12.519 m <sup>2</sup> met circa 918 m <sup>2</sup> kantoor. Dit complex bevindt zich op een perceel van 29.000 m <sup>2</sup> .	781.414	736.111	100,0%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	Op een terrein van 50.315 m <sup>2</sup> , bevindt zich een distributiecentrum – waarvan een gedeelte nog in aanbouw – van 34.188 m <sup>2</sup> , bestaande uit 28.417 m <sup>2</sup> magazijn, 4.369 m <sup>2</sup> kantoor en 1.402 m <sup>2</sup> commerciële ruimte en andere.	1.828.735	137.261	100,0%
Breda - Hazeltonk 6462 en 6464	Een terrein van 49.487 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Hazeltonk</i> , nabij Breda en de Belgische grens. Het complex uit de jaren negentig omvat 35.977 m <sup>2</sup> opslag- en logistieke ruimten en 1.100 m <sup>2</sup> kantoren.	1.203.375	1.061.691	100,0%
Haarlemmermeer, Incheonweg 7	Een site van 15.512 m <sup>2</sup> met 10.813 m <sup>2</sup> warehouse en 1.596 m <sup>2</sup> kantoren, gelegen ten zuiden van de luchthaven van Schiphol in het bedrijventerrein <i>Schiphol Logistics Park</i> .	1.153.499	430.313	100,0%
Helmond, Sojadjik 2	Gebouw opgeleverd in 2011, bestaande uit 12.320 m <sup>2</sup> warehouse en 950 m <sup>2</sup> kantoren.	644.650	487.890	100,0%
Maastricht-Aachen (Beek), Engelandaan 30	Dit pand uit 2012 op een terrein van 38.200 m <sup>2</sup> , bestaat uit 24.405 m <sup>2</sup> magazijnruimte in combinatie met 327 m <sup>2</sup> kantoren. Dit cross-dock DC is gelegen op bedrijventerrein <i>Aviation Valley</i> bij <i>Maastricht Aachen Airport</i> .	1.127.655	78.966	100,0%
Nijmegen, Bijsterhuizen 2404	Een site van 25.137 m <sup>2</sup> , gelegen in het industrieterrein <i>Bijsterhuizen</i> , met 13.000 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.050 m <sup>2</sup> kantoren opgeleverd in 2010.	860.520	1.376.732	100,0%



		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Nieuwegein, Inundatiedok 14	Een nieuwbouwmagazijn van 40.950 m <sup>2</sup> met 2.537 m <sup>2</sup> kantoren, gelegen direct aan rijksweg A27 in het bedrijventerrein <i>Het Klooster</i> .	2.290.017	1.712.718	100,0%
Oss, Menhirweg 15	Een recent logistiek pand bestaande uit 9.042 m <sup>2</sup> magazijn en 1.583 m <sup>2</sup> kantoorruimte op het bedrijventerrein <i>A50/A59</i> .	548.575	533.115	100,0%
Oss, Keltenweg 70	Dit pand uit 2012, gelegen in hetzelfde bedrijventerrein als bovenstaand pand, bestaat uit 14.560 m <sup>2</sup> warehouse, tezamen met 2.581 m <sup>2</sup> kantoren.	1.017.659	616.287	100,0%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	Een grond van 15.333 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Dambosch II</i> . Een gebouw met 1.060 m <sup>2</sup> kantoren en 3.975 m <sup>2</sup> industriële ruimten, met buiten bijkomend 1.950 m <sup>2</sup> overdekte industriële ruimten. Een uitbreiding van 2.760 m <sup>2</sup> werd gerealiseerd in 2009.	458.050	440.393	100,0%
Ridderkerk, Handelsweg 20	Een terrein van 43.237 m <sup>2</sup> op een logistieke toplocatie. Een pand met 16.495 m <sup>2</sup> opslag- en logistieke ruimten en 3.747 m <sup>2</sup> kantoren. In het najaar van 2009 werd een nieuw magazijn opgeleverd met bijkomend 12.437 m <sup>2</sup> opslag- en logistieke ruimten en 3.501 m <sup>2</sup> kantoren. Ook is een industriegrond van 5.040 m <sup>2</sup> beschikbaar waarop de bouw van een parkingdeck is voorzien.	3.055.200	5.251.472	100,0%
Roosendaal, Aanwas 9	Op een terrein van 32.000 m <sup>2</sup> werd in 2012 een magazijn van 6.965 m <sup>2</sup> magazijn en 847 m <sup>2</sup> kantoren in gebruik genomen.	801.300	244.684	100,0%
Roosendaal, Borchwerf 23	Gelegen in het bedrijventerrein <i>Borchwerf</i> , bevindt zich een kantoorgebouw met hallencomplex met een totale oppervlakte van 15.834 m <sup>2</sup> . Een perceel van ruim 3 ha 88 a.	711.843	722.398	100,0%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	Een terrein van 27.897 m <sup>2</sup> in het industrieterrein <i>Loven</i> . De oude site werd gesaneerd om een nieuwbouwproject van 17.761 m <sup>2</sup> te ontwikkelen.	934.040	1.126.336	100,0%
				
Utrecht, Rutherfordweg 1	Een distributiegebouw van 12.600 m <sup>2</sup> met ingebouwd kantoor van 850 m <sup>2</sup> , gelegen in het bedrijventerrein <i>Lageweide</i> . Het totale perceel bedraagt 31.270 m <sup>2</sup> .	768.450	715.673	100,0%
Veghel, Doornhoek 3765	Op een terrein van 10.000 m <sup>2</sup> bevindt zich een magazijn van 9.007 m <sup>2</sup> met 813 m <sup>2</sup> kantoorruimte.	496.675	548.847	100,0%
Veghel, Kennedylaan 19	Een groot distributiecentrum met kantoorruimte met een oppervlakte van 21.020 m <sup>2</sup> , opgeleverd in 2002. De site maakt deel uit van het bedrijventerrein <i>De Dubbelen</i> .	876.400	177.352	100,0%



		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Veghel, Marshallweg 1	Een terrein van 148.279 m <sup>2</sup> tussen Den Bosch en Eindhoven. Het complex omvat negen gebouwen, met in totaal 75.955 m <sup>2</sup> industriële ruimten en 2.208 m <sup>2</sup> kantoren.	3.130.168	2.772.682	100,0%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	Een terrein van 50.400 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Venlo Trade Port</i> , vlakbij de Duitse grens. In 2009 werd een eerste distributiegebouw van 14.680 m <sup>2</sup> magazijn en 290 m <sup>2</sup> kantoor opgeleverd. Een tweede distributiegebouw dat 17.260 m <sup>2</sup> magazijn en 290 m <sup>2</sup> kantoor omvat, werd opgeleverd in 2012.	1.453.595	566.325	85,3%
 Venlo, Edisonstraat 9	Een terrein van 70.000 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Venlo Trade Port</i> , vlakbij de Duitse grens. <i>Sale and rent back</i> van gebouwen met een totale oppervlakte van 24.344 m <sup>2</sup> opslagruimten en 4.849 m <sup>2</sup> kantoren.	1.010.125	501.816	100,0%
Voorhout, Loosterweg 33	Een terrein van 63.159 m <sup>2</sup> op een locatie tussen Amsterdam en Den Haag. Het gebouwencomplex uit 1988 omvat 25.425 m <sup>2</sup> opslagruimten, 11.752 m <sup>2</sup> serres en 1.396 m <sup>2</sup> kantoren.	1.073.540	1.082.746	100,0%
Zwolle, Lippestraat 15	Een terrein van 35.826 m <sup>2</sup> met een magazijn en kantoren van in totaal 19.765 m <sup>2</sup> op het bedrijventerrein <i>Hessenpoort</i> .	1.208.010	1.202.849	100,0%
<b>FRANKRIJK</b>		<b>6.330.162</b>	<b>6.193.257</b>	<b>91,6%</b>
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	Een terrein van 31.179 m <sup>2</sup> in de industriezone <i>Les Milles</i> . Een pand uit 2000 met 8.259 m <sup>2</sup> opslagruimten en 1.012 m <sup>2</sup> kantoren met bijkomende ruimte voor buitenopslag.	804.175	804.461	100,0%
Lille - Libercourt, Zone Industrielle – Le Parc à stock	Een terrein van 138.003 m <sup>2</sup> voor een nieuwbouwproject waarvan reeds 29.900 m <sup>2</sup> magazijnen en 438 m <sup>2</sup> kantoren werden opgeleverd en nog 30.250 m <sup>2</sup> in aanbouw zijn.	1.522.584	1.380.628	100,0%
 Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17	Een terrein van 27.948 m <sup>2</sup> ten noorden van Lille, in het activiteitenpark <i>Centre International de Transport</i> . Een pand uit 2003 dat werd uitgebreid in 2006, met 12.234 m <sup>2</sup> opslagruimten en 858 m <sup>2</sup> kantoren.	383.532	172.378	0,0%
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	Een terrein van 28.157 m <sup>2</sup> in een industriezone ten zuiden van Lille. Het gebouw omvat 12.397 m <sup>2</sup> opslagruimten en 709 m <sup>2</sup> kantoren.	555.280	663.926	100,0%

		GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)	HUUR- INCASSO OVER 2012	BEZETTINGS- GRAAD 31 DEC. 12
Lille - Templemars, route de l'Épinois 16B	Een perceel van 11.718 m <sup>2</sup> met een bedrijfsgebouw bestaande uit 2.935 m <sup>2</sup> magazijnen en 1.412 m <sup>2</sup> kantoren.	250.795	269.645	100,0%
Lille - Templemars, route d'Ennetières 40	Een terrein van 44.071 m <sup>2</sup> op drie kilometer van de luchthaven van Lille. Een uitstekend onderhouden pand uit 1989 dat werd uitgebreid in 2007 met 17.391 m <sup>2</sup> opslagruimten en 1.790 m <sup>2</sup> kantoren.	782.524	784.410	100,0%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	Een terrein van 24.200 m <sup>2</sup> ten noorden van Lille, vlakbij de Belgische grens, in de industriezone <i>Tourcoing-Nord</i> . Een pand uit 2007 met 13.065 m <sup>2</sup> opslagruimten en 248 m <sup>2</sup> kantoren.	533.003	622.799	100,0%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette – rue des Frères Lumière	Een terrein van 82.200 m <sup>2</sup> in een industriezone nabij Lens. Een pand uit 2004 met 26.788 m <sup>2</sup> opslagruimten en 2.353 m <sup>2</sup> kantoren. Het perceel biedt bovendien uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.	1.498.269	1.495.010	100,0%
<b>ROEMENIË</b>		<b>687.597</b>	<b>414.171</b>	<b>100,0%</b>
Aricestii Rahtivani	Een terrein van 250.000 m <sup>2</sup> .			
Codlea	Een terrein van 227.500 m <sup>2</sup> .			
Corbii Mari	Een terrein van 222.207 m <sup>2</sup> .			
Oarja	Op een terrein van 224.225 m <sup>2</sup> werd een semi- industriële complex van 5.000 m <sup>2</sup> opgetrokken. In tweede instantie werd een naburig complex van 7.000 m <sup>2</sup> opgeleverd.	687.597	414.171	100,0%
				
Eigendommen met een fair value kleiner dan 2,5 miljoen EUR.	Het betreft hier de zes resterende sites van in totaal 765.168 m <sup>2</sup> .			
<b>TSJECHIË</b>		<b>2.202.095</b>	<b>2.579.394</b>	<b>100,0%</b>
In het najaar van 2012 werd beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Deze transactie past in de strategie van WDP om haar positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië. Zie ook persbericht van 13 november 2012.				
<b>TOTAAL</b>		<b>83.591.817</b>	<b>75.606.948</b>	<b>97,1%</b>

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

### 1. België

#### Overzicht

De economische conjunctuur in België blijft zwak. Het herstel van de financiële markten in de tweede helft van 2012 vertaalde zich nog niet in een groter ondernemersvertrouwen. Daardoor worden minder projecten opgestart, en dat tekort aan aanbod dwingt ondernemers die op zoek zijn naar kant-en-klare ruimten om andere markten op te zoeken. Desondanks heeft de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België in 2012 globaal goed standgehouden. Daarbij was de KMO-sector de drijvende kracht. Omdat het voor vele bedrijven nog steeds moeilijk is om aan kredieten te geraken, wordt minder gekocht en meer gehuurd. Logistieke bedrijven zijn daarbij voornamelijk op zoek naar kleinere ruimten, wat niet belet dat ook de vraag naar grotere panden op toplocaties aanzienlijk blijft.

#### Vraag

De take-up aan semi-industriële gebouwen bedroeg in 2012 in totaal 615.000 m<sup>2</sup>. De stijging was het sterkst in Vlaanderen, maar ook Brussel en Wallonië kenden een groei. De logistieke take-up bedroeg 697.000 m<sup>2</sup>, eveneens een hoog cijfer wanneer rekening wordt gehouden met het geringe aanbod aan beschikbare pan-

den. Vooral Brussel en Wallonië presteerden hier sterk. Transport- en logistieke bedrijven waren zeer actief, met namen als 2XL, Kuehne + Nagel en Norbert Dentressangle. Zij tekenden voor de vijf grootste deals in Q4 van 2012.

In 2012 kon ook een verschuiving van de vraag worden vastgesteld. Efficiëntere logistieke processen leiden ertoe dat goederen vaak minder lang worden opgeslagen. Dit vertaalde zich in een stijgende vraag naar kleinere opslagruimten, tussen 3.500 en 4.500 m<sup>2</sup>. Tegelijk leidt een consolidatie in de distributiesector tot de vraag naar grote distributiecentra, die bovendien uitstekend aansluiten op de transportinfrastructuur. Maar hier is het aanbod echter zeer beperkt. Wat deze laatste, hoogkwalitatieve panden betreft, situeert de take-up zich nog altijd grotendeels op de as Brussel-Antwerpen. Deze panden namen in 2012 trouwens het leeuwendeel (70%) van de transacties boven 10.000 m<sup>2</sup> voor hun rekening.

#### Aanbod

De huurprijzen voor logistieke hoogkwalitatieve gebouwen bleven gedurende het hele jaar ongewijzigd in Brussel (46 EUR/m<sup>2</sup>/jaar), Gent (36 EUR/m<sup>2</sup>/jaar) en Hasselt-Genk (35 EUR/m<sup>2</sup>/jaar). Zij stegen daarentegen in Antwerpen (43 EUR/m<sup>2</sup>/jaar, + 2,4%) en in Luik (35 EUR per m<sup>2</sup>/jaar, + 2,9%).

Het aanbod aan nieuwe ruimten blijft beperkt, omdat de ontwikkelaars de economische situatie nog te onzeker achten om niet-voorverhuurde panden te bouwen. Ook de aanhoudend lage huurprijzen versterken hun afwachtende houding. Het grootste tekort situeert zich bij grootschalige, moderne logistieke gebouwen.

### Investerings

Hoewel de investeringen op een erg laag pitje bleven in het grootste deel van 2012, kon in het laatste kwartaal een lichte verbetering worden waargenomen. De meeste investeringen waren daarbij voor rekening van kleine en middelgrote ondernemingen die panden kochten voor eigen gebruik.

De stagnerende markt zorgde voor ongewijzigde rendementen doorheen het jaar. In Brussel en Antwerpen bedroegen zij 7,5%. In Gent, Hasselt-Genk en Luik was dat 8%.

### Vooruitzichten

Voorlopig blijft het koffiedik kijken wanneer grote bedrijven en ontwikkelaars opnieuw wat meer vertrouwen in de toekomst zullen krijgen. In afwachting daarvan zal de groei ook in 2013 grotendeels van de KMO's moeten komen. Verwacht wordt dat de semi-industriële vastgoedmarkt in 2013 op het niveau van 2012 zal presteren. De aanzet daartoe werd gegeven eind 2012, met een totale take-up van 185.000 m<sup>2</sup>. Wat de logistieke panden betreft, werd in het laatste kwartaal in totaal 203.000 m<sup>2</sup> in gebruik genomen; meteen een goede aanloop naar 2013.

Volgens sommige bronnen zullen de huurprijzen in Europa jaarlijks gemiddeld met zo'n 1,4% stijgen in de periode 2013-17. Dat is een verbetering ten opzichte van de gemiddelde jaarlijkse daling met 1,8% in de periode 2008-12.

In de nabije toekomst zal de Europese vastgoedmarkt namelijk de impact ondervinden van het *Motorways of the Sea*-project, dat de Europese Commissie al in 2001 opstartte. Het project heeft als doel de overvolle wegenknooppunten op termijn te ontlasten, door een grotere klemtoon te

leggen op transport via het water, en een betere onderlinge aansluiting van de verschillende transportsystemen. Logistieke bedrijven zullen hierdoor hun vestigingsstrategie geografisch kunnen verruimen. Dit biedt perspectieven voor gevestigde havensteden zoals Antwerpen.

Gezien de – weliswaar beperkte – groeivoorzichten voor de huurprijzen, zal de return in de nabije toekomst voornamelijk door huurinkomsten gegenereerd worden.

## 2. Nederland

### Overzicht

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt bleef in 2012 stabiel, waardoor ook relatief nieuwe beleggers interesse toonden. In deze markt is specifieke kennis van de gebruiker doorslaggevend, wat in het voordeel speelt van gespecialiseerde partijen als WDP. Die weten wat de gebruikers van opslag- en distributiecentra drijft. Zij spelen ook in op veranderende gebruikerswensen die vooral retailers aan distributiegebouwen stellen als gevolg van hun e-commerce activiteiten.

### Vraag

De totale opname aan bedrijfsruimten is in 2012 ten opzichte van het jaar voordien met 6,5% gedaald, naar 2,8 miljoen m<sup>2</sup>. Toch komt dit opnameniveau nog altijd overeen met de gemiddelde opname in de periode 2005-12. De vraag van logistieke dienstverleners richt zich vooral op nieuw gebouwde, moderne distributiecentra op logistieke hotspots. De grootste transacties van het jaar betroffen allemaal nieuwbouwprojecten en gebouwen jonger dan tien jaar. De twee belangrijkste waren voor rekening van WDP, namelijk de aankoop van de Lake Side Portfolio en van het nieuwe distributiecentrum van Pon Onroerend Goed in Barneveld. Globaal gezien lag de klemtoon in Q4 op Tilburg en Venlo/Venray.



Met name Tilburg zag de take-up stijgen naar zo'n 165.000 m<sup>2</sup>, een groei met 45% ten opzichte van 2011.

### Aanbod

Het aanbod is in 2012 ten opzichte van het jaar voordien met 3,3% gekrompen, naar 9,3 miljoen m<sup>2</sup>. De zwakke economische conjunctuur van de voorbije jaren heeft ertoe geleid dat maar weinig beschikbare logistieke gebouwen op de markt kwamen. Vrijwel alle nieuwe projecten waren voorverhuurd en gebouwd op maat van de klant. Het voordeel hiervan is dat een nieuwe generatie distributiecentra is ontstaan, met duurzame en energiezuinige installaties. Zij liggen op belangrijke distributieknooppunten, zoals de Rotterdamse haven, Schiphol, of belangrijke autoroutes in Brabant en Limburg richting Duitsland en Frankrijk. Het nadeel is dat een deel van de bestaande voorraad logistieke gebouwen hierdoor snel verouderd en komt leeg te staan. Deze gebouwen blijken alleen verhuurd te worden als een logistiek dienstverlener een dringende vraag naar ruimte heeft, of wanneer tegen een lage prijs en met een kortlopend contract gehuurd kan worden.

De huurprijzen bleven in 2012 lang op hetzelfde peil, maar daalden in Q4 over het hele land met zo'n 3 à 4%. Concreet zakten zij in Amsterdam en Eindhoven met 4,2% naar 57,5 EUR per m<sup>2</sup>/jaar, in Venlo en Tilburg met 4% naar 48 EUR per m<sup>2</sup>/jaar. Ook Rotterdam kende een daling, met 3,3% naar 58 EUR per m<sup>2</sup>/jaar. Nijmegen bleef onveranderd op 50 EUR per m<sup>2</sup>/jaar, terwijl de tophuurprijzen in Schiphol met 2,9% stegen naar 87,50 EUR per m<sup>2</sup>/jaar.

De leegstand blijft in heel Nederland beperkt tot gemiddeld zo'n 7%, en overstijgt in geen enkele regio de 10%.

### Investerings

De investeringen trokken in het laatste kwartaal van 2012 eindelijk aan en overstegen 130 miljoen EUR, tegenover 93 miljoen EUR in dezelfde

periode van 2011. Dat kon niet beletten dat het totale geïnvesteerde volume van 330 miljoen EUR maar liefst 44% onder dat van 2011 lag. De toprendementen bleven overal vrijwel ongewijzigd, op 7,60% (Schiphol), 7,75% (Eindhoven, Venlo, Tilburg en Nijmegen) en 7,80% (Amsterdam, Rotterdam). De beleggers zijn in de eerste plaats geïnteresseerd in state-of-the-art gebouwen op toplocaties, met langlopende huurovereenkomsten. Precies het feit dat die zo zeldzaam zijn, zal ontwikkelaars er misschien toe aanzetten nieuwe projecten op te starten.

