Jaarlijks financieel verslag 2008 / strategie

WDP

Inhoudstafel

4 > Risicofactoren
7 > Warehouses De Pauw - Warehouses with brains
7 > Voorstelling van WDP
8 > Een strategie gericht op verdere groei
10 > Geconsolideerde kerncijfers
10 > Kerncijfers
12 > Evolutie van enkele kerncijfers

Verslag van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder

16 > Woord van de voorzitter aan de aandeelhouders
20 > Corporate governance en structuren
43 > Verklaringen
46 > Activiteitenverslag
52 > Vooruitzichten
53 > Bespreking van de semi-industriële en logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk, Tsjechië en Roemenië
61 > Bespreking van de portefeuille door Stadim CVBA en Cushman & Wakefield
69 > Vastgoedoverzicht
78 > Het aandeel WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

Risicofactoren

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

Een eerste is eigen aan vastgoed als beleggingsinstrument. Vastgoed is nu eenmaal geen geïndexeerde obligatie met een op voorhand bepaald rendement. De winst – of het verlies – wordt bepaald door twee factoren die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Een eerste is het recurrent jaarlijks huurinkomen, dat het rendement op het geïnvesteerd kapitaal vormt. Bij de bevak komt dit in de resultatenrekening tot uiting via het 'operationeel resultaat'.

Een tweede factor zijn de waardeschommelingen van het vastgoed op middellange en lange termijn, de zogenaamde min- of meerwaarden op het vastgoed. Op de resultatenrekening van de bevak zijn zij vermeld als het 'resultaat op de portefeuille'. Het is de combinatie van beide factoren die de kwaliteit van de investering en de totale winst op lange termijn bepaalt.

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

Het risico op economisch kwaliteitsverlies

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

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

Een tweede factor is de bouwtechnische kwaliteit van de opslag- en distributieruimten. De parameters waarmee WDP rekening houdt, zijn onder meer de vrije hoogte, het draagvermogen van de vloer, de brandveiligheid door sprinklerinstallaties en de toegankelijkheid door laad- en loskades. Het belang van de bouwtechnische kwaliteit neemt alsmaar toe. Dit heeft onder meer te maken met het feit dat de sector evolueert naar polyvalente en multifunctionele opslagruimten, die aan welbepaalde wettelijke normen en standaarden moeten beantwoorden.

Het risico op schommelingen in de vraag

Door de aard van zijn activiteiten is WDP gevoelig voor de economische conjunctuur. Die kan immers een impact hebben op de vraag vanuit het bedrijfsleven naar opslag- en distributieruimten.
Dit risico wordt ingeperkt door de lange looptijd van de huurovereenkomsten. Ook de ligging van het WDP-vastgoed speelt hier een doorslaggevende rol. Een goede ontsluiting en de nabijheid van consumenten zijn een conditio sine qua non voor de aanwezigheid van logistieke bedrijven. Hoe interessant een gebouw ook mag zijn, als aan die basisvoorwaarden niet voldaan is, zal er geen belangstelling zijn vanwege potentiële huurders.

Risico's die gepaard gaan met het ontwikkelen en kopen van projecten

WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille op verschillende manieren op. Het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten is er daar slechts één van, waardoor de impact hiervan op het risicoprofiel van de onderneming beperkt blijft.

De investering in bestaande, verhuurde gebouwen gaat steeds gepaard met een due diligence op technisch, juridisch, administratief, boekhoudkundig en fiscaal vlak. Daarbij wordt ook steeds nauw overlegd met externe consultants.

Risico's verbonden aan de kwaliteit van de huurders

Het komt eropaan stabiele en solvabele huurders als klant te hebben. Verhuren heeft in dit verband het voordeel dat de huur maandelijks of uiterlijk trimestrieel dient betaald te worden. Potentiële betalingsproblemen van een huurder kunnen bijgevolg snel gedetecteerd worden en er kan naar oplossingen gezocht worden. Een andere zekerheid is de gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden waarover WDP als eigenaar beschikt. Tenslotte genieten vastgoedeigenaars in België een grote juridische bescherming.

Omdat leegstand of een faillissement van een huurder nooit helemaal kan worden uitgesloten, is het herverhuurpotentieel van een gebouw erg belangrijk. Daarbij zijn opnieuw de hierboven besproken ligging en bouwtechnische kwaliteit doorslaggevend.

Het risico van operationele kosten

WDP beperkt de onderhouds- en herstellingskosten maximaal dankzij de kwaliteit van de huurders, de langetermijncontracten, en de perfecte staat van de gebouwen wanneer zij worden opgeleverd of aangekocht. Bouw- en renovatiewerken worden bovendien uitgevoerd door de eigen technische ploeg.

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

Het risico van beschadiging aan de gebouwen

Net als alle andere gebouwen kunnen opslag- en distributieruimten beschadigd worden door brand, storm of andere rampen. WDP heeft dit risico verzekerd voor een totale waarde van 542 miljoen EUR (situatie eind december 2008). De totale reële waarde van de portefeuille bedraagt 742,2 miljoen EUR.

Omdat dergelijke rampen vaak leiden tot een – eventueel gedeeltelijke – leegstand van de gebouwen, is ook dit risico verzekerd.

Het rente- en financieringsrisico

Ook de mate waarin WDP zich kan financieren heeft een belangrijke impact op de winstgevendheid. Investeren in vastgoed gaat nu eenmaal gepaard met een relatief hoge mate van schuldfinanciering. Om dit risico optimaal in te perken, hanteert WDP een erg conservatieve en voorzichtige strategie. Enerzijds zijn de schulden evenwichtig gespreid qua looptijd tussen ‘commercial paper’ en bankkredieten op lange termijn. Anderzijds wordt het risico op een stijgende rente ingedekt door interest rate swaps (IRS’en). Momenteel is de huidige schuldpositie ingedekt voor 81% met een gemiddelde duration van 7,5 jaar. Hierbij wordt de volgende verdeelsleutel gehanteerd: 27% wordt ingedekt op minder dan vijf jaar, 57% tussen vijf en tien jaar, en 16% op meer dan tien jaar.

Het wisselkoersrisico

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

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

Warehouses De Pauw - Warehouses with brains

Voorstelling van WDP

Een heel eigen aanpak

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

Concreet gebeurt dit door:

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

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

De portefeuille

Op 31 december 2008 had WDP 87 sites in portefeuille, gespreid over vijf landen: België, Frankrijk, Nederland, Roemenië en Tsjechië. De totale oppervlakte omvatte 3,767 miljoen m² terreinen en 1,123 miljoen m² panden, met bovendien een ontwikkelingspijplijn van meer dan 350.000 m².

De marktwaarde van de vastgoedportefeuille van WDP kende eind 2008, volgens de 'IAS 40'-waardering, een reële waarde van 742,2 miljoen EUR.

Beursnotering en marktkapitalisatie

De vastgoedbevak WDP is sinds 28 juni 1999 genoteerd op Euronext Brussels. Sinds 2003 maakt zij deel uit van het 'next prime'-segment voor Europese midcaps en van de VLAM21-index, en sinds 2004 ook van de EPRA-index (European Public Real Estate Association).
In 2005 werd WDP bovendien opgenomen in de Euronext-index Bel Mid.
Sinds 17 december 2004 hebben de aandelen WDP een tweede notering op Euronext Paris.

Eind 2008 had de bevak een marktkapitalisatie van meer dan 250 miljoen EUR.

Aandeelhouderschap

WDP is gegroeid uit het patrimonium van de familiale Groep Jos De Pauw uit Merchtem. Die is nog steeds de referentieaandeelhouder met een strategische participatie van 31% (voor een overzicht van de evolutie van het bedrijf, zie '7. Kerndata in de geschiedenis van WDP' in het financieel verslag op blz. 94).

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

Overzicht van de belangrijkste deelnemingen in WDP op 31 december 2008

Naam	Aantal stemrechten (op in totaal 8.592.721)	% stemrechten
Robert De Pauw	672.488	7,83
Anne De Pauw	672.488	7,83
Tony De Pauw	672.488	7,83
Kathleen De Pauw	672.488	7,83
De Pauw NV	1.438	0,005
TOTAAL	**2.691.390**	**31,325**

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

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

Een strategie gericht op verdere groei

De prioritaire markten

Samen met de thuismarkt België vormen Nederland en Frankrijk traditioneel de belangrijkste prioritaire markten voor WDP. De meeste eigendommen en projecten liggen dan ook op toplocaties op de logistieke as Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. WDP wil dominant aanwezig zijn in dit logistiek hart van West-Europa om er optimaal ten dienste te kunnen staan van zijn klanten. Door een verdere uitbouw van de portefeuille wil WDP beantwoorden aan de grote vraag. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van de bevak WDP Comm. VA verwacht dat deze vraag ook in de toekomst zal blijven aanhouden, ondanks de schommelingen binnen de wereldeconomie, dankzij de aanwezigheid van de grote aanvoerhavens Antwerpen en Rotterdam en de koopkracht van deze dichtbevolkte regio.

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

Groeiperspectieven

Eind 2008 heeft WDP voor 120 miljoen EUR projecten op het programma staan die in 2009 zullen afgewerkt worden. De uitbouw van een strategische grondreserve en onafgebroken aandacht voor nieuwe opportuniteiten op de markt, garanderen steeds nieuwe groeivooruitzichten.

In de huidige marktomstandigheden is WDP uiteraard erg voorzichtig met nieuwe speculatieve projecten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het aanwenden van de reeds verkregen kredieten of het aantrekken van mogelijke nieuwe financieringen, de solvabiliteit van potentiële nieuwe huurders en de verhuringsmogelijkheden. Ook wordt het bestaande investeringsplan permanent geëvalueerd in functie van de veranderende economische context.

Geconsolideerde kerncijfers
Kerncijfers

EUR (x 1.000)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2006
NETTO COURANT RESULTAAT*			
Nettohuurresultaten	46.644,87	38.348,13	29.923,21
Andere bedrijfsopbrengsten / kosten	235,46	-71,44	-28,47
Vastgoedresultaat	**46.880,33**	**38.276,69**	**29.894,74**
Vastgoedkosten	-1.194,63	-1.389,44	-1.118,22
Algemene kosten van de vennootschap	-3.453,60	-2.675,48	-1.970,68
Nettovastgoedresultaat	**42.232,10**	**34.211,77**	**26.805,84**
Financieel resultaat excl. IAS 39 resultaat	-12.751,73	-7.691,24	-4.291,31
Belastingen op netto courant resultaat	-757,31	-276,21	-214,94
Netto courant resultaat	**28.723,06**	**26.244,32**	**22.299,59**
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE**			
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-17.918,94	27.300,54	18.751,87
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	80,32	-930,17	-1.592,60
Latente belastingen	2.101,21	-238,82	-868,25
Resultaat op de portefeuille	**-15.737,41**	**26.131,55**	**16.291,02**
IAS 39 RESULTAAT			
Herwaardering van de financiële instrumenten (impact IAS 39)	-29.184,26	689,16	3.454,88
Latente belastingen op herwaardering IRS'en	413,68	131,04	0,00
IAS 39 resultaat	**-28.770,58**	**820,20**	**3.454,88**
NETTORESULTAAT	**-15.784,93**	**53.196,07**	**42.045,49**
Netto courant resultaat/aandeel	3,34	3,05	2,75
Resultaat op de portefeuille/aandeel	-1,83	3,04	2,01
Nettoresultaat/aandeel	-1,84	6,19	5,18
Voorgestelde uitkering	25.272,71	23.351,98	20.063,83
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat)	87,99%	88,98%	89,97%
Aantal aandelen per einde periode	8.592.721	8.592.721	8.592.721
Brutodividend/aandeel	2,94	2,72	2,47
Nettodividend/aandeel	2,50	2,31	2,10
Aangroei IW/aandeel (na winstuitkering)	-2,77	3,51	3,69

**Netto courant resultaat of operationeel resultaat.*
***Resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen. Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij herwaarderingsmeerwaarden rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt.*

EUR (x 1.000)

GECONSOLIDEERDE BALANS	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2006
NAV*/aandeel voor winstuitkering van het lopende boekjaar	30,41	36,10	31,99
NAV*/aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar	30,41	34,69	31,17
NAV*/aandeel na winstuitkering van het lopende boekjaar (excl. IAS 39 resultaat)	33,20	34,12	30,24
Koers van het aandeel	30,15	45,50	49,85
AGIO/DISAGIO van de koers t.o.v. NAV* voor winstuitkering	-0,86%	26,04%	55,81%
SCHULDGRAAD** (dividend als schuld)	63,04%	52,32%	40,26%
SCHULDGRAAD** (dividend onder EV)	63,04%	50,47%	38,71%
Reële waarde van de portefeuille	742,13	614,10	429,63
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	183,63	105,00	35,00
Vastgoedbeleggingen	664.553,61	570.794,00	413.942,00
Projectontwikkelingen	77.575,69	43.310,00	15.684,00
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	32.359,32	1.090,00	953,00
Financiële vaste activa	10.618,30	9.598.84	3.022,72
Vorderingen financiële leasing	277,39	355,00	428,00
Handelsvorderingen en andere vaste activa	319,50	470,16	616,28
Uitgestelde belastingen - activa	760,73	665,00	836,00
Vaste activa	**786.648,16**	**626.388,00**	**435.517,00**
VLOTTENDE ACTIVA			
Activa bestemd voor verkoop	4.642,42	2.476,00	0,00
Vorderingen financiële leasing	77,54	73,00	68,00
Handelsvorderingen	4.255,64	10.057,00	3.159,00
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.597,77	13.379,00	14.059,00
Kas en kasequivalenten	1.273,31	9.015,00	3.020,00
Overlopende rekeningen	3.208,07	2.062,00	1.377,00
Vlottende activa	**16.054,75**	**37.062,00**	**21.683,00**
TOTAAL ACTIVA	**802.702,91**	**663.450,00**	**457.200,00**
EIGEN VERMOGEN			
Kapitaal	68.913,37	68.913,00	68.913,00
Reserves	187.288,07	219.449,00	184.983,00
Resultaat	25.612,71	38.202,00	31.016,00
Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-22.106,43	-18.662,00	-11.743,00
Wisselkoersverschillen	1.599,00	1.857,00	1.757,00
Minderheidsbelangen	0,00	441,00	0,00
Eigen vermogen	**261.306,71**	**310.200,00**	**274.926,00**
VERPLICHTINGEN			
Langlopende verplichtingen	328.895,23	219.118,00	7.470,00
Kortlopende verplichtingen	212.500,96	134.132,00	174.804,00
Verplichtingen	**541.396,19**	**353.250,00**	**182.274,00**
TOTAAL PASSIVA	**802.702,91**	**663.450,00**	**457.200,00**

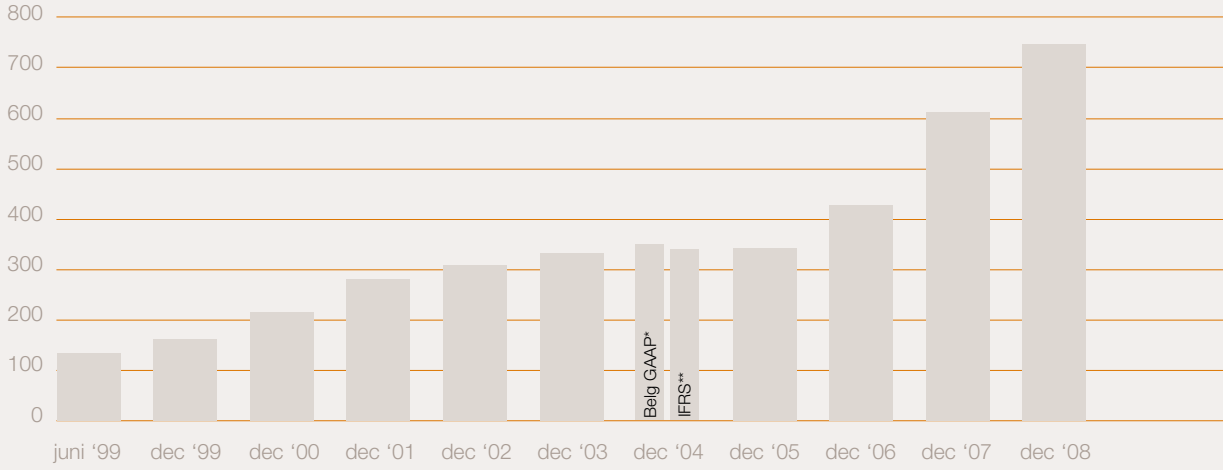
**NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde = eigen vermogen. **Voor de precieze berekening van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 21 juni 2006.*

Evolutie van enkele kerncijfers

Evolutie in fair value*** van de vastgoedportefeuille

	mio EUR	
juni '99	134,80	
dec '99	163,23	
dec '00	215,33	
dec '01	282,62	
dec '02	310,93	
dec '03	333,56	
dec '04	350,02	*
dec '04	340,39	**
dec '05	342,88	
dec '06	429,63	
dec '07	614,10	
dec '08	746,02	
stijging sinds juni 1999:	453%	

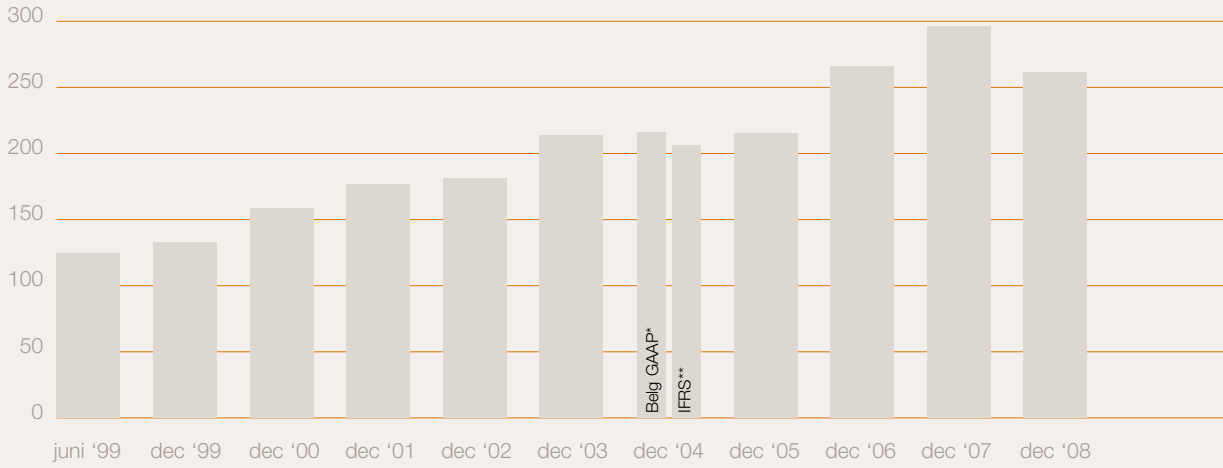
cumulatief stijgings-percentage per jaar: 20%



Evolutie van het eigen vermogen, na winstuitkering

	mio EUR	
juni '99	125,65	
dec '99	133,80	
dec '00	159,45	
dec '01	177,14	
dec '02	182,22	
dec '03	214,53	
dec '04	217,21	*
dec '04	207,27	**
dec '05	216,66	
dec '06	267,84	
dec '07	297,97	
dec '08	261,31	
stijging sinds juni 1999:	108%	

cumulatief stijgings-percentage per jaar: 9%

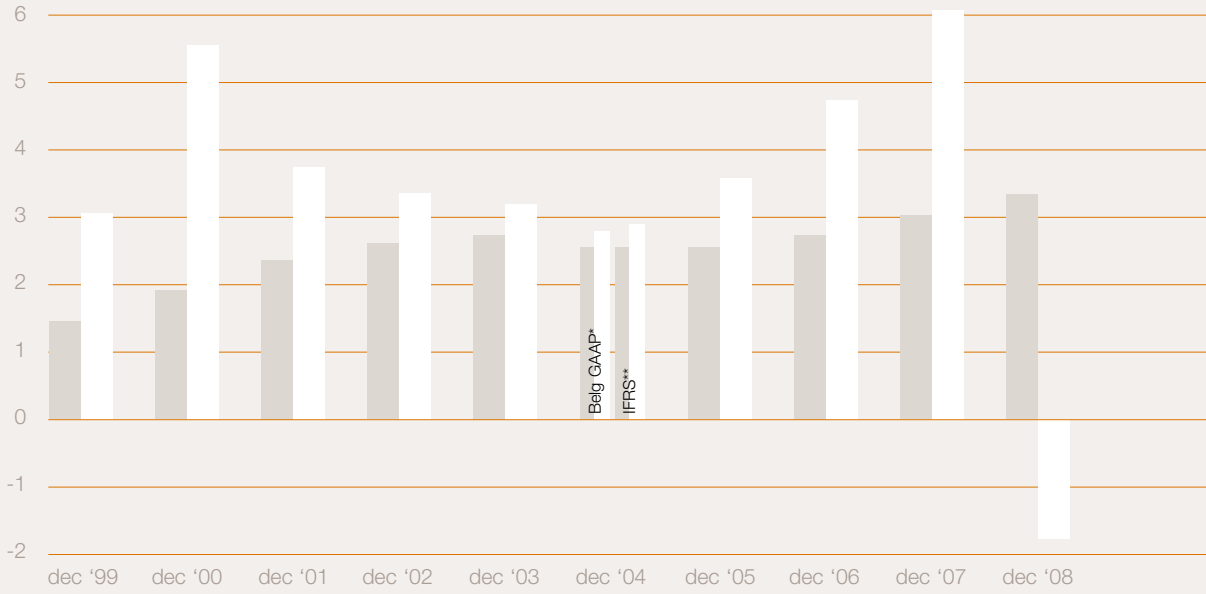


****Reële waarde of fair value: volgens de Belgische regulering wordt voor eigendommen met een waarde boven 2,5 miljoen EUR de aftrek als transactiekost beperkt tot 2,5%. Voor kleinere eigendommen evenals deze in het buitenland wordt de volledige transactiekost in mindering gebracht.*