### Vooruitzichten

Het aanbod aan oudere logistieke ruimten vergroot naarmate de druk van investeerders toeneemt om dit type gebouwen te verkopen. Het verschil in aanvangsrendementen tussen oud en nieuw vastgoed zal daardoor verder toenemen.

Wat de evolutie van de huurprijzen betreft, zullen ook de havensteden Rotterdam en Amsterdam mogelijk de vruchten kunnen plukken van het Europese *Motorways of the Sea*-project (zie hierboven bij 1. België). Ook daar zullen de huurprijzen volgens de verwachtingen in de loop van de komende vijf jaar stabiel blijven.

De huurprijzen en rendementen op alle Nederlandse toplocaties zullen volgens de vooruitzichten ook in 2013 onveranderd blijven. Op secundaire locaties zullen zij onder druk komen te staan. Het aanbod aan nieuwbouw zal erg beperkt blijven, terwijl de leegstand in tweedetrangsgebouwen zal toenemen.

## 3. Frankrijk

### Overzicht

Nadat zij in 2011 een groei had gekend, kromp de Franse semi-industriële vastgoedmarkt als gevolg van de zwakke nationale en internationale economie.

Ook de uitslag van de verkiezingen in 2012 was niet van die aard om het vertrouwen van gebruikers en ontwikkelaars te versterken. Bovendien zien heel wat Franse logistieke bedrijven hun activiteiten krimpen. Als gevolg van dit alles namen alle spelers een afwachterende houding aan.

### Vraag

De take-up van opslagruimten bedroeg in 2012 in totaal ruim 1,6 miljoen m<sup>2</sup>, een daling met 36% ten opzichte van het - uitstekende - jaar 2011. De voornaamste verklaring hiervoor is dat huurders bij voorkeur de huurprijzen heronderhandelen, in plaats van te verhuizen. Tegelijk is er een groeiende trend bij logistieke bedrijven om de sites te stroomlijnen, en zo de kosten van de supply chain te drukken. Dit leidde tot enkele deals die de zwakke activiteit in 2012 een beetje konden aanzwengelen. Retailers hebben daarentegen wel een aantal grote ruimten aangekocht, zoals Intermarché in Vert-Saint-Denis (94.000 m<sup>2</sup>). Een hoofdrol was weggelegd voor Amazon, dat een sleutel-op-de-deur project van 100.000 m<sup>2</sup> kocht in Lauwin-Planque en bovendien 41.000 m<sup>2</sup> opslagruimten huurde nabij Dijon. E-business was in 2012 in totaal goed voor 20% van de take-up van hoogkwalitatieve panden.

Wat de verschillende regio's betreft, blijven Lille, Parijs, Lyon en Marseille de markt domineren. Zij vertegenwoordigen samen 73% van de take-up in 2012. Toch zijn er grote onderlinge verschillen waar te nemen. In Parijs viel de take-up zelfs terug met 60% naar 507.000 m<sup>2</sup>. De regio is daarmee nog slechts goed voor 31% van de totale take-up in Frankrijk, tegenover 50% in 2011. Lyon kende dan weer een erg goed jaar, met transacties voor een oppervlakte van 378.000 m<sup>2</sup>. In Lille evenaarde de take-up het gemiddelde op lange termijn, onder meer dankzij Transfreight dat 42.000 m<sup>2</sup> opnam in het trimo-dale platform Delta 3. Marseille tekende een lichte achteruitgang op, maar kon niettemin acht belangrijke deals afsluiten.

### Aanbod

De beschikbaarheid van panden bleef doorheen het jaar stabiel op 3 miljoen m<sup>2</sup>. Enerzijds komt een groot aantal tweedehandse maar kwaliteitsvolle gebouwen op de markt. Anderzijds zijn er de voorbije drie jaar amper niet-voorverhuurde projecten opgestart, waardoor het aanbod aan nieuwe panden met 350.000 m<sup>2</sup> het laagste peil sinds tien jaar heeft bereikt. Die tweedehandse panden waren overigens goed voor 40% van de totale take-up in 2012.

De sterke vraag naar kwaliteitsvolle ruimten die de bedrijfskosten drukken, hebben ertoe geleid dat ook het aanbod aan moderne, goed gelegen tweedehandse panden vrijwel is uitgeput. Speculatieve projecten zijn onbestaande, en het erg beperkte aanbod aan nieuwe gebouwen wordt onmiddellijk opgenomen. De enkele projecten die in de pijplijn zitten, zullen niet kunnen beletten dat dit tekort aan kwalitatieve ruimten in de toekomst alleen maar groter zal worden.

De hoogste huurprijzen voor kwalitatieve logistieke gebouwen bleven overal ongewijzigd, met name op 52 EUR per m<sup>2</sup>/jaar (Parijs), 47 EUR per m<sup>2</sup>/jaar (Lyon en Straatsburg) en 42 EUR per m<sup>2</sup>/jaar (Bordeaux, Lille, Marseille en Toulouse).

### Investerings

De investeringen bereikten in het laatste kwartaal met bijna 380 miljoen EUR een behoorlijk peil, hoewel het lager lag dan in Q3. In totaal beliepen de transacties in 2012 ruim 1,3 miljard EUR, wat een aanzienlijke stijging is ten opzichte van 2011.

De rendementen bleven grotendeels stabiel. In Parijs stegen zij op jaarbasis van 7% in 2011 naar 7,25%, in Lyon en Lille van 7,25 naar 7,50%, en in Marseille van 7,50 naar 7,75%. In Bordeaux, Straatsburg en Toulouse bleven zij ongewijzigd op 8%.



### Vooruitzichten

Verwacht wordt dat de economische terugval zich ook in 2013 zal verderzetten, waardoor de semi-industriële en logistieke markt maar een heel lichte groei zal kennen. Minder uitvoer als gevolg van de crisis binnen de Eurozone zal zich vertalen in een geringere economische activiteit, waardoor de drang naar efficiëntie en kostenbesparing nog zal versterken. Toch zullen enkele transacties die in 2012 werden opgestart, voor wat beweging zorgen in de markt.

### Aanbod

De beschikbaarheid daalde in Q4 naar minder dan 110.000 m<sup>2</sup>, wat zich in Boekarest vertaalde in een leegstand van 11,1%. De bouw van nieuwe projecten is vrijwel volledig tot stilstand gekomen. Enkel in uitzonderlijke omstandigheden wagen ontwikkelaars zich aan een project dat niet is voorverhuurd. In Q4 werden bovendien 20.000 m<sup>2</sup> opgeleverd aan DSV, terwijl FM Logistics zijn logistiek platform in de regio Timis uitbreidde met 8.000 m<sup>2</sup>.

## 4. Roemenië

### Overzicht

De crisis in de Eurozone – de belangrijkste handelspartner van Roemenië – heeft ook een impact op de industriële en logistieke sector in dit Centraal-Europese land. De take-up was erg beperkt, terwijl de huuractiviteit in zowel de logistieke als de productiesector stand hield. Ook op het gebied van investeringen was er weinig beweging, met ongewijzigde rendementen als gevolg.

### Vraag

Terwijl de economische groei in de loop van 2012 geleidelijk naar minder dan 1% wegzakte, gebeurde er weinig op de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt. Dat belet niet dat in het laatste kwartaal enkele grotere transacties gebeurden – allemaal buiten de hoofdstad Boekarest. De logistieke sector was daarbij het meest actief. Een van de grotere deals was de lease van een project van 15.000 m<sup>2</sup> in Ploiesti aan Profi, door Immofinanz. Ook in Timisoara en Brasov vonden belangrijke transacties plaats.

De hoogste huurprijzen voor de beste ruimten bleven zowel in Boekarest als in Brasov, Constanta en Timisoara ongewijzigd op 43,20 EUR per m<sup>2</sup>/jaar.

### Investeringen

In 2012 werden geen noemenswaardige investeringen opgetekend. Door de zwakke economie kijken investeerders de kat uit de boom. Eventuele potentiële projecten geraken niet verder dan de tekentafel door gebrek aan kredieten.

Op basis van de weinige beschikbare gegevens worden de rendementen ongewijzigd geraamd op 9,50% in Boekarest, en 10,50% in Brasov, Constanta en Timisoara.

### Vooruitzichten

Het is niet uitgesloten dat de lease-activiteit in 2013 lichtjes zal aantrekken. De take-up zal ook beperkt blijven omdat er geen noemenswaardige vraag is in de markt. Nieuwe projecten zullen vrijwel uitsluitend het werk zijn van gebruikers die hun huidige ruimten willen rationaliseren. De zwakke algemene conjunctuur houdt investeerders immers op een afstand. De gespecialiseerde fondsen hebben zich bijna helemaal teruggetrokken uit het land, en verwacht wordt dat in 2013 enkel aandelentransacties voor enige beweging in de markt zullen zorgen.

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



# 3. 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 2012 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 investerings-eigendommen 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 huur-overeenkomsten 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.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en activa bestemd voor verkoop) van WDP op 31 december 2012 1.060.587.499 EUR (één miljard zestig miljoen vijfhonderd zevenentachtig duizend vierhonderd negenennegentig EUR) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**KOEN NEVENS**  
CEO | Cushman & Wakefield

**PHILIPPE JANSSENS**  
Afgvaardigd bestuurder | Stadim

**LEOPOLD WILLEMS**  
Adjunct-directeur van de internationale afdeling  
taxatie | DTZ Zadelhoff

**JEAN-CLAUDE DUBOIS**  
Président | BNP Paribas Real Estate



# KUEHNE+NAGEL

15

16

17

7

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD  
ONDERNEMEN



# 7

## Maatschappelijk verantwoord ondernemen



7

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD  
ONDERNEMEN

# 1. Duurzaamheid, een strategische hoeksteen voor financieel rendement op lange termijn

Als toonaangevende logistieke vastgoedpartner, ontbreekt het WDP niet aan verantwoordelijkheidszin inzake duurzaam ondernemen, zowel voor haar klanten als voor de aandeelhouders. En ook hier staat een langetermijnbenadering – een van de hoekstenen binnen WDP's strategie – voorop.

Zo ondergaat elke investering die in overweging wordt genomen, een grondige evaluatie die oordeelt naar de duurzame impact voor alle stakeholders. De ene klant is op zoek naar een eenvoudige opslagruimte, de andere heeft nood aan een hoogtechnologische logistieke faciliteit. Zowel voor de ene als de andere oplossing, zal WDP steeds haar verantwoordelijkheid inzake duurzaamheid in acht houden. Bij de ontwikkeling of renovatie worden dan ook mogelijkheden in hernieuwbare energie en energie-efficiëntie mee op de tekentafel gelegd. Deze aanpak, in samenspraak met de klant, verhoogt aldus de concurrentiekracht van de nieuwe huurder door het terugdringen van zijn energiekost en versterkt zijn duurzaam bewustzijn door een meer verantwoorde impact op het milieu, ons klimaat en de maatschappij.

De succesvolle BREEAM-verwezenlijkingen zijn veelbelovend. Deze certificeringen vormen een weerspiegeling van onze intentie om vastgoedwaarde te combineren met duurzaam ondernemen. Na een audit met betrekking tot de carbon footprint van onze vastgoedportefeuille, kon een actieplan worden uitgestippeld en ingepland. Ook onze eigen kantoren werden aan een

dergelijke studie onderlegd. We ambiëren dan ook een beperktere voetafdruk door het gebruik van bijvoorbeeld milieu-efficiëntere voertuigen, openbaar vervoer, teleconferencing etc, ...

WDP wil evolueren naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit op middellange termijn. Hiervoor willen we de Trias Energetica implementeren: energieverbruik vermijden, hernieuwbare energiebronnen maximaliseren (zonne-energie, wind, biomassa, ...) en het efficiënt gebruik van eindige fossiele brandstoffen (herverlichting, optimalisatie van verwarming, warmte-koude opslag, ...).

Als logistiek vastgoedpartner willen we ook toegevoegde waarde door de creatie van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, autoriteiten, ... om zo te komen tot intelligente logistiek (tri-modaliteit, *bundling*, ...). Een dergelijke aanpak vergemakkelijkt het transport, neemt de verkeersdruk rond de steden weg en verlicht de druk op de maatschappij. Ook dit is duurzaam ondernemen.

Met dit duurzaamheidsverslag hopen we u meer transparantie te bieden in de benadering van WDP inzake duurzame ontwikkeling en de inspanningen die worden geleverd om tot een langdurende en verantwoorde waardecreatie te komen.

Zoals steeds, warehouses with brains.

**JOOST UWENTS**  
CEO | WDP

### 1.1. Visie en strategie

Zoals eerder al aangehaald, streeft WDP naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor haar vastgoedportefeuille op middellange termijn. Volgens het Department of Energy and Climate Change (DECC, VK) betekent 'CO<sub>2</sub>-neutraal dat de netto-uitstoot van koolstof gelijk is aan nul – via een transparant proces voor het berekenen van emissies, waarbij die emissies worden verminderd en de residuele emissies worden gecompenseerd'. Organisaties en individuen die streven naar een CO<sub>2</sub>-neutrale status, dienen in de eerste plaats koolstofemissies te verminderen en te vermijden, zodat enkel de niet te vermijden emissies worden gecompenseerd. Gewoonlijk wordt een CO<sub>2</sub>-neutrale status op twee manieren bereikt:

→ De koolstofdioxide die wordt uitgestoten in de atmosfeer door het verbranden van fossiele brandstoffen in evenwicht brengen met hernieuwbare energie die een gelijkaardige hoeveelheid nuttige energie genereert, zodat de CO<sub>2</sub>-emissies worden gecompenseerd.

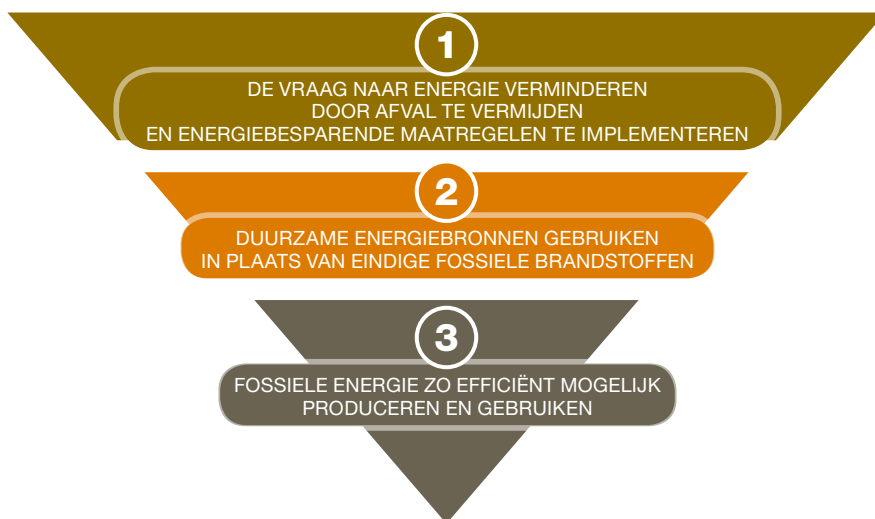
Of enkel hernieuwbare energievormen gebruiken die geen koolstofdioxide produceren (ook een *post-koolstof economie* genoemd).

→ CO<sub>2</sub> compenseren door anderen te vergoeden om 100% van de koolstofdioxide die wordt uitgestoten te verwijderen uit de atmosfeer – bijvoorbeeld via het financieren van *klimaatprojecten* die zouden moeten leiden tot het voorkomen van emissies van broeikasgassen in de toekomst of door het kopen van koolstofkredieten om deze zo te verwijderen (*of weg te nemen*) via CO<sub>2</sub>-trading.

De hele benadering inzake het vermijden, verminderen en compenseren, vermindert onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen terwijl het aandeel van hernieuwbare energie wordt gestimuleerd. Het is een globale benadering die waarde creëert door middel van het verlagen van de energiekostprijs en leidt tot een kleinere impact op het klimaat en de maatschappij.



## Het Trias Energetica\*-concept: de meest duurzame energie is energie die je bespaart.



\* Bron: SenterNovem.

De CO<sub>2</sub>-neutrale doelstelling voor het creëren van duurzame waarde door middel van milieuverantwoordelijkheid vereist een goed gestructureerde en economisch leefbare benadering. De Trias Energetica (zie blz. 141) is een erkende denkwijze die we hanteren om ons energieverbruik terug te dringen en energie op een duurzamere manier te gebruiken.

Via een carbon footprint van onze hoofdkantoren en onze vastgoedportefeuille hebben we een beter zicht op de huidige situatie, de mogelijkheden en de uitdagingen voor de toekomst. De berekening van de carbon footprint, zoals die door CO2logic is gemaakt, was gebaseerd op het energieverbruik van eenentwintig gemonitorde sites en het energieverbruik van de hoofdkantoren in België. Op basis van deze berekeningen weet WDP waarop het zich moet focussen en waarin het moet investeren om efficiënte bedrijfsprestaties te leveren.

### 1.1.1. Verminderen

De afgelopen jaren heeft WDP geïnvesteerd in een energieopvolgsysteem om een groot gedeelte van het energieverbruik (elektriciteit en gas) van haar vastgoedportefeuille van nabij op te volgen. Dit stelt WDP in staat om een duidelijker beeld te hebben van het huidige energieverbruik en om sneller actie te ondernemen wanneer anomalieën worden vastgesteld. Een goede opvolging vormt de basis van een goede verminderingstrategie. Op basis van dit opvolgsysteem zal WDP voortdurend de prestaties van haar magazijnen vergelijken en haar inspanningen inzake renovatie, *relighting*, ... vooral richten op de minst goed presterende magazijnen.

Het instellen van de BREEAM-schaal op *Very Good* voor de nieuwe grote magazijnen van WDP vereist strenge kwaliteits- en prestatieniveaus. Hierdoor zullen de prestaties en de waarde van onze vastgoedportefeuille voor de komende jaren worden gewaarborgd.

Om het energieverbruik (met een focus op elektriciteit) van haar vastgoedportefeuille verder te verlagen, investeert WDP in *relighting* (LED, ...), isolatie en efficiënte oplossingen inzake verwarming/koeling, zoals faseovergangsmaterialen (PCM of *phase change materials*).

Faseovergangsmaterialen (PCM) worden gebruikt voor de opslag van warmte en koude. Deze materialen kunnen warmte absorberen binnen een bepaald temperatuurbereik zonder dat ze een significante wijziging in temperatuur ondergaan. In plaats daarvan gaat de absorptie of vrijgave van de warmte gepaard met een wijziging in de algemene toestand van het materiaal. Sommige materialen kunnen grote hoeveelheden warmte opslaan terwijl ze smelten. Deze energie wordt opnieuw vrijgegeven tijdens het kristallisatieproces. De temperatuur van het materiaal blijft nagenoeg constant tijdens het smelt- en kristallisatieproces. Daarom wordt dit soort van warmteopslag ook wel *latente warmteopslag* genoemd. Door gebruik te maken van materialen met hoge smeltempereatuur is het mogelijk om grote hoeveelheden warmte op te slaan binnen vergelijkbaar kleine temperatuurbereiken.

### 1.1.2. Compenseren

WDP beschikt tot nu toe over een geïnstalleerd vermogen van 16 MWp (megawattpiek) aan groene energie via haar investeringen in zonnepaneelprojecten op de daken van haar gebouwen in België (15 MWp) en Roemenië (1 MWp).

WDP onderzoekt momenteel bijkomende investeringen inzake zonne-, wind-, geothermische en biomassa-energie, op voorwaarde dat deze investeringen gebaseerd zijn op een lagerisico-beoordeling en een opbrengstpatroon vertonen dat vergelijkbaar is met dat van haar bestaande logistieke vastgoedportefeuille.



### 1.1.3. Winnen

Onze benadering inzake duurzaamheid komt ten goede van onze klanten, de aandeelhouders van WDP, externe stakeholders en WDP zelf. Onze visie en strategie voor de WDP-vastgoedportefeuille zal de kostprijs van eigendom verlagen door middel van het tot een minimum beperken van de energiekostprijs per vierkante meter en de carbon footprint van WDP en haar klanten. Ook zal onze afhankelijkheid van fossiele brandstof en het risico op mogelijke prijschommelingen die inherent zijn aan woelige markten afnemen. Ze zal onze impact en de impact van onze klanten op hun omgeving en op de maatschappij in het algemeen verminderen. Bovendien zou deze benadering de waarde van ons vastgoed en diensten moeten verhogen.

Maar de invloed en ondersteuning van WDP beperkt zicht niet tot de magazijnen zelf. Door het ontwikkelen van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, autoriteiten om zo intelligente logistieke activiteiten te stimuleren (tri-modaliteit, *bundling*, ...), zullen onze klanten

minder negatieve impact ondervinden van transportbeperkingen (CO<sub>2</sub>-taks, ...) en zullen we efficiëntie stimuleren terwijl de verkeersdruk op steden en maatschappij wordt vermindert.