Evolutie van de winst per aandeel

EUR	Operationele winst	Variatie van de waarde van de portefeuille
dec '99	1,46	1,62
dec '00	1,92	3,66
dec '01	2,37	1,39
dec '02	2,62	0,76
dec '03	2,75	0,47
dec '04	2,57	0,24 *
dec '04	2,56	0,36 **
dec '05	2,56	1,04
dec '06	2,75	2,01
dec '07	3,04	3,06
dec '08	3,34	-1,83

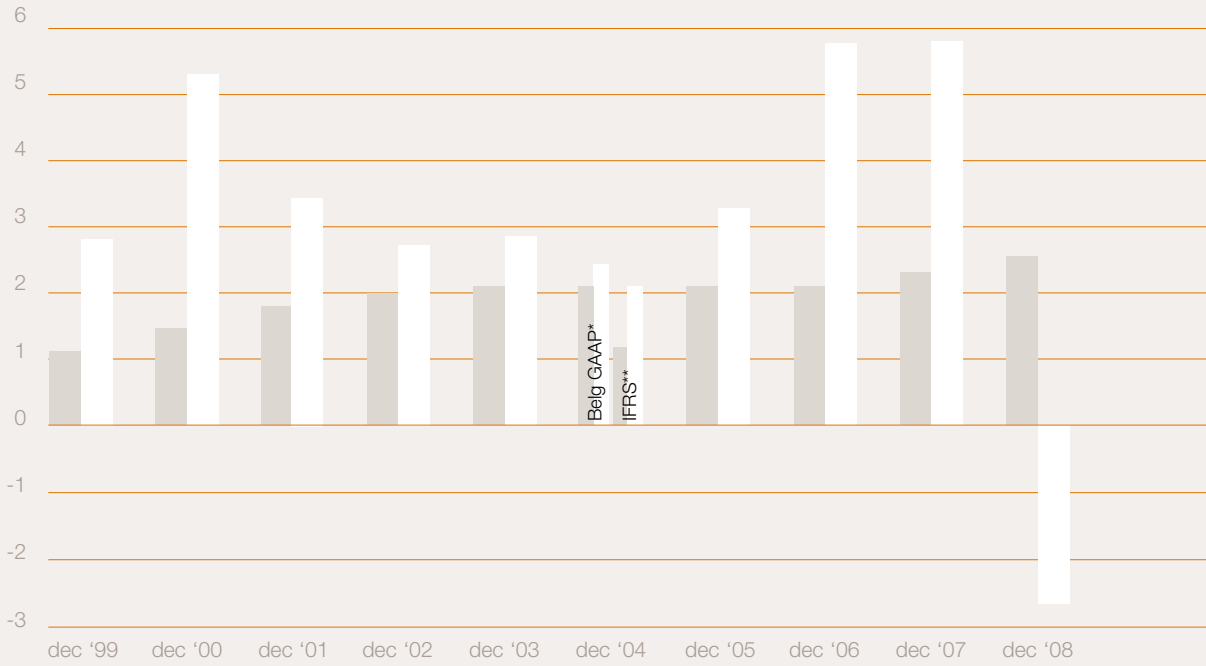
totale meerwaarde portefeuille en uitzonderlijk resultaat (EUR): 12,5



Evolutie van de nettoreturn per aandeel

EUR	Nettodividend	Aangroei intrinsieke waarde (IW)
dec '99	1,12	1,70
dec '00	1,46	3,86
dec '01	1,80	1,66
dec '02	2,00	0,74
dec '03	2,10	0,76
dec '04	2,10	0,34 *
dec '04	2,10	-0,92 **
dec '05	2,10	1,19
dec '06	2,10	3,69
dec '07	2,31	3,51
dec '08	2,50	-2,77

totale aangroei intrinsieke waarde (EUR): 13,42



Project testimonial: Distrilog

Locatie: **Willebroek**
Oppervlakte: **24.600 m²**
Activiteit: **Belgisch logistiek dienstverlener**
WDP-meerwaarde: **het leveren van groene energie en verlaging van de energiefactuur voor de huurder**

” De groene stroom van de zonnepanelen verlaagt onze energiefactuur gevoelig. Wat wij zelf niet verbruiken, gaat terug naar het net. Een ideale win-winsituatie voor Distrilog en WDP! ”

“Op het dak van onze gloednieuwe site in Willebroek staan ruim 4.555 zonnepanelen die samen gemiddeld 961 kWh groene elektriciteit opwekken. Dat is zowel goed voor ónze energie-factuur als voor de ecologische missie van WDP. De zonnepanelen passen dan ook perfect binnen onze eigen visie over duurzaam investeren.
Dit is maar één van de redenen waarom we gekozen hebben voor WDP als logistieke vast-goedpartner. Van doorslaggevend belang waren de strategische ligging, de zichtbaarheid en de bereikbaarheid van de site, waardoor de transportkosten op het einde van de rit gevoelig dalen. Bij WDP kregen we ook veel inspraak in het ontwerp en de realisatie van het gebouw. Zo beschikken we met veertig kaaien over bijna het dubbele van de oorspronkelijk geplande vierentwintig kaaien.
Al deze argumenten maken deel uit van een toekomstgerichte aanpak waarmee WDP zijn positie als leider verankert in de markt en de ideale bondgenoot vormt voor een bloeiend bedrijf als Distrilog!”

Philip Salaerts
Senior Operations Manager

Mario De Bruyn
Sales & Marketing Manager

WAREHOUSES WITH BRAINS

Verslag van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder

Woord van de voorzitter aan de aandeelhouders

Het is geen geheim dat ook WDP in 2008 de gevolgen van de wereldwijde financiële crisis aan den lijve ondervonden heeft. En toch valt er over het voorbije jaar heel wat goed nieuws te melden.

Om te beginnen is de winst opnieuw met 10% toegenomen, zodat we voor het derde jaar op rij een 'double digit'-stijging kunnen optekenen. Ook de uitzonderlijke bezettingsgraad van 99% mag ronduit uitstekend worden genoemd. Te meer omdat daarin ook de 76.000 m² nieuwe projecten vervat zijn die in de loop van 2008 werden opgeleverd, en die alle zijn voorverhuurd. In september kon WDP trouwens een belangrijke mijlpaal vieren: de officiële ingebruikneming van onze miljoenste vierkante meter op de site in Willebroek.

Ondanks de storm op de financiële markten is WDP niet bij de pakken blijven zitten. Op dit ogenblik zijn projecten ter waarde van 70 miljoen EUR in uitvoering, die in de loop van 2009 zullen worden opgeleverd. Hiervan is al 60% voorverhuurd.

Ook op organisatorisch vlak is WDP blijven groeien. Op 1 februari 2008 opende de bevak een eigen kantoor in Nederland. Enkele maanden later kon dat al twee belangrijke aankopen realiseren, namelijk in Veghel en Raamsdonksveer. In het kader van de verdere professionalisering werd ook in België het team uitgebreid, tot een dertigtal medewerkers. Voortaan kan WDP zelf instaan voor alle kerntaken, zowel administratief, commercieel, juridisch als technisch.

2008 was ook een belangrijk jaar op het gebied van duurzaam ondernemen. Zoals bekend wil WDP op dit vlak een voortrekkersrol spelen in de wereld van het semi-industrieel vastgoed. Het zonne-energieproject dat we in 2007 lanceerden, ging in mei concreet van start met de ingebruikneming van de zonne-energiecentrale op de site in Grimbergen. Zo'n 3.500 zonnepanelen op het dak van het nieuwe magazijn leveren daar een vermogen van 570 kilowatt piek (kWp). Eind 2008 waren de eerste en de tweede fase van het project quasi volledig uitgevoerd. Het totale vermogen van de installaties zal 6,5 megawatt piek (MWp) bedragen. Dat is het jaarverbruik van zowat 1.820 gezinnen. WDP slaat hiermee twee vliegen in één klap.

Het milieuvriendelijk beleid van 'sustainable warehouses' zorgt ervoor dat de energiefactuur van de huurders gevoelig daalt. Nog belangrijker is het feit dat we hiermee een grote CO_2-uitstoot vermijden. Dankzij die 6,5 MWp groene energie komt jaarlijks immers 1.750 ton CO_2 minder vrij in de atmosfeer. Wanneer ook de derde fase zal afgerond zijn en het totale vermogen 10 MWp bedraagt, zal de milieu-impact nog groter zijn.

Onze lopende projecten, gekoppeld aan de vereiste van minimaal 80% uitkering van de winst, hebben natuurlijk wel een impact op de schuldgraad. In de zomermaanden signaleerden we al dat WDP eind 2009 de maximaal toegestane schuldgraad van 65% zou bereiken. Daarom heeft de Raad van Bestuur de voorbije maanden verschillende pistes bestudeerd om het kapitaal te versterken en zo de schuldgraad te verlagen.

Een eerste uitkomst is alvast de 'sale and rent back'-transactie die begin december werd afgesloten met DHL. Het gaat om drie logistieke sites op toplocaties in België. Zoals meegedeeld in het persbericht van 29 januari laatstleden, krijgt deze operatie de vorm van een fusie en drie partiële splitsingen, waarbij aandelen van WDP worden uitgegeven. Volgens de verwachting zal dit leiden tot een kapitaalverhoging van afgerond 21,8 miljoen EUR en de overdracht van 7,5 miljoen EUR schulden. Het goedkeuringsproces is lopend, en het is de bedoeling dat de deal wordt goedgekeurd op een bijzondere algemene aandeelhoudersvergadering op 31 maart 2009.

Deze transactie zorgt niet alleen voor een daling van de schuldgraad, zij heeft ook een impact op het dividendbeleid. De Raad van Bestuur van WDP heeft namelijk beslist voor 2008 een tweede interim-dividend uit te keren in plaats van het gebruikelijke slotdividend. Het interim-dividend van 1,30 EUR netto per aandeel, dat betaalbaar gesteld wordt vanaf 17 februari 2009, heeft betrekking op de winst die verwacht wordt in de tweede helft van 2008. Het gaat trouwens om hetzelfde bedrag als het eerder aangekondigde slotdividend. Samen met het eerste interim-dividend in september komt het totale dividend voor 2008 daarmee op 2,50 EUR netto – een stijging met 8% ten opzichte van 2007. Op deze manier zorgen we ervoor dat enkel de bestaande aandelen dividendgerechtigd zijn over 2008, en vermijden we dat de winst per aandeel verwatert.

Nog in verband met het dividend, streeft de Raad van Bestuur ernaar al het mogelijke te doen om het dividend per aandeel ook na de kapitaalverhoging minstens op het niveau van 2008 te behouden.

Tot slot nog een woordje over de financiële crisis, die ook de vastgoedsector in het algemeen hard treft. WDP is daarom erg voorzichtig met nieuwe speculatieve projecten, en evalueert permanent het bestaande investeringsplan. We hebben het grote voordeel dat we midden 2008 tijdig onderhandeld hebben met de banken. Daardoor is de financiering van de projecten voor 2009 waarvoor we ons geëngageerd hebben, gegarandeerd.

Het economisch klimaat zal in 2009 ongetwijfeld erg woelig blijven, maar we zijn ervan overtuigd dat WDP goed gewapend is om de storm te doorstaan. Dankzij de uitstekende bezettingsgraad, het goed gespreide klantenbestand, de kwalitatief hoogstaande portefeuille en de toekomstgerichte klemtoon op duurzaam ondernemen, beginnen we het nieuwe jaar vanuit een stevige startpositie.

Tot slot wens ik de leden van het managementteam en het personeel – de belangrijkste component van het welslagen van een onderneming – te danken voor hun onafgebroken inzet, en mijn collega's leden van de Raad van Bestuur voor hun gewaardeerde medewerking.

Ik wens hen allemaal veel succes toe in 2009 en de volgende jaren.

Mark Duyck
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Hier werken wij

op zonne-energie WDP

Corporate governance en structuren

Sinds 1 januari 2005 geldt voor de Belgische beursgenoteerde bedrijven de Belgian Corporate Governance Code. Hij legt een aantal principes van deugdelijk bestuur en transparantie vast. De code is het werk van de Commissie Corporate Governance die op 22 januari 2004 werd opgericht op initiatief van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA), het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO) en Euronext Brussels.

WDP staat volledig achter de principes van de Corporate Governance Code, en doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de normen ter zake. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de grootte van het bedrijf en met de specifieke bestuursstructuur van WDP. Om deze laatste reden worden de corporate governance principes vooral geïmplementeerd in de bestuursstructuur van de statutaire zaakvoerder. Voor de bevak staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop. Daarbij hecht WDP erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben, de zogenaamde 'stakeholders'.

De Corporate Governance Code hanteert het '**comply or explain**' -principe, waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. Het Corporate Governance Charter van WDP wijkt slechts op een beperkt aantal punten af van de aanbevelingen van de Corporate Governance Code:

- het benoemings- en het remuneratiecomité komen minstens eenmaal per jaar samen. De Corporate Governance Code beveelt minstens

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

twee vergaderingen per jaar aan, maar gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en het personeel van de zaakvoerder, is een tweede vergadering overbodig;

- de Corporate Governance Code schrijft voor dat het benoemingscomité voor de meerderheid uit onafhankelijke bestuurders bestaat. In het benoemingscomité van WDP zetelt de voltallige Raad van Bestuur van de zaakvoerder. Het benoemingscomité bestaat derhalve uit zes leden, waarvan de helft, en dus niet de meerderheid, onafhankelijke bestuurders zijn. Daarnaast schrijft de Corporate Governance Code voor dat het remuneratiecomité uitsluitend uit niet-uitvoerende bestuurders dient te bestaan. De samenstelling van het remuneratiecomité van WDP wijkt hiervan af, doordat het uit vier leden bestaat, waaronder drie niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerend voorzitter van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder. De afwijkingen van deze aanbevelingen van de Corporate Governance Code zijn te verklaren door de beperkte omvang van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP;
- de bestuurders van de zaakvoerder worden benoemd voor een periode van zes jaar, in tegenstelling tot maximum vier jaar zoals voorzien in de Corporate Governance Code. WDP geeft de voorkeur aan een tijdsspanne van zes jaar, omdat dit de bestuurders de gelegenheid biedt zich in te werken in de vastgoedsector. Hierdoor kan hun specifieke, individuele ervaring maximaal benut worden.

Dit hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag 2008 bevat de inhoud van het Corporate Governance Charter van WDP, zoals dat ook is terug te vinden op de website www.wdp.be. Wat de Raad van Bestuur van de zaakvoerder en het uitvoerend management betreft, beschrijft het de toestand op 31 december 2008.

1. > De Raad van Bestuur

1.1. > Enige achtergrond: de Commanditaire Vennootschap op Aandelen

Warehouses De Pauw is een Commanditaire Vennootschap op Aandelen (Comm. VA). Een Commanditaire Vennootschap heeft twee categorieën van vennoten. Een eerste is die van de ‘werkende vennoot’, waarvan de benaming voorkomt in de firmanaam, en die onbeperkt aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap. De werkende vennoot van WDP Comm. VA is De Pauw NV. Daarnaast zijn er de ‘commanditaire’ of ‘stille vennoten’ die aandeelhouders zijn, en die verantwoordelijk zijn ten belope van hun ingebrachte activa, zonder hoofdelijk aansprakelijk te zijn.

Kenmerkend voor een Commanditaire Vennootschap op Aandelen is dat deze vennootschap bestuurd wordt door een (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 herroepen worden bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen. Bij deze beslissing van de Algemene Vergadering mag de zaakvoerder niet aan de stemming deelnemen.

De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de zaakvoerder

aanwezig is. De zaakvoerder dient zijn instemming te geven met elke statutenwijziging en met de besluiten van de Algemene Vergadering betreffende handelingen die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals dividenduitkering 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 overstaan van de bevak. Hij:

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

1.2.2. > Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur

Het is de Raad van Bestuur van de zaakvoerder die er permanent op toeziet dat de regels van corporate governance worden nageleefd. In dit verband heeft WDP er uitdrukkelijk voor gekozen dat in de Raad slechts één vertegenwoordiger van de referentieaandeelhouder zetelt, en dat het aantal onafhankelijke bestuurders groter is dan, of minstens gelijk is aan, het aantal afhankelijke bestuurders.

Op dit ogenblik telt de Raad van Bestuur van de zaakvoerder 3 onafhankelijke en 3 afhankelijke bestuurders.

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

- de Raad van Bestuur is samengesteld uit minimum 4 leden, van wie er minstens 3 onafhankelijk zijn, en maximum 10 leden;
- een of meer bestuurders, met een maximum van de helft van het totale aantal, kunnen dagelijkse bestuurders zijn. Zij kunnen met andere woorden een operationele functie uitoefenen binnen WDP;
- de individuele bevoegdheden en ervaring van de leden moeten complementair zijn;
- de 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 (zoals opgesteld door de Raad van Bestuur) voldoet, dient de Raad hiervan op de hoogte te brengen;
- ten minste één onafhankelijke bestuurder binnen de Raad van Bestuur dient, met ingang van 1 juli 2011, te voldoen aan de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen opgesomde criteria.

1.2.3. > Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder vergadert minstens 4 maal per jaar, op uitnodiging van de voorzitter. Eén 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 moeten extra vergaderingen worden bijeengeroepen wanneer het belang van de bevak dit vereist, of wanneer minstens 2 bestuurders erom vragen.

De voorzitter is verantwoordelijk voor de leiding en het goede verloop van de Raad van Bestuur, en bepaalt in overleg met de CEO de agenda van de raadsvergaderingen.
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. Die is belast met het opvolgen en het naleven van de procedures van de Raad, en van de relevante wetten en reglementen.

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 Raad van Bestuur, met als doel de Raad te informeren en te adviseren.

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

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

Benoeming
De benoeming van de bestuurders van de zaakvoerder gebeurt door de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van De Pauw NV, op voordracht van het benoemingscomité van de Raad van Bestuur dat alle kandidaturen beoordeelt. Afhankelijk van de vraag of het de benoeming van een uitvoerende of een niet-uitvoerende bestuurder betreft, hebben respectievelijk de afhankelijke en de onafhankelijke bestuurders een grotere inbreng.

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 gewaarborgd is.

Zodra een bestuurderspost vacant wordt, wordt een nieuwe bestuurder benoemd.

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

De bestuurders worden benoemd voor een termijn van 6 jaar. Daarna kan de benoeming onbeperkt hernieuwd worden, mits inachtneming van de leeftijdsgrens. Die is vastgelegd op 65 jaar. Het mandaat van een bestuurder loopt bijgevolg ten einde bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij of zij 65 jaar wordt.

Het is bestuurders toegestaan bijkomende bestuurdersmandaten op te nemen in al dan niet beursgenoteerde bedrijven. Zij moeten de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan in kennis stellen.

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, bevoordeelde informatie en dergelijke stipt naleven. Wanneer moet beslist worden over een transactie met een mogelijk belangenconflict, worden de geldende bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen toegepast. Wat transacties van aandelen voor eigen rekening betreft, dient het interne reglement van WDP te worden nageleefd (zie ook '4.1. Gedragsregels inzake financiële transacties' op blz. 36).

Remuneratie
De Algemene Vergadering kent de uitvoerende bestuurders een vast loon toe, in combinatie met een prestatie- of resultaatgebonden vergoeding.

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

Het remuneratiecomité komt jaarlijks bijeen om te beraadslagen over het remuneratiepakket van de bestuurders.

Bekendmaking van de lonen
De vergoeding voor de zaakvoerder in 2008 bedraagt 820.000 EUR. Het grootste deel van dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2008, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management.

Overzicht van de individuele lonen

Niet-uitvoerende bestuurders	Vast (EUR)	Variabel (EUR)
bvba MOST	13.000	-
Alex Van Breedam	13.000	-
Dirk Van den Broeck	13.000	-
Uitvoerende bestuurders		
Tony De Pauw	167.000	70.000
Joost Uwents	167.000	70.000
Deeltijds uitvoerende voorzitter Raad van Bestuur		
Mark Duyck	161.500	-

Hierbij wordt ook een vaste onkostenvergoeding voorzien van 3.500 EUR per jaar voor elke bestuurder. Er worden bovendien geen opties voorzien noch andere voordelen, tenzij een bedrijfsvoertuig voor het uitvoerend management.

Evaluatie
Enerzijds gebeurt de evaluatie van de bestuurders op permanente basis, met name door de collega's onderling. Wanneer iemand vraagtekens heeft bij de bijdrage van een bepaalde collega-bestuurder, kan hij dit als agendapunt naar voor brengen op de Raad van Bestuur, of dit bespreken met de voorzitter. Die kan dan, naar eigen goeddunken, de nodige stappen ondernemen.

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

1.2.5. > Huidige leden van de Raad van Bestuur

De Raad telt de volgende zes leden:

Mark Duyck (Lindekensweg 73, B-1652 Alsemberg) is bestuurder sinds 1999, voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 2003 en uitvoerend voorzitter sinds 2006. Hij is economist en houder van een MBA. Na verschillende functies te hebben uitgeoefend bij onder andere Europese en Amerikaanse bedrijven, was hij gedurende 15 jaar verbonden aan Brussels Airport in verschillende leidinggevende functies. Thans is hij onder meer strategisch adviseur bij enkele ondernemingen. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij SN Brussels Airlines, Valck Group* en Switch NV*, en zaakvoerder van Coconsult bvba.

Zijn mandaat loopt af op 27 april 2011 (aanwezigheidsgraad in 2008: 100%).

De bvba MOST, (Drielindenbaan 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 als Procter & Gamble, Douwe Egberts en Sara Lee De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij GIMV, Picanol, Spadel, Pinguin*, Palm, MOST bvba, Grontmy NV en Corporate Express*.

Zijn mandaat loopt af op 25 april 2012 (aanwezigheidsgraad in 2008: 100%).

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 voor kort was hij algemeen directeur van het Vlaams Instituut voor de Logistiek. Thans staat hij aan de leiding van Tri-Vizor. Daarnaast is hij ook deeltijds docent en gastprofessor aan drie Vlaamse universiteiten. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Tri-Vizor NV, Advisart bvba (zaakvoerder) en Business Development Logistics bvba (vennoot).

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2009 (aanwezigheidsgraad in 2008: 87,5%).

Dirk Van den Broeck (Leo de Bethunelaan 79, B-9300 Aalst) is onafhankelijk bestuurder sinds 2003. Hij is partner van Petercam sinds 1988 en bestuurder sinds 1994. Hij zetelt voor Petercam in verschillende Raden van Bestuur van vastgoedvennootschappen die betrokken zijn bij de uitgifte van vastgoedcertificaten. Hij is ook onafhankelijk bestuurder van verschillende Belgische ondernemingen. Dirk Van den Broeck behaalde diploma's in de Rechten en de Economische Wetenschappen. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij 3P, 3P Air Freighters Ltd, ASL, AMP Ltd, Beaulieulaan NV, Belgian European Properties*, Certifimmo SA*, Certifimmo II SA*, Certifimmo III SA*, Distri-Invest NV, EQM Funds Plc*, ALINSO NV, Financière Sainte Gudule cvba*, German Residential Property SA*, Immobilière de la Place Sainte Gudule SA, Immo-Régence SA, Meli NV, NIBC Petercam Derivatives NV*, New Paragon Investments Ltd, New Phoenix Investments Ltd, Nouvelle Inter NV*, Omega Preservation Fund Luxembourg*, PAM Alternative Investments Plc, Park De Haan NV, Petercam & Associés SCRL, Petercam Capital UK Ltd, Petercam Management Ireland Ltd, Petercam

Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

Organisatiestructuur WDP

Familie Jos De Pauw
31%

Publiek
69%

Familie Jos De Pauw
100%

Onafhankelijke deskundigen / toezichthouders

Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen

Vastgoeddeskundigen

Commissaris

WDP Comm. VA

Zaakvoerder

De Pauw NV

Raad van Bestuur

Managementteam

Joost Uwents *Tony De Pauw*

Investeringen
Commercieel beleid
Financiën en administratie
Investor relations
Technisch beheer
(beheer van de gebouwen
en opvolging van de werven)

Management Services NV, Petercam SA, Petercam Services SA, Promotus bvba, QAT Investments SA*, QAT II Investments SA*, QAT ARKIV SA*, Reconstruction Capital II Ltd, Resilux NV*, Schumanplein SA*, Serviceflats Invest NV, Urselia NV, Vastgoedmaatschappij Leopold III-laan NV*, Wilma Project Development NV en WPD Holding NV - Winprover*.

Zijn mandaat loopt af op 3 januari 2011 (aanwezigheidsgraad in 2008: 100%).

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

  Zijn mandaat loopt af op 27 april 2011 (aanwezigheidsgraad in 2008: 100%).

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

  Zijn mandaat vervalt op de laatste woensdag van april 2014 (aanwezigheidsgraad in 2008: 100%).

  Hij werd herbenoemd als bestuurder voor een periode van zes jaar op de Algemene Vergadering van 29 april 2008.

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 leden van het uitvoerend management in ten minste de voorbije vijf jaren:
  - zijn veroordeeld wegens een fraudemisdrijf;
  - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, of door een rechterlijke instantie onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuursorganen van een uitgevende instelling;
  - in de hoedanigheid van bestuurder betrokken waren bij een faillissement of gerechtelijke ontbinding.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten afgesloten zijn met de bestuurders, noch met de bevak, noch met de statutaire zaakvoerder, die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;
- de arbeidsovereenkomsten die tussen de statutaire zaakvoerder en de leden van het uitvoerend management zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

Aandelenbezit op 31-12-2008

Niet-uitvoerende bestuurders	Aantal aandelen	% aandelen
bvba MOST	0	0
Alex Van Breedam	0	0
Dirk Van den Broeck	130.011	1,51
Uitvoerende bestuurders		
Tony De Pauw	672.488	7,83
Joost Uwents	10.000	0,12
Deeltijds uitvoerende voorzitter Raad van Bestuur		
Mark Duyck	367	0,004

*Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

1.2.7. > Belangenconflicten

Belangenconflicten uit hoofde van een bestuursmandaat

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

- het moet gaan om een vermogensrechtelijk belang, dus een belang met een financiële impact;
- het moet een strijdig belang betreffen. Het 'strijdig belang' heeft betrekking op de te nemen beslissing en de positie van de betrokken bestuurder, en niet noodzakelijk op de vennootschap.

Als gevolg van deze regeling moeten bestuurders een eventueel vermogensrechtelijk strijdig belang meedelen aan de Raad van Bestuur vooraleer een beslissing is genomen.
Tijdens de behandeling van het betreffende agendapunt moeten zij de vergadering verlaten. Zij mogen niet deelnemen aan de beraadslaging en de besluitvorming over dit agendapunt.

Belangenconflicten zoals bedoeld in art. 524 van het Wetboek van Vennootschappen

De bevak dient ook de procedure van art. 524 van het Wetboek van Vennootschappen na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met betrekkingen van de bevak en een verbonden vennootschap.

Functionele belangenconflicten

De regeling van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks is van toepassing op WDP Comm. VA. Dit artikel bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de vastgoedbevak de CBFA moet informeren telkens bepaalde personen (limitatief opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder de zaakvoerder en de bestuurders van de zaakvoerder) optreden als tegenpartij bij, of enige voordeel halen uit, een verrichting met de vastgoedbevak of met een vennootschap waarover zij controle heeft. In haar mededeling aan de CBFA moet WDP het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak.
Bovendien moeten verrichtingen waarvoor een dergelijk belangenconflict bestaat tegen normale marktvoorwaarden gebeuren. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend.

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

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 WDP al in het najaar van 2004 vier gespecialiseerde comités opgericht: een strategisch comité, een auditcomité, een benoemingscomité en een remuneratiecomité. Al deze comités zijn niet-statutair, maar wel samengesteld conform de Corporate Governance Code, met uitzondering van de afwijking die vermeld werd in het begin van dit hoofdstuk, op blz. 20.

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 de comités ontvangen alle leden van de Raad van Bestuur een schriftelijk verslag van de vergaderingen en de conclusies.

1.3.1. > Het strategisch comité

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

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

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

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter	100%
bvba MOST	Onafhankelijk bestuurder	100%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%
Tony De Pauw	Gedelegeerd bestuurder	100%
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder	100%

1.3.2. > Het auditcomité

De Raad van Bestuur richt in zijn schoot een auditcomité op. Het auditcomité is samengesteld uit de niet-uitvoerende bestuurders van de Raad van Bestuur.

Ten minste één lid van het auditcomité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit en dient, met ingang van 1 juli 2011, te voldoen als onafhankelijke bestuurder aan de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen opgesomde criteria.

Het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijke bestuurder die gekozen is uit de Raad van Bestuur. Hij organiseert de werking van het auditcomité en kan de leden van het managementteam, de voorzitter evenals de commissaris vragen om deel te nemen aan de vergaderingen in de hoedanigheid van expert.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

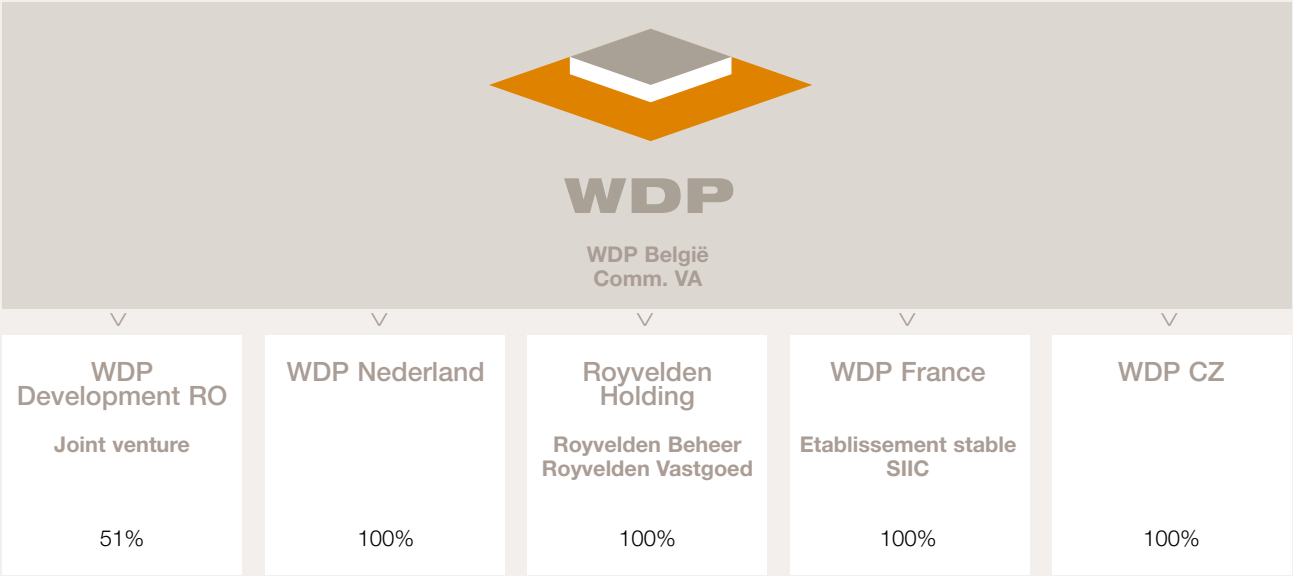
- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van WDP;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening,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

Het auditcomité brengt bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken, en ten minste wanneer de Raad van Bestuur de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en, in voorkomend geval, 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 comité komt viermaal per jaar samen, telkens vóór de start van de vergadering van de Raad van Bestuur.

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


WDP
WDP België
Comm. VA
WDP Development RO
Joint venture
51%
WDP Nederland
100%
Royvelden Holding
Royvelden Beheer
Royvelden Vastgoed
100%
WDP France
Etablissement stable
SIIC
100%
WDP CZ
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. Het geeft tevens een advies over aanwervingen op sleutelposities, ook wanneer deze niet door de Algemene Vergadering dienen goedgekeurd te worden.

Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur is deze 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 voorgeschreven door de Corporate Governance Code – onafhankelijke bestuurders zijn. De voorzitter mag het benoemingscomité echter niet voorzitten wanneer het de keuze van zijn opvolger betreft.

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

Naam	Hoedanigheid	Aanwezigheidscoëfficiënt
Mark Duyck	Uitvoerend voorzitter	100%
bvba MOST	Onafhankelijk bestuurder	100%
Alex Van Breedam	Onafhankelijk bestuurder	100%
Dirk Van den Broeck	Onafhankelijk bestuurder	100%
Tony De Pauw	Gedelegeerd bestuurder	100%
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder	100%

1.3.4. > Het remuneratiecomité

Het remuneratiecomité is belast met voorstellen over de bezoldiging van de bestuurders, en over het loonbeleid dat de onderneming voor haar uitvoerend management voert. Het comité is samengesteld uit alle onafhankelijke bestuurders en de voorzitter van de Raad van Bestuur.

Het remuneratiecomité komt minimum eenmaal per jaar samen, vóór de laatste Raad van Bestuur van het jaar. Daarnaast wordt de vergadering samengeroepen indien nodig. De Corporate Governance Code beveelt minstens twee vergaderingen per jaar aan, maar gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en de leden van het managementteam, is WDP van mening dat een vaste tweede vergadering overbodig zou zijn.

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

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

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

2.2. > Huidige samenstelling en taakverdeling

Binnen het uitvoerend management zijn de taken als volgt verdeeld:

Tony De Pauw is gedelegeerd bestuurder. Hij is onder meer verantwoordelijk voor:

- het algemeen management;
- het investeringsbeleid;
- het beheer van de vastgoedportefeuille;
- het commercieel beleid.

Joost Uwents is bestuurder-directeur. Zijn taak omvat:

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

Het managementteam kan voorts rekenen op de ondersteuning en de professionele ervaring van de voorzitter van de Raad van Bestuur. Die treedt halftijds (2,5 dagen per week) op als uitvoerende voorzitter.

2.3. > Werking van het uitvoerend management

Het uitvoerend management werkt nauw samen in permanent overleg. Belangrijke beslissingen inzake dagelijks bestuur worden unaniem genomen in overeenstemming met de afspraken met de Raad van Bestuur. Wanneer het uitvoerend management niet tot een akkoord komt, wordt de beslissing overgelaten aan de Raad van Bestuur.

De externe vertegenwoordiging van de vennootschap gebeurt volgens de procedures die binnen het uitvoerend management, in overleg met de Raad van Bestuur, zijn opgesteld.

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 de evaluatie van nieuwe projecten die bestudeerd worden.

Wat de dagelijkse werking van de vennootschap betreft, worden beslissingen bij meerderheid van stemmen genomen. Voor beslissingen met betrekking tot nieuwe projecten of aankopen is unanimiteit vereist. Indien dit niet mogelijk is, wordt de beslissing overgelaten aan de Raad van Bestuur.

2.4. > Verantwoording tegenover de Raad van Bestuur

Driemaandelijks voorziet het uitvoerend management de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van alle relevante bedrijfs- en financiële informatie. 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, de geconsolideerde jaarrekening en specificaties bij de geconsolideerde jaarrekening.

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. > Toezicht op het dagelijks bestuur/ bestuurders die deelnemen aan de effectieve leiding

Minstens twee leden van de Raad van Bestuur – telkens natuurlijke personen – verzekeren het collegiale toezicht op het dagelijks bestuur 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 (zie '2.2. Huidige samenstelling en taakverdeling', op blz. 32) toegelicht.

2.6. > Benoeming, remuneratie en evaluatie

2.6.1. > Benoeming

De CEO wordt geselecteerd en voorgedragen door de Raad van Bestuur.

De CEO en de voorzitter leggen samen de selectie en benoeming van het uitvoerend management ter goedkeuring voor aan het benoemingscomité.

2.6.2. > Remuneratie

Het loonbeleid van WDP met betrekking tot het uitvoerend management is een aangelegenheid van het remuneratiecomité, dat hierover voorstellen formuleert naar de Raad van Bestuur toe. De remuneratie van de CEO en de uitvoerende managers wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het comité heeft onder leiding van de voorzitter van de Raad van Bestuur een aangepast remuneratiebeleid uitgewerkt, dat bestaat uit vier onderdelen:

- een vaste vergoeding;
- een variabele vergoeding in functie van de bedrijfsresultaten van het voorbije jaar;
- een bijdrage voor verzekering en pensioen;
- een langetermijnincentive.

2.6.3. > Bekendmaking van de lonen

De totale kost voor de onafhankelijke bestuurders en de uitvoerend voorzitter bedraagt 214.500 EUR (100% vast). De totale kost voor het uitvoerend management bedraagt 474.000 EUR (30% variabele vergoeding plus langetermijnincentive). Voor meer details, zie 'Bekendmaking van de lonen' op blz. 24.

Er zijn op heden geen arbeidsovereenkomsten afgesloten met de uitvoerende bestuurders die voorzien in uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

2.6.4. > Evaluatie

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

Binnen de nieuwe structuur zal de evaluatie van de CEO gebeuren door de Raad van Bestuur. De andere uitvoerende managers zullen worden geëvalueerd door de CEO en het remuneratiecomité. De doelstellingen waarop de evaluatie gebaseerd is, worden bepaald door de CEO en de uitvoerende managers, in overleg met het remuneratiecomité.

2.7. > Belangenconflicten

De regeling van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks is van toepassing op WDP Comm. VA. Dit artikel bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de vastgoedbevak de CBFA moet informeren telkens bepaalde personen (limitatief opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder de zaakvoerder en de bestuurders van de zaakvoerder) optreden als tegenpartij bij, of enige voordeel halen uit, een verrichting met de vastgoedbevak of met een vennootschap waarover zij controle heeft. In haar mededeling aan de CBFA moet WDP het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak.

Bovendien moeten verrichtingen waarvoor een dergelijk belangenconflict bestaat tegen normale marktvoorwaarden gebeuren. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de vastgoedexpert bindend.

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

Buiten het kader van haar verplichting op grond van artikel 24 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks, vereist WDP bovendien dat elk lid van het uitvoerend management het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk vermijdt. Wanneer toch een belangenconflict ontstaat 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 hoort, en waarin het lid of een van zijn of haar naaste familieleden een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap.

3. > Structuren in het buitenland

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

Frankrijk

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

Nederland

- WDP Nederland BV, Postbus 78, Gebouw C, 2740 AB Waddinxveen.
- Royvelden Holding BV, Postbus 78, 2740 AB Waddinxveen, met daaronder de verbonden vennootschappen:
  - Royvelden Beheer BV, Postbus 78, 2740 AB Waddinxveen;
  - Royvelden Vastgoed Postbus 78, 2740 AB Waddinxveen*.

Royvelden Holding BV en de dochtervennootschappen kwamen in de structuur van WDP via de overname van de Univeg-portefeuille.

Roemenië

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

Tsjechië

WDP CZ sro, Bělehradská 18/314, 140 00 Praag.

De vennootschappen binnen de groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.

De vennootschapsstructuur is telkens de lokale equivalent van een Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA).

WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse vennootschappen behalve in de joint venture WDP Development RO (51%), met uitzondering van één aandeel dat in handen is van De Pauw NV. Dit gebeurt omwille van het verbod van eenhoofdigheid.

De resultaten van de dochterondernemingen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP France dat het SIIC-statuut heeft met de bijhorende vrijstelling van vennootschapsbelasting en meerwaardebelasting.