WDP onderzoekt momenteel de mogelijkheden van grondig multi-modaal transport en *bundling* met en voor haar klanten aangezien ze ervan overtuigd is dat hierdoor de totale kostprijs, het dienstverleningsniveau en de duurzaamheid van de toeleveringsketen zal verbeteren.

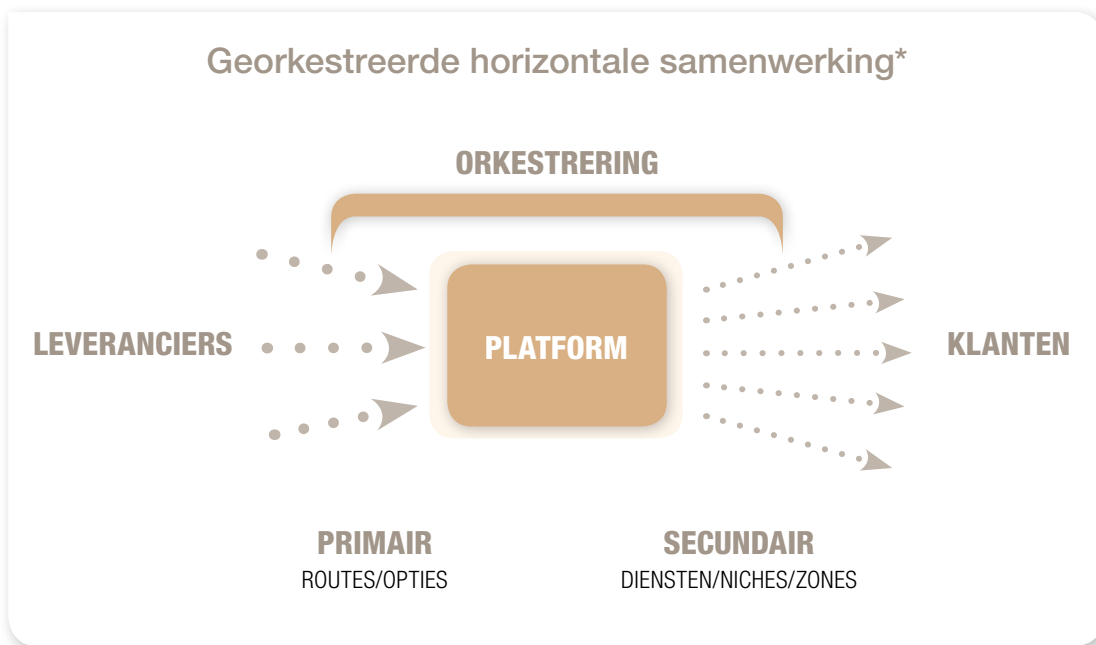
#### Multimodaal transport en *bundling*

Multimodaal transport betekent dat wordt gekozen voor het meest geschikte transportmiddel, rekening houdend met de kenmerken ervan inzake productstroom en de logistieke vereisten. In sommige gevallen kan dit unimodaal transport via de weg, spoorweg of waterweg zijn; in andere gevallen is de meest geschikte transportwijze intermodaal transport, waarbij verschillende transportwijzen worden gecombineerd in één traject, d.i. in sequentie (bijvoorbeeld binnenvaart



7

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD  
ONDERNEMEN



\* Bron: Tri-Vizor.

gecombineerd met voor- en/of natransport per vrachtwagen). Binnen deze context wordt vaak de term *co-modaliteit* gebruikt, waarbij de klemtoon wordt gelegd op de sterke punten van de verschillende transportwijzen. De term *synchro-modaliteit* verwijst naar transport waarbij parallel verschillende transportwijzen worden aangeboden. Dit betekent dat voor een specifieke transportopdracht de verlader (of zijn transportpartner) over een modale keuze beschikt.

### Stedelijk vervoer

Een van de opties om te zorgen voor duurzaam stedelijk vervoer is het oprichten van een leefbaar en duurzaam stedelijk distributieplatform, waarbij gebruik wordt gemaakt van *georkestreerde horizontale samenwerking*. Dit concept van orkestrering heeft aangetoond dat het de efficiëntie van het goederentransport aanzienlijk kan verbeteren, waardoor het brandstofverbruik, de uitstoot van broeikasgassen en andere transportongemakken worden verminderd.

Georkestreerde horizontale samenwerking is een samenwerking tussen alle partners die betrokken zijn bij het transport van goederen (leveranciers, verladers, ontvangers, multimodale platformen, overheidsinstanties, ...) en een *orkestreerder*. Het doel van de samenwerking bestaat erin de efficiëntie van de transportketen te verbeteren en kosten te besparen. Dit wordt gerealiseerd door ladingen proactief te combineren om zo de belasting van vrachtwagens te verhogen en door schaalconomieën. De orkestreerder is een kleine zelfstandige neutrale partner die optreedt als manager, trustee en scheidsrechter van de gemeenschap.

Uit het schema op de vorige bladzijde blijkt duidelijk dat zowel inkomende als uitgaande stromen moeten worden geïntegreerd in het stedelijk distributieplatform.

## 2. Duurzaam vastgoedbeheer

Het is een inherente eigenschap van een industriële activiteit – inclusief de vastgoedsector – dat ze een impact heeft op haar omgeving – zowel de natuurlijke omgeving in al haar facetten als de mensen die in en rond de gebouwen wonen en werken. Als duurzame en verantwoordelijke onderneming, streeft WDP ernaar haar portefeuille verder te ontwikkelen, terwijl tezelfdertijd haar impact op het milieu en de natuurlijke rijkdommen zoveel mogelijk op consistente wijze wordt verminderd. De onderneming streeft ernaar om haar milieuvoetafdruk elk jaar te verkleinen door zich te focussen op land- en watergebruik, afvalstromen, transport, duurzame materialen en hernieuwbare energie.

### 2.1. Bodemonderzoek

Vooraleer een bestaand gebouw of perceel land wordt aangekocht, voert WDP altijd een gedetailleerde screening naar eventuele milieurisico's of onregelmatigheden die zouden kunnen voortvloeien uit vorige activiteiten die een hoog risico inhielden. Van zodra er vermoedens van verontreiniging bestaan, wordt een studie uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Indien blijkt dat de bodem verontreinigd is, zorgt WDP ervoor dat al het nodige wordt gedaan om dit risico onder controle te houden en te elimineren. Zo voert WDP bijvoorbeeld momenteel bodemherstelwerkzaamheden uit op de recent overgenomen site te Heppignies. Systemen die mogelijk een hoog risico inhouden blijven regelmatig geïnspecteerd ook nadat een gebouw in gebruik is genomen, overeenkomstig alle statutaire normen en regelgevingen. WDP

leeft ook te allen tijde alle nationale en regionale reguleringen na inzake bodemtesten en andere verplichtingen die verband houden met een zuivere bodem.

### 2.2. Milieu- en stedenbouwkundige vergunningen

Voor alle gebouwen en systemen is WDP in het bezit van de vereiste officiële milieu- en stedenbouwkundige vergunningen, overeenkomstig de statutaire reguleringen van de desbetreffende landen. In geval de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van specifieke vergunningen – inclusief een verplichte milieuvergunning – zal WDP er bij de huurder op aandringen om zo snel mogelijk alle noodzakelijke schikkingen te treffen. De lokale wetten en reguleringen met betrekking tot gebouwen en systemen worden van nabij opgevolgd en geïmplementeerd. Mochten er wijzigingen aan de wetgeving – of aan de technische systemen – worden doorgevoerd, worden de vergunningen onmiddellijk up-to-date gebracht.

### 2.3. Inspectie van technische en beveiligingssystemen

Alle technische en beveiligingssystemen die geïnstalleerd zijn in de gebouwen dit tot de portefeuille van WDP behoren, worden op regelmatige basis geïnspecteerd, ofwel op aandringen van WDP zelf ofwel op initiatief van de huurder, verplicht door WDP. In dit laatste geval volgt WDP ook de kwaliteit van de inspectie van dichtbij op.



7

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORDE  
ONDERNEMEN

Als onderdeel van het opvolgingsproces, vertrouwen we op zelfstandige en/of interne specialisten.

## 2.4. Verminderen van broeikasgassen uit koelmiddelen

WDP steunt volledig het afschrikkingsbeleid dat door de Europese overheden wordt gehanteerd met betrekking tot het gebruik van synthetische koelmiddelen. Om de uitstoot van broeikasgassen (chloorfluorkoolwaterstoffen / CFK's) zoveel mogelijk te beperken, installeert WDP waar mogelijk moderne airconditioningsystemen die gebaseerd zijn op natuurlijke, ozonvriendelijke koelmiddelen, zoals ammoniak en koolstofdioxide. Dit is onder andere het geval voor het recentelijk voltooide gebouw in Mollem, België voor Lactalis en het BREEAM-gecertificeerde gebouw in Wijchen, Nederland. Ook worden alle airconditioningsystemen op regelmatige basis geïnspecteerd. Dit is belangrijk omdat een goed onderhouden machine zeer efficiënt blijft en het energieverbruik op een laag peil houdt, wat op zijn beurt ten goede komt van het milieu.

## 2.5. Verwijderen van asbest

Hoewel voor het verwijderen van asbest in werkelijkheid eerder de operator verantwoordelijk is dan de eigenaar, ongeacht of het een bestaande of aan te kopen eigendom is, wordt het gebouw altijd door deskundigen geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. Wanneer er een potentieel gevaar bestaat voor de gezondheid van de mensen die het gebouw gebruiken, wordt het asbest verwijderd overeenkomstig de standaardprocedures en in overeenstemming met alle statutaire normen en regelgevingen. Wanneer de deskundigen tot het besluit komen dat het asbest omwille van het gebruikstype in de huidige toestand geen gevaar vormt, wordt dit beschouwd als een latent risico en wordt dit als dusdanig op regelmatige basis geëvalueerd. Van zodra het risico toeneemt – bijvoorbeeld als gevolg van het in onbruik raken van het gebouw of naar aanleiding van regelgevende wijzigingen – wordt het asbest onmiddellijk verwijderd. Onderhouds- of herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd om dit soort van reinigungsoperaties te vereenvoudigen.

## 2.6. Recyclage van afval

WDP moedigt haar werknemers aan om afval te scheiden: in al onze kantoren sorteren we voorwerpen zoals papier, organisch afval, glas en restafval overeenkomstig de regels van de plaatselijke afvalophaaldienst. Daarnaast worden ook de huurders aangemoedigd om afval te sorteren – en te verminderen. Voor de gebouwen die opgetrokken zijn in overeenstemming met de BREEAM-richtlijnen (zie hieronder), wordt het afval op de sites gescheiden in vier tot zes stromen, die verwerkt worden door gecertificeerde afvalverwerkingsbedrijven.

Naast het feit dat er een beroep wordt gedaan op een gecertificeerd verwerkingsbedrijf om het afval op te halen, probeert WDP ook haar afval op de bouwwerf zelf te hergebruiken. Zo werd bijvoorbeeld bouwafval van afbraakwerken hergebruikt voor de fundamenteen voor het nieuw ontwikkelingsproject in Willebroek. De onderneming heeft bovendien gekozen voor prefabstructuren waardoor de afvalvolumes op de bouwerven verder wordt verminderd.

## 2.7. Energie-efficiëntie en EPB-regelgeving

WDP verbindt zich ertoe het energieverbruik in de gebouwen binnen haar portefeuille zoveel mogelijk terug te dringen. Dit gebeurt door het volledig isoleren van muren en daken (door gebruik te maken van een respectieve warmteweerstandswaarde van minstens 2,5 m<sup>2</sup>K/W en 3,2 m<sup>2</sup>K/W). Daarnaast kiezen we altijd voor de meest kostenefficiënte en energieefficiënte alternatieven inzake verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsystemen. WDP voert een duurzaam magazijnbeleid. De duurzame projecten op het vlak van elektrisch vermogen, verwarming en isolatie zijn speciaal ontwikkeld om de koolstofuitstoot in de opslagfaciliteiten binnen de portefeuille te verminderen, terwijl tezelfdertijd de energiefactuur van de huurder aanzienlijk wordt verlaagd. Deze klemtoon op duurzaamheid geldt niet enkel voor nieuwe projecten: ook tal van oudere sites binnen de portefeuille worden ge-upgraded naar state-of-the-art, efficiënte en duurzame gebouwen.

Sinds 1 januari 2006 moeten nieuwe ontwikkelingsprojecten en renovatieprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is in de Europese Unie, krachtens een Europese Richtlijn, in overeenstemming zijn met de Energy Performance of Buildings Regulations (ook gekend onder de naam EPB Regulations). Deze regelgevingen bepalen de normen inzake energieprestaties en het klimaat binnenshuis (EPB-normen). De EPB-normen bepalen welke graad van thermische isolatie en ventilatie moet worden gerealiseerd. Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten worden ook de technische systemen in overweging genomen, waarvoor de berekening van het totale energieprestatieniveau (E-niveau) vereist is. Ook voor bestaande gebouwen voorziet de Europese Richtlijn het invoeren van een EPB-certificaat inzake de energieprestaties van het gebouw.

Alle projecten die in 2012 door WDP zijn voltooid zijn in overeenstemming met de vastgestelde normen. WDP streeft ernaar een E-niveau te behalen dat lager is dan het niveau dat door de wet wordt voorgeschreven. Dit is onder andere het geval voor het nieuwe gebouw te Mollem. Het E-niveau op deze site bedraagt 72, terwijl het minimum dat bij wet voorgeschreven is, 100 bedraagt – een verbetering van ongeveer 30%.

## 2.8. BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een duurzaamheidsattest voor de prestaties van gebouwen gedurende hun volledige levenscyclus. BREEAM, de toonaangevende en meest algemeen gebruikte duurzaamheidsstandaard voor gebouwen in Europa, onderscheidt zich van andere normen door haar multicriteria-benadering. Tijdens het certificeringsproces wordt niet alleen rekening gehouden met het energieverbruik van een gebouw, maar ook met het landgebruik, milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, afval, verontreiniging, transport, uitrusting en materialen, gezondheid en comfort. De gebouwen krijgen een totale score toegekend die varieert van *Acceptable*<sup>1</sup>, *Pass*, *Good*, *Very Good*, *Excellent* tot *Outstanding*.

Momenteel is 9% van de WDP-portefeuille (op basis van de contractuele huurinkomsten) BREEAM-gecertificeerd en werden reeds drie nieuwe gebouwen gecertificeerd met een gemiddelde score van *Very Good*.

WDP heeft de intentie opgevat om veel verder te gaan dan de loutere energie- en milieuprestaties van de gebouwen. Met de sites in Nijmegen, Bijsterhuizen 2404 – Industriezone Bijsterhuizen en Tilburg, Siriusstraat 7-9 werd WDP de eerste vastgoedonderneming in Nederland in 2010 die het BREEAM-duurzaamheidscertificaat voor logistiek vastgoed ontving.

<sup>1</sup> Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM in-use.



## BREEAM BINNEN DE WDP-ORTEFEUILLE

SITE	BREEAM-SCORE
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	★★★★☆
Nijmegen (NL), Bijsterhuizen	★★★★☆
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	★★★★☆
Helmond (NL), Sojadjik 2	★★★★☆ (ontwerpfase)
Nieuwegein (NL), Inundatiedok 14	★★★★☆ (ontwerpfase)
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	★★★★☆ (in certificeringsproces)
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	★★★★☆

→ GEEN SCORE	
→ ACCEPTABLE*	★☆☆☆☆
→ PASS	★★☆☆☆
→ GOOD	★★★☆☆
→ VERY GOOD	★★★★☆
→ EXCELLENT	★★★★★
→ OUTSTANDING	★★★★★★

\* Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM in-use.

Ook de twee gebouwen in de Lake Side Portfolio – met name in Nieuwegein en Helmond – hebben het BREEAM-certificaat ontvangen. In België ontving de WDP-site te Willebroek, Koningin Astridlaan 14, als eerste in het land het BREEAM-certificaat voor bestaande sites (*BREEAM in-use*). Het naburige nieuwbouwproject aan de Koningin Astridlaan 16 zal het *Very Good* certificaat ontvangen.

WDP is overtuigd dat de bestaande activa een groot potentieel inhouden – trouwens, een duurzamer gebouw en management betekenen ook lagere kosten en hogere marges.

De methodologie maakt het mogelijk de totale duurzaamheid van de activa en hun benchmarking te evalueren, maar ook haar doelstellingen te realiseren.

Omdat bij het ontwerpen van een nieuw gebouw een carbon footprint wordt bepaald voor de komende tien of meer jaren, zal WDP strikte criteria hiervoor opleggen.

Bijgevolg is het de intentie om voor alle nieuwe gebouwen met een oppervlakte groter dan 5.000 m<sup>2</sup> te streven naar een BREEAM-score minimum *Very Good*.

## 2.9. Zonne-energie

WDP lanceerde in 2007 een zonne-energie-project ter ondersteuning van haar ambitie om op middellange termijn tot een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportfeuille te komen. Op het einde van 2012 heeft de onderneming een geïnstalleerd vermogen behaald van 16 megawattpiek (MWp) aan groene energie dankzij zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op ongeveer 30 sites in België (16 MWp) en Roemenië (1 MWp). Ongeveer 55% van de groene elektriciteit die op deze sites wordt geproduceerd, wordt gebruikt door de huurders, terwijl het resterende deel in het net wordt geïnjecteerd.

Zonne-energie wordt ook goed aangewend via zonneboilers, die warm water produceren. Ook heeft de onderneming geïnvesteerd in warmtepompen, zoals op de nieuwe projectontwikkelingen in Willebroek en Haarlemmermeer (Schiphol Logistics Parc (SLP) I).

## 2.10. Dagdagelijkse duurzame maatregelen inzake de eigendommen

De Europese Commissie heeft de fabricage van verkwistende standaard TL8-lampen verboden, een verbod dat van kracht is sinds 2010. Als alternatief gebruikt WDP nu de high-frequency TL5-lampen, die voorzien zijn van een *battery voltage lamp ignition*. Naast het feit dat deze energie-efficiënter zijn, hebben deze lampen ook een langere levensduur en een hogere lichtoutput. Wanneer de lampen via een dimmer verbonden worden met de bewegingsdetectoren, wordt hun energie zelfs nog efficiënter gebruikt.

WDP onderzoekt eveneens de toepasbaarheid op grote schaal van LED-lichten in haar magazijnen. Het recent voltooide ontwikkelingsproject in Mollem werd volledig uitgerust met LED-verlichting: zowel in het magazijn als in de kantoren en voor de buitenverlichting. Aangezien in het magazijn ook airconditioning is geïnstalleerd, biedt LED-verlichting – naast een langere levensduur en een hogere energie-efficiëntie – tal van andere voordelen ten opzichte van TL-verlichting, zoals minder opstartproblemen en een lagere warmte-emissie.

Om het waterverbruik te verlagen, maakt WDP gebruik van middelen zoals infrarood bewegingsdetectoren op kranen en voor urinoirs. Hierdoor kan het verzamelde en hergebruikte regenwater als spoelwater voor de toiletten worden aangewend. Antilekdetectiesystemen voorkomen bovendien onnodig waterverlies.

Via het opvolgen van het verbruik van elektriciteit, gas en water, is het op verschillende domeinen mogelijk om te bepalen waar dit verbruik kan worden teruggeschroefd.

Zowel BREAAAM als de carbon footprint van de bestaande activa zullen de beoordeling en het opvolgen van de score van het gebouw en van de prestaties vergemakkelijken. Extra energiemeters zullen de huidige score-onzekerheden van het volledige gebouwenpark elimineren en ervoor zorgen dat de score naar behoren kan worden opgevolgd.

### 2.11. Benchmark inzake energiegebruik

De recente benchmark van eenentwintig gemonitorde Belgische WDP-sites toont aan dat de gemonitorde vastgoedportefeuille beter scoort op het vlak van energiegebruik dan de waarden van het ISA (2011), het BIM (2009), het Agentschap NL (2008) en de Royal Commission on Environmental Pollution (Britse Koninklijke Commissie voor Milieuverontreiniging) (2006).

Hoewel dit zeer goede resultaten zijn, zal WDP kansen blijven aangrijpen via interne en externe benchmarking. Gebouwen met de laagste/slechtste score zullen onderworpen worden aan een quick-scan energieaudit om zo tot betere resultaten te komen.

## EXTERNE BENCHMARK

SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURE	MEETEENHEDEN	ISA (2011)	BIM <sup>1</sup> (2009)	AGENTSCHAP NL (2008)	ROYAL COMMISSION ON ENVIRONMENT POLLUTION UK (2006) <sup>3</sup>	WDP (21 SITES) <sup>4</sup>
Energie-intensiteit van het gebouw	kWh/m <sup>2</sup> /jaar	117	145	104	145	<b>99</b>
Broeikasgasintensiteit uit energie van het gebouw	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /jaar	78	-	-	-	<b>14</b>

- 1 Groothandel en detailhandel > 5000 m<sup>2</sup>. Electriciteit: 89 kWh/m<sup>2</sup>, gas: 56 kWh/m<sup>2</sup>  
 2 Groothandel. Electriciteit: 65 kWh/m<sup>2</sup>, gas: 42 kWh/m<sup>2</sup>

## 2.12. Nieuwe technologieën

### Testprojecten

De afgelopen jaren heeft WDP verschillende testprojecten uitgevoerd om ervaring op te doen op het vlak van nieuwe technologieën. Zo werd de site in Mollem (voor Lactalis) volledig uitgerust met LED-verlichting, werden een warmtepomp en een zonneboiler gebruikt op de site van Haarlemmermeer (Schiphol) en werd een warmte-recuperatiesysteem geïnstalleerd op de koelinstallaties in de site van Wijchen.

De BREEAM-gecertificeerde gebouwen in Nieuwegein en Helmond onderscheiden zich ook door het feit dat ze de eerste eigendommen zijn binnen de WDP-portefeuille die over een opslag voor warmte en koude beschikken, een technologie om warmte of koude in de bodem op te slaan om zo gebouwen te verwarmen en/of af te koelen doorheen de seizoenen. Ook hier werpt WDP zich op als baanbreker binnen de logistieke sector.



7

# 3. Corporate duurzame ontwikkeling

Hoewel het grootste deel van onze carbon footprint op het conto kan worden geschreven van onze vastgoedportefeuille, willen we ook de carbon footprint van onze bedrijfsactiviteiten verminderen en dezelfde principes toepassen op onze hoofdkantoren en onze dagdagelijkse operationele maatregelen.

## 3.1 Duurzame dagdagelijkse maatregelen binnen de organisatie

Ook binnen haar dagdagelijkse activiteiten heeft WDP maatregelen ingevoerd om haar voetafdruk te verkleinen, waaronder ons digitaal documentenbeheer. Via het digitaliseren van inkomende documenten en door deze elektronisch op te slaan, kunnen papiervolumes drastisch worden verminderd. Ook het gebruik van het elektronische Enterprise Resource Planning (ERP) systeem SAP Real Estate (zie hieronder) helpt om de hoeveelheid papierafval te verlagen.

Hoewel papierverbruik noodzakelijk is, proberen we dit zo veel mogelijk te beperken door het invoeren van kleine, maar toch doelstreffende maatregelen, zoals dubbelzijdig afdrukken. Een bijkomend voordeel is dat efficiënte printers en fotokopieertoestellen met een hoge capaciteit minder afval genereren en leiden tot een lager energieverbruik. Al het papier dat binnen de onderneming wordt gebruikt, is afkomstig van duurzaam beheerde bossen en is FSC-gecertificeerd.

WDP heeft deze zelfde groene filosofie geïntroduceerd in het wagenpark van de onderneming, waarbij gekozen wordt voor efficiëntere motortechnologieën. Die voertuigen zijn brandstofefficiënt en stoten minder koolstofdioxide, fijn stof en stikstofoxide uit. Het wagenpark telt nu ook hybride voertuigen, in haar rangen, waarbij de voordelen van elektrische motoren (voor het rijden bij lage snelheden) worden gecombineerd met die van een zeer efficiënte dieselmotor, maar waarbij ook gelet wordt op brandstofefficiëntie en het verminderen van de luchtverontreiniging.

## 3.2 Duurzaamheid en ERP

Duurzaam ondernemen gaat echter verder dan louter het gebruik van milieuvriendelijke materialen en technologieën: het behelst ook een optimalisering van de dagdagelijkse werkwijze, om zo een maximale opbrengst aan de hand van een minimum aan energie en materiaal te genereren. Ook zo creëren we opnieuw waarde voor alle stake-holders. Om hiertoe te komen gebruikt WDP het Enterprise Resource Planning (ERP) systeem SAP Real Estate, een applicatie die ook de transparantie in bedrijfsprocessen en duurzame operaties verbetert.



### 3.3 De carbon footprint van WDP

WDP heeft een duurzame ontwikkelings-onderneming CO2logic onder de arm genomen om de carbon footprint van de belangrijkste bedrijfssites van WDP te berekenen. De sites in België, Roemenië en Nederland stootten respectievelijk 141,2 ton CO<sub>2</sub>e, 155 ton CO<sub>2</sub>e en 16 ton CO<sub>2</sub>e uit. Dit betekent dat de uitstoot per VTE respectievelijk 6 tCO<sub>2</sub>e, 8 tCO<sub>2</sub>e en 31 tCO<sub>2</sub>e bedroeg (BJ 2011).

Bij het berekenen van de koolstofuitstoot wordt met tal van factoren rekening gehouden, gaande van uitstoot die verband houdt met elektriciteit en verwarming tot transport en papierverbruik. In technische termen wordt hiernaar verwezen als de *toepassingsgebieden 1 tot 3*. Alle interne emissies, die vallen onder toepassingsgebied 1 (d.i. verwarming, koelmiddelen en bedrijfsvoertuigen) zijn opgenomen in de berekening. Dit geldt ook voor emissies uit toepassingsgebied 2 (electriciteit). Toepassingsgebied 3 houdt een analyse in van de emissies die gegenereerd worden door pendelverkeer, zakenreizen en papier, waarbij rekening wordt gehouden met alle broeikasgasen, met inbegrip van onrechtstreekse emissies.

Tal van deze emissies zijn te wijten aan transport, vooral voor Roemenië, waarvoor een aantal vluchten nodig zijn. In totaal is 82% van de Roemeense emissies het resultaat van transport.

Voor België en Nederland bedraagt dit percentage 54%. De gebouwen nemen ongeveer 45% van de emissies voor hun rekening, terwijl het resterende, verwaarloosbare gedeelte het resultaat is van papierverbruik.

Zoals hierboven reeds werd aangehaald, heeft WDP inspanningen geleverd om de emissies te verminderen. Deze maatregelen werden geïntegreerd in deze studie. WDP zal onderzoeken welke maatregelen nog kunnen worden genomen en zal een Carbon Reduction Action Plan uitwerken samen met CO2logic. Met dit plan streeft WDP ernaar om de uitstoot van koolstof tegen het jaar 2015 verder te verminderen met 20%.



7

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD  
ONDERNEMEN

# 4. Algemeen rapporteringsscorebord

## INVESTERINGSEIGENDOMMEN

TOEPASSINGSGBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings-eigendommen	Testprojecten	<p>De afgelopen jaren heeft WDP verschillende testprojecten uitgevoerd: LED-verlichting, warmte-koudeopslag, dimmen van lichten, warmterecuperatie van koelers, enz. Hierdoor heeft WDP ervaring verworven op het vlak van nieuwe technologieën die, na positieve beoordelingen, vervolgens kunnen worden toegepast op meerdere gebouwen.</p> <p>WDP pleit er ook voor om in de toekomst testprojecten uit te voeren of betrokken te worden bij onderzoeksprojecten met betrekking tot magazijnen.</p>	In uitvoering	N/A
	Berekening carbon footprint (basis)	<p>In 2013 werd een berekening van de carbon footprint uitgevoerd op investerings-eigendommen van WDP voor 2012. Het toepassingsgebied van de studie was beperkt tot energiereleante gegevens (toepassingsgebied 1 en 2 van het GHG-protocol). De berekening was gebaseerd op gegevens van eenentwintig gemonitorde gebouwen.</p> <p>Gelet op het feit dat dit de eerste keer was dat een dergelijke berekening werd uitgevoerd, zullen de resultaten gebruikt worden als basis voor een vergelijking van de resultaten van de komende jaren.</p>	2013	100%
	Up-to-date brengen van de carbon footprint	De berekeningen van de koolstofvoetafdruk zullen de komende jaren jaarlijks worden uitgevoerd.	2014	0%
	Energijmeting	<p>In de periode 2008-12 werd het energiegebruik van eenentwintig sites digitaal gemeten. Heden is het energiegebruik van andere gebouwen niet in detail gekend.</p> <p>Om een correct beeld te hebben van het totale energiegebruik van de WDP-portefeuille, is WDP van plan om het aantal gemonitorde gebouwen in de toekomst systematisch op te trekken.</p>	2018	65%

## INVESTERINGSEIGENDOMMEN

TOEPASSINGSGBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings-eigendommen	Hernieuwbare energie	<p>Op het einde van 2012 had de onderneming een geïnstalleerd vermogen bereikt van 16 MWp aan groene energie via zonnepanelen die geïnstalleerd waren op ongeveer dertig sites in België (15 MWp) en Roemenië (1 MWp).</p> <p>WDP onderzoekt momenteel ook of het haalbaar is om meer en verschillende types hernieuwbare energie te installeren, op basis van een lagerisicobeoordeling en een gelijkaardig opbrengstpatroon als vastgoed-investering.</p>	In uitvoering	55%
Investerings-eigendommen (bestaande gebouwen)	Verminderen van het energiegebruik in bestaande gebouwen	<p>Uit het verslag over de carbon footprint voor 2012, dat begin 2013 werd opgemaakt, blijkt dat het verbruik op sommige sites hoger lag dan het gemiddelde energiegebruik van de eenentwintig onderzochte sites.</p> <p>WDP zal een <i>energie-quick-scan</i> uitvoeren op de sites die het minst goed presteren. De prioriteit zal gaan naar de grootste sites aangezien zij het grootste potentieel inzake vermindering hebben.</p>	2013	0%
	Groene elektriciteit	<p>Op dit ogenblik, en afgezien van de plaatselijk gegeneerde groene energie, gebruiken de huidige sites grijze energie.</p> <p>WDP overweegt om te kiezen voor groene energie wanneer energiecontracten worden hernieuwd. Hierdoor zou de carbon footprint van WDP aanzienlijk verkleinen.</p>	2013-16	0%
	Betere energieprestaties dan vereist door de regelgevingen	<p>Sinds 2006 heeft de Europese Richtlijn inzake Energieprestaties van Gebouwen er bij de lidstaten op aangedrongen om energiereguleringen in te voeren.</p> <p>WDP streeft ernaar om deze reguleringen na te leven en streeft ernaar een lager E-niveau te behalen dan in de wet staat voorgeschreven.</p>	In uitvoering	0%
Investerings-eigendommen (nieuwe gebouwen)	BREEAM-certificering	<p>Sinds 2010 bestaat een deel van het beleid van WDP erin om nieuwe gebouwen BREEAM-gecertificeerd te krijgen en deze criteria op te nemen in het ontwerpproces.</p> <p>WDP streeft ernaar om elk gebouw met een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> minimumscore <i>Very Good</i> te laten behalen.</p>	2012	100%



7

MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD  
ONDERNEMEN

## HOOFDKANTOREN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren	Berekening van de carbon footprint (basis)	Voor 2011 werd een berekening van de carbon footprint uitgevoerd van de WDP-kantoren in België, Nederland en Roemenië. Gelet op het feit dat dit de eerste keer was dat een dergelijke berekening werd uitgevoerd, zullen de resultaten gebruikt worden als basis voor een vergelijking van de resultaten van de komende jaren.	2012	100%
	Verminderen van het energiegebruik	WDP heeft de bedoeling om een <i>energie-quick-scan</i> uit te voeren voor haar kantoren om zo <i>quick-wins</i> te kunnen detecteren en te implementeren.	2013	0%
	Verminderen van het papiergebruik	WDP vermindert het gebruik van papier in haar kantoren.  WDP heeft de standaardinstellingen van haar printers gewijzigd naar dubbelzijdig afdrukken.	2013	0%

## MOBILITEIT

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren	Verminderen van de CO <sub>2</sub> -uitstoot door het wagenpark van de onderneming	WDP stelt voor om de emissies van haar wagenpark systematisch te verminderen. Dit zal gerealiseerd worden door het vernieuwen van het wagenpark, door regelmatig de bandendruk te controleren en een opleiding voor milieuvriendelijker rijden te introduceren voor haar personeel.	2013-16	15%
Investerings-eigendommen	Verminderen van de CO <sub>2</sub> -uitstoot door logistieke activiteiten	WDP streeft ernaar om haar logistieke koolstofuitstoot te verminderen door het introduceren van nieuwe mobiliteitsconcepten zoals tri-modaliteit, <i>bundling</i> , enz.	2013-16	0%

## BEWUSTZIJN WEKKEN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren en investerings-eigendommen	Verminderen van de carbon footprint van de leveranciers	Aangezien de duurzaamheid van de leveranciers een impact heeft op de duurzaamheid van de gehele toeleveringsketen, heeft WDP het plan opgevat om de carbon footprint van haar leveranciers te verkleinen en de CO <sub>2</sub> -prestatieladder te gebruiken om leveranciers te beoordelen.	2013	0%

## COMMUNICATIE

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren en investerings-eigendommen	Publicatie van een duurzaamheidsverslag	Vanaf het boekjaar 2012 is WDP van plan om jaarlijks te rapporteren over haar duurzaamheidsbeleid.	2013	100%
	<i>Sustainability</i> website	Het duurzaamheidsverslag/-beleid van WDP zou gemakkelijk geraadpleegd moeten kunnen worden op haar website.	2013	100%
	Jaarlijks financieel verslag in CO <sub>2</sub> -vriendelijk drukwerk	WDP zal het aantal kopieën op papier beperken en het online raadplegen van jaar- en duurzaamheidsverslagen stimuleren. De afgedrukte kopieën zullen gemaakt worden op FSC/PEFC-gelabeld papier.	2013	100%

We hopen dat dit duurzaamheidsverslag aantoont dat we sterk geloven in het creëren van waarde voor klanten en aandeelhouders door een vermindering van de energiekosten, de afbouw van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het verkleinen van de impact op het klimaat. We zullen nauw met klanten samenwerken om dit te realiseren.

Onze doelstelling is om prioriteit te verlenen aan acties die de voordelen voor mensen, planeet en welvaart op elkaar afstemmen. Onze solide duurzaamheidsstrategie is de beste manier om onze financiële prestaties te verbeteren, de relaties met onze stakeholders te versterken, het risicobeheer te bevorderen, bedrijfskansen te optimaliseren en waarde te creëren.





# 8

## Verklaringen van de statutaire zaakvoerder



8

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 vastgoedexperten 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 2012.







# Jaarrekening



9

JAARREKENING

# Inhoudstafel

// 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012	165
Resultatenrekening	166
Staat van het globaal resultaat	168
Componenten van het nettoresultaat	168
Balans – Activa	169
Balans – Passiva	170
Kasstroomoverzicht	171
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2012	172
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2011	174
// 2. Toelichtingen	177
I. Algemene informatie over de vennootschap	178
II. Voorstellingsbasis	178
III. Waarderingsregels	180
IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	190
V. Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat	192
VI. Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten	194
VII. Criteria voor de toegepaste consolidatiemethode	195
VIII. Gegevens over de dochteronderneming	195
IX. Overzicht geannualiseerde huuropbrengsten (inclusief geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)	196
X. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	197
XI. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	198
XII. Financieel resultaat	199
XIII. Belastingen	200
XIV. Staat van de immateriële vaste activa	201
XV. Vastgoedbeleggingen – Mutatietabel	202
XVI. Staat van de andere materiële vaste activa	204
XVII. Financiële vaste activa	205
XVIII. Afgeleide financiële instrumenten	205
XIX. Vorderingen financiële leasing	208
XX. Handelsvorderingen en andere vaste activa	208
XXI. Activa bestemd voor verkoop	208
XXII. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	211
XXIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	212

XXIV.	Kapitaal	213
XXV.	Voorzieningen	214
XXVI.	Staat van de schulden	215
XXVII.	Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad	217
XXVIII.	Andere kortlopende verplichtingen	219
XXIX.	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	220
XXX.	Transacties tussen verbonden ondernemingen	220
XXXI.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	221
XXXII.	Variaties in behoefte aan werkkapitaal	222
XXXIII.	Behoeftte aan werkkapitaal	222
//	3. Verslag van de commissaris	223
//	4. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012	229
	Resultatenrekening	230
	Staat van het globaal resultaat	232
	Componenten van het nettoresultaat	232
	Balans – Activa	233
	Balans – Passiva	234
	Statutaire resultaatverwerking	235
	Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks	236
	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	237





// 1.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012



## Resultatenrekening

IN EUR (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>I. HUURINKOMSTEN</b>		<b>75.897</b>	<b>63.752</b>
Huur	IX	75.607	63.539
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		290	213
<b>III. MET VERHUUR VERBODEN KOSTEN</b>		<b>-513</b>	<b>-649</b>
Te betalen huur op gehuurde activa		-470	-341
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-548	-575
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		505	267
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>		<b>75.384</b>	<b>63.103</b>
<b>V. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>		<b>6.033</b>	<b>5.159</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		2.548	1.846
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		3.485	3.313
<b>VII. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>		<b>-7.267</b>	<b>-5.946</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-2.732	-2.011
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen		-4.535	-3.935
<b>VIII. ANDERE MET VERHUUR VERBODEN INKOMSTEN EN UITGAVEN</b>		<b>7.185</b>	<b>6.778</b>
Beheersvergoeding van het onroerend goed		910	569
Opbrengsten van zonne-energie		6.275	6.209
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>81.335</b>	<b>69.094</b>
<b>IX. TECHNISCHE KOSTEN</b>		<b>-1.396</b>	<b>-1.278</b>
Recurrente technische kosten		-1.291	-1.335
Herstellingen		-868	-1.047
Verzekeringspremies		-423	-288
Niet-recurrente technische kosten		-105	57
Schadegevallen		-173	-177
Vergoedingen schadegevallen door verzekeraars		68	234
<b>X. COMMERCIELE KOSTEN</b>		<b>-579</b>	<b>-271</b>
Makelaarscommissies		-70	-68
Publiciteit		-198	-104
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-311	-99
<b>XII. BEHEERSKOSTEN VASTGOED</b>		<b>-174</b>	<b>146</b>
Externe beheersvergoedingen		-36	-36
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-138	182
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>		<b>-2.149</b>	<b>-1.403</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>		<b>79.186</b>	<b>67.691</b>
<b>XIV. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>-4.914</b>	<b>-4.362</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>		<b>74.272</b>	<b>63.329</b>



IN EUR (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>XVI. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	X	<b>101</b>	<b>17</b>
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)		10.386	2.893
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-10.285	-2.876
<b>XVIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN *</b>	XI	<b>1.757</b>	<b>3.399</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		17.245	24.777
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-19.028	-19.432
Impairment activa in aanbouw (aanleg en terugname)		3.540	-1.946
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>		<b>76.130</b>	<b>66.745</b>
<b>XX. FINANCIËLE INKOMSTEN</b>		<b>794</b>	<b>1.365</b>
Geïnde intresten en dividenden		629	640
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke		0	12
Andere financiële inkomsten		165	713
<b>XXI. NETTO INTRESTKOSTEN</b>		<b>-21.991</b>	<b>-20.066</b>
Nominale intrestlasten op leningen		-8.096	-10.856
Geactiveerde intercalaire intresten		871	1.586
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-14.650	-12.337
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		26	1.768
Andere intrestkosten		-142	-227
<b>XXII. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN</b>		<b>-115</b>	<b>-216</b>
Bankkosten en andere commissies		-49	-60
Andere financiële kosten		-66	-156
<b>XXIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>		<b>-18.488</b>	<b>-17.272</b>
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	XII	<b>-39.800</b>	<b>-36.189</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>36.330</b>	<b>30.556</b>
<b>XXV. VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>		<b>-1.004</b>	<b>-156</b>
Vennootschapsbelasting		-534	-87
Latente belasting op marktschommelingen		-24	-183
Positieve latente belastingen op marktschommelingen		71	317
Latente belasting op terugname afschrijvingen		-162	-146
Latente belastingen - Andere		-355	-57
<b>XXVI. EXIT TAKS</b>		<b>0</b>	<b>-696</b>
<b>BELASTINGEN</b>	XIII	<b>-1.004</b>	<b>-852</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>		<b>35.326</b>	<b>29.704</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		35.326	29.704
* 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 <i>Reserves</i> conform IAS 16. Zie ook toelichting III. <i>Waarderingsregels</i> op blz. 180.			