De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij vrijstelling van bronheffing kan worden ingeroepen op grond van de moeder-dochter richtlijn. De resultaten van de buitenlandse filialen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Het beheer van de vennootschappen wordt waargenomen door het Belgisch management. De boekhouding en administratie gebeuren door lokale accountantskantoren:
- voor Frankrijk: Barachet, Simonet, Roquet in Châteauroux;
- voor Nederland: FSV administratieve dienstverlening in Zaltbommel;
- voor Roemenië: Mattig Petrescu & Partners te Boekarest;
- voor Tsjechië: VGD, Podzimek & Suma in Praag.

De financieringsstrategie: in principe worden de buitenlandse investeringen van WDP zoveel mogelijk gefinancierd met vreemd vermogen, aangezien deze vennootschappen onderworpen zijn aan de lokale vennootschapsbelasting – in tegenstelling tot WDP Comm. VA in België, die een bevak is, en WDP France dat een SIIC-statuut heeft. Dit gebeurt door een combinatie van bankleningen en marktconforme (in)directe achtergestelde groepsleningen tussen WDP Comm. VA en de verschillende dochterondernemingen. Bij de keuze tussen deze financieringsmethodes 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 op grond van artikel 52 §1 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks 65%). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de groep, maar dient, voor wat het aangaan van bankleningen betreft, steeds het effect op de geconsolideerde schuldgraad te worden nagegaan. Bij deze financieringsstrategie dient (naast de schuldgraad) vooral rekening gehouden te worden met twee belangrijke belastingprincipes die van land tot land verschillen:
- de regels met betrekking tot de ‘thin capitalisation’-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden ‘withholding tax’-percentage op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

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

4.1. > Gedragsregels inzake financiële transacties

4.1.1. > Compliance officer

De 'compliance officer' is belast met het toezicht op de naleving van de regels inzake marktmisbruik die in het Charter vermeld staan. Hij dient over voldoende jaren ervaring binnen de vennootschap te beschikken. Bij WDP is bestuurder-directeur Joost Uwents aangesteld als compliance officer.

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

De volgende richtlijnen gelden voor alle leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management, alle personeelsleden van WDP Comm. VA en De Pauw NV die uit hoofde van hun functie beschikken over koersgevoelige informatie over het bedrijf en de medewerkers van de onafhankelijke vastgoedschatters. Voor de commissaris gelden de wettelijke bepalingen en de deontologische regels van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren (IBR).

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

Onder 'koersgevoelige informatie' wordt alle informatie begrepen die, wanneer ze wordt bekendgemaakt, een invloed kan hebben op de prijs van het aandeel of de afgeleide financiële instrumenten.

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 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 voornoemde wet van 2 augustus 2002) en de bestuurders van De Pauw NV elke transactie voor eigen rekening, in effecten uitgegeven door WDP Comm. VA moeten melden aan de compliance officer (met mededeling van alle informatie die vereist is om de compliance officer in staat te stellen om voor rekening van deze personen de wettelijk verplichte melding aan de CBFA te doen). Dit dient te gebeuren in de loop van de werkdag die volgt op de werkdag waarop de transactie werd uitgevoerd.

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

Dit systeem, waarbij de compliance officer de facto de melding verricht voor rekening van de betrokken personen, neemt geenszins weg dat de meldingsverplichting de jure 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 koersgevoelige informatie
De Raad van Bestuur verbindt zich ertoe koersgevoelige informatie zo snel en zo duidelijk mogelijk bekend te maken. 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.

Bestuurders verbinden zich ertoe het vertrouwelijk karakter van de koersgevoelige informatie 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.

Verbod op misbruik van voorkennis
In dit verband werkt WDP overeenkomstig artikel 25, §1, 1° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten.

Verbod op marktmanipulatie
WDP volgt de bepalingen van artikel 25, §1, 2° van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten.

Sperperiodes
Vanaf de tweede werkdag voorafgaand aan het einde van elk kwartaal, tot en met de dag van de bekendmaking van de resultaten over elk 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 of eventuele belastingen op de meerwaarde, is tijdens deze periodes verboden.

De compliance officer kan in uitzonderlijke gevallen afwijkingen van dit principe toestaan. Hij kan ook occasionele sperperiodes afkondigen, op basis van belangrijke koersgevoelige informatie die bekend is bij de Raad van Bestuur en het uitvoerend management. Het moet hier gaan om informatie die publiek bekend dient gemaakt te worden.

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 Raad van Bestuur, het uitvoerend management en alle personeelsleden van WDP. De compliance officer zal bovendien telkens een lijst opstellen van alle bijkomende personen die voorkennis hebben gehad van de resultaten en/of de koersgevoelige occasionele informatie.

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 de sperperiodes mogelijk, op voorwaarde dat de opdrachten buiten deze periodes werden doorgegeven. Aankoop- of verkoopopdrachten met limieten mogen tijdens sperperiodes niet gewijzigd worden.
- Het uitoefenen van opties toegekend in het kader van een aandelenoptieplan. Het verkopen van de aandelen verworven uit deze uitoefening blijft echter verboden.
- Het verwerven van aandelen in het kader van een dividenduitkering.
- Transacties in het kader van discretionair beheer van kapitalen uitbesteed aan derden.

4.2. > Relaties met aandeelhouders en de Algemene Vergadering

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

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

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

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. WDP heeft vandaag slechts één referentieaandeelhouder, die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur.

De oproepingen tot een Algemene Vergadering vermelden de agenda en de voorstellen tot besluit. De oproepingen gebeuren via een aankondiging in het Belgisch Staatsblad en in één nationaal dagblad, ten minste 24 dagen voor de vergadering. De houders van aandelen op naam, ontvangen de oproepingen 15 dagen voor de vergadering per brief, tenzij zij er uitdrukkelijk en schriftelijk mee hebben ingestemd dat de oproeping via een ander kanaal gebeurt. De notulen van de Algemene Vergadering en de resultaten van de stemmingen worden na de vergadering zo snel mogelijk gepubliceerd op de website van WDP, www.wdp.be.

De voorzitter zit de Algemene Vergadering voor. Hij voorziet voldoende tijd om alle vragen van de aandeelhouders in verband met het jaarlijks financieel verslag of agendapunten te beantwoorden.
De uitslagen van de stemronden worden zo snel mogelijk na de Algemene Vergadering op de website gepubliceerd.

Aandeelhouders die bepaalde punten op de agenda van een Algemene Vergadering wensen te brengen, moeten die ten minste 2 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.

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

4.3. > Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping

Het is de bestuurders, het uitvoerend management en het personeel van WDP verboden om van de goederen of de kredietwaardigheid van WDP gebruik te maken voor persoonlijke 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 handeling onder de term 'misbruik van vennootschapsgoederen' of 'omkoping' valt, dienen vooraf aan de voorzitter van de Raad van Bestuur toelating te vragen. Uiteraard zal een dergelijke toelating hen niet kunnen vrijwaren van een eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

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

5.1. > De statutaire zaakvoerder

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 slechts worden herroepen bij rechterlijke uitspraak op vordering daartoe ingesteld door de Algemene Vergadering op grond van wettige redenen.

De vennootschap wordt vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking van haar vastgoed in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, door haar statutaire zaakvoerder, De Pauw NV, handelend via twee fysieke personen die lid moeten zijn van haar bestuursorgaan.

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 18 van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van 3 jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 maart 2009, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of vervreemding nodig is om de vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel.

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van 5 jaar na het houden van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 maart 2009, voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 EUR per aandeel en die niet hoger mag zijn dan 70 EUR per aandeel, zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

5.2. > Statutenwijziging

De Buitengewone Algemene Vergadering kan over een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze besluiten, wanneer zij die aan de vergadering deelnemen ten minste

de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Is het genoemde quorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig.
De tweede vergadering beraadslaagt en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

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

6. > De commissaris

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, BV onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als commissaris van WDP Comm. VA. 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. Het mandaat van de commissaris zal een einde nemen na de jaarvergadering in 2010.

Tevens werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Rik Neckebroeck, aangesteld als commissaris in de Belgische dochtervennootschappen van WDP Comm. VA, met name Willebroekse Beleggingsmaatschappij NV, De Polken NV en Royvelden NV. Voornoemde drie vennootschappen werden in het laatste kwartaal van 2007 gefuseerd met WDP Comm. VA.

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

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

De erelonen voor het mandaat van de commissaris van WDP Comm. VA en dochterondernemingen met betrekking tot het boekjaar 2008 bedragen 72.095 EUR (excl. BTW).
De erelonen met betrekking tot andere controleopdrachten in het boekjaar 2008 bedragen 7.035 EUR (excl. BTW).

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

7.1. > Kapitaalstructuur

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag bedraagt het maatschappelijk kapitaal van WDP Comm. VA 68.913.368,00 EUR, verdeeld in 8.592.721 aandelen, allemaal gewone aandelen zonder nominale waarde, die elk 1/8.592.721ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of enig recht.

7.2. > Aandelenplan voor werknemers

Momenteel bestaat er binnen WDP Comm. VA geen aandelenplan voor werknemers.

7.3. > 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.

7.4. > Regels inzake benoeming/vervanging van de zaakvoerder en inzake statutenwijziging

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

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

Voor de Raad van Bestuur van de zaakvoerder verwijzen we naar '1.2. De Raad van Bestuur van zaakvoerder De Pauw NV' op blz. 22.

7.5. > Bevoegdheden bestuursorgaan tot uitgifte of inkoop van aandelen

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van 3 jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 maart 2009, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of vervreemding nodig is om de vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel.

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van 5 jaar na het houden van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 maart 2009, voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 EUR per aandeel en die niet hoger mag zijn dan 70 EUR per aandeel, zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2008 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder NV De Pauw bezat 1.438 aandelen.

I-DOOR

Verklaringen

De statutaire zaakvoerder van WDP Comm. VA 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 de bevak. Hij verklaart ook dat er naar best weten geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

Verder verklaart de zaakvoerder dat:

- 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, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd 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 Comm. VA verklaart dat er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie van de groep na 31 december 2008.

Project testimonial: Univeg

Locatie: **6 sites in België, 2 in Nederland**
Oppervlakte: **120.000 m²**
Activiteit: **groente- en fruitactiviteiten**
WDP-meerwaarde: **bijzonder snelle en vlotte realisatie van sale and rent back**

” In februari 2007 rees het idee van sale and rent back, in april zaten we voor het eerst samen met WDP. Een drietal vergaderingen later was de deal rond. ”

“Univeg werd 25 jaar geleden opgericht als champignonbedrijf en is sindsdien razendsnel uitgegroeid tot een internationale holding in versproducten met vertakkingen in onder andere Polen, Portugal, Zuid-Afrika, Amerika en Rusland. Omdat de groep verder wilde investeren in organische groei, maar haar logistieke platforms enorm cash-absorberend zijn, begon het idee te rijzen om het beheer over 8 sites in België en Nederland over te dragen aan een gespecialiseerde partner. WDP was voor Univeg de ideale vastgoed-partner vanwege zijn toekomstgerichtheid, regionale spreiding en internationale visie. Net als Univeg is WDP een forse groep met een lichte overheadstructuur. Doordat we met een minimum aantal mensen rond de tafel konden zitten, bereikten we al een principieel akkoord over een “sale and rent back”-operatie na een drietal vergaderingen. Uiteindelijk hebben we verlengbare huurcontracten afgesloten voor een termijn van 20 jaar. Op 4 sites staan bovendien al nieuwbouw-projecten gepland. Dankzij de flexibiliteit van WDP hebben we onze vastgoedstructuur op amper vier maanden tijd verbeterd!”

Johan Vanovenberghe
Chief Financial Officer

WAREHOUSES WITH BRAINS

1. > Inleiding

Ondanks het ongunstige economische klimaat, is WDP erin geslaagd zijn investeringsprogramma in 2008 met succes voort te zetten. Drie 'sale and rent back'-operaties – in België en in Frankrijk – en de uitvoering van de geplande werken, hebben de portefeuillewaarde opgedreven van ruim 614 miljoen EUR eind 2007 naar 741 miljoen EUR eind 2008. Het voorbije jaar ging bovendien het zonne-energieproject van WDP met succes van start.

De globale bezettingsgraad van de portefeuille steeg in de loop van 2008 verder naar het uitstekende niveau van 99%.

2. > Projecten die in 2008 werden afgewerkt

België

Grimbergen - Industrieweg: de nieuwbouw van een magazijn van 15.000 m² dat sinds 1 mei 2008 verhuurd is aan Caterpillar. De huurder heeft hier extra capaciteit gevestigd voor zijn aanpalend Europees distributiecentrum. Op dezelfde site nam WDP begin mei zijn eerste zonne-energiecentrale in gebruik. De bijna 3.500 zonnepanelen op het dak van het nieuwe magazijn, hebben een vermogen van 570 kilowatt piek (kWp). Voor meer informatie over de inspanningen van WDP op het vlak van hernieuwbare energie en milieuvriendelijke magazijnen, zie '8. Projecten op het gebied van zonne-energie' op blz. 50.

Geïnvesteerd bedrag:	8,65 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	715 kEUR

Kontich - Satenrozen: de uitbreiding en aanpassing van de bestaande opslagcapaciteit van huurder Philips Consumer Lighting met 1.300 m², en de herinrichting van de parking en het portierslokaal.

Geïnvesteerd bedrag:	1,23 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	106 kEUR

Willebroek - Koningin Astridlaan: de constructie van 24.000 m² opslagruimten. Ze zijn volledig verhuurd aan Distrilog. Dat centreert zijn distributieactiviteiten in deze nieuwe hub omwille van de zichtlocatie en de strategische ligging ervan. Het pand in Puurs waaruit Distrilog is verhuisd, zal in de loop van 2009 gerenoveerd worden.

Geïnvesteerd bedrag:	13,46 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	1.179 kEUR

Zele - Lindestraat: op maat van Centraal Boekhuis Vlaanderen NV bouwde WDP een crossdocking magazijn, dat als verdeelcentrum voor België fungeert. Het gebouw heeft een oppervlakte van 5.900 m². Het is voor negen jaar vast verhuurd sinds 1 januari 2009. De site in Zele is hiermee volledig benut.

Geïnvesteerd bedrag:	4,42 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	260 kEUR

Genk - Brikkenovenstraat (fase I): op een terrein van 60.000 m² in het logistiek park 'Hermes', op de oude mijnsite van Winterslag, zullen 35.000 m² opslagruimten gebouwd worden in twee fasen. Fase I (16.000 m²) werd opgeleverd eind 2008 en is verhuurd aan de Limburgse Distributiemaatschappij (Lidl).

Geïnvesteerd bedrag:	5,1 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	615 kEUR

3. > Projecten in uitvoering

België

Aarschot - Nieuwlandlaan: de bouw van een pand van 8.500 m² voor Distrilog op een terrein van 15.000 m². De ruimten zijn sinds 1 april 2009 voor negen jaar vast verhuurd.

Investeringsbudget constructie:	3,25 mio EUR
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	373 kEUR

Courcelles - rue de Liège (fase I): de bouw van 30.000 m² magazijnen in twee fasen. De eerste fase van 20.000 m² zal in april 2009 worden afgewerkt. 10.000 m² zijn intussen voorverhuurd aan Blount Europe NV, een onderdeel van de Amerikaanse groep Blount Inc. De rest zal in de maand mei worden opgeleverd.

Investeringsbudget constructie:	13,4 mio EUR
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	819 kEUR

Nijvel - chaussée de Namur: een semi-industrieel gebouw van 10.000 m² zal gerenoveerd worden tegen het eerste kwartaal van 2009.

Investeringsbudget constructie:	3 mio EUR
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	520 kEUR

Puurs - Lichterstraat: de huidige 14.000 m² wordt gedeeltelijk gerenoveerd alvorens de gebouwen te huur aan te bieden.

Investeringsbudget constructie:	3,4 mio EUR

Frankrijk

Lille (Seclin) - rue Marcel Dassault: een nieuwbouwproject van 12.000 m² dat uit drie cellen bestaat, waarvan er twee zijn voorverhuurd. De derde cel zal begin 2009 afgewerkt zijn.

Investeringsbudget constructie:	6,58 mio EUR (volledig)
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	452 kEUR (voor 2/3 verhuurd)

Lille (Libercourt) - Zone Industrielle - Le Parc à Stock (fase I): een nieuwbouwproject van in totaal 60.000 m². De voorbereidingen voor de eerste fase van 30.000 m² zijn opgestart.

Investeringsbudget constructie:	15,4 mio EUR
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	1.200 kEUR

Nederland

Raamsdonksveer - Zalmweg: een 'sale and rent back'-transactie waarbij WDP een site van 7.000 m² overnam van de groep Palm. De site is verhuurd aan BSB (Beer and Selected Beverages), het logistiek samenwerkingsverband van drankenproducenten – waaronder Palm – voor de bevoorrading van de Nederlandse markt. BSB heeft op de site zijn distributiecentrum voor Nederland gevestigd en huurt voor 10 jaar vast. Tevens zal WDP het aangrenzend terrein van bijna 4.200 m² verwerven. Tegen midden 2009 zal hier voor BSB een uitbreiding van 2.760 m² gerealiseerd worden.

Investeringsbudget constructie:	1,2 mio EUR
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	187 kEUR

Ridderkerk - Handelsweg: de capaciteit van het Univeg-distributiecentrum van groente en fruit voor diverse Nederlandse retailketens zal quasi verdubbeld worden met een magazijn op verschillende verdiepingen. De oplevering zal midden 2009 gebeuren, waarna de hele site opnieuw voor 20 jaar zal worden ingehuurd.

Investeringsbudget constructie:	35,3 mio EUR
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	2.550 kEUR

Venlo - Edisonstraat (fase I): de bouw van een nieuw logistiek centrum van 28.000 m² op een site van 50.000 m² die in november 2007 werd aangekocht. Op het terrein stond een oude Philipsfabriek, die vrijkwam toen eigenaar Belden zijn activiteiten herschikte en zijn EMEA-hoofdkwartier onderbracht op een ander gedeelte van de site. Omdat de afbraak en de sanering van de site heel wat meer tijd vergden dan aanvankelijk was voorzien, kon WDP pas begin 2009 met de bouwwerken starten.

Investeringsbudget constructie:	15 mio EUR
Verwachte jaarlijkse huuropbrengsten:	675 kEUR

4. > Verder potentieel

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

België

Courcelles - rue de Liège (fase II): op deze site is nog ruimte voor een tweede fase, met de bouw van 10.000 m² bijkomende opslagruimten (zie ook '3. Projecten in uitvoering' op blz. 46).

Genk - Brikkenovenstraat (fase II): op het terrein van 60.000 m² in het logistiek park 'Hermes', op de oude mijnsite van Winterslag, kan in een tweede fase een uitbreiding met 17.000 m² gerealiseerd worden (zie ook '2. Projecten die in 2008 werden afgewerkt' op blz. 46).

Sint-Niklaas - Europark Zuid II: een project met een oppervlakte van 75.000 m² op een terrein van 15 ha, op een topligging langs de E17 autosnelweg.

Nijvel - rue Buisson aux Loups: in het kader van de overeenkomst met Blount Europe NV, dat verhuisd is naar het nieuw logistiek gebouw in Courcelles, zal WDP de oude industriële site van Blount in Nijvel overnemen in mei 2009, op voorwaarde dat aan alle opschortende voorwaarden voldaan is. Het betreft een site met een grondoppervlakte van 51.000 m², die WDP op termijn zal afbreken en herontwikkelen.

Frankrijk

Lille (Libercourt) - Zone Industrielle - Le Parc à Stock (fase II): de bouw van 30.000 m² bijkomende opslagruimten, waardoor de totale oppervlakte van het project op 60.000 m² wordt gebracht (zie ook '3. Projecten in uitvoering' op blz. 46).