## Staat van het globaal resultaat

IN EUR (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>I. NETTORESULTAAT</b>		<b>35.326</b>	<b>29.704</b>
<b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>-1.691</b>	<b>-1.480</b>
H. Andere elementen van het <i>globaal resultaat</i> , na belasting		-1.691	-1.480
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen		-1.691	-1.302
Wisselkoersverschillen		0	-178
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>33.635</b>	<b>28.224</b>
Toerekenbaar aan:			
Aandeelhouders van de moedermaatschappij		33.635	28.224

## Componenten van het nettoresultaat

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Netto courant resultaat	52.072	44.268
Resultaat op de portefeuille *	1.742	2.708
IAS 39-resultaat	-18.488	-17.272
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>35.326</b>	<b>29.704</b>
IN EUR (PER AANDEEL) **	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Netto courant resultaat	3,67	3,42
Resultaat op de portefeuille*	0,12	0,21
IAS 39-resultaat	-1,30	-1,33
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>2,49</b>	<b>2,29</b>

\* Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

\*\* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

## Balans – Activa

IN EUR (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>1.146.822</b>	<b>992.410</b>
<b>B. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	XIV	<b>213</b>	<b>310</b>
<b>C. VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	XV	<b>1.060.615</b>	<b>908.089</b>
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1.015.602	835.557
Projectontwikkelingen		7.207	28.092
Andere: grondreserve		37.806	44.440
<b>D. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	XVI	<b>69.018</b>	<b>68.185</b>
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		1.108	1.185
Andere: zonnepanelen		67.910	67.000
<b>E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	XVII, XVIII	<b>11.396</b>	<b>11.418</b>
Activa aangehouden tot einde looptijd		0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0
Leningen en vorderingen		11.396	11.418
Andere		11.396	11.418
<b>F. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING</b>	XIX	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>G. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA</b>	XX	<b>5.580</b>	<b>4.408</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>49.603</b>	<b>26.474</b>
<b>A. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	XXI	<b>34.564</b>	<b>14.310</b>
Vastgoedbeleggingen		34.564	14.310
<b>C. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING</b>	XIX	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. HANDELSVORDERINGEN</b>	XXII	<b>8.393</b>	<b>6.649</b>
<b>E. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>	XXIII	<b>2.457</b>	<b>1.431</b>
Belastingen		1.997	882
Andere		460	549
<b>F. KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>1.801</b>	<b>1.704</b>
<b>G. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>		<b>2.388</b>	<b>2.380</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.196.425</b>	<b>1.018.884</b>



## Balans – Passiva

IN EUR (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		<b>450.181</b>	<b>401.334</b>
<b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ</b>		<b>450.181</b>	<b>401.334</b>
A. Kapitaal	XXIV	117.349	106.336
Geplaatst kapitaal		120.955	109.381
Kosten kapitaalverhoging		-3.606	-3.045
B. Uitgiftepremies		138.428	94.168
C. Reserves		159.078	171.126
D. Nettoresultaat van het boekjaar		35.326	29.704
<b>VERPLICHTINGEN</b>		<b>746.244</b>	<b>617.550</b>
<b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>554.473</b>	<b>477.594</b>
A. Voorzieningen	XXV	1.071	1.112
Andere		1.071	1.112
B. Langlopende financiële schulden	XXVI, XXVII	481.446	422.536
Kredietinstellingen		454.488	390.123
Financiële leasing		18.109	23.947
Andere		8.849	8.466
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		69.838	51.978
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		69.838	51.978
F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		2.118	1.968
Andere		2.118	1.968
<b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>191.771</b>	<b>139.956</b>
B. Kortlopende financiële schulden	XXVI, XXVII	178.418	126.187
Kredietinstellingen		175.186	122.701
Financiële leasing		3.232	3.486
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		10.274	10.225
Andere		10.274	10.225
Leveranciers		7.929	8.149
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		2.345	2.076
E. Andere kortlopende verplichtingen	XXVII	1.177	2.348
Overige		1.177	2.348
F. Overlopende rekeningen		1.902	1.196
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.196.425</b>	<b>1.018.884</b>

## Kasstroomoverzicht

IN EUR (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS</b>		<b>1.704</b>	<b>1.209</b>
<b>NETTO KASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>75.324</b>	<b>63.583</b>
<b>1. KASSTROMEN MET BETREKKING TOT DE EXPLOITATIE</b>		<b>75.595</b>	<b>61.746</b>
Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten		57.933	51.567
Winst van het boekjaar		35.326	29.704
Rentelasten		22.336	23.700
Ontvangen rente		-264	-1.924
Winstbelasting		535	87
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		17.467	14.586
Afschrijvingen		365	356
Waardeverminderingen		43	308
Toename (+) / afname (-) in voorzieningen		-41	-3
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-1.757	-3.399
Toename (+) / afname (-) in latente belastingen		470	69
Variaties reële waarde financiële derivaten		18.488	17.272
Meerwaarde op verkopen		-101	-17
Toename (+) / afname (-) in werkkapitaal		195	-4.407
Toename (+) / afname (-) in activa		-3.992	2.904
Toename (+) / afname (-) in passiva		4.198	-7.184
Overige		-11	-127
<b>2. KASSTROMEN MET BETREKKING TOT ANDERE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-271</b>	<b>1.837</b>
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten		264	1.924
Betaalde/teruggestorte winstbelasting		-535	-87
<b>NETTO KASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-179.275</b>	<b>-73.414</b>
<b>1. AANKOPEN</b>		<b>-189.661</b>	<b>-76.307</b>
Betalen verwervingen van vastgoedbeleggingen		-183.037	-64.034
Acquisities via aandelen		-3.388	-8.791
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-3.236	-3.482
<b>2. OVERDRACHTEN</b>		<b>10.386</b>	<b>2.893</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		10.386	2.893
<b>NETTO KASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>104.048</b>	<b>10.326</b>
1. Opname van leningen		238.549	175.320
2. Terugbetaling van leningen		-127.408	-127.013
3. Verstrekte financiering aan WDP Development RO		22	10
4. Betaalde rente		-22.336	-23.700
5. Betaalde dividenden *		-17.882	-14.291
6. Kapitaalverhoging		33.103	0
<b>NETTO TOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>97</b>	<b>495</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS</b>		<b>1.801</b>	<b>1.704</b>

\* Het betreft hier enkel de cash-out. In 2011 en 2012 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 70% respectievelijk 73% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.



# Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2012

IN EUR (X 1.000)	01 JAN. 12	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2011				
		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 VASTGOED-BELEGGINGEN	
<b>A. GEPLAATST KAPITAAL</b>	<b>106.336</b>					
Geplaatst kapitaal	109.381					
Kosten kapitaalverhoging	-3.045					
<b>B. UITGIFTEPREMIËS</b>	<b>94.168</b>					
<b>C. RESERVES</b>	<b>171.126</b>	<b>29.704</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
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 (+/-)	129.329		3.399		1.281	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27.626				-1.281	
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 (+/-)	-34.708					
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184					
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	1.035					
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-1.496			-708		
Andere reserves	20.025					
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	84.602	29.704	-3.399	708		
<b>D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>29.704</b>	<b>-29.704</b>				
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>401.334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

		COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT					31 DEC. 12
OVERBOEKING IAS 39- RESULTAAT	NETTO- RESULTAAT VAN HET HUIDIGE BOEKJAAR	KAPITAAL- VERHOGINGEN	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ZONNEPANELEN	UITGEKEERDE DIVIDENDEN	OVERIGE		
			11.013			117.349	
			11.574			120.955	
			-561			-3.606	
			44.260			138.428	
0			-1.691	-40.052	-9	159.078	
						149	
						134.009	
						-28.907	
-17.272						-51.980	
						-184	
						1.035	
						-2.204	
				-1.691		18.334	
17.272				-40.052	-9	88.826	
			35.326			35.326	
0	35.326	55.273	-1.691	-40.052	-9	450.181	



# Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2011

IN EUR (X 1.000)	01 JAN. 11	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 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 VASTGOED-BELEGGINGEN	
<b>A. GEPLAATST KAPITAAL</b>	<b>97.853</b>					
Geplaatst kapitaal	100.522					
Kosten kapitaalverhoging	-2.669					
<b>B. UITGIFTEPREMIËS</b>	<b>63.960</b>					
<b>C. RESERVES</b>	<b>176.871</b>	<b>32.602</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
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					
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	82.515	32.602	5.538	-1.442		
<b>D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>32.602</b>	<b>-32.602</b>				
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>371.286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	



		COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT					31 DEC. 11
	OVERBOEKING IAS 39- RESULTAAT	NETTO- RESULTAAT VAN HET HUIDIGE BOEKJAAR	KAPITAAL- VERHOGINGEN	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ZONNEPANELEN	UITGEKEERDE DIVIDENDEN	OVERIGE	
			8.483				106.336
			8.859				109.381
			-376				-3.045
			30.208				94.168
	0			-1.302	-36.867	-178	171.126
							149
							129.329
							-27.626
	-2.256						-34.708
						-10	-184
						-168	1.035
							-1.496
				-1.302			20.025
	2.256				-36.867		84.602
		29.704					29.704
	0	29.704	38.691	-1.302	-36.867	-178	401.334





# // 2.

## 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 2012 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 22 maart 2013.

WDP is genoteerd op NYSE Euronext.

## II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aangevaard 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 2012.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden EUR, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2012 en 2011 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2010 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2010 en 2011.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2012

- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2012 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 2012 en daarna.

- 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 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over betrokkenheid in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 13 *Waardering van de reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Overheidsleningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 *Geconsolideerde jaarrekening, Gezamenlijke overeenkomsten en informatieverschaffing – Overgangsbepalingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- 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 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 28 *Investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- 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)

Bovenstaande nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties hebben geen impact op de huidige cijfers.



## 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 rechtstreeks noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

#### Joint ventures

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

## 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 gewaar-



deerd 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 aankoopprijs 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.

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 bouwdoel-einden zonder dat er enige ontwikkelingsactiviteit plaatsvindt, niet in aanmerking voor activering.

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



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

## 5. Andere materiële vaste activa

### Algemeen

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

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

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

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

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 constante 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 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

### Financiële activa

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IAS 39 – *Financiële instrumenten*: opname en waardering afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

### Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWWV)

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWWV) als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen RWWV worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financieel actief wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie tegen RWWV, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

### Beleggingen aangehouden tot einde looptijd

Effecten met vaste of bepaalde betalingen en een vaste looptijd waarvan de groep stellig voornemens is en in staat is deze aan te houden tot het einde van de looptijd, worden geclassificeerd als beleggingen aangehouden tot einde looptijd. Beleggingen aangehouden tot einde looptijd worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met eventuele bijzondere waardevermindervingsverliezen, met opbrengsten opgenomen volgens de effectieve rente.

### Leningen en vorderingen

Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd worden in een actieve markt. Tot de categorie leningen en vorderingen van de groep behoren: geldmiddelen en sommige kasequivalenten, handelsvorderingen en leningen, behalve overschotten van pensioenfonds. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waar-



van het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maand en geen significant risico van waardeverandering inhouden. Leningen en vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, behalve voor kortetermijnvorderingen.

## Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWWV) of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

### Financiële verplichtingen tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWWV)

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWWV) als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële verplichtingen tegen RWWV worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie tegen RWWV, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

### Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden na initiële opname gewaardeerd tegen de

geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële schulden, overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële schulden, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

## 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 kredietoverschrijvingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde verminderd met de transactiekosten 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).

## 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 waar-

schijnlijk 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 voorbije 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 ontslagen verbrekingsvergoedingen in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

## 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.

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

## 14. Belastingen op het resultaat

Het statuut van de vastgoedbevak voorziet in een fiscaal transparant 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 verslagperiodes 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 desgevallend 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.



## 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 waarderingsmethode 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 cash flow* model ter waardering van de zonnepanelen zijn hierbij als volgt:

- 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 28 sites. Het aantal uren *impliciete zonneshijnduur* weerhouden werd constant gehouden ten opzichte van 2011.
- 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 twintig 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.
- De energieprijs stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie [www.apxendex.com](http://www.apxendex.com)) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2012 wordt er gewaardeerd aan de hand van de op 31 december 2012 gepubliceerde CAL 13, 14 en 15.
- In 2011 was de weerhouden rendementsvereiste de IRS swap rate op dertig jaar, vermeerderd met een risicopremie van 250 basispunten (bp). Gedurende 2012 was er een lichte daling van de intrestvoeten die gepaard ging met een equivalente 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 25 bp tot 250 bp, wat de daling van de IRS swap rate compenseerde en waardoor de gehanteerde verdisconteringsvoet quasi stabiel bleef.
- De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig 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.
- Er wordt rekening gehouden met enkele kleinere kosten en met een tienjarige onderhoudskost. Er wordt geen rekening gehouden met een theoretische huurlast van de daken.



- 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.
- In Roemenië werden er op de daken van de twee recent opgeleverde nieuwbouwprojecten PV-projecten gerealiseerd voor een totaal vermogen van 0,6 MWp voor een totale investering van 1,1 miljoen EUR<sup>1</sup>. Aangezien deze installaties in gebruik werden genomen net voor jaareinde en er nog niet voldoende statistische data beschikbaar zijn, werd ervoor geopteerd om deze projecten te waarderen aan kostprijs.

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.

### **Waardering Antwerpen – Lefebvredok gebaseerd op de assumptie van een verlenging van de concessieduur**

Er dreigt momenteel een rechtszaak te worden gestart in verband met de panden aan het Lefebvredok in Antwerpen, die zijn gebouwd op een perceel dat in concessie is gegeven door het Havenbedrijf van Antwerpen, over de duur van

de concessie c.q. de overdracht van de panden, voor een huidige boekwaarde van EUR 2,5 miljoen. WDP is echter van mening dat, als er daadwerkelijk een rechtszaak zou worden gestart, zij goede argumenten heeft om alle mogelijke eisen in dit verband te weerleggen, en zij zal haar zaak krachtig verdedigen. Bovendien is WDP van mening dat, voor zover een mogelijke rechtszaak zou worden gestart, de mogelijke negatieve impact daarvan op de bedrijfsactiviteiten, financiële positie, vooruitzichten en/of operationele resultaten van de Groep beperkt zou zijn.



<sup>1</sup> Op basis van 100% van de investering. WDP is 51% eigenaar binnen de 51-49 joint operation WDP Development RO.

## V. Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12							TOTAAL
	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOEGEWEEZEN BEDRAGEN		
I. Huurinkomsten	41.502	25.208	6.193	2.580	414	0	<b>75.897</b>	
III. Met verhuur verbonden kosten	-428	-65	-21	1	0	0	<b>-513</b>	
<b>HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>41.074</b>	<b>25.143</b>	<b>6.172</b>	<b>2.581</b>	<b>414</b>	<b>0</b>	<b>75.384</b>	
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	4.997	105	905	26	0	0	<b>6.033</b>	
VI. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.660	-515	-1.021	-52	-19	0	<b>-7.267</b>	
VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven *	7.055	74	80	-50	26	0	<b>7.185</b>	
<b>VASTGOEDRESULTAAT **</b>	<b>47.466</b>	<b>24.807</b>	<b>6.136</b>	<b>2.505</b>	<b>421</b>	<b>0</b>	<b>81.335</b>	
IX. Technische kosten	-962	-211	-115	-94	-14	0	<b>-1.396</b>	
X. Commerciële kosten	-248	-277	-15	-3	-36	0	<b>-579</b>	
XII. Beheerskosten vastgoed	-424	283	5	-35	-3	0	<b>-174</b>	
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.634</b>	<b>-205</b>	<b>-125</b>	<b>-132</b>	<b>-53</b>	<b>0</b>	<b>-2.149</b>	
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>45.832</b>	<b>24.602</b>	<b>6.011</b>	<b>2.373</b>	<b>368</b>	<b>0</b>	<b>79.186</b>	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-4.914	<b>-4.914</b>	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>45.832</b>	<b>24.602</b>	<b>6.011</b>	<b>2.373</b>	<b>368</b>	<b>-4.914</b>	<b>74.272</b>	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	101	0	0	0	0	0	<b>101</b>	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	4.391	12	-2.124	-371	-151	0	<b>1.757</b>	
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>50.324</b>	<b>24.614</b>	<b>3.887</b>	<b>2.002</b>	<b>217</b>	<b>-4.914</b>	<b>76.130</b>	

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. Verwacht wordt dat dit aantal zal worden herleid naar vier na de beoogde verkoop van

de Tsjechische portefeuille (zie ook 4.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 38)

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, enz.

31 DEC. 11							
	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOEGEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL
	38.913	16.129	6.123	2.532	55	0	<b>63.752</b>
	-578	-64	-5	-2	0	0	<b>-649</b>
	<b>38.335</b>	<b>16.065</b>	<b>6.118</b>	<b>2.530</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>63.103</b>
	4.572	41	521	25	0	0	<b>5.159</b>
	-5.098	-222	-558	-56	-12	0	<b>-5.946</b>
	6.685	19	73	0	1	0	<b>6.778</b>
	<b>44.494</b>	<b>15.903</b>	<b>6.154</b>	<b>2.499</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>69.094</b>
	-949	-138	-91	-80	-20	0	<b>-1.278</b>
	-158	-81	-28	-3	-1	0	<b>-271</b>
	-90	257	24	-35	-10	0	<b>146</b>
	<b>-1.197</b>	<b>38</b>	<b>-95</b>	<b>-118</b>	<b>-31</b>	<b>0</b>	<b>-1.403</b>
	<b>43.297</b>	<b>15.941</b>	<b>6.059</b>	<b>2.381</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>67.691</b>
	0	0	0	0	0	-4.362	<b>-4.362</b>
	<b>43.297</b>	<b>15.941</b>	<b>6.059</b>	<b>2.381</b>	<b>13</b>	<b>-4.362</b>	<b>63.329</b>
	16	0	1	0	0	0	<b>17</b>
	-508	2.898	1.829	963	-1.783	0	<b>3.399</b>
	<b>42.805</b>	<b>18.839</b>	<b>7.889</b>	<b>3.344</b>	<b>-1.770</b>	<b>-4.362</b>	<b>66.745</b>

\* De opbrengsten van zonne-energie bedroegen in 2012 6,275 miljoen EUR en in 2011 6,209 miljoen EUR. Deze opbrengsten werden in 2012 gerealiseerd in België (6,257 miljoen EUR) en Roemenië (0,019 miljoen EUR) en in 2011 enkel in België. De opbrengsten van zonne-energie maken deel uit van de rubriek 7. *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.*

\*\* Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille bedraagt 10% en het maximale risico per site 5%. Zie eveneens 6.1. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille.*

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 logistieke en semi-industriële gebouwen.

## VI. Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten <sup>1</sup>

	31 DEC. 12						
IN EUR (X 1.000)	BELGIË	NEDER- LAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOE- GEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>591.049</b>	<b>363.746</b>	<b>80.619</b>	<b>0</b>	<b>25.201</b>	<b>0</b>	<b>1.060.615</b>
Bestaande gebouwen	572.326	361.571	77.594	0	4.111	0	<b>1.015.602</b>
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	5.032	2.175	0	0	0	0	<b>7.207</b>
Grondreserve	13.691	0	3.025	0	21.090	0	<b>37.806</b>
<b>ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>9.663</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24.901</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.564</b>
<b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>68.053</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>277</b>	<b>638</b>	<b>0</b>	<b>69.018</b>
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	721	50	0	277	60	0	<b>1.108</b>
Andere: Zonnepanelen	67.332	0	0	0	578	0	<b>67.910</b>
	31 DEC. 11						
IN EUR (X 1.000)	BELGIË	NEDER- LAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOE- GEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>564.765</b>	<b>210.160</b>	<b>82.607</b>	<b>25.181</b>	<b>25.376</b>	<b>0</b>	<b>908.089</b>
Bestaande gebouwen	525.754	201.101	80.683	24.269	3.750	0	<b>835.557</b>
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	19.033	9.059	0	0	0	0	<b>28.092</b>
Grondreserve	19.978	0	1.924	912	21.626	0	<b>44.440</b>
<b>ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>14.310</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14.310</b>
<b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>67.768</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>68.185</b>
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	768	70	0	314	33	0	<b>1.185</b>
Andere: Zonnepanelen	67.000	0	0	0	0	0	<b>67.000</b>

1 De aanschaffingswaarden per deelportefeuille zoals bepaald door het Vastgoedbevak-KB van 7 december 2010 werden niet opgenomen.

## 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. Intergroepstransacties en -winsten worden geëlimineerd pro rata van het deelnemingspercentage.

## VIII. Gegevens over de dochteronderneming

IN EUR (X 1.000)	DEEL VAN HET KAPITAAL	
	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>ONDERNEMINGEN INTEGRAAL OPGENOMEN IN DE CONSOLIDATIE</b>		
<b>NAAM en volledig adres van de ZETEL</b>		
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 met deelneming in WDP Development NL NV – Herenkantoor B Princenhagelaan 1-A2 – 4813 DA Breda – Nederland **	100%	100%
<b>ONDERNEMINGEN DIE PROPORTIONEEL WORDEN OPGENOMEN IN DE CONSOLIDATIE</b>		
WDP Development RO SRL – 1 Baia de Arama Street, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië	51%	51%
* In het najaar van 2012 werd beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP CZ. De closing van de transactie is voorzien uiterlijk 30 juni 2013.		
** WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.		



## IX. Overzicht geannualiseerde huuropbrengsten (inclusief geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie) waarvan de eindvervaldag binnen		
Hoogstens één jaar is	9.355	1.996
Meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	18.853	16.843
Meer dan vijf jaar is	61.163	55.312
<b>EINDSALDO</b>	<b>89.371</b>	<b>74.151</b>

Deze tabel bevat een overzicht van de geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie) overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de 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 bedragen gemiddeld voor het boekjaar 2011 en 2012 respectievelijk 2,5% en 2,2%.