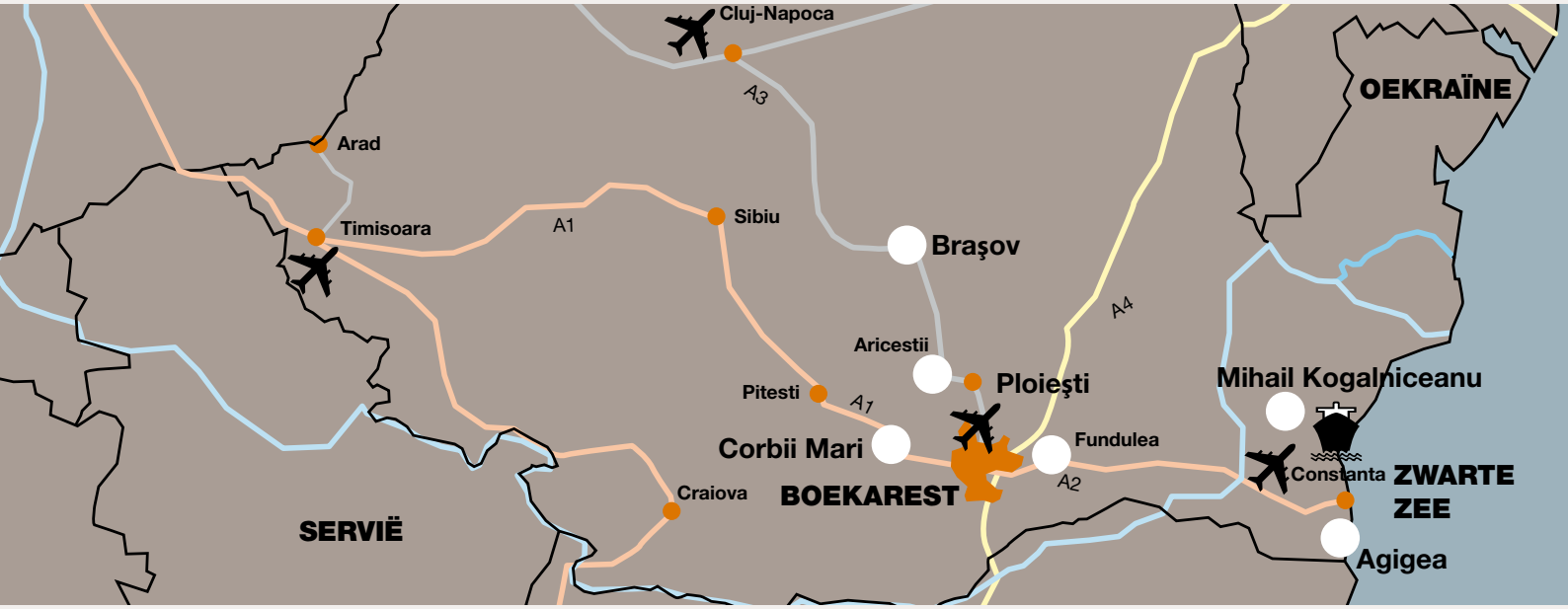
Roemenië

Eind 2008 verkreeg WDP de vereiste vergunningen voor de sites te Aricestii Rahtivani en Paulesti bij Ploiesti, en de sites Corbii Mari en Fundulea bij Boekarest. Op dit ogenblik wordt bekeken welke projecten in de loop van 2009 zullen opgestart worden. Dat zal gebeuren via WDP Development RO, in een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans. WDP zal de sites nadien volledig zelf beheren via WDP Romania.

Tsjechië

Mladá Boleslav - Nepřevázka: op deze site kan een laatste pand van 10.000 m² worden gebouwd.

WDP zet Roemenië op de logistieke kaart



5. > Nieuwe aankopen

België

Puurs - Koning Leopoldlaan: WDP kocht via een 'sale and rent back'-operatie het gebouw waarin de Belgische hoofdzetel van de Nederlandse verdeler van drankautomaten Maes International is gevestigd. Het heeft een oppervlakte van 2.400 m² en ligt op een zichtlocatie langs de A12. Het is sinds 1 april 2008 verhuurd aan Maes International voor 15 jaar vast.

Geïnvesteerd bedrag:	2,75 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	196 kEUR

Frankrijk

Lens (Vendin-le-Vieil) - Parc d'activités du Bois Rigault: via een 'sale and rent back'-transactie verwierf WDP het Europese distributiecentrum van een belangrijke Europese textielgroep. De site omvat een terrein van 90.000 m², met daarop een state-of-the-art pand uit 2003 met een oppervlakte van 30.000 m². Het pand is sinds 1 april 2008 verhuurd voor 9 jaar vast. Op hetzelfde terrein is een uitbreiding met een nieuw pand van 18.000 m² mogelijk. De site is gelegen op een logistieke toplocatie aan de A21, die Douai verbindt met Calais, en vlak bij de A1 autosnelweg Lille-Parijs.

Geïnvesteerd bedrag:	18,4 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	1.350 kEUR

Nederland

Raamsdonksveer - Zalmweg: zie '3. Projecten in uitvoering' op blz. 46.

Geïnvesteerd bedrag:	2,71 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	217 kEUR

Veghel - Marshalweg: een strategisch gelegen logistieke site van 75.000 m² die voorheen eigendom was van het Britse beursgenoteerde Kenmore European Investment Fund. Huurder Kühne & Nagel verzorgt op deze site de logistiek van de naastgelegen fabriek van Masterfoods en heeft een huurcontract tot 2013.
Met Kühne & Nagel kon WDP een van de belangrijkste Europese logistiekers toevoegen aan zijn klantenbestand.

Geïnvesteerd bedrag:	33,6 mio EUR
Jaarlijkse huuropbrengsten:	2.567 kEUR

Roemenië

WDP heeft in het eerste semester van 2008 zijn grondportefeuille verder uitgebreid tot een totaal van negen terreinen in de regio's Boekarest, Ploiesti, Brasov, Constanta en Pitesti. De totale oppervlakte bedraagt 1,5 miljoen m². In 2007 kocht WDP reeds vijf terreinen met een totale oppervlakte van 942.000 m², op drie verschillende locaties in de omgeving van de hoofdstad Boekarest. Door de bijkomende grondreserve beschikt WDP nu over de perfecte portefeuille om de activiteiten in Roemenië strategisch uit te bouwen.

Geïnvesteerd bedrag:	23,43 mio EUR (waarvan 51% voor rekening van WDP)

6. > Verhuringen in 2008

In de loop van het eerste kwartaal zijn enkel 2.700 m² vrijgekomen in Nijvel, die intussen opnieuw gefaseerd worden verhuurd.

Voor het overige konden binnen de bestaande portefeuille in de rest van 2008 54.000 m² op vervaldag komen. WDP kon in het eerste halfjaar reeds voor 31.000 m² nieuwe huurcontracten en verlengingen afsluiten, onder meer voor de panden in Lesquin, Londerzeel en Zaventem. Van de overblijvende 24.000 m² konden in het najaar 10.000 m² worden verhuurd in Ternat en Neuville-en-Ferrain. Wat de resterende 14.000 m² betreft, werd beslist de site in Puurs eerst te renoveren alvorens deze te huur aan te bieden.

Daarnaast konden de 76.000 m² aan nieuwe projecten die in 2008 werden opgeleverd, volledig worden voorverhuurd.

Als resultaat van dit alles steeg de bezettingsgraad* van de bestaande en de nieuw afgewerkte portefeuille van 98,3% eind 2007 naar 99% eind 2008. Daarmee heeft WDP de vooropgestelde doelstellingen behaald.

De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de huurwaarde van de verhuurde vierkante meters ten opzichte van de verhuurbare vierkante meters. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden niet in de berekening opgenomen.

7. > Feiten na balansdatum: verkopen

Haacht (Wespelaar) - Dijkstraat: het winkelgedeelte van de site werd verkocht aan de uitbater, wegens het niet-strategisch karakter ervan. Het gaat om een desinvestering van 850.000 EUR.

Neder-Over-Heembeek - Steenweg op Vilvoorde: een compromis voor de verkoop aan een privé-investeerder werd ondertekend voor een bedrag van 2.045.000 EUR.

In december ondertekende WDP bovendien een principeovereenkomst met DHL (deze werd goedgekeurd door de Raden van Bestuur van WDP en Deutsche Post op 28 januari 2009, zie het persbericht van 29 januari 2009) voor de overname van drie logistieke topsites met een uitstekende ligging. DHL zal deze sites terughuren, waardoor WDP de grootste verhuurder van DHL wordt in België.

Concreet gaat het om de volgende locaties, met een totale oppervlakte van 85.000 m²:

- Mechelen - Zandvoortstraat;
- Meer - Seoulstraat;
- Willebroek - Victor Dumonlaan.

Voor meer details over deze transactie, de kapitaalverhoging die ermee gepaard gaat en de impact hiervan op het dividend van WDP, zie het 'Woord van de voorzitter' op blz. 16 en de 'Vooruitzichten' op blz. 52.

8. > Projecten op het gebied van zonne-energie

Het zonne-energieproject dat WDP in 2007 lanceerde, ging in mei 2008 concreet van start met de ingebruikneming van de zonne-energiecentrale op de site in Grimbergen. Daar leveren zo'n 3.500 zonnepanelen op het dak van het nieuwe magazijn een vermogen van 570 kilowatt piek (kWp).

In een eerste fase werden zonnepanelen geplaatst op de nieuwbouwprojecten te Willebroek en Grimbergen en op het bestaande magazijn in Boom. Het totale vermogen komt daarmee op 3,6 MWp. Voor de implementatie van deze eerste fase sloot WDP een overeenkomst en een 'power purchase agreement' (PPA) met elektriciteitsleverancier Nuon Belgium, waarbij Nuon het overschot aan elektriciteit opkoopt.

In een versnelde opstart van de tweede fase van het zonne-energieproject, worden bijkomende panelen geïnstalleerd met een totaal vermogen van 4,4 MWp, op de bestaande panden in Sint-Katelijne-Waver, Genk, Vilvoorde, Lot, Kontich, Aarschot en Mollem. Ook in Grimbergen wordt de bestaande 'solar farm' aangevuld. Deze werken zullen in de lente van 2009 worden afgerond.

WDP voorziet ook een derde fase. Met een bijkomende 2 MWp zal het globale vermogen van de installaties op termijn op 10 MWp gebracht worden. Dit stemt overeen met het jaarverbruik van 2.500 gezinnen. De totale investeringswaarde van het zonne-energieproject bedraagt 45 miljoen EUR.

Voor WDP zijn de eerste realisaties binnen het project slechts het beginpunt van een totaalproject in duurzaam ondernemen. De bevak wil een groene voortrekkersrol spelen in de sector van het semi-industrieel vastgoed. Zo wil WDP voortwerken aan de ontwikkeling op de sites van nieuwe, rendabele duurzame projecten op het vlak van elektriciteit, verwarming, verlichting, waterverbruik, isolatie en dergelijke.
Dit milieuvriendelijk beleid van 'sustainable warehouses' is erop gericht de CO_2-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille te verminderen, en tegelijk de energiefactuur van de huurders gevoelig te doen dalen.
Met dit doel werd een studie opgestart, in samenwerking met een studiebureau.
De resultaten worden begin 2009 verwacht.

Vooruitzichten

1. > De basis voor de operationele resultaten in 2009

De operationele resultaten voor 2009 zullen grotendeels bepaald worden door de geleverde prestaties in 2008 en de vorige jaren*. Zo is er de ronduit uitstekende bezettingsgraad van de portefeuille van 99% eind 2008, in combinatie met het feit dat in 2009 slechts 12,2% van de huurcontracten kan vervallen. WDP hoopt het hoge peil van deze bezettingsgraad** te kunnen handhaven, uiteraard steeds rekening houdend met de economische situatie van zijn klanten. Daarnaast zijn er nog de projecten in uitvoering ten belope van 120 miljoen EUR, waarvan eind 2008 reeds 66% was voorverhuurd.

Tot slot zorgt de opgebouwde positie aan rente-indekkingen tijdens de voorbije jaren ervoor dat de financiële kosten onder controle kunnen gehouden worden.

2. > Operationeel resultaat en dividend

Nadat de netto courante winst in 2008 voor het derde jaar op rij steeg met 10%, verwacht WDP dat het operationeel resultaat met 15% kan stijgen tot 33 miljoen EUR. Dit houdt uiteraard rekening met de 'sale and rent back'-operatie met DHL (zie '3. Kapitaalverhoging en dividendbeleid' op deze pagina). Dit alles behoudens uitzonderlijke tegenslagen in deze moeilijke economische marktomgeving.

De stijging van de netto courante winst per aandeel houdt rekening met de ruilverhouding voor de nieuwe aandelen die op 31 maart 2009 zullen worden gecreëerd naar aanleiding van de DHL-transactie.

Deze elementen zorgen ervoor dat de Raad van Bestuur verwacht het dividend per aandeel voor 2009 minstens op het niveau van 2008 te kunnen behouden, namelijk netto 2,50 EUR per aandeel (bruto 2,94 EUR per aandeel).

3. > Kapitaalverhoging en dividendbeleid

De 'sale and rent back'-transactie met DHL, die eind januari 2009 werd gefinaliseerd, krijgt de vorm van een fusie en drie partiële splitsingen, waarbij aandelen van WDP worden uitgegeven (voor meer details over de gekochte sites, zie 'Activiteitenverslag', '5. Nieuwe aankopen' op blz. 49).
Dit zal leiden tot een kapitaalverhoging van 21,8 miljoen EUR en de overdracht van circa 8 miljoen EUR schulden. Het goedkeurings-proces is lopend, en het is de bedoeling dat de deal wordt goedgekeurd op een Buitengewone Algemene Vergadering op 31 maart 2009.

Als gevolg van deze operatie, keerde WDP voor de tweede maal in haar bestaan een uitzonderlijk interim-dividend uit***.
Het gebruikelijke slotdividend wordt vervangen door een interim-dividend van 1,30 EUR netto per aandeel, dat betaalbaar werd gesteld op 17 februari 2009. Het heeft betrekking op de winst die verwacht wordt in de tweede helft van 2008. Het bedrag van 1,30 EUR netto is overigens hetzelfde als het eerder aangekondigde slotdividend. Samen met het eerste interim-dividend in september komt het totale dividend voor 2008 daarmee op 2,50 EUR netto. Op deze manier wordt verzekerd dat de in het kader van de DHL-transactie uitgegeven aandelen niet participeren in de winst van 2008.

Deze uitzonderlijke situatie verandert niets aan de dividendpolitiek van WDP, namelijk een streven naar een uitkering van het dividend in twee stappen (september en mei), met een uitkeringsgraad van 90% van het operationeel resultaat.

*Voor meer details over de opgeleverde projecten in 2008 verwijzen we naar het Activiteitenverslag op blz. 46.
**De bezettingsgraad wordt berekend op basis van de huurwaarde van de verhuurde vierkante meters ten opzichte van de huurwaarde van de verhuurbare vierkante meters. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden niet in de berekening opgenomen.
***In 2006 ging het om een interim-dividend over de eerste acht maanden van het jaar, als gevolg van de PLI-transactie en de daaraan gekoppelde uitgifte van nieuwe aandelen.

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

1. > België

Algemeen overzicht

De basics van de Belgische semi-industriële markt zijn en blijven zeer positief, maar de internationale economische crisis heeft zich vanaf de tweede jaarhelft van 2008 sterk laten gevoelen in de Belgische markt. De toprendementen stegen met 50 à 60 basispunten in de loop van 2008. Ondanks een duidelijke vertraging van de investeringsmarkt in het tweede semester was 2008 toch een topjaar, met zowat 640 miljoen EUR aan gepubliceerde semi-industriële transacties. De logistieke sector werd geconfronteerd met stijgende brandstofkosten, wat het moeilijk maakte de gestegen bouwkosten door te rekenen in de huren. De huurwaarden bleven dan ook bijna overal stabiel.

Groei

Alle rendementen zijn duidelijk gestegen in de loop van 2008: van 6,2% eind 2007 tot 6,75% eind 2008 voor de topliggingen. Op secundaire locaties, zoals Luik en Limburg, evolueerden ze van 7,15% eind 2007 naar 7,5 à 7,75% eind 2008. Op een lichte stijging hier en daar na, bleven de huren bijna overal onveranderd.

Vastgoedrendementen zijn een resultaat van de verhouding tussen de in de markt gerealiseerde jaarhuur en de waarde van de vastgoedobjecten via vergelijkbare en recente transacties. Bij een onveranderde jaarhuur is een stijging van een

De 'Europese banaan'
Bron: Cushman & Wakefield

rendement een zuiver gevolg van een gedaalde vastgoedwaarde.

Vraag

De vraag in België is, zeker voor logistieke activiteiten, sterk afhankelijk van de vraag naar goederen in de omliggende landen. Deze vraag is dalend, en dat liet zich duidelijk voelen vanaf het tweede semester van 2008. Bovendien heeft heel de markt – en de KMO-markt in het bijzonder – te lijden onder de kredietschaarste.

De huuropname schommelde in de vorige jaren meestal rond de 1 miljoen m² per jaar. In 2007 was dat zelfs zo'n 1,4 miljoen m². In 2008 zal de huuropname echter onder de grens van 1 miljoen m² blijven.

België is en blijft een Europese toplocatie voor logistiek. Buiten de klassieke as Brussel-Antwerpen, die nog steeds het merendeel van de huuropname registreert, scoren ook andere goedgelegen regio's als Luik, Limburg en Henegouwen erg goed.

Aanbod

Het aanbod op de as Brussel-Antwerpen is en blijft beperkt. Hierdoor komen secundaire locaties als Limburg en Henegouwen, waar wel nog voldoende aanbod is, meer en meer in beeld. In de huidige algemene economische marktomstandigheden zijn bijkomende speculatieve ontwikkelingen niet aan de orde. De verwachting is dus dat het aanbod relatief stabiel zal blijven over de komende jaren.

Investeringsmarkt

In totaal werden gedurende 2008 voor zowat 640 miljoen EUR industriële vastgoedtransacties gepubliceerd. Dit is 21% van de totale professionele vastgoedinvesteringsmarkt. Dat is meer dan in 2007, zowel in absolute termen als in procentueel aandeel. De algemene investeringsmarkt voor professioneel vastgoed brandde in de loop van 2008 op een steeds lager pitje. Toch werden, ook in de tweede jaarhelft, nog enkele significante industriële transacties genoteerd, zoals de investering van First Industrial in twee projecten in Puurs (een gepland project van 75.000 m²) en Bornem (42.800 m² in aanbouw, oplevering maart 2009) evenals de 'sale and rent back'-operatie van de DHL-portfolio (75.000 m²) door WDP.

De rendementen zijn in de tweede jaarhelft van 2008 verder gestegen tot 6,75% voor de topliggingen, en op secundaire locaties zoals Luik en Limburg tot zowat 7,5 à 7,75%. Gezien het beperkt aantal transacties is het niet evident om hiervoor marktreferenties te vinden in de verschillende deelmarkten.

Vooruitzichten

In het licht van de huidige economische crisis is het zeer moeilijk om uitspraken te doen over de onmiddellijke toekomst. De kans dat deze crisis nog verder uitdiept tot ver in 2009 of later, is reëel. De 'basics' van de Belgische semi-industriële markt blijven echter positief: een uitstekende ligging, relatief lage vastgoedprijzen, hoge productiviteit en knowhow, en nog een zeker aanbod aan terreinen en arbeidskrachten.

De verwachte take-up – opnames door huur of aankoop voor eigen gebruik – zou ondanks alles toch nog een goede 500.000 m² kunnen bedragen. De rendementen kunnen nog lichtjes stijgen maar zullen volgens vele waarnemers hun top bereiken in 2009.

2. > Frankrijk

Algemeen overzicht

De Franse markt tekende een sterke terugval op, vooral in de tweede helft van 2008. De regio's Parijs en Lille scoren slechter dan Lyon en Marseille. De huurwaarden zijn in de meeste regio's stabiel, maar in Parijs en Lyon werd een lichte daling vastgesteld. De algemene economische groeivertraging laat zich uiteraard gevoelen, maar ook de gestegen kosten voor bouw en brandstoffen hadden een extra negatief effect op de logistieke sector.

Sommige regionale markten – zoals Orléans of Le Havre – houden relatief goed stand, maar meestal krijgen de secundaire locaties het harder te verduren dan de topliggingen op de noord-zuidas.

Groei

In vergelijking met eind 2007 stegen de top-huurwaarden in de meeste semi-industriële markten met 2 à 7%. De regio Lille vormde hierop een uitzondering. Hier bleven de huurprijzen stabiel. In de logistieke markt waren de prijzen overal stabiel, maar in de omgeving van Parijs en Lyon werden huurdalingen van ongeveer 2% opgetekend, evenals meer huurincentives. De rendementen stegen in de loop van 2008 met 100 tot 125 basispunten in alle regio's. De toprendementen in Parijs en Lyon evolueerden in deze periode van 6 naar 7,25%.

Vraag

2006 en 2007 waren recordjaren qua huuropname, met respectievelijk 2,6 en 2,2 miljoen m². In 2008 werd een duidelijke vertraging in de take-up vastgesteld, vooral in het tweede semester, toen de grote transacties achterwege begonnen te blijven. Toch zal het uiteindelijke totaalcijfer niet ver van de 2 miljoen m² uitkomen. Ile-de-France, Lille en de as Lyon-Marseille blijven de belangrijkste markten, met de logistieke sector als drijvende kracht. De as Lyon-Marseille was de best presterende regio, terwijl voor Parijs/Ile-de-France slechts een take-up van 600.000 m² werd genoteerd. In de topperiode 2005-2007 was dat gemiddeld 796.000 m² per jaar. De regio Lille tekende een opname van zowat 260.000 m² op, tegenover 450.000 m² in 2007.

Aanbod

De vertraging in de huuropname zal het aantal projecten op risico drastisch doen dalen. Ondertussen staan echter nog heel wat projecten in de steigers. De leegstand stijgt dus bijna overal, en dit is het sterkst voelbaar voor B-producten en secundaire liggingen. Het algemene leegstandcijfer schommelde de laatste jaren tussen de 8 en 9%, maar zal nu boven de drempel van 10% uitkomen.

Investeringsmarkt

Met zowat 750 miljoen EUR aan investeringstransacties in 2008 is deze markt slechts een fractie van de situatie in 2006 en 2007, toen respectievelijk 2.100 en 2.800 miljoen EUR werd opgetekend. De malaise in deze markt is algemeen, maar is sterker voelbaar in de provincies buiten de hoofdstad. In de eerste jaarhelft werden nog een paar grote transacties genoteerd, zoals de verkoop van de Kühne & Nagel portfolio aan Goodman. In de tweede jaarhelft bleven deze achterwege.

De volgende transacties zijn typisch:

- Fidelity International kocht 22.000 m² logistiek voor zijn pan-Europees fonds van Cardinal Investissement, in de Rhonevallei te Saint-Rambert-d'Albon, tussen Lyon en Valence, voor 12,4 miljoen EUR;
- Anselm Kiefer kocht een gebouw van 35.000 m² van La Samaritaine (groep Bon Marché) in Croissy-Beaubourg in de Parijse oostrand voor 18 miljoen EUR.

Vooruitzichten

De omvang van de huidige economische crisis is op dit ogenblik moeilijk in te schatten. De evolutie van de huurmarkt zal sterk afhangen van de mate waarin de industriële productie en consumptie zullen dalen. Een herstel van de markt wordt in 2009 nog niet verwacht.

Voor de investeringsmarkt wordt het wachten op een verbetering van de internationale financiële markten. Opportunistische kopers staan klaar, maar de vraag is wanneer zij de markt zullen betreden. Tegelijkertijd trekken internationale spelers, zoals First Industrial, zich van het toneel terug. Op korte termijn mag men zich verwachten aan een verdere inkrimping van de markten. Het is voorlopig koffiedik kijken wanneer het herstel zal inzetten.

3. > Nederland

Algemeen overzicht

Zowel qua opname als qua investeringen heeft de Nederlandse markt een moeilijk jaar achter de rug. De tophuren bleven stabiel. De toprendementen stegen met een 100-tal basispunten. Het investeringsvolume is geleidelijk verder teruggevallen sinds het tweede trimester van 2008.

Groei

De tophuren bleven relatief stabiel over de laatste jaren. In Rotterdam en Schiphol stegen ze licht, terwijl ze in Venlo sinds 2006 daalden van 60 naar 50 EUR/m²/jaar. De toprendementen stegen in 2008 op de meeste plaatsen met 75 tot 100 basispunten.

Vraag

De huuropname lag in Nederland nog op een normaal niveau tijdens het eerste halfjaar van 2008. Gedurende het tweede semester viel de take-up aanzienlijk terug, niet alleen in de traditionele hotspots als Rotterdam en Schiphol, maar ook in de logistieke regio's buiten de Randstad in het zuiden van Nederland, zoals Noord-Brabant en Limburg.

De volgende significante transacties werden in 2008 genoteerd:

- Syncreon leasde 57.800 m² in Waalwijk (Noord-Brabant);
- Ceva Logistics huurde 33.000 m² van Goodman in Rosendaal (Noord-Brabant);
- TNT Fashion Group huurde 21.600 m² van LIH in Greenport Amsterdam;
- ProLogis verhuurde 17.700 m² aan DHL Exel in Venlo (Limburg);
- Nippon Express huurde 12.000 m² van ProLogis op de Maasvlakte te Rotterdam;
- Hewlett Packard Products huurde 21.800 m² te Amersfoort aan 64 EUR/m²/jaar;
- Kühne & Nagel huurde 20.000 m² in Born (Limburg).

Aanbod

Het actuele aanbod stijgt en wordt geschat op ongeveer 500.000 m², waarvan zowat een kwart gebouwen van meer dan 2.000 m².
De leegstand situeert zich voornamelijk in oudere gebouwen en op secundaire locaties. Gezien de traagheid waarmee vastgoedmarkten traditioneel reageren op dalende markten, wordt verwacht dat de leegstand nog verder zal oplopen gedurende 2009.

Investeringsmarkt

Ook in de investeringsmarkt was de kredietcrisis vanaf het tweede trimester duidelijk voelbaar. Grote, goed gelegen ontwikkelingen blijven het meest gegeerd, maar vinden toch steeds moeilijker een afnemer.

Significante transacties die dit jaar opgetekend werden:

- WDP kocht 75.000 m² van Kenmore European Investment Fund in Veghel, ten noorden van Eindhoven;
- Goodman investeerde in 49.300 m² in Wijchen bij Nijmegen;
- GPT Halverton kocht een logistieke portfolio van 95.000 m² voor 65 miljoen EUR;
- Goodman verkocht twee gebouwencomplexen aan DekaBank voor 38 miljoen EUR.

Vooruitzichten

De Nederlandse markt is sterk afhankelijk van transport en logistiek. Verwacht wordt dat de activiteit in 2009 op een lager peil zal uitkomen dan in 2008, als gevolg van de economische crisis. Zelfs als de markten terug zouden aantrekken in de tweede helft van 2009, zal het enige tijd duren voor het vertrouwen in die mate hersteld is dat terug geïnvesteerd zal worden in nieuwe of extra bedrijfsruimte.

In de investeringsmarkt zitten de opportunistische kopers klaar, maar het is moeilijk te voorspellen wanneer zij de tijd rijp achten om weer in de markt te stappen. De huidige rendementen kunnen misschien nog licht stijgen maar hebben normaal gezien, na de sprong van een 100-tal basispunten in 2008, hun grootste stijging achter zich.

4. > Tsjechië

Algemeen overzicht

De economische crisis heeft zich in Centraal-Europa later gemanifesteerd dan in West-Europa, maar de groeivertraging heeft zich nu ook hier duidelijk ingezet. Tsjechië is het eerste Centraal-Europese land waar dit zich vertaalt in een dalende take-up. In Polen, Slowakije en Hongarije was er wel nog een grotere opname in 2008 dan in 2007. In de elektronische industrie en de autonijverheid, die tot voor kort nog een enorme groei kenden, vallen nu ook ontslagen.

Ontwikkelingen op risico worden stopgezet, want de leegstand is op een jaar tijd gestegen van 10 naar circa 15%. Er is nog steeds interesse van buitenlandse ontwikkelaars voor deze markt, maar in de huidige economische omstandigheden wordt elke vorm van risico vermeden. De daling van de rendementen van de laatste jaren is omgebogen in een stijging met 50 à 75 basispunten tegenover eind 2007.

Groei

De totale stock aan moderne gebouwen is sinds 2006 zowat verdubbeld, van 1,5 naar 3 miljoen m². De tophuren waren stabiel gedurende 2008. De toprendementen stegen van hun laagterecord van 6,5% vorig jaar naar zowat 7%.

Vraag

De take-up voor 2007 bedroeg 855.000 m². Voor 2008 wordt 'slechts' een opname van ongeveer 550.000 m² verwacht. Praag-Oost blijft de belangrijkste markt en staat voor zowat een derde van de totale opname, maar ook opkomende regionale markten als Brno, Pilsen of Ostrava pikken stilaan een aanzienlijk marktaandeel in.

Uit de volgende significante transacties die in 2008 genoteerd werden, blijkt dat er weinig grote deals waren:

- Setto Spedition huurde 15.000 m² in het Business Park U Tovaren;
- Fiege huurde 5.000 m² in ProLogis Park Prague;
- Globus huurde 5.000 m² in ProLogis Park Jirny.

Aanbod

De leegstand bedroeg eind 2007 10%. Eind 2008 was hij gestegen tot 15%. Nieuwe bijkomende risico-ontwikkelingen zullen nog slechts uitzonderlijk opgestart worden, want er zitten nog heel wat opgestarte projecten in de pijplijn. Vooral in Ostrava en Pilsen dreigt het gevaar van een sterk overaanbod.

Investeringsmarkt

Tsjechië heeft nog zeer veel eigenaars-gebruikers. Dit is lang een rem geweest op de investeringsmarkt, bij gebrek aan aangeboden producten. Als gevolg van de recente spectaculaire stock-ontwikkeling is er nu echter duidelijk voldoende productaanbod.

Door de internationale financiële crisis zijn de rendementen ook hier niet aan een opwaartse druk ontsnapt. De toprendementen stegen van hun laagterecord in 2007 met zowat 50 à 75 basispunten. In Praag bedraagt de prime yield nu zowat 7%.

Vooruitzichten

De vooruitzichten op lange termijn zijn zeker positief voor deze markten, maar in het huidige economische klimaat is het moeilijk te voorspellen wanneer zij uit de economische dip zullen geraken. De rendementen zullen mogelijk nog stijgen in de loop van 2009 indien de economische crisis aanhoudt. Praag blijft dé primaire markt, maar de perifere regio's zullen ook verder ontwikkelen aangezien hier nog meer ruimte voorhanden is.

5. > Roemenië

Algemeen overzicht

In vergelijking met de meeste andere Europese markten heeft Roemenië zich relatief sterk gehouden in 2008. De plaatselijke markt is nog volop in ontwikkeling, met een groeiende professionalisering van de retail- en de logistieke sector. De huren zijn stabiel en de rendementen zijn pas recentelijk gaan stijgen. Ondanks de spectaculair stijgende stock blijft de leegstand relatief goed onder controle.

Groei

De tophuurwaarden zijn in Boekarest stabiel gebleven (48 EUR/m²/jaar), maar buiten de hoofdstad stegen ze in de loop van 2008 tot ongeveer 54 EUR/m²/jaar. De toprendementen hebben zich dankzij buitenlandse interesse relatief lang sterk gehouden. Pas vanaf het derde trimester van 2008 kwamen ze onder opwaartse druk te staan.

Vraag

Ondersteund door de zich nog sterk ontwikkelende productie- en retailsectoren, blijft de opnamecapaciteit van de Roemeense markt groeien. De stock aan moderne opslagruimten is op drie jaar tijd meer dan verdrievoudigd, mede door de zich sterk ontwikkelende logistieke sector. De opname van de markt in Boekarest voor 2008 bedroeg ongeveer 260.000 m². Het merendeel van de stock ligt ten westen van de stad, maar er is een verschuiving naar de noord- en oostrand bezig: de eerste fase van het NordEst Logistic Park is klaar en langs de A2 autoweg naar Constanta zijn er projecten van onder andere WDP en IIG.

Aanbod

Ondanks de explosieve ontwikkeling van de stock over de laatste jaren, blijft de leegstand relatief goed onder controle: in Boekarest is deze sinds 2006 licht gestegen van 5 naar 7%. Door de vele bestaande verouderde gebouwen, blijft de vraag naar moderne en flexibele opslagruimten zeer goed op peil. Nieuw gerealiseerde projecten zijn meestal op maat en voorverhuurd, wat het gevaar op een toekomstig overaanbod beperkt. Projecten op risico worden voorlopig nog relatief vlot verhuurd of aangekocht voor eigen gebruik. De huurmarkt ontwikkelt zich sterk onder invloed van buitenlandse operatoren, maar de Roemeense gebruikers verkiezen meestal nog gebouwen in eigendom.

Investeringsmarkt

Met rendementen van rond de 8% zijn de toprendementen in Roemenië nooit zo ver gezakt als elders in Centraal-Europa, wat de Roemeense markt extra aantrekkingskracht heeft gegeven. De rendementen zijn dan ook pas in de tweede helft van 2008 gaan stijgen. De rendementen buiten Boekarest, zoals in Constanta, Timisoara en Brasov, liggen typisch een 25-tal basispunten hoger dan rond de hoofdstad.

Steeds meer investeerders nemen een afwachtende houding aan, maar de investeringstransacties zijn zeker nog niet stilgevallen. Zo kocht Capital Catalyst nog negen opslagruimten in Timisoara en Arad van Incontro Prefabbricati, in totaal 52.400 m² voor 25 miljoen EUR aan een rendement van 8%.

Vooruitzichten

Door de lage arbeidskosten zal Roemenië attractief blijven voor semi-industriële activiteiten. Voorlopig heeft de take-up er nog niet al te zwaar geleden onder de economische crisis. Naast Boekarest zullen regionale hubs als Brasov, Timisoara, Cluj-Napoca en Constanta meer en meer aan bod komen.

De huurwaarden kunnen mogelijk licht stijgen, maar zullen naar verwachting meestal redelijk stabiel evolueren. De rendementen op de investeringsmarkt zullen waarschijnlijk verder stijgen in 2009. Het aantal investeringstransacties zal normaal gezien verder terugvallen tot de kapitaalmarkten internationaal weer beginnen aan te trekken.

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

Bespreking van de portefeuille door Stadim CVBA en Cushman & Wakefield

1. > Toestand van de portefeuille op 31 december 2008

De jaarlijkse effectieve schatting door de onafhankelijke schatters Cushman & Wakefield en Stadim CVBA waardeert de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van WDP volgens de IAS 40-waardering op een reële waarde (fair value)* van 742,2 miljoen EUR op 31 december 2008. De vergelijkbare waarde eind 2007 bedroeg 614,1 miljoen EUR.

De investeringswaarde van de portefeuille op 31 december 2008 bedraagt 757,1 miljoen EUR. Bijkomend is er nog een uitbreidingspotentieel op eigen gronden voorhanden (zie 'Activiteitenverslag', '4. Verder potentieel', blz. 47).

De huidige portefeuille, na aftrek van de concessievergoedingen, heeft een geschatte brutohuurwaarde van 59,4 miljoen EUR. Dat levert een marktconform brutohuurrendement op van 7,61%.

2. > De belangrijkste eigendommen in portefeuille

De portefeuille omvat 87 sites. Daarvan zijn er 57 in België gelegen, met een totale reële waarde van 494,2 miljoen EUR. Dit betekent een aandeel van 66,6%. De 30 buitenlandse sites zijn goed voor 248,0 miljoen EUR of 33,4%.

Ridderkerk - Handelsweg 20 (Nederland), Sint-Katelijne-Waver - Drevendaal 1+3 - Fortsesteenweg 19+27 - Strijbroek 4+10, Kontich - Satenrozen, Veghel - Marshallweg 1 (Nederland) en Boom - Langelei als 5 belangrijkste sites zijn samen 175,3 miljoen EUR of 23,6% van de totale portefeuille waard.

Tien sites hebben een waarde die ligt tussen 15 en 25 miljoen EUR. Het betreft hier in orde van belangrijkheid: Zele - Lindestraat 7, Mladá Boleslav (Tsjechië), Sint-Niklaas - Europark Zuid II, Vendin-le-Vieil - rue Calmette / rue des Frères Lumière (Frankrijk), Willebroek - Koningin Astridlaan 16, Nijvel - rue de l'Industrie 30, Asse (Mollem) - Assesteenweg 25, Venlo - Edisonstraat en Ampèrestraat (Nederland), Leuven - Vaart 25-35 en Anderlecht - Frans Van Kalkenlaan 9. Samen zijn deze goed voor 176,2 miljoen EUR of 23,7% van de totale portefeuille.

Bij 13 sites ligt de waarde tussen 10 en 15 miljoen EUR: Machelen - Rittwegerlaan 91-93, Bornem - Rijksweg 19, Breda - Hazeldonk 6462-6464 (Nederland), Voorhout - Loosterweg 33 (Nederland), Londerzeel - Nijverheidstraat 13-15, Aalst - Tragel 11-12, Vilvoorde - Willem Elsschotstraat 5, Courcelles - rue de Liège, Grimbergen - Industrieweg 16, Grimbergen - Eppegemstraat 31, Willebroek - Koningin Astridlaan 14, Vilvoorde - Havendoklaan 12 en Ternat - Industrielaan 24. Deze sites samen vertegenwoordigen 154,5 miljoen EUR of 20,8% van de portefeuille.

Negen andere sites zijn individueel 7,5 à 10 miljoen EUR waard: Lille - Templemars - route d'Ennetières 40 (Frankrijk), Genk - Brikkenovenstraat 48, Bornem - Rijksweg 17, Aalst - Wijngaardveld, Vilvoorde - Havendoklaan 19, Leuven - Kolonel Begaultlaan 9-21, Boortmeerbeek - Industrieweg 16, Lille-Fretin - rue des Hauts de Sainghin, percelen 179 tot 180 (Frankrijk) en Neuville-en-Ferrain (Frankrijk). Hun gezamenlijke waarde bedraagt 75,1 miljoen EUR, ofwel een aandeel van 10,1%.

Dit betekent dat de 37 belangrijkste sites samen 78,3% van de portefeuille vertegenwoordigen. De overige 50 sites hebben nog een totale waarde van 161,1 miljoen EUR, een aandeel van 21,7%.

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

3. > Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 376,7 hectare, waarvan 16,8 hectare in concessie. Het saldo van 359,8 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 300,3 miljoen EUR of 40,4% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 83,5 EUR/m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zit ook 51% van de grondbank vervat, namelijk 98,7 ha, ter uitvoering van de projecten in Roemenië.

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1.123.754 m², met een totale geschatte huurwaarde van 48,8 miljoen EUR. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (77%) voor hun rekening, met 973.330 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 37,6 miljoen EUR. Hun gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 38,59 EUR/m².

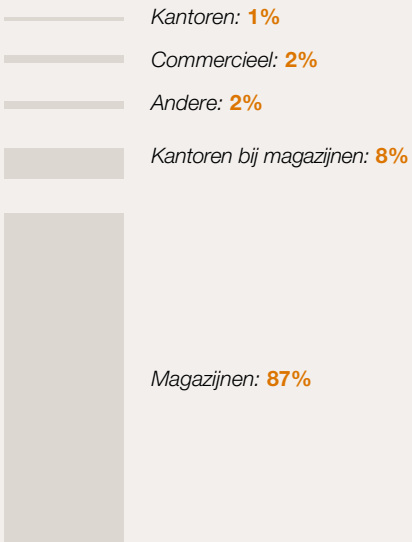
De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 105.461 m² of 9,0 miljoen EUR huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 85,3 EUR. De commerciële ruimten beslaan 18.575 m² en vertegenwoordigen 1,09 miljoen EUR huur, met een gemiddelde per m² van 58,6 EUR. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 26.388 m² of 1,2 miljoen EUR, met een huurgemiddelde van 44,8 EUR/m². De concessievergoedingen lopen in totaal op tot 0,29 miljoen EUR.

4. > Huursituatie van de beschikbare gebouwen

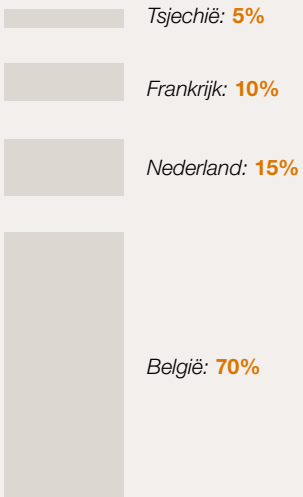
Op basis van de contracten op 31 december 2008 leveren de verhuurde gebouwen een huurincasso op van 46,64 miljoen EUR, een stijging met 21,6% tegenover het jaar voordien. Dit huurincasso is de som van alle huurcontracten, vermeerderd met de bijkomende

Bestemming op 31-12-2008	Bebouwde oppervlakte (m²)	Geschatte huurwaarde (mio EUR)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m² (EUR)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	973.330	37,56	38,59	77%
Kantoren bij magazijnen	90.631	7,51	82,84	15,40%
Kantoren	14.830	1,49	100,21	3,00%
Commerciële ruimten	18.575	1,09	58,55	2,20%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	26.388	1,18	44,81	2,40%
TOTAAL	**1.123.754**	**48,83**	**43,45**	**100,00%**
Concessievergoeding		-0,29		
TOTAAL		**48,54**		

Spreiding verhuurbare oppervlakte per categorie



Spreiding huurwaarde 2008 per land



vergoedingen voor beheer en bijzondere werken, en na aftrek van de onroerende voorheffing en/of concessievergoeding ten laste van de eigenaar. In zijn totaliteit vertegenwoordigt het 78,5% van de in punt 1 vermelde marktconforme huurwaarde van 59,4 miljoen EUR.