Op 31 december 2012 zijn er geen materiële lopende huurvrije periodes of andere incentives die toegekend werden aan de huurders.

De geannualiseerde huurinkomsten (inclusief geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie) zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 21%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 4.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezelijkingen* op blz. 38).

### Type-huurovereenkomst

Voor haar gebouwen sluit WDP grotendeels 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 voorafgaan-

delijk het beëindigen van de overeenkomst, een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren en in geval bodemverontreiniging komt vast te staan, in te staan voor alle eventuele saneringsverplichtingen en alle gevolgschade.

De huurder staat zelf in voor het bekomen van zijn exploitatie- en milieuvergunning. Weigering of intrekking van zijn vergunningen kan geen aanleiding geven tot ontbinding of nietigverklaring van de overeenkomst.

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.



## X. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	10.386	2.893
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-10.285	-2.876
<b>RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>101</b>	<b>17</b>

## XI. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

	31 DEC. 12					
IN EUR (X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
Latente variatie op bestaande panden	2.594	-1.730	-2.124	-372	-151	<b>-1.783</b>
Impairment (aanleg en terugname) op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	1.798	1.742	0	0	0	<b>3.540</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>4.392</b>	<b>12</b>	<b>-2.124</b>	<b>-372</b>	<b>-151</b>	<b>1.757</b>
	31 DEC. 11					
IN EUR (X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
Latente variatie op bestaande panden	601	3.735	1.829	963	-1.783	<b>5.345</b>
Impairment (aanleg en terugname) op vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-1.109	-837	0	0	0	<b>-1.946</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-508</b>	<b>2.898</b>	<b>1.829</b>	<b>963</b>	<b>-1.783</b>	<b>3.399</b>

9

JAARREKENING

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.



## XII. Financieel resultaat

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>FINANCIËLE INKOMSTEN</b>	<b>794</b>	<b>1.365</b>
Geïnde intresten en dividenden	629	640
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	12
Andere financiële inkomsten	165	713
<b>NETTO INTRESTKOSTEN</b>	<b>-21.991</b>	<b>-20.066</b>
Nominale intrestlasten op leningen	-8.096	-10.856
Geactiveerde intercalaire intresten	871	1.586
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-14.650	-12.337
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	26	1.768
Andere intrestkosten	-142	-227
<b>ANDERE INTRESTKOSTEN</b>	<b>-115</b>	<b>-216</b>
Bankkosten en andere commissies	-49	-60
Andere financiële kosten	-66	-156
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-18.488</b>	<b>-17.272</b>
<b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>	<b>-39.800</b>	<b>-36.189</b>

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -21,3 miljoen EUR over 2012, een toename tegenover vorig jaar (-18,9 miljoen EUR) met inbegrip van een stijging van de totale financiële schulden tot 660 miljoen EUR ten opzichte van 549 miljoen EUR bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% gedurende 2012 tegenover 4,0% in 2011. Deze daling is het gevolg van enerzijds het actief beheer van de rente-indekkingen en anderzijds de daling van de intrestvoeten op de internationale financiële markten.

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt -18,5 miljoen EUR in de loop van 2012 (tegenover -17,3 miljoen EUR in 2011). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie in de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2012 als gevolg van een sterke daling van de langetermijn

intrestvoeten in de loop van 2012. De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de markt-to-marketwaarde (M-t-M-waarde) van de afgesloten rente-indekkingen. Deze schommeling in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreft een niet-gerealiseerd, en non-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld). De totale M-t-M waarde van de afgesloten rente-indekkingen bedraagt -70,5 miljoen EUR per 31 december 2012.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 1. *Risicofactoren* op blz. 3. 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.



## XIII. Belastingen

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>OPGENOMEN IN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING</b>		
Vennootschapsbelasting	-534	-87
Negatieve latente belasting op marktschommelingen	-24	-183
Positieve latente belastingen op marktschommelingen	71	317
Latente belasting op terugname afschrijvingen	-162	-146
Latente belastingen - Andere	-355	-57
Exit taks	0	-696
<b>TOTAAL BELASTINGEN</b>	<b>-1.004</b>	<b>-852</b>

WDP Comm. VA is een Commanditaire Vennootschap op Aandelen met het statuut van vastgoedbevak. Dit statuut voorziet in een fiscaal transparant 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. De belasting wordt geheven op het niveau van de aandeelhouder via de roerende voorheffing aangezien minstens 80% van het gecorrigeerde nettoresultaat dient uitgekeerd te worden.

WDP Nederland en WDP France genieten eveneens van een fiscaal transparant statuut daar zij vallen onder respectievelijk het FBI-statuut in Nederland en het het SIIC-statuut in Frankrijk. Hierdoor zijn deze dochtervennootschappen niet onderhevig aan vennootschapsbelasting. Echter, er dient wel roerende voorheffing betaald te worden op de verplichte dividenduitkeringen.

De andere buitenlandse vennootschappen blijven onderhevig aan de vennootschapsbelasting van het respectievelijke land. Zo bedraagt in Tsjechië het belastingtarief vanaf boekjaar 2010 19% (in 2009: 20%) en in Roemenië 16%.

De uitgestelde belastingen hebben hoofdzakelijk betrekking op de schommelingen in vastgoederwaardering van de dochtervennootschappen (met name uitgestelde belastingen op het verschil tussen de boekwaarde na afschrijvingen in de statutaire jaarrekening van de dochtervennootschappen en de fair value). Daarnaast wordt een uitgestelde belastingvordering geboekt voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn.

De uitgestelde belastingverplichting met betrekking tot de waardering van het vastgoed aan reële waarde bedraagt 2,1 miljoen EUR (tegenover 2,0 miljoen EUR per 31 december 2011). Het betreft hier enkel nog de uitgestelde belastingverplichting van WDP CZ en WDP Development RO.

## XIV. Staat van de immateriële vaste activa

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>SOFTWARE</b>		
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	691	673
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	24	18
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>715</b>	<b>691</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>		
Per einde van het vorige boekjaar	381	251
Wijzigingen tijdens het boekjaar		
Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening	121	130
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>502</b>	<b>381</b>
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>213</b>	<b>310</b>



XV. Vastgoedbeleggingen – Mutatietabel <sup>1</sup>

	31 DEC. 12					
IN EUR (X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
<b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>564.766</b>	<b>210.160</b>	<b>82.607</b>	<b>25.181</b>	<b>25.375</b>	<b>908.089</b>
Investerings	15.862	14.957	136	84	-23	<b>31.016</b>
Nieuwe aankopen	0	107.937	0	0	0	<b>107.937</b>
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	11.800	30.680	0	0	0	<b>42.480</b>
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	-24.893	0	<b>-24.893</b>
Vervreemdingen	-5.771	0	0	0	0	<b>-5.771</b>
Variatie in de reële waarde	4.392	12	-2.124	-372	-151	<b>1.757</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>591.049</b>	<b>363.746</b>	<b>80.619</b>	<b>0</b>	<b>25.201</b>	<b>1.060.615</b>
Aanschaffingswaarde	487.281	379.376	74.668	N/R	29.723	<b>971.049</b>

	31 DEC. 11					
IN EUR (X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
<b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>536.725</b>	<b>157.220</b>	<b>80.380</b>	<b>24.170</b>	<b>23.016</b>	<b>821.511</b>
Investerings	14.816	2.617	398	48	4.142	<b>22.021</b>
Nieuwe aankopen	11.742	47.425	0	0	0	<b>59.167</b>
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	16.301	0	0	0	0	<b>16.301</b>
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14.310	0	0	0	0	<b>-14.310</b>
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Variatie in de reële waarde	-508	2.898	1.829	963	-1.783	<b>3.399</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>564.766</b>	<b>210.160</b>	<b>82.607</b>	<b>25.181</b>	<b>25.375</b>	<b>908.089</b>

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 verwezenlijkingen* op blz. 38).

WDP kocht in maart 2012 de Lake Side Portfolio. Het betreft in totaal acht gebouwen op toplocaties in Nederland, die allemaal voor 100% verhuurd zijn aan kwaliteitshuurders, met langetermijncontracten van gemiddeld 12,5 jaar.

De overdracht van de gebouwen gebeurde gefaseerd in de loop van 2012. De zes reeds afgewerkte gebouwen werden eind april aan de portefeuille toegevoegd. De twee resterende projecten werden na afwerking begin oktober verworven. De initiële jaarlijkse huurinkomsten van deze portefeuille bedragen 8,2 miljoen EUR en worden jaarlijks geïndexeerd.

Op 21 september 2012 realiseerde WDP de verwerving van een site te Londerzeel. De verwerving gebeurde via een partiële splitsing en de betaling via de uitgifte van nieuwe WDP-aandelen. Het betreft een strategische site van

<sup>1</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

30.000 m<sup>2</sup> met directe toegang tot de A12 en een mooi herontwikkelingspotentieel.

Op 3 oktober 2012 ondertekende WDP een koopovereenkomst voor de aankoop van een logistiek pand te Veghel (Nederland). Deze site is aanpalend aan de bestaande site van WDP te Veghel en is eveneens verhuurd aan Kuehne + Nagel. Zo ontstaat hier een strategische site van circa 100.000 m<sup>2</sup>. Dit pand vormde een uitbreiding op de aankoop van de Lake Side Portfolio die gefaseerd plaatsvond in de loop van 2012.

Eind oktober 2012 finaliseerde WDP het aankoopproces voor de verwerving van de controle over de vennootschap Aedess BVBA, eigenaar van een logistiek pand van 20.000 m<sup>2</sup>. Het pand is gelegen op een strategische locatie in de haven van Antwerpen te Zwijndrecht, tussen de Kennedy- en de Liefkenshoektunnel. De grond wordt gehuurd via een concessieovereenkomst op lange termijn en biedt een mogelijkheid tot uitbreiding met circa 20.000 m<sup>2</sup>. Vandaag is de

bebouwde oppervlakte op korte termijn verhuurd aan Van Moer Group BVBA, een internationaal transportbedrijf. In het kader van de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging, en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP-groep, fuseerde WDP vlak voor jaareinde 2012 met haar 100% dochtervennootschap Aedess BVBA.

Eind november 2012 heeft WDP het distributiecentrum te Barneveld in Nederland overgenomen van Pon Onroerend Goed BV. De verkoper werkt momenteel aan een volledige renovatie en nieuwbouw van deze locatie die zal worden opgeleverd in juni 2013. Een Pon werkmaatschappij is huurder van de site voor een totaal van ruim 30.000 m<sup>2</sup>.

Onderstaande tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks verwacht huurinkomen voor deze panden en de effectief ontvangen huurgelden in 2012.

IN EUR (X 1.000)	JAARLIJKE HUURINKOMSTEN	WERKELIJKE HUURINKOMSTEN
Nieuwegein, Inundatiedok 14	2.527	1.713
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	2.121	137
Zwolle, Lippestraat 15	1.216	1.203
Maastricht-Aachen (Beek), Engellandlaan 30	944	79
Oss, Keltenweg 70	909	616
Roosendaal, Aanwas 9	847	245
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	775	262
Veghel, Kennedylaan 19	725	177
Veghel, Doornhoek 3765	549	549
Oss, Menhirweg 15	533	533
Helmond, Sojadijk 2	488	488
Londerzeel, Weversstraat 2	313	313
<b>TOTAAL</b>	<b>11.947</b>	<b>6.315</b>

Voor de rubriek *Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop* (-24,9 miljoen EUR) zie toelichting XXI. *Activa bestemd voor verkoop*.

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

markthuurlaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2012 8,2%, stabiel tegenover 8,3% per eind 2011. 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: 5,8%, Frankrijk: 3,2%, Tsjechië: 2,0% en Roemenië: 3,0%.



## XVI. Staat van de andere materiële vaste activa

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12			31 DEC. 11		
	ZONNE-PANELEN	ANDERE *	TOTAAL	ZONNE-PANELEN	ANDERE*	TOTAAL
<b>A. AANSCHAFFINGSWAARDE</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	46.971	2.184	<b>49.155</b>	43.526	1.989	<b>45.515</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
Kapitaaluitgaven (externe leveranciers)	2.466	210	<b>2.676</b>	3.347	463	<b>3.810</b>
Activatie eigen personeel **	54	0	<b>54</b>	88	0	<b>88</b>
Intercalare rente **/**	85	0	<b>85</b>	10	0	<b>10</b>
Overdrachten en buitengebruikstellingen	0	-70	<b>-70</b>	0	-268	<b>-268</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>49.576</b>	<b>2.324</b>	<b>51.900</b>	<b>46.971</b>	<b>2.184</b>	<b>49.155</b>
<b>B. MEERWAARDEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	20.029	0	<b>20.029</b>	21.331	0	<b>21.331</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
Geboekt ****	-1.695	0	<b>-1.695</b>	-1.302	0	<b>-1.302</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>18.334</b>	<b>0</b>	<b>18.334</b>	<b>20.029</b>	<b>0</b>	<b>20.029</b>
<b>C. AFSCHRIJVINGEN EN WAARDEVERMINDERINGEN</b>						
Per einde van het vorige boekjaar	0	999	<b>999</b>	0	1.073	<b>1.073</b>
Wijzigingen tijdens het boekjaar:						
Geboekt of teruggenomen via de resultatenrekening	0	244	<b>244</b>	0	226	<b>226</b>
Overboekingen van een post naar een andere	0	0	<b>0</b>	0	-65	<b>-65</b>
Afgeboekt	0	-27	<b>-27</b>	0	-235	<b>-235</b>
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>0</b>	<b>1.216</b>	<b>1.216</b>	<b>0</b>	<b>999</b>	<b>999</b>
<b>D. NETTOBOEKWAARDE PER EINDE BOEKJAAR</b>	<b>67.910</b>	<b>1.108</b>	<b>69.018</b>	<b>67.000</b>	<b>1.185</b>	<b>68.185</b>
<p>* Onder <i>Andere</i> wordt verstaan <i>Installaties, machines en uitrusting, Meubilair en rollend materieel en Andere materiële vaste activa.</i></p> <p>** In lijn met IAS 23 worden de kosten voor eigen personeel en de financieringskosten geactiveerd over de periode tot wanneer deze gebruiksklaar zijn.</p> <p>*** Voor de berekening van de intercalaire rente werd in 2012 een kapitalisatievoet van 4,0% gebruikt. In 2011 bedroeg deze eveneens 4,0%.</p> <p>**** 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. <i>Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden op blz. 190.</i></p>						

## XVII. Financiële vaste activa

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>11.396</b>	<b>11.418</b>
Leningen en vorderingen	11.396	11.418
Andere *	11.396	11.418

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

## XVIII. Afgeleide financiële instrumenten

Voor het financieel risicobeheersbeleid wordt verwezen naar 1. *Risicofactoren* op blz. 3 en 4.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen* op blz. 46.

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 2012 heeft WDP zijn huidige en toekomstige financiële verplichtingen ingedekt voor 513 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 2012, betekent dit dat ongeveer 78% van de financiële schulden zijn ingedekt tegen een vaste intrestvoet van 3,4% (tegenover 3,7% vorig jaar en exclusief kredietmarge) en een gemiddelde looptijd van 5,8 jaar (tegenover 6,3 jaar vorig jaar).

WDP groep 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 (IN EUR)	RENTEVOET (%)	VERVAL IN
Interest Rate Swap	15.000.000	1,148	2013
Interest Rate Swap	15.000.000	0,765	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	15.000.000	0,877	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	6.197.625	3,475	2020
Interest Rate Swap	4.131.750	3,480	2020
Interest Rate Swap	6.197.625	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
Interest Rate Swap	25.000.000	1,890	2021
Interest Rate Swap	15.000.000	3,080	2022
Interest Rate Swap	30.000.000	2,305	2027

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 indekkinginstrumenten zijn als volgt:



IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>REËLE WAARDE OP BALANSDATUM</b>	<b>-70.466</b>	<b>-51.978</b>
Andere langlopende financiële verplichtingen	69.838	51.978
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	69.838	51.978
Kortlopende verplichtingen	628	0
Andere kortlopende verplichtingen	628	0
<b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-18.488</b>	<b>-17.272</b>
Opbrengsten	445	<b>9.336</b>
Kosten	-18.933	<b>-26.608</b>

### 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%.

<b>WIJZIGING VAN DE RENTE</b>	
IN EUR (X 1.000)	IMPACT VAN DE WIJZIGING IN FAIR VALUE VAN DE IRS'EN PER 31 DEC. 12
-1,00%	-31.277
-0,75%	-17.135
-0,50%	-16.997
-0,25%	-8.518
0,00%	0
0,25%	8.364
0,50%	16.576
0,75%	24.638
1,00%	32.554



## XIX. Vorderingen financiële leasing

WDP heeft twee financiële leasingcontracten lopen met betrekking tot Hall I en Hall J van het pand gelegen te Willebroek, Koningin Astridlaan 14.

De rentevoet op jaarbasis bedraagt voor het leasingcontract met betrekking tot Hall I 7%, en 6% voor het leasingcontract met betrekking tot Hall J.

Beide contracten hebben een looptijd van vijftien jaar.

Het leasingcontract werd per 31 december 2011 opgezegd.

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Op minder dan één jaar	0	7
Op meer dan één maar minder dan vijf jaar	0	3
Op meer dan vijf jaar	0	0
<b>MINIMALE BETALINGEN KRACHTENS VERHURING</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
Niet verworven financiële opbrengsten	0	-10
<b>HUIDIGE WAARDE VAN DE MINIMALE BETALINGEN KRACHTENS VERHURING</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Langlopende financiële leasing vorderingen	0	0
Op meer dan één jaar maar minder dan vijf jaar	0	0
Op meer dan vijf jaar	0	0
Kortlopende financiële leasing vorderingen	0	0

9

JAARREKENING

## XX. Handelsvorderingen en andere vaste activa

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Vordering op huurders	5.294	4.186
Andere	286	222
<b>TOTAAL</b>	<b>5.580</b>	<b>4.408</b>

## XXI. Activa bestemd voor verkoop

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
België		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2011	0	14.311
Activa bestemd voor verkoop per eind 2012	34.564	0
<b>TOTAAL</b>	<b>34.564</b>	<b>14.311</b>

WDP kondigde eerder aan in onderhandeling te zijn (zie persbericht van 15 februari 2012) voor de verkoop van zeven kleinere, niet-strategische sites binnen de Belgische portefeuille voor een totaalbedrag van 20,1 miljoen EUR – in lijn met de laatste fair value. Ondertussen werden in de loop van 2012 drie sites, respectievelijk te Doornik, Sint-Niklaas en Sint-Katelijne-Waver verkocht voor een bedrag van 10,4 miljoen EUR. WDP verwacht de vier resterende sites te Aalst (3) en te Wieze (1) te verkopen in 2013.

Vanuit strategisch oogpunt werd in het najaar van 2012 beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Deze transactie past in

de strategie van WDP om haar positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië. De transactie van de Tsjechische vastgoedportefeuille behelst een totale waarde van circa 25 miljoen EUR, volledig in lijn met de laatste fair value. De closing van de transactie (onder een aantal gebruikelijke voorwaarden, waaronder financiering) is voorzien uiterlijk 30 juni 2013. Momenteel staat dus een bedrag van 34,6 miljoen EUR aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

Onderstaande tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks verwacht huurinkomen voor de panden die werden verkocht in 2012.

IN EUR (X 1.000)	JAARLIJKSE HUURINKOMSTEN	WERKELIJKE HUURINKOMSTEN
Doornik (Marquain) – rue de la Terre à Briques 14	367	264
Sint Katelijne Waver – Fortsesteenweg 44	152	147
<b>TOTAAL</b>	<b>519</b>	<b>411</b>

## Verkopen

In de loop van 2012 werden de volgende panden (of gedeelten ervan) en gronden verkocht:

### Aangehouden voor verkoop per eind 2011, verkocht in 2012

- *Doornik – rue de la Terre à Briques 14*<sup>1</sup>  
Het betreft hier een bestaand bedrijfscomplex met 7.660 m<sup>2</sup> magazijnen en 1.002 m<sup>2</sup> kantoren, gelegen op een perceel van 30.938 m<sup>2</sup> in het industriepark *Tournai Ouest*. De akte werd in september 2012 verleden.

### Effectieve verkopen van 2012

- *Sint-Katelijne-Waver – Fortsesteenweg 44*<sup>1</sup>  
In het derde kwartaal 2012 werd de verkoopovereenkomst gesloten voor dit pand bestaande uit 3.612 m<sup>2</sup> magazijnen en 4.612 m<sup>2</sup> kantoren gelegen op een perceel van 8.873 m<sup>2</sup>. De akte zelf werd verleden in december 2012.
- *Sint-Niklaas – Prins Boudewijnlaan*<sup>1</sup>  
Er werd beslist om 25.455 m<sup>2</sup> van het perceel van in totaal 56.692 m<sup>2</sup> te verkopen. De akte werd verleden in december 2012.