De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 13,7% van het huurincasso, Massive PLI - Philips Lighting (6,4%), Kühne & Nagel (5,1%), Distri-Log (3,2%), Belgacom (3,1%), De Post (2,7%), Descamps (2,7%), Renault (2,4%), Lidl (2,1%) en DHL Solutions (2,0%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 43,4%. De 'top 20' maakt 58,9% uit en de 'top 50' is goed voor 83,4%.

Top-huurders (% huurinkomen)

1	Univeg-groep	13,7%
2	Massive PLI - Philips Lighting	6,4%
3	Kühne & Nagel	5,1%
4	Distri-Log	3,2%
5	Belgacom	3,1%
6	De Post	2,7%
7	Descamps	2,7%
8	Renault	2,4%
9	Lidl	2,1%
10	DHL Solutions	2,0%
	TOP 10 =	**43,4%**

Huurcontracten die in 2009 en 2010 vervallen, vertegenwoordigen respectievelijk 12,2 en 3,9% van de totale huurwaarde. Anderzijds hebben contracten met vervaldag in 2013 of later een aandeel van 74,9%.

De leegstaande gedeelten, beschikbaar voor onmiddellijke verhuring, vertegenwoordigen een bijkomende huurwaarde van 0,62 miljoen EUR.

Dit betekent een leegstand van 1,28% tegenover de totale portefeuille van beschikbare gebouwen:

- de leegstand van de magazijnen bedraagt 6.515 m² of 0,15 miljoen EUR;
- eind december 2008 stonden 7.219 m² kantoren te huur, goed voor 0,46 miljoen EUR;
- commerciële ruimten en diverse bestemmingen die nog te huur staan, zijn goed voor amper 0,01 miljoen EUR.

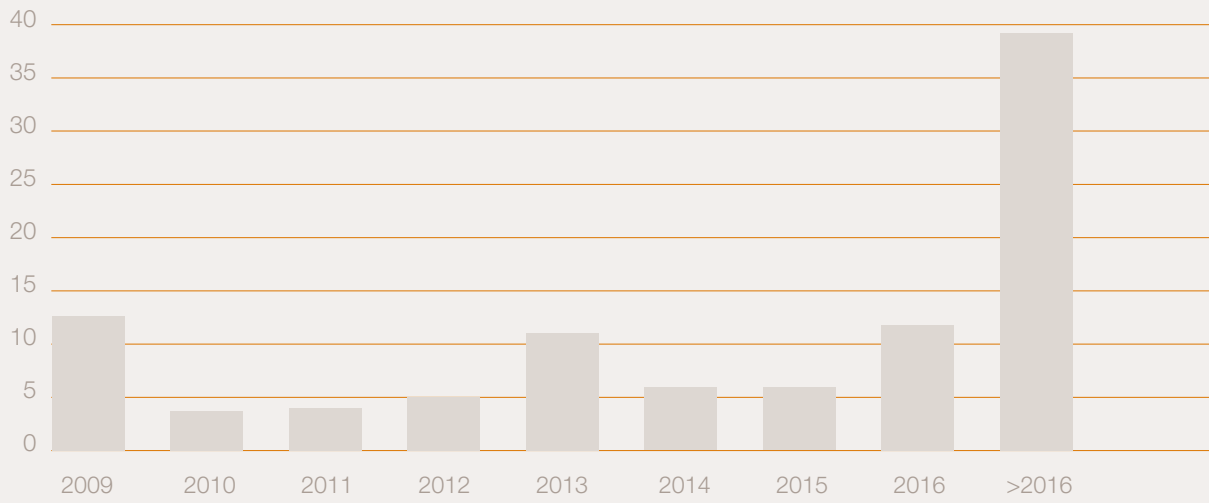
Overzicht van de leegstand in de beschikbare gebouwen

Bestemming	Niet-verhuurde oppervlakte (m²)	Geschatte huurwaarde (mio EUR)
Magazijnen	6.515	0,15
Kantoren	7.219	0,46
Commerciële ruimten	0	0,00
Diverse bestemmingen	186	0,01
TOTAAL	**13.920**	**0,62**

De huurwaarde van de projecten in nieuwbouw of renovatie vertegenwoordigt 10,9 miljoen EUR. Hiervan is reeds voor 2,3 miljoen EUR vastgelegd. Een deel van de projecten wordt pas uitgevoerd van zodra een verhuring is vastgelegd.

De totaliteit van huurincasso, vermeerderd met de huurwaarde van de leegstand en van projecten, bedraagt aldus 61,5 miljoen EUR of 2,1 miljoen EUR meer dan de marktconforme huurwaarde.

Spreiding vervaljaar bestaande huurcontracten



5. > Gebouwen in projectfase

De schattingen houden bij 11 projecten rekening met een potentieel nieuwbouw- of renovatieprogramma, dat op een aantal sites reeds volop in realisatie is. Globaal gaat het over een resterende investering van ongeveer 91,3 miljoen EUR inclusief erelonen, tussentijdse intresten, taksen en marges. Dit levert een extra huurpotentieel op van 10,9 miljoen EUR, wat een rendement betekent van 11,9% ten opzichte van de resterende werken. Hiervan zijn reeds voor 2,3 miljoen of 21,1% van de verhuringen vastgelegd.

De volgende nieuwbouwprojecten zijn in uitvoering:

- Puurs - Lichterstraat;
- inrichtingswerken van de kantoren in de Asar-toren te Anderlecht;
- Nijvel - chaussée de Namur;
- Courcelles - rue de Liège - fase 1;
- Aarschot - Nieuwlandlaan 19;
- Ridderkerk - Handelsweg (Nederland);
- Venlo - Ampèrestraat (Nederland);
- Seclin (Frankrijk);
- Raamsdonksveer - Zalmweg.

De belangrijkste potentiële investeringen betreffen volgende nieuwbouwprojecten te:

- Genk - Brikkenovenstraat - fase 2;
- Courcelles - rue de Liège - fase 2;
- Sint-Niklaas - Europark Zuid II;
- Asse (Mollem) - Assesteenweg 21;
- Libercourt - Zone Industrielle Le Parc à Stock;
- Nepřevázka.

Dit investeringspotentieel vormt slechts een onderdeel van de projecten die door WDP daadwerkelijk zijn gepland. Voor de overige sites, zoals in Roemenië, was de projectvisie nog niet volledig uitgewerkt op 31 december 2008.

6. > Evolutie van de portefeuille ten opzichte van 31 december 2007

De waarde van de totale portefeuille conform IAS 40 is sinds 31 december 2007 toegenomen met 128 miljoen EUR. Dit betekent een stijging met 20,8%. De Belgische portefeuille kent hierbij een toename met 48,9 miljoen EUR (+11%), terwijl de waarde van de buitenlandse met 79,1 miljoen EUR is opgelopen (+47%).

Groei was er door de aankoop van sites: Sint-Niklaas - Europark Zuid II, Aarschot - Nieuwlandlaan 19, Asse (Mollem) - Assesteenweg 21, Puurs - Koning Leopoldlaan 9, Lens - Vendin-Le-Vieil (Frankrijk), Seclin - rue Marcel Dassault (Frankrijk), Veghel - Marshallweg 1 (Nederland), Raamsdonksveer - Zalmweg 27 (Nederland) en vijf gronden in Roemenië. Samen zijn zij goed voor 101,6 miljoen EUR.

Voorts is de groei afkomstig uit nieuwbouw en verbouwingen op sites die reeds in portefeuille waren, en dit voor een totaal van 26,1 miljoen EUR:

- Zele - Lindestraat;
- Grimbergen - Industrieweg 16;
- Genk - Brikkenovenstraat;
- Willebroek - Koningin Astridlaan 16.

Dit betekent dat het deel van de portefeuille waar geen of beperkte investeringen gebeurden netto – dus rekening houdend met min- en meerwaarden – in waarde terugliep met 0,3 miljoen EUR. Dit betekent een daling met 1,13%. Gezien de gestegen rendementsvereisten, kon een daling met 6,83% vooropgesteld worden. Deze wordt echter ten dele gecompenseerd door de indexaanpassingen en het daaraan verbonden hoger huurincasso.

7. > Algemene economische factoren

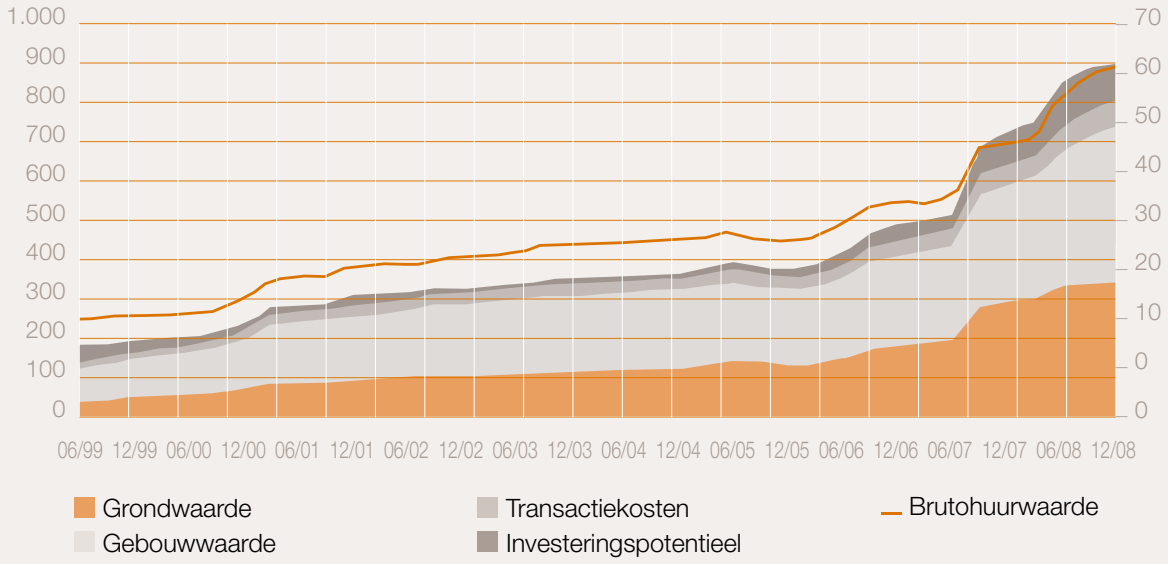
De langetermijnrente, waarbij specifiek de lineaire obligaties (OLO) op 15 à 20 jaar als referentiebasis gelden voor investeringen in vastgoed, is in de loop van 2008 gestegen van 4,70% eind december 2007 naar 5,13% op het einde van juni, om daarna terug te lopen tot 4,05% eind december.

Terzelfder tijd steeg het inflatieritme van 2,64% in 2007 naar 3,54% in 2008. Dit betekent dat de reële rente, namelijk het verschil tussen de langetermijnrente en de inflatie, afneemt van 2,06 tot 0,51%. Binnen het kader van de schatting van de portefeuille, wordt in functie van de huidige rentevoeten rekening gehouden met een toekomstige inflatie van 1,75%, wat de reële rente op 2,30% brengt.

Bijkomend nemen we een financiële risicomarge van ± 1,20%. Deze vertaalt de onzekerheid van de langetermijnbelegger over het handhaven van de huidige financiële parameters. Een tweede marge is eigen aan elk specifiek eigendom in functie van risico en illiquiditeit. Beide marges samen bedragen globaal voor de portefeuille 3,44%.

De reële rente, die in de financiële analyse doorslaggevend is, verhoogt aldus van 5,11% eind 2007 tot 5,73% eind 2008.

Evolutie portefeuille WDP (miljoen EUR)



8. > Schattingsmethoden

De expertisebureaus Stadim CVBA en Cushman & Wakefield hebben de verschillende eigendommen bezocht, de nodige opmetingen gedaan, een beschrijving van deze goederen en van de installaties opgesteld, de bestaande documenten en plannen geraadpleegd die overgemaakt werden. Beide expertisebureaus zijn enkel verantwoordelijk voor de waardering van hun gedeelte van de portefeuille.

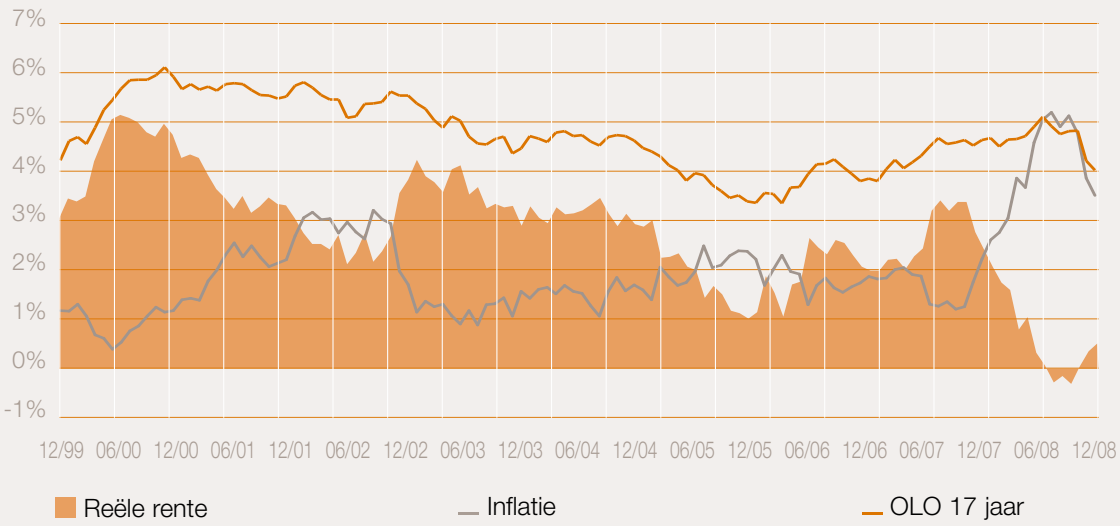
De door hen gevolgde methodologie is verschillend op bepaalde punten, maar houdt rekening met diverse klassieke benaderingen. De brutohuurwaarde (59,4 miljoen EUR) wordt vergeleken met de projectwaarde (853,8 miljoen EUR), wat leidt tot een gemiddelde kapitalisatievoet van 7,61% voor de totale portefeuille.

Deze kapitalisatievoet varieert per eigendom tussen 6,01 en 11,16%. De projectwaarde wordt berekend inclusief transactiekosten, (ver)bouwingskosten, erelonen en BTW.

Terzelfder tijd wordt per eigendom rekening gehouden met de jaarlijks te verwachten kosten en provisies, de lopende huurovereenkomsten, de realisatietermijn van de (ver)bouwingswerken en hun weerslag op de effectieve inning van de huurgelden. De te verwachten provisies werden, gezien de minder goede economische toestand, licht opgetrokken ten opzichte van vorig jaar. De aldus bekomen inkomstenstroom, evenals de herverkoopwaarde – exclusief transactiekosten – worden geactualiseerd ('discounted cash flow') op basis van de intrestvoeten (OLO op 17 jaar = 4,05%) op de kapitaalmarkten, vermeerderd met een marge eigen aan de specifieke vastgoedbelegging (financiële marge en illiquiditeit gemiddeld aan 3,44%). De impact van wijzigende rentevoeten en te verwachten inflatie (1,75% als hypothese) wordt aldus op marktconforme wijze mee verrekend in de schatting.

Aan de hand van vergelijkingspunten worden tenslotte zowel de waarde van elke eigendom als zijn grondwaarde en kapitalisatievoet getoetst.

Evolutie reële rente



KERNGEGEVENS OVER DE EIGENDOMMEN (met een waarde groter dan 2,5 miljoen euro)

De sites in dit overzicht werden allemaal geïnspecteerd in het vierde trimester van 2008 door de onafhankelijke vastgoedschatters Stadim CVBA en Cushman & Wakefield.

BELGIE	
Aalst, Denderstraat 54-56 - Tragel	Een perceel van 7.518 m² in een industriezone vlak bij het station 'Aalst Noord'. Het gebouw met een industriële hal van 1.932 m² (+ 1.032 m² luifel) en 576 m² kantoren werd in 2006 vernieuwd.
Aalst, Tragel 5 - Gheeraerdtstraat 15-16	Een perceel van 16.546 m² in een industriezone. Een ouder bedrijfscomplex met 12.534 m² opslagplaatsen.
Aalst, Tragel 11-12 - Garenstraat	Een perceel van 44.163 m² in een industriezone. Een nieuwbouw uit 1998-1999 met 3.934 m² kantoren, 1.222 m² werkplaatsen en 16.986 m² magazijnen.
Aalst, Wijngaardveld 3-5 - Dijkstraat 7	Een perceel van 39.822 m² in de industriezone Wijngaardveld. Twee magazijnen van in totaal 17.319 m² uit 1992. Een pand met 4.583 m² magazijnen met mogelijkheid tot kantoren uit 2003.
Aarschot, Nieuwlandlaan 19	Een perceel van 17.184 m² in het industriepark Nieuwland. Een nieuwbouw van 8.384 m² opslagruimten verdeeld over twee units en 150 m² inbouwkantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9	Een perceel van 26.236 m² in volle eigendom en een perceel van 2.240 m² in mede-eigendom in de industriezone Anderlecht-Vorst. Op het eerste perceel een constructie uit 1969 die is opgenomen in een globaal renovatieprogramma. De eerste unit biedt 12.641 m² opslagruimte. De tweede unit (2.731 m²) werd in de loop van 2007 volledig vernieuwd. Op het tweede perceel is WDP eigenaar van de derde tot en met de achtste verdieping van de Asar-toren (2.016 m² kantoren en 359 m² archiefruimten).
Antwerpen, Lefebvredok - Grevendilf - Vrieskaai	Een perceel van 22.513 m² in concessie van het Havenbedrijf. Zeven units met in totaal 64 m² kantoren en 18.786 m² magazijnen.
Asse (Mollem), Assesteenweg 25	Een perceel van zo'n 47.800 m² in de KMO-zone Mollem. De bestaande gebouwen uit 1967, 1988 en 1996 zijn volledig gerenoveerd en uitgebreid, en omvatten 15.508 m² magazijnen, 2.111 m² kantoren en 905 m² werkplaatsen en sociale ruimten. Aanpalend is een nieuwbouw opgetrokken met 7.175 m² magazijnen, 660 m² kantoren en 330 m² diversen. Dit pand zal uitgerust worden met zonnepanelen.
Asse (Mollem), Terheideboslaan 10	Een perceel van 10.000 m² in de KMO-zone Mollem. Een industrieel complex uit het begin van de jaren tachtig, dat in 1989 volledig gerenoveerd werd. Het bestaat uit 654 m² kantoren, een productiehall van 4.775 m² en twee kleinere magazijnen.
Beersel (Lot), Heideveld 3-4	Een perceel van 22.459 m² in de industriezone Heideveld. Een nieuwbouw uit 2001 met 456 m² kantoren en sociale ruimten en 6.703 m² magazijnen. Uitgerust met zonnepanelen.
Beringen (Paal), Industrieweg 135 - Rijsselstraat	Een perceel van 21.438 m² in de industriezone tussen Beringen-Paal en Tessenderlo. Drie recente en twee in 2008 gerenoveerde panden met 9.056 m² magazijnen en 1.483 m² kantoren.
Boom, Langelei 114-120 - Industrieweg	Een perceel van 71.412 m² langs de A12 in de industriezone Krekelenberg. Een nieuwbouw uit 2000-2001 met 34.222 m² magazijnen en 2.982 m² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	Vier percelen van in totaal 40.151 m² in een kleinere KMO-zone. Het complex uit het begin van de jaren negentig omvat 3.120 m² kantoren, 14.335 m² magazijnen en 130 m² inbouwkantoren. Van de andere drie percelen wordt een gereserveerd als buitenopslagzone, voor de overige twee bestaan reeds bouwplannen voor de toekomst.