<sup>1</sup> De prijzen van vervreemding waren conform de expertisewaarden.



### Activa aangehouden voor verkoop per eind december 2012

Momenteel zijn vier Belgische sites opgenomen onder de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*. WDP verwacht deze sites te Aalst (3) en te Wieze (1) te verkopen in 2013.

Daarnaast werd vanuit strategisch oogpunt beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. De closing van de transactie (onder een aantal gebruikelijke voorwaarden, waaronder financiering) is voorzien uiterlijk 30 juni 2013<sup>1</sup>. Momenteel staat dus een bedrag van 34,6 miljoen EUR aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

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*<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>. De grond werd per eind 2010 opgenomen onder de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*. De akte werd in 2011 verleden. De prijzen van vervreemding waren conform de expertisewaarden.

- *Anderlecht – Frans Van Kalkenlaan 9 (Asar-toren)*<sup>2</sup>  
Deze toren bestaat uit acht verdiepingen. WDP is eigenaar van de derde tot en met de achtste verdieping (2.016 m<sup>2</sup> kantoren en 359 m<sup>2</sup> opslagruimten). In november 2010 werd een verkoopovereenkomst getekend om de achtste verdieping te verkopen (336 m<sup>2</sup>). Deze verdieping werd opgenomen onder de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*. De akte werd in 2011 verleden.

- *Wespelaar – Dijkstraat 44*<sup>2</sup>  
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 was WDP in onderhandeling voor de verkoop van vier kleinere, niet-strategische sites voor een totaalbedrag van 14,3 miljoen EUR.

<sup>1</sup> Zie persbericht van 13 november 2012.

<sup>2</sup> De prijzen van vervreemding zijn conform de expertisewaarden.

## XXII. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

<b>HANDELSVORDERINGEN</b>		
IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Klanten	6.593	4.046
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-1.558	-1.513
Op te maken facturen / Te ontvangen creditnota's	491	1.835
Overige vorderingen	2.867	2.281
<b>HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>8.393</b>	<b>6.649</b>

De handelsvorderingen op minder dan één jaar namen toe van 6,6 miljoen EUR per eind 2011 naar 8,4 miljoen EUR per eind 2012.

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

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Niet vervallen en vervallen < 30 dagen	2.520	900
Vervallen 30-60 dagen	710	928
Vervallen 60-90 dagen	1.415	82
Vervallen > 90 dagen	1.948	2.136
<b>TOTAAL KLANTEN</b>	<b>6.593</b>	<b>4.046</b>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Vervallen > 90 dagen	1.948	2.136
Waardevermindering dubieuze debiteuren	-1.558	-1.513
Vervallen > 90 dagen maar die geen probleem tot wanbetaling vormen	390	623



**DUBIEUZE DEBITEUREN – MUTATIETABEL**

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>1.513</b>	<b>1.321</b>
Toevoegingen	548	575
Terugnages	-505	-267
Andere	2	-116
<b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1.558</b>	<b>1.513</b>

In vergelijking met vorig boekjaar, is de provisie voor dubieuze debiteuren gestegen van 1,513 miljoen EUR naar 1,558 miljoen EUR.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren wordt er een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis door het management een inschatting gemaakt wordt van de vorderingen die waarschijnlijk niet meer zullen kunnen geïnd worden. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van haar huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijks basis 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 (inclusief de inkomsten van de zonne-energie) afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant. Voor de voornaamste huuders zie 6.1. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille* op blz. 112. Daarnaast wordt het kredietrisico eveneens beperkt door het maximale risico per site van 5%.

9

JAARREKENING

**XXIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa**

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Belastingen	1.997	882
Voorschot op aankoop onroerend goed	0	89
Andere	460	460
<b>TOTAAL</b>	<b>2.457</b>	<b>1.431</b>

## XXIV. Kapitaal

		EVOLUTIE KAPITAAL 31 DEC. 12 (IN EUR X 1.000)	AANTAL AANDELEN
	Oprichting Rederij De Pauw	50	
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	
	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	
	Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	
	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar EUR	327	
	Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	
<b>1999</b>	<b>KAPITAAL EN AANTAL AANDELEN OP MOMENT VAN BEURSGANG (JUNI 1999)</b>	<b>49.425</b>	<b>6.640.000</b>
2001	Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	259.593
2001	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar EUR	46	0
2003	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief 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
2012	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.753	622.013
2012	Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	664	84.226
2012	Kapitaalverhoging <i>Lake Side bis</i> -transactie	5.596	736.932
<b>TOTAAL</b>		<b>117.349</b>	<b>15.081.692</b>

	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>AANTAL DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN BIJ BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>13.638.521</b>	<b>12.533.938</b>
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	622.013	650.437
Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	84.226	0
Kapitaalverhoging <i>Lake Side bis</i> -transactie	736.932	0
Kapitaalverhoging Betafence-transactie	0	454.146
<b>AANTAL DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN BIJ HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>15.081.692</b>	<b>13.638.521</b>
Nettoresultaat van het boekjaar (in duizenden EUR)	35.326	29.704
Netto resultaat per aandeel (in EUR) *	2,49	2,29
* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.		

WDP heeft slechts één categorie van aandelen namelijk gewone aandelen. Houders ervan hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de Algemene Vergaderingen van aandeelhouders.

Alle aandelen zijn volstort en zijn aan toonder, op naam of gedematerialiseerd. Sinds 1 januari 2008 kunnen geen nieuwe effecten aan toonder meer worden uitgegeven en mogen bestaande aandelen aan toonder die op een effectenrekening werden geboekt niet meer fysiek geleverd worden. Zij moeten vanaf dan op de rekening



blijven staan, tenzij ze zouden worden omgezet in aandelen op naam. Beursgenoteerde aandelen aan toonder die op een effectenrekening staan, werden op 1 januari 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.

De statutair zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van 100.521.811,63 EUR. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf 16 mei 2011. Zij is vernieuwbaar. De zaakvoerder heeft reeds tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen, waardoor het beschikbare saldo van het toegevoegde kapitaal nog 89.623.111,63 EUR bedraagt.

## XXV. Voorzieningen

AARD VAN DE VERPLICHTING IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	
	BELGIË MILIEU-SANERING	TOTAAL
<b>BEGINSALDO</b>	<b>1.112</b>	<b>1.112</b>
Gebruikte bedragen	-41	-41
<b>EINDSALDO</b>	<b>1.071</b>	<b>1.071</b>
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	

In de loop van het boekjaar 2012 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 2012 bedraagt nog 1,1 miljoen EUR.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Anderlecht, Frans Van Kalkenstraat 9 – Biestebroekkaai 300 – Walcourtstraat – Beersel, Stationsstraat 230 en Sint-Jans-Molenbeek, Delaunoyststraat 35-36 + 58-60.

AARD VAN DE VERPLICHTING IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 11	
	BELGIË MILIEU-SANERING	TOTAAL
<b>BEGINSALDO</b>	<b>1.115</b>	<b>1.115</b>
Gebruikte bedragen	-3	-3
<b>EINDSALDO</b>	<b>1.112</b>	<b>1.112</b>
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	



## XXVI. Staat van de schulden

IN EUR (X 1.000)	OPGENOMEN PER		< 1 JAAR		1-5 JAAR		> 5 JAAR	
	31 DEC. 12	31 DEC. 11	31 DEC. 12	31 DEC. 11	31 DEC. 12	31 DEC. 11	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Commercial paper	<b>145.438</b>	<b>110.750</b>	145.438	110.750				
Straight loans	<b>27.598</b>	<b>9.900</b>	27.598	9.900				
Roll-over kredieten	<b>2.128</b>	<b>2.044</b>	2.128	2.044				
Leasingschulden	<b>3.232</b>	<b>3.486</b>	3.232	3.486				
Overige	<b>22</b>	<b>7</b>	22	7				
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>178.418</b>	<b>126.187</b>	<b>178.418</b>	<b>126.187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Roll-over kredieten	<b>454.488</b>	<b>390.123</b>			432.367	330.686	22.121	59.437
Leasingschulden	<b>18.109</b>	<b>23.947</b>			11.566	13.737	6.543	10.210
Overige	<b>8.849</b>	<b>8.466</b>					8.849	8.466
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>481.446</b>	<b>422.536</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>443.933</b>	<b>344.423</b>	<b>37.513</b>	<b>78.113</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>659.864</b>	<b>548.723</b>	<b>178.418</b>	<b>126.187</b>	<b>443.933</b>	<b>344.423</b>	<b>37.513</b>	<b>78.113</b>

### Algemeen (zie ook 4.4. Beheerverslag – Beheer van financiële middelen)

De totale financiële schulden bedragen 660 miljoen EUR per 31 december 2012, tegenover 549 miljoen EUR per eind 2011. 27% van deze schulden betreffen schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en schulden aangegaan in het kader van het commercial paper-programma). De overige 73% hebben een looptijd op meer dan 1 jaar, waarvan er 6% vervallen op meer dan 5 jaar.

De stijging van de kortetermijnschulden wordt verklaard door het feit dat er enerzijds inflow geweest is in het commercial paper-programma en dat er iets meer straight loans zijn opgenomen vanwege de verwachte kasstroom gerelateerd aan de nakende verkoop van enkele activa (zie ook toelichting XXI. Activa bestemd voor verkoop op blz. 208). Het commercial paper-programma 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 niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Daarnaast bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 75 miljoen EUR (exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en exclusief de extra middelen die vrijkomen als gevolg van de obligatie-uitgifte begin maart 2013).

De gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden per 31 december 2012 bedraagt 2,7 jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de herfinanciering van bestaande kredietfaciliteiten gerealiseerd na afsluitdatum en vóór bekendmaking van de cijfers voor 2012. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 3,6 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 4,2 jaar.



Op 31 december 2012 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 513 miljoen EUR, wat impliceert dat 78% van de schulden is ingedekt (tegenover 76% eind 2011). Deze indekkingsinstrumenten hebben een gemiddelde resterende looptijd van 5,8 jaar en de gemiddelde intrestkost van de indekkingen bedraagt 3,3% eind 2012 (3,7% eind 2011). De waarde van deze financiële derivaten bedroeg per 31 december 2012 70,5 miljoen EUR negatief (tegenover 52,0 miljoen EUR negatief per eind 2011).

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,6% voor het boekjaar 2012, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2011 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 4,0%.

Per 31 december 2012 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. 221*).

Bovendien kon WDP na balansdatum de volgende belangrijke financieringsoperaties realiseren:

- verlenging van de kredietlijnen bij ABN AMRO voor een bedrag van 125 miljoen EUR
- private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar en een totaal bedrag van 50 miljoen EUR

### Schulden financiële leasing

WDP heeft per eind 2012 leasingschulden voor een bedrag van 21,3 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 2012 reeds 7 jaar afgelost zijn. De aankoopoptie bedraagt 172.844,27 EUR. De intrestvoet is Euribor 3 maand. De leasingschuld bedraagt per 31 december 2012 nog 13,6 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 2012 reeds 8,5 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 2012 nog 2,9 miljoen EUR.
- In het eerste kwartaal 2009 werden naar aanleiding van de *sale and rent back*-transactie met DHL de leasingcontracten voor de DHL-panden gelegen te Willebroek en Mechelen overgenomen. Het contract van de DHL-site te Mechelen heeft een looptijd van 20 jaar, waarvan per 31 december 2012 reeds 14 jaar en 9 maanden werden afgelost. De aankoopoptie bedraagt 0,4 miljoen EUR. De leasingschuld voor de DHL-site te Mechelen bedraagt per eind 2012 nog 3,5 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 2012 1,4 miljoen EUR.

## XXVII. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Langlopende en kortlopende verplichtingen	746.244	617.550
Uit te sluiten:		
I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen	-1.071	-1.112
I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-69.838	-51.978
I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen	-2.118	-1.968
II. Kortlopende verplichtingen – E. Andere kortlopende verplichtingen – Overige: Afdekkingsinstrumenten	-628	0
II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen	-1.902	-1.194
<b>TOTALE SCHULDENLAST</b>	<b>A 670.687</b>	<b>561.299</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>B 1.196.425</b>	<b>1.018.883</b>
<b>SCHULD RATIO</b>	<b>A / B 56,06%</b>	<b>55,09%</b>

### Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

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

### 1. Evolutie schuldgraad

Gedurende 2012 is de geconsolideerde schuldgraad van WDP quasi gelijk gebleven met 56,1% per 31 december 2012<sup>1</sup> tegenover 55,1% per 31 december 2011. Dit is met inachtneming van een totaal investeringsvolume van circa 185 miljoen EUR bruto, met andere woorden: gezien de quasi constante schuldgraad werd de kapitaalstructuur niet gewijzigd 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 met circa 70 miljoen EUR door de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend, de verwerving van een site te Londerzeel (Weversstraat 2) via partiële splitsing tegen betaling in nieuwe aandelen, de (indirecte) inbreng in natura van drie sites via de *Lake Side*

<sup>1</sup> Wanneer in de berekening van de schuldgraad per 31 december 2012 rekening gehouden wordt met de verwachte realisatie in 2013 van de verkoop van de *Activa bestemd voor verkoop* voor een bedrag van 34,6 miljoen EUR, dan bedraagt de pro forma schuldgraad 54,8%.



bis-transactie en de gereserveerde winsten. Tevens verkocht WDP enkele kleinere, niet-strategische sites binnen de Belgische portefeuille.

Op basis van de huidige schuldgraad van 56,1% per 31 december 2012 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 300 miljoen EUR, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 120 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 165 miljoen EUR (of 14% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.163 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 2011-12 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille.

Tevens stelt het 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 later 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 er mee op toeziet dat de schuldgraad niet boven de 65% uitkomt.

## 2. Voorziene evolutie schuldgraad in 2013

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.

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2013 waarschijnlijk evolueren van 56,1% per 31 december 2012 naar 56,4% per 31 december 2013. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen.<sup>1</sup>
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2013 van 60 miljoen EUR en de dividendbetaling over het boekjaar 2012.

<sup>1</sup> Zie ook 4.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 38 en *Balans – Activa* op blz. 169.

→ 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.

WDP acht de huidige kapitaalstructuur adequaat 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 intrestlasten 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 de recente kapitaalverhogingen (waaronder het keuzedividend) aangetoond dat WDP het vertrouwen geniet van de 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.

## XXVIII. Andere kortlopende verplichtingen

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Kortlopende afdekkingsinstrumenten	628	0
Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen	296	296
Andere	156	164
Nog te betalen dividenden	97	248
Uitgestelde betalingen in het kader van acquisities	0	1.640
<b>TOTAAL</b>	<b>1.177</b>	<b>2.348</b>



## XXIX. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>BIJ DE VOLLEDIG GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN</b>		
<b>GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND (IN VTE)</b>	<b>28,6</b>	<b>27,7</b>
a) Arbeiders	4,4	6,6
b) Bedienden	24,2	21,1
Administratief Bedienden	15,0	14,3
Technisch Bedienden	9,2	6,8
<b>GEOGRAFISCHE LOCATIES PERSONEELSBESTAND (IN VTE)</b>	<b>28,6</b>	<b>27,7</b>
West-Europa	25,4	24,9
Centraal en Oost-Europa	3,2	2,8
<b>PERSONEELSKOSTEN (IN EUR X 1.000)</b>	<b>2.293</b>	<b>1.872</b>
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.559	1.245
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	428	406
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	98	87
d) Andere personeelskosten	208	134

## 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 2012 is deze vergoeding vastgesteld op 1.000.000 EUR. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor

de Raad van Bestuur in 2012, inclusief de bonus-regeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak. (Zie eveneens 4.7. *Beheerverslag – Corporate governance en structuren* op blz. 68)

## XXXI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 31 december 2012 voor een totaalbedrag van 5.682.552,64 EUR aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

IN EUR	
Milieu	1.959.200,00
Huur en 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 125 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 hypothecken 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 11. *Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak en fiscale statuten* op blz. 251.
  - 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 Coverage Ratio<sup>1</sup> aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x<sup>2</sup>. Behalve voor drie kleine leningen (totaal bedrag van 58 miljoen EUR) waarvan de Interest Coverage Ratio 2,0x bedraagt. Voor 2012 bedraagt deze 3,4x.

<sup>1</sup> Gedefinieerd als *Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille* gedeeld door *Intrestkosten min Geïnde intresten en dividenden* min *Vergoeding financiële leasings en soortgelijke*.

<sup>2</sup> Behalve voor drie kleine leningen (totaal bedrag van 58 miljoen EUR) waarvan de Interest Coverage Ratio 2,0x bedraagt.



→ 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 2012 bedraagt deze ratio 0%.

→ 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 0,6 miljoen EUR.

Per 31 december 2012 wordt door WDP aan alle gestelde bankconvenanten voldaan.

## XXXII. Variaties in behoefte aan werkkapitaal

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>TOENAME (+) / AFNAME (-) IN ACTIVA</b>	<b>-3.992</b>	<b>2.904</b>
Vorderingen financiële leasing	0	195
Handelsvorderingen	-2.958	2.801
Andere vaste activa	0	-204
Belastingvorderingen	-1.027	-375
Andere vlottende activa	0	768
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-7	-281
<b>TOENAME (+) / AFNAME (-) IN PASSIVA</b>	<b>4.198</b>	<b>-7.184</b>
Handelsschulden	5.342	-6.456
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-51	-604
Andere kortlopende schulden	-1.799	1.894
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	706	-2.018
<b>OVERIGE</b>	<b>-11</b>	<b>-127</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>195</b>	<b>-4.407</b>

9

JAARREKENING

## XXXIII. Behoefte aan werkkapitaal

IN EUR (X 1.000)		31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>VLOTTENDE ACTIVA – COMPONENTEN WERKKAPITAAL</b>	<b>A</b>	<b>13.238</b>	<b>10.460</b>
Vorderingen financiële leasing		0	0
Handelsvorderingen		6.593	4.046
Andere vaste activa		1.800	2.603
Belastingvorderingen		1.997	882
Andere vlottende activa		460	549
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten		2.388	2.380
<b>VLOTTENDE PASSIVA – COMPONENTEN WERKKAPITAAL</b>	<b>B</b>	<b>12.725</b>	<b>13.769</b>
Handelsschulden		7.929	8.149
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		2.345	2.076
Andere kortlopende schulden		549	2.348
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		1.902	1.196
<b>WERKKAPITAAL EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>A-B</b>	<b>513</b>	<b>-3.309</b>



// 3.

# Verlag van de commissaris



# Verslag van de commissaris 2012

## Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2012

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

## Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

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 (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2012, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van het globaal resultaat, 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. De totale activa in de geconsolideerde balans bedraagt 1.196.425 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 35.326 (000) EUR.

## Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die het nodig acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van fouten.

## Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het

maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

### Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 december 2012, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende vermelding in die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

→ Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 22 maart 2013

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

**DE COMMISSARIS**



# 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.

### 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**





// 4.

# Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2012



Resultatenrekening<sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>I. HUURINKOMSTEN</b>	<b>42.286</b>	<b>39.682</b>
Huur	42.081	39.500
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	205	182
<b>III. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>	<b>-428</b>	<b>-578</b>
Te betalen huur op gehuurde activa	-405	-277
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-549	-573
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	526	272
<b>NETTOHUURRESULTAAT</b>	<b>41.858</b>	<b>39.104</b>
<b>V. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>5.063</b>	<b>4.635</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.033	1.753
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.030	2.882
<b>VII. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>	<b>-5.725</b>	<b>-5.161</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.192	-1.892
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen	-3.533	-3.269
<b>VIII. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN</b>	<b>7.054</b>	<b>6.685</b>
Beheersvergoeding van het onroerend goed	779	476
Opbrengsten van zonne-energie	6.275	6.209
<b>VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>48.250</b>	<b>45.263</b>
<b>IX. TECHNISCHE KOSTEN</b>	<b>-965</b>	<b>-953</b>
Recurrente technische kosten	-844	-1.026
Herstellingen	-651	-816
Verzekeringspremies	-193	-210
Niet-recurrente technische kosten	-121	73
Schadegevallen	-121	73
<b>X. COMMERCIELE KOSTEN</b>	<b>-247</b>	<b>-158</b>
Makelaarscommissies	-36	-42
Publiciteit	-120	-61
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-91	-55
<b>XII. BEHEERSKOSTEN VASTGOED</b>	<b>-424</b>	<b>-90</b>
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-424	-90
<b>VASTGOEDKOSTEN</b>	<b>-1.636</b>	<b>-1.201</b>
<b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>	<b>46.614</b>	<b>44.062</b>
<b>XIV. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>	<b>5.660</b>	<b>110</b>
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE</b>	<b>52.274</b>	<b>44.172</b>

<sup>1</sup> 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.



IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>XVI. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>101</b>	<b>15</b>
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	10.386	2.893
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-10.285	-2.878
<b>XVIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>4.297</b>	<b>509</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen *	9.634	10.725
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.134	-9.107
Impairment activa in aanbouw (aanleg en terugname)	1.797	-1.109
<b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>	<b>56.672</b>	<b>44.696</b>
<b>XX. FINANCIËLE INKOMSTEN</b>	<b>5.117</b>	<b>9.467</b>
Geïnde intresten en dividenden	5.054	9.241
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	12
Andere financiële inkomsten	63	214
<b>XXI. NETTO INTRESTKOSTEN</b>	<b>-21.076</b>	<b>-19.919</b>
Nominale intrestlasten op leningen	-6.674	-9.757
Geactiveerde intercalaire intresten	327	569
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-14.650	-12.337
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	26	1.768
Andere intrestkosten	-105	-162
<b>XXII. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN</b>	<b>-53</b>	<b>-57</b>
Bankkosten en andere commissies	-43	-57
Andere financiële kosten	-10	0
<b>XXIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>	<b>-4.891</b>	<b>-4.640</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-18.488	-17.272
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-18.488	-17.272
Andere	13.597	12.632
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-20.903</b>	<b>-15.149</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>35.769</b>	<b>29.547</b>
<b>XXIV. VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>	<b>-697</b>	<b>-69</b>
<b>XXV. EXIT TAKS</b>	<b>0</b>	<b>44</b>
<b>BELASTINGEN</b>	<b>-697</b>	<b>-25</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>35.072</b>	<b>29.522</b>

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



Staat van het globaal resultaat <sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>I. NETTORESULTAAT</b>	<b>35.072</b>	<b>29.522</b>
<b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>-1.691</b>	<b>-1.302</b>
H. Andere elementen van het <i>globaal resultaat</i> , na belasting Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-1.691 -1.691	-1.302 -1.302
<b>GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>33.381</b>	<b>28.220</b>
Toerekenbaar aan: Aandeelhouders van de moedermaatschappij	33.381	28.220

<sup>1</sup> 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.

Componenten van het nettoresultaat <sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>	<b>35.565</b>	<b>33.638</b>
Resultaat op de portefeuille	4.398	524
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	13.597	12.632
IAS 39-resultaat	-18.488	-17.272
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>35.072</b>	<b>29.522</b>
<b>IN EUR (PER AANDEEL) *</b>	<b>31 DEC. 12</b>	<b>31 DEC. 11</b>
<b>NETTO COURANT RESULTAAT / AANDEEL</b>	<b>2,51</b>	<b>2,60</b>
Resultaat op de portefeuille / aandeel	0,31	0,04
Variaties in de reële waarde van deelnemingen / aandeel	0,96	0,97
IAS 39-resultaat / aandeel	-1,30	-1,33
<b>NETTORESULTAAT / AANDEEL</b>	<b>2,47</b>	<b>2,28</b>

\* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

<sup>1</sup> 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.

Balans – Activa<sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>1.014.791</b>	<b>911.515</b>
<b>B. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>212</b>	<b>309</b>
<b>C. VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>601.791</b>	<b>575.602</b>
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	582.974	536.496
Projectontwikkelingen	5.032	19.033
Andere: grondreserve	13.785	20.072
<b>D. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>68.053</b>	<b>67.768</b>
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	722	768
Zonnepanelen	67.331	67.000
<b>E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>	<b>343.615</b>	<b>267.818</b>
Activa aangehouden tot einde looptijd	0	0
Afdekkingsinstrumenten	0	0
Leningen en vorderingen	181.157	147.508
Andere *	181.157	147.508
Andere	162.458	120.310
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding *	162.458	120.310
<b>G. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>H. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA</b>	<b>1.120</b>	<b>18</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>45.119</b>	<b>30.498</b>
<b>A. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>	<b>22.563</b>	<b>14.310</b>
Vastgoedbeleggingen	9.692	14.310
Andere activa	12.871	0
<b>C. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>D. HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>13.548</b>	<b>6.423</b>
<b>E. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>6.834</b>	<b>8.058</b>
Belastingen	64	1
Andere	6.770	8.057
<b>F. KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>498</b>	<b>337</b>
<b>G. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>	<b>1.676</b>	<b>1.370</b>
Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten	129	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	108	159
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	278	390
Andere	1.161	821
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.059.910</b>	<b>942.013</b>

\* In het jaarlijks financieel verslag 2011 bedroegen de *Leningen en vorderingen – Andere* 197.508.000 EUR en de *Andere – Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding* 70.310.000 EUR. Ingevolge een herclassificatie werden deze twee rubrieken gewijzigd naar 147.508.000 EUR en respectievelijk 120.310.000 EUR.

1 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.



Balans – Passiva<sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>449.652</b>	<b>400.985</b>
<b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ</b>	<b>449.652</b>	<b>400.985</b>
A. Kapitaal	117.415	106.336
Geplaatst kapitaal	120.955	109.381
Kosten kapitaalverhoging	-3.540	-3.045
B. Uitgiftepremies	138.429	94.168
C. Reserves	158.736	170.959
D. Nettoresultaat van het boekjaar	35.072	29.522
<b>VERPLICHTINGEN</b>	<b>610.258</b>	<b>541.028</b>
<b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>435.420</b>	<b>407.386</b>
A. Voorzieningen	1.072	1.112
Andere	1.072	1.112
B. Langlopende financiële schulden	349.238	339.024
Kredietinstellingen	332.878	318.000
Financiële leasing	16.360	21.024
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	69.838	51.978
Indekkingsinstrumenten	69.838	51.978
E. Andere langlopende verplichtingen	15.272	15.272
<b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>174.838</b>	<b>133.642</b>
B. Kortlopende financiële schulden	164.020	122.815
Kredietinstellingen	161.963	120.450
Financiële leasing	2.057	2.365
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5.645	5.982
Leveranciers	4.492	4.794
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1.153	1.188
E. Andere kortlopende verplichtingen	3.983	4.563
Overige	3.983	4.563
F. Overlopende rekeningen	1.190	282
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	387	88
Gelopen, niet-ervallen intresten en andere kosten	638	175
Andere	165	19
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.059.910</b>	<b>942.013</b>

<sup>1</sup> 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.

Statutaire resultaatverwerking<sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>A. NETTORESULTAAT</b>	<b>35.072</b>	<b>29.522</b>
<b>B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES</b>	<b>158.736</b>	<b>170.959</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	147.651	143.114
boekjaar	4.297	508
vorige boekjaren	143.114	143.929
realisatie vastgoed	240	-1.323
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.012	-14.410
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	-70.466	-51.978
boekjaar	-18.488	-17.270
vorige boekjaren	-51.978	-34.708
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	18.334	20.025
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	78.229	74.208
<b>C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, §1, LID 1</b>	<b>28.750</b>	<b>27.426</b>
<b>D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C</b>	<b>18.003</b>	<b>12.626</b>
<b>E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>	<b>147.055</b>	<b>160.429</b>

<sup>1</sup> 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.



## Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks <sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>35.072</b>	<b>29.522</b>
Afschrijvingen (+)	350	345
Waardeverminderingen (+)	549	572
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-526	-272
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	4.891	4.640
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-101	-15
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-4.297	-509
<b>GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>	<b>35.938</b>	<b>34.283</b>
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (+/-)	-240	1.323
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	240	-1.323
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	0	0
<b>NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN VERPLICHTE UITKERING (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL (A+B) X 80%</b>	<b>28.750</b>	<b>27.426</b>
<b>SCHULDVERMINDERING (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UITKERINGSPLICHT</b>	<b>28.750</b>	<b>27.426</b>

<sup>1</sup> 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.

## Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen <sup>1</sup>

IN EUR (X 1.000)	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	117.415	106.336
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	138.429	94.168
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	164.649	153.479
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-15.237	-14.410
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-70.466	-51.978
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	18.334	20.025
<b>NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN</b>	<b>353.124</b>	<b>307.620</b>
Nettoactief	449.652	400.985
Voorgestelde dividenduitkering	-46.753	-40.052
<b>NETTOACTIEF NA UITKERING</b>	<b>402.899</b>	<b>360.933</b>
<b>RESTERENDE MARGE NA UITKERING</b>	<b>49.775</b>	<b>53.313</b>

<sup>1</sup> 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.







# 10

## Permanent document

10

PERMANANT DOCUMENT

# 1. Basisinlichtingen

## 1.1. Firmanaam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

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

## 1.2. Rechtsvorm, oprichting, bekendmaking<sup>1</sup>

De vennootschap werd opgericht als Naamloze Vennootschap onder de naam *Rederij De Pauw* bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver te Liedekerke op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977 onder nummer 2249-1. Deze NV werd de dragende vennootschap waarbinnen, door middel van een globale fusie- en splitsingsverrichting, het vastgoedpatrimonium van negen vennootschappen werd verzameld. Tegelijkertijd werd de naam van de vennootschap gewijzigd in *Warehousing & Distribution De Pauw* en werd zij omgezet in een Commanditaire Vennootschap op Aandelen. De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden voorwaardelijk doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse-Zellik, vervangende notaris Jean-Jacques Boel te Asse, wettelijk belet, op 20 mei 1999, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juni daarna onder nummer 990616-21, en bekrachtigd bij twee akten met datum van 28 juni 1999 voor diezelfde notaris, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juli daarna onder nummers 990720-757 en 758.

Sinds 28 juni 1999 is WDP Comm. VA ingeschreven bij de 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 3 augustus 2012 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 9 oktober 2012. Deze akte werd bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 6 november 2012 onder nummer 12180519.

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.

<sup>1</sup> Zie in dit verband ook 7. *Kerndata in de geschiedenis van WDP* op blz. 248.

## 1.4. Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, onder het rechtspersonenregister-nummer 0417.199.869.

## 1.5. Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de vennootschap is onbeperkt.

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

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.

- 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.

### 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;

### **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, de 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;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de bevak of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bepaalde grenzen;

- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald);
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het Vastgoedbevak-KB) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de openbare vastgoedbevak vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de 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. 19.

Overeenkomstig het Vastgoedbevak-KB, moeten de beleggingen in effecten worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgelegd, in de artikelen 47 t.e.m. 87 van het Koninklijk Besluit van 12 november 2012 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve beleggingen.

## 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](http://www.wdp.be). Enkel de gedrukte Nederlandstalige versie van het jaarlijks financieel verslag is wettelijk geldig. 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](http://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](http://www.wdp.be). Iedere geïnteresseerde kan op deze website de persberichten en de verplichte financiële informatie raadplegen.

## 2. Maatschappelijk kapitaal

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

Het geplaatst kapitaal van WDP Comm. VA bedraagt 120.954.738,16 EUR en wordt vertegenwoordigd door 15.081.692 gewone aandelen, die elk 1/15.081.692<sup>ste</sup> 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. De zaakvoerder heeft reeds tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om kapitaal te verhogen, waardoor het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal nog 89.623.111,63 EUR bedraagt.

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 vermindert 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. 245) 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 (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 NYSE Euronext. Deze aandelen werden op 6 juli 2009 overgemaakt aan personeelsleden van WDP in het kader van een incentiveringsprogramma. Deze aandelen werden ingekocht aan 28,106 EUR per aandeel.

Op 31 december 2012 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder De Pauw NV bezat 1.569 aandelen op die datum. Deze 1.569 aandelen maken geen deel uit van het incentiveringsprogramma.

### 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.

## 2.5. Zeggenschap in de vennootschap (artikel 14 van de gecoördineerde statuten)

De zeggenschap in WDP Comm. VA berust bij de statutaire zaakvoerder De Pauw NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger. Dit is sedert 1 september 2002 de heer Tony De Pauw, met toepassing van artikel 61, § 2 van het Wetboek van Vennootschappen. De aandelen van De Pauw NV zijn volledig in handen van de familie Jos De Pauw, vertegenwoordigd door de heer Tony De Pauw in de Raad van Bestuur van De Pauw NV.

Voor verduidelijking van het begrip *zeggenschap*, zie 1.1. *Enige achtergrond: de Commanditaire Vennootschap op Aandelen* in het hoofdstuk 4.7. *Beheerverslag – Corporate governance en structuren* op blz. 71.

## 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 2012 bedragen 98.391 EUR (exclusief BTW). In de loop van het boekjaar 2012 werden erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals due diligence werk) voor een totaal bedrag van 72.788 EUR (exclusief BTW).

## 4. Depothoudende bank

Ingevolge het nieuwe Vastgoedbevak-KB is WDP niet langer verplicht een bewaarder aan te stellen.

## 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 honoraria voor de financiële dienst (exclusief deze voor de commissaris) worden bepaald op basis van marktconforme voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividenduitkeringen, keuzedividend, ...) en zijn onafhankelijk van de vennootschap.

De erelonen voor de financiële dienst bedroegen in het boekjaar 2012 122.589 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 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, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), te 2600 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 2012 231.343 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 NYSE Euronext, 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.

### 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 firmanaam 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 NV. 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-Rijsel en Tsjechië.

## 2006

WDP kondigt het strategisch langetermijnplan 2006-2010 aan. De doelstelling is een verdubbeling van de portefeuille tot 700 miljoen EUR binnen een tijdsspanne van vier jaar. Overname van alle aandelen van De Polken NV en De Willebroekse Beleggingsmaatschappij NV. Kapitaalverhoging door een *sale and rent back*-operatie tegen aandelen van een deel van het vastgoed van Massive NV.

## 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 overschrijdt de kaap van 500 miljoen EUR.

## 2008

Start van het zonne-energieproject, dat op termijn moet leiden tot een totaal geïnstalleerd vermogen van 30 megawattpiek (MWp) en een

CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille. Oprichting van een permanent operationeel kantoor in Nederland. Principeakkoord over de inbreng van vastgoed van DHL in België in de WDP-portefeuille op 28 november 2008.

## 2009

Fusie door overneming van Famonas Industries NV en partiële splitsing met overdracht van het afgesplitste vermogen van DHL Freight (Belgium) NV, DHL Solutions (Belgium) NV en Performance International NV met betaling in aandelen door kapitaalverhoging op 31 maart 2009.

Op 30 juni 2009 wordt via een succesvolle kapitaalverhoging 73.636.874,00 EUR opgehaald. De familie Jos De Pauw tekent ten belope van haar deelneming van 31,4% in op de kapitaalverhoging.

Inkoop aandelen WDP op 3 juli 2009 door De Pauw NV voor rekening van WDP, waarna deze op 6 juli 2009 overgedragen werden aan het WDP-personeel in het kader van een incentivingsprogramma. Zie ook 2.3. *Inkoop van eigen aandelen* op blz. 245.

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

## 2010

Vrijwillige schrapping van de notering van de aandelen van WDP op NYSE Euronext Parijs.

WDP ontvangt als eerste in Nederland een BREEAM-certificaat voor het logistiek pand te Tilburg en een tweede *Very Good* certificering van BREEAM voor het pand te Nijmegen, eveneens in Nederland.

Naar aanleiding van de omvorming tot FBI (Fiscale Beleggingsinstelling) op 1 november 2010, fusie van WDP Nederland BV en Royvelden Vast-

goed 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 opslorping van GDP NV op 1 december 2011.

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

### 2012

Investering op de luchthaven van Schiphol in de oprichting van een logistieke hal met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup>.

Overname van de Lake Side Portfolio, bestaande uit acht nieuwe sites in Nederland met een totale verhuurbare oppervlakte van 150.000 m<sup>2</sup>, allemaal verhuurd op langere termijn.

WDP biedt voor een tweede maal aan haar aandeelhouders een keuzedividend aan; aandeelhouders kiezen voor 73% van de aandelen voor het keuzedividend; kapitaalverhoging ten bedrage van 22,4 miljoen EUR.

Na ondertekening van de overeenkomst tot koop-verkoop van 100% aandelen in Aedess BVBA met als voornaamste actief het logistiek vastgoed te Zwijndrecht, werd Aedess opgeslorpt door WDP door middel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting.

Verwerving van een industriële site langs de A12 te Londerzeel, Weversstraat, via partiële splitsing.

Uitbreiding van de Lake Side Portfolio met de aankoop van bijkomende site te Veghel (Nederland). Versterking van het eigen vermogen met 30.000.000,00 EUR via de indirecte inbreng van drie panden van de Lake Side Portfolio (*Lake Side bis*-transactie).

Verkoop WDP CZ. Deze transactie past in de strategie van WDP om haar positie in haar kenmarkten in West-Europa te versterken.

Verwerving van het volledig verhuurd DC te Barneveld (Nederland) van meer dan 30.000 m<sup>2</sup> voor 26 miljoen EUR van Pon Onroerend Goed B.V. die het bestaand gebouw renoveert en een nieuwbouw plaatst.

# 11

## 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).

Voor meer informatie met betrekking tot elk van deze procedures, wordt verwezen naar 4.7. *Beheerverslag – Corporate Governance en structuren* op blz. 68 van dit jaarlijks financieel verslag.

## Bijzondere reglementeringen

### Vastgoedpatrimonium

Elk gebouw/vastgoedgeheel mag in principe ten hoogste 20% van de totale activa vertegenwoordigen, ten einde het beleggingsrisico voldoende te spreiden. In bepaalde gevallen (wanneer de bevak aantoont dat een dergelijke afwijking<sup>1</sup> in het belang van de aandeelhouders is, of wanneer de bevak aantoont 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.

<sup>1</sup> Zie artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

## 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 expertise-waarde opgenomen in de balans. De gebouwen worden niet afgeschreven.

## Resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap.

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 2011, 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 goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag

geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare vastgoedbevak is in principe gelijk aan 25%<sup>1</sup>, en bedraagt 15% voor een vastgoedbevak waarvan meer dan 80% van de vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed bestaat. Deze roerende voorheffing is 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 *meerwaardebelasting* (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 gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de vastgoedbevak. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend. Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 16,995%.

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale Beleggingsinstellingen), de Franse SIIC's (Sociétés d'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 NV 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 gelijkelijk over alle aandelen te worden verdeeld.

<sup>1</sup> Zie eveneens artikel 84 van de Programmawet van 27 december 2012.



- 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 SARL 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 hebben 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.



# 12

## 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*.

### AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive)

De richtlijn voor beheerders van alternatieve beleggingsfondsen is een door de Europese Unie voorgestelde wet om hedgefondsen, private-equityfondsen en vastgoedfondsen onder het toezicht van een regelgevingsinstantie van de EU te plaatsen.

### 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, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering *Acceptable*<sup>1</sup>, *Pass*, *Good*, *Very Good*, *Excellent* of *Outstanding*.

<sup>1</sup> Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM In-Use.

### 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 intrestlasten 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](http://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*).

### 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille te verminderen, en tegelijk de energiefactuur van de huurders gevoelig te doen dalen.

### **EMIR (European Market Infrastructure Regulation)**

De verordening bepaalt dat de informatie over alle Europese derivatentransacties moet worden gerapporteerd aan transactieregisters en toegankelijk moet zijn voor toezichtautoriteiten, waaronder de European Securities and Markets Authority (ESMA), zodat beleidsmakers en toezichthouders een duidelijk overzicht hebben van de markten. De verordening bepaalt ook dat standaardderivatencontracten moeten worden gecleard via centrale tegenpartijen (ctp's), legt marginvereisten op voor niet-geclearde transacties en onderwerpt deze ctp's aan strikte organisatorische vereisten, gedragsregels en prudentiële vereisten.

### **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](http://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 taks**

Ondernemingen die hun erkenning als vastgoedbevak vragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks. 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 NYSE 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 twintig jaar vast uitgedrukt in EUR / MWh.

### **Hedge ratio**

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

### **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 waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

### **IVSC (International Valuation Standards Council)**

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderingen, 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.

### **Interest Coverage Ratio**

Gedefinieerd als *Operationeel resultaat vóór het resultaat op de portefeuille gedeeld door Interestkosten min Geïnde interesten en dividenden min Vergoeding financiële leasings en soortgelijke*. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar jaarlijkse financiële lasten te dragen.

### **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 een 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 april 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-KB*.

### **Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille**

De kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille gebeurt op basis van een classificatie volgens Class A BREEAM warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse, Class C warehouse en Cross-dock warehouse.

### **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 portefeuille-resultaat en het IAS 39-resultaat.

### **Nettodividend**

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25% roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

### Operationele marge

De operationele marge of bedrijfsmarge bekommt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) 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).

### 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)

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals in onder andere de Verenigde Staten).

### Rente-indekking

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldbalans 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-statuut).

### 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. Vanaf 1 januari 2013 werd het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden uitgekeerd door WDP verhoogd van 21% naar 25%.



### **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.

### **Voorkennis**

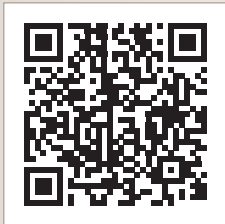
Onder *voorkennis* wordt verstaan elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze 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](http://mobile.wdp.be)



**WDP**  
warehouses with brains

**WDP Comm. VA** Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem  
tel: +32 (0)52 338 400 - fax: +32 (0)52 373 405 - [info@wdp.be](mailto:info@wdp.be) - [www.wdp.be](http://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 aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglemeerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de voormelde wet, op 22 maart 2013.