Bornem, Rijksweg 17	Een perceel van 31.100 m² met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Een complex uit 1996, met een kantoorgebouw van 1.616 m² met 323 m² archiefruimte, en 9.973 m² magazijnen.
Bornem, Rijksweg 19	Een perceel van 38.000 m² met een uitstekende ligging en toegankelijkheid langs de N16. Deels gerenoveerde en verbouwde ruimten, en deels een nieuwbouw uit 2004. In totaal 2.463 m² kantoren, dienstruimten en technische lokalen en 19.948 m² magazijnen en loskades.
Courcelles, rue de Liège 25	Een terrein van 106.824 m² in de Zoning Industriel. Een gebouw uit 2006 met 7.632 m² magazijnen en circa 600 m² kantoren. In mei 2009 wordt een nieuwbouwproject van 20.000 m² afgewerkt.
Doornik (Marquain), rue de la Terre à Briques 14	Een perceel van 30.938 m² in het industriepark 'Tournai Ouest'. Een bestaand bedrijfscomplex met 7.660 m² magazijnen en 1.002 m² kantoren.
Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21	Een terrein van 4.460 m² vlak bij Lille en de Franse grens. Het pand uit 2007 omvat 1.782 m² opslagruimten en 247 m² kantoren.
Genk, Brikkenovenstraat 48	Een perceel van 62.905 m² op het industrieterrein Hermes. Een nieuwbouw van 16.619 m² uit 2008. Uitgerust met zonnepanelen.
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31	WDP is concessiehouder van de helft van een perceel van 117.984 m² dat in concessie is gegeven door de Zeehaven van Brussel. 5.096 m² kantoren en sociale ruimten uit 1978 en 48.017 m² magazijnen uit 1996.
Grimbergen, Industrieweg 16	Een perceel industriegrond van 27.724 m². Een distributiegebouw uit 2008 met een vloeroppervlakte van 15.057 m² en 297 m² inpandige kantoorruimte. Uitgerust met zonnepanelen.
Jumet, Zoning Industriel - 2ième rue	Een perceel van 9.941 m² in een industriezone. Twee bedrijfsgebouwen die in 2005 volledig gerenoveerd en uitgebreid werden tot 5.648 m² magazijnen en 634 m² kantoren.
Kontich, Satenrozen 11-13 - Elsbos	Een perceel van 160.743 m² in een KMO-zone. Productiegebouwen, gedeeltelijk opgetrokken in hoogbouw, en een groot kantoorgebouw uit 1985. Een kleiner kantoorgebouw uit 1996. In totaal 52.161 m² magazijnen en 5.400 m² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	Een perceel van 10.663 m². Een kantoorgebouw van 820 m² en twee stockagehallen van elk 2.344 m² met samen 1.061 m² mezzanines.
Leuven (Wilsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	Een perceel van 13.526 m² langs de Leuvense vaart. Een voormalig industrieel complex van 20.894 m² dat in het midden van de jaren tachtig werd heringericht en gemoderniseerd.
Leuven, Vaart 25-35	Een publicitair aantrekkelijk gelegen perceel van 3.170 m². De oude 'Molens Hungaria' werden in 2000 gerenoveerd tot een complex van 15.305 m².
Londerzeel, Nijverheidstraat 13-15	Een perceel van 42.115 m² in een industriezone langs de A12. Twee bedrijfsgebouwen uit 1989-1991. Sinds de aanpassingwerken in 2005 omvatten ze 1.698 m² kantoren en sociale lokalen en 25.770 m² magazijnen.
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 - Nieuwbrugstraat	Een perceel van 12.360 m² in de wijk Haren-Buda. Een industrieel complex van 14.300 m², dat grondig verbouwd en heringericht werd als internethotel. In 2006 werd een opslagplaats op twee niveaus van 1.564 m² toegevoegd op vraag van de huurder.
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 - Bleukenweg 5	Een perceel van 13.241 m². Een voormalig industrieel pand dat werd gerenoveerd en heringericht tot een discount van 1.160 m² en 8.471 m² magazijnen en kelders.
Nijvel, chaussée de Namur 66	Een perceel van 20.000 m². Een semi-industrieel gebouw van 10.000 m² wordt gerenoveerd tegen het einde van het eerste trimester 2009.

Nijvel, rue de l'Industrie 30	Een perceel van 60.959 m² in de industriezone Nivelles-Sud. Een constructie uit 1990 en een nieuwbouw uit 2004, met in totaal 3.093 m² kantoren en 23.906 m² magazijnen.
Nijvel, rue du Bosquet 12	Een perceel van 19.429 m² in de industriezone Nivelles-Sud. Een bedrijfsgebouw uit 2007 dat opdeelbaar is in drie units van respectievelijk 3.901, 3.551 en 2.096 m², met respectievelijk 382, 364 en 363 m² inbouwkantoren.
Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9	Een perceel van 5.579 m². Een recent bedrijfsgebouw met 1.282 m² kantoren en 1.015 m² magazijnen.
Puurs, Lichterstraat 31	Een perceel van 23.569 m² in de industriezone Rijksweg 2. Een complex uit 1974 met 1.606 m² kantoren en 14.101 m² magazijnen.
Rumst (Terhagen), Polder 3 - Kardinaal Cardijnstraat 65	Een perceel van 47.435 m² in de Industriezone Molleveld. Een complex van 21.189 m², waarvan 426 m² kantoren, 20.020 m² magazijn- en atelierruimten en 743 m² woonoppervlakte (3 woonunits).
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 - Strijbroek 4	Twee percelen van samen 52.411 m², waarvan een in volle eigendom en een in erfpacht. Een bedrijfsgebouw uit 1991 met 15.405 m² magazijnen en 1.653 m² kantoren. Een tweede gebouw uit 1991, verbouwd in 2007, met 4.785 m² magazijnen en 767 m² kantoren.
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	Een perceel van 46.941 m² in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, waarvan 39.614 m² in erfpacht en de rest in volle eigendom. Een bedrijfscomplex uit 1996 met uitbreidingen in 1997 en 1998, met 20.892 m² magazijnen en 1.683 m² kantoren. Uitgerust met zonnepanelen.
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19-27	Twee percelen industriegrond met een totale oppervlakte van 39.783 m², in een KMO-zone. Een bedrijfsgebouw van 2.685 m² en 565 m² kantoren.
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 44	Een perceel van 8.873 m² in een KMO-zone. Een kantoorgebouw van 426 m² en 3.612 m² gekoelde magazijnen en werkplaatsen.
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	Een perceel van 4.797 m² in het industriepark van Sint-Katelijne-Waver, in erfpacht. Een gebouw uit 2007 met 2.103 m² kantoren.
Sint-Niklaas, Europark Zuid II	Diverse percelen industriegrond met een totale oppervlakte van 186.130 m².
Ternat, Industrielaan 24	Een perceel van 28.274 m² in een KMO-zone. Kantoren en een magazijn uit 1977-1978 en 1985 die in 2000-2001 deels grondig gerenoveerd werden, en een nieuwbouw uit 2002. In totaal 3.125 m² kantoren en dienstlokalen en 13.913 m² magazijnen.
Vilvoorde, Havendoklaan 12	Een perceel van 27.992 m² in het businesspark Cargovil. De gebouwen uit 1994 werden verbouwd en uitgebreid. In een eerste fase met 1.003 m² kantoren, 4.133 m² magazijnen en 42 m² archieven. In een tweede fase met 850 m² kantoren en 7.875 m² opslagruimten. Uitgerust met zonnepanelen.
Vilvoorde, Havendoklaan 13	Een perceel van 18.066 m² in het businesspark Cargovil. Een in 2006 gerenoveerd kantoorgebouw van 855 m² en een opslaghal van 3.150 m². Daarnaast een nieuwbouw van 1.774 m² eveneens uit 2006.
Vilvoorde, Havendoklaan 19	Een perceel van 19.189 m² in het businesspark Cargovil. 10.677 m² magazijnen en twee aparte kantoorgebouwen met in totaal 879 m², gebouwd in 2002-2003.
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	Een perceel van 13.853 m² in een industriezone. In totaal 6.010 m² opslagruimten en 371 m² kantoren, in een nieuwbouw uit 2004 en in een ouder industrieel complex dat in 2007 deels werd gerenoveerd en aangepast.
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	Een perceel van 47.203 m². In totaal 1.990 m² kantoren en 18.843 m² magazijnen in gebouwen die in 1996-1997 volledig gerenoveerd werden, met een uitbreiding in 2005.
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	Een perceel van 58.207 m² langs de A12 autosnelweg. In totaal 20.505 m² kantoren, ateliers en magazijnen uit het einde van de jaren zeventig en uit 1999.

Willebroek, Koningin Astridlaan 16	Een perceel industriegrond van 65.238 m². 23.500 m² magazijnen en 1.100 m² inbouwkantoren in een nieuwbouw uit 2008.
Zaventem, Fabriekstraat 13	Een perceel van 14.501 m². Een kantoorgebouw van 701 m² uit 1984. 6.811 m² magazijnen uit 1980, 1987 en deels 1993.
Zele, Lindestraat 7 - Baaikensstraat	Een perceel van 71.415 m² in een industriegebied. 1.111 m² kantoren en 38.350 m² magazijnen en 1.068 m² mezzanines, deels nieuwbouw uit 2008 en deels gerenoveerd in 2003, 2005 en 2007.
FRANKRIJK	
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	Een terrein van 31.179 m² in de industriezone Les Milles. Een pand uit 2000 met 8.259 m² opslagruimten met bijkomende ruimte voor buitenopslag en 1.012 m² kantoren.
Lille - Fretin - Sainghin-en-Mélanois, rue des Hauts de Sainghin, percelen 179 en 180	Een terrein van 31.689 m² op drie kilometer van de luchthaven van Lille. Een pand uit 1998-1999 met 16.655 m² opslagruimten en 248 m² kantoren.
Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17	Een terrein van 27.948 m² ten noorden van Lille, in het activiteitenpark Centre International de Transport. Een pand uit 2003 dat werd uitgebreid in 2006, met 12.234 m² opslagruimten en 858 m² kantoren.
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16	Een terrein van 28.295 m² in een industriezone ten zuiden van Lille. Het gebouw omvat 12.397 m² opslagruimten en 783 m² kantoren.
Lille - Templemars, route d'Ennetières 40	Een terrein van 44.071 m² op drie kilometer van de luchthaven van Lille. Een uitstekend onderhouden pand uit 1989 dat werd uitgebreid in 2007, met 17.391 m² opslagruimten en 1.790 m² kantoren.
Lille - Templemars, rue de l'Epinoy 16b	Een terrein van 11.718 m² op drie kilometer van de luchthaven van Lille. Een pand uit 1997 met 2.935 m² opslagruimten en 1.412 m² kantoren.
Vendin-le-Vieil, rue Calmette / rue des Frères Lumière	Een terrein van 82.200 m² in een industriezone nabij Lens. Een pand uit 2004 met 26.788 m² opslagruimten en 2.353 m² kantoren. Het perceel biedt bovendien uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	Een terrein van 24.200 m² ten noorden van Lille, vlak bij de Belgische grens, in de industriezone Tourcoing-Nord. Een pand uit 2007 met 12.954 m² opslagruimten en 249 m² kantoren.
NEDERLAND	
Breda - Hazeldonk 6462 en 6464	Een terrein van 49.487 m² in de industriezone Hazeldonk, nabij Breda en de Belgische grens. Het complex uit de jaren negentig omvat 1.100 m² kantoren en 35.977 m² opslag- en logistieke ruimten.
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	Een grond van 10.979 m² in de industriezone Dombosch II. Een gebouw met 1.060 m² kantoren en 3.975 m² industriële ruimten, met buiten bijkomend 1.950 m² overdekte industriële ruimten. Een uitbreiding van 2.760 m² wordt gerealiseerd tegen midden 2009.
Ridderkerk, Handelsweg 20	Een terrein van 43.237 m² op een logistieke toplocatie. Een pand met 15.537 m² opslag- en logistieke ruimten en 3.710 m² kantoren. Midden 2009 zal een nieuw magazijn worden opgeleverd met extra 12.034 m² opslag- en logistieke ruimten en 2.723 m² kantoren.
Veghel, Marshallweg 1	Een terrein van 148.279 m² tussen Den Bosch en Eindhoven. Het complex omvat negen gebouwen, met in totaal 75.955 m² industriële ruimten en 2.208 m² kantoren.

Venlo, Ampèrestraat 15-17	Een terrein van 63.000 m² in de industriezone Venlo Trade Port, vlak bij de Duitse grens. Begin 2009 is gestart met de bouw van een complex met 31.464 m² opslag- en logistieke ruimten en 547 m² kantoren.
Venlo, Edisonstraat 9	Een terrein van 70.000 m² in de industriezone Venlo Trade Port, vlak bij de Duitse grens. 'Sale and lease back' van gebouwen met een totale oppervlakte van 24.344 m² opslagruimten en 4.849 m² kantoren.
Voorhout, Loosterweg 33	Een terrein van 63.159 m² op een locatie tussen Amsterdam en Den Haag. Het gebouwencomplex uit 1988 omvat 25.429 m² opslagruimten, 11.752 m² serres en 1.396 m² kantoren.

TSJECHIE

Hradec Králové - Pilnáčkova 410	Een terrein van 8.289 m² in Hradec Králové, het centrum van Oost-Bohemen, ten noordoosten van Praag. Een commercieel pand uit 1999 dat bestaat uit twee units van 1.201 en 1.202 m².
Jablonec nad Nisou - Janovská 4633/2	Een terrein van 2.750 m² ten noorden van Praag, nabij de Poolse grens. Een winkelpand met bijhorende opslagruimten van 1.075 m².
Mladá Boleslav - Jičinská 1329/3	Een terrein van 4.477 m² in de industriestad Mladá Boleslav. Een winkelpand met bijhorende opslagruimten van in totaal 1.327 m².
Mladá Boleslav - Nepřevázka	Een terrein van 86.728 m² ten noorden van de industriestad Mladá Boleslav. Een gebouw uit 2004-2007 met 24.590 m² opslagruimten, 3.936 m² kantoren en 1.416 m² andere bestemmingen. Het eigendom omvat ook een ontwikkelingszone van 17.000 m² voor de bouw van een pand van 7.000 m².
Průhonice-Praha - Uhříněveská 734	Een terrein van 13.189 m² in een commerciële zone net buiten Praag. Het complex omvat 2.320 m² commerciële ruimten, 1.400 m² kantoren, 800 m² opslagplaatsen en 89 m² bergruimte en andere bestemmingen.

ROEMENIE

De eigendommen van WDP in Roemenië zijn allemaal gronden.

Locatie	Oppervlakte (m²)
Agigea	95.000
Aricestii Rahtivani	250.000
Codlea	227.500
Corbii Mari	219.114
Fundulea 1	175.695
Fundulea 2	110.399
Mihail Kogalniceau	90.200
Oarja	223.685
Paulesti	195.410
Sarulesti	98.464

KERNGEGEVENS OVER DE EIGENDOMMEN

		Huuropbrengsten	Bezettings %	Huuropbrengsten volledige bezetting	Verwachte huuropbrengsten volledige bezetting
BELGIE		**32.762.953,36**	**98,36**	**33.231.766,67**	**35.335.138,00**
Aalst	Dendermondsesteenweg 75	169.785,19	100,00	169.785,19	173.489,40
Aalst	Denderstraat 54-56 - Tragel	202.543,68	100,00	202.543,68	207.556,80
Aalst	Tragel 5 - Gheeraerdtstraat 15-16	270.863,66	87,00	311.337,54	309.607,46
Aalst	Tragel 11-12 - Garenstraat	906.414,49	100,00	906.414,49	932.424,84
Aalst	Wijngaardveld 3-5, Dijkstraat 7	655.403,74	100,00	655.403,74	655.458,15
Aarschot	Nieuwlandlaan 19				373.428,00
Anderlecht	Frans Van Kalkenlaan 9	965.924,45	100,00	965.924,45	900.028,44
Antwerpen	Lefevbredok - Grevendilf Vrieskaai	541.611,51	100,00	541.611,51	541.795,72
Asse (Mollem)	Assesteenweg 25	1.247.267,72	94,00	1.326.880,55	1.327.208,17
Asse (Mollem)	Terheideboslaan 10	236.148,74	100,00	236.148,74	244.533,60
Beersel (Lot)	Heideveld 3-4	361.382,04	100,00	361.382,04	374.090,28
Beersel	Stationstraat 230	195.854,32	100,00	195.854,32	202.182,00
Beringen (Paal)	Industrieweg 135 - Rijsselstraat	374.418,31	100,00	374.418,31	378.852,60
Bierbeek	Hoogstraat 35-35A	29.472,13			0,00
Boom	Groene Hofstraat 13	68.427,85	61,00	112.176,80	132.016,72
Boom	Langelei 114-120 - Industrieweg	1.672.531,46	100,00	1.672.531,46	1.668.621,43
Boortmeerbeek	Leuvensesteenweg 238	175.331,43	100,00	175.331,43	177.837,36
Boortmeerbeek	Industrieweg 16	440.497,71	73,00	603.421,52	598.969,61
Bornem	Rijksweg 17	614.732,40	100,00	614.732,40	634.407,60
Bornem	Rijksweg 19	925.249,15	89,00	1.039.605,79	1.053.461,80
Courcelles	rue de Liège 25	351.008,04	100,00	351.008,04	680.258,04
Doornik (Marquain)	rue de la Terre à Briques 14	334.936,02	100,00	334.936,02	346.828,56
Genk	Brikkenovenstraat 48	51.241,92	100,00	51.241,92	592.000,00
Grimbergen	Eppegemsesteenweg 31	1.014.327,72	100,00	1.014.327,72	1.012.135,92
Grimbergen	Industrieweg 16	476.956,08	100,00	476.956,08	715.434,12
Haacht (Wespelaar)	Dijkstraat 44	238.211,13	100,00	238.211,13	201.609,12
Jumet	Zoning Industriel - 2ième	259.156,23	100,00	259.156,23	263.226,84
Kontich	Satenrozen 11-13 - Elsbos	2.297.192,29	100,00	2.297.192,29	2.449.912,92
Kortenberg	A. De Coninckiaan 2-4	389.699,60	100,00	389.699,60	393.788,88
Lebbeke (Wieze)	Kapittelstraat 31	106.638,30	100,00	106.638,30	31.112,40
Leuven (Wilsele)	Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	652.585,96	100,00	652.585,96	659.399,40
Leuven	Vaart 25-35	1.399.925,09	100,00	1.399.925,09	1.394.149,57
Londerzeel	Nijverheidstraat 13-15	945.493,53	100,00	945.493,53	928.424,04
Machelen	Rittwegerlaan 91-93 Nieuwbrugstraat	1.496.928,12	100,00	1.496.928,12	1.534.967,52
Merchtem	Wolvertemse Steenweg 1 Bleukenweg 5	182.789,27	88,00	207.715,08	206.928,84
Moeskroen (Estaimpuis)	rue du Pont Bleu 21	127.977,43	100,00	127.977,43	124.062,60
Neder-Over-Heembeek	Steenweg op Vilvoorde 146	187.102,92	94,00	199.045,66	203.011,28
Nijvel	rue de l'Industrie 30	1.247.389,81	100,00	1.247.389,81	1.265.147,76
Nijvel	rue du Bosquet 12	524.650,90	100,00	524.650,90	542.137,68
Puurs (Breendonk)	Koning Leopoldlaan 9	146.997,00	100,00	146.997,00	195.996,00
Puurs	Lichterstraat 31	342.311,98	100,00	342.311,98	0,00
Rumst (Terhagen)	Polder 3 Kardinaal Cardijnstraat 65	522.995,58	100,00	522.995,58	525.090,48

		Huuropbrengsten	Bezettings %	Huuropbrengsten volledige bezetting	Verwachte huuropbrengsten volledige bezetting
St-Jans-Molenbeek	Delaunoystraat 35-36 + 58-60	32.868,72			0,00
St-Katelijne-Waver	Strijbroek 10	302.384,84	100,00	302.384,84	312.154,44
St-Katelijne-Waver	Drevendaal 3	1.240.523,27	100,00	1.240.523,27	1.284.570,24
St-Katelijne-Waver	Drevendaal 1 - Strijbroek 4	838.280,77	100,00	838.280,77	868.045,56
St-Katelijne-Waver	Fortsesteenweg 19-27	270.959,47	100,00	270.959,47	280.580,40
St-Katelijne-Waver	Fortsesteenweg 44	138.772,55	100,00	138.772,55	143.700,00
Ternat	Industrielaan 24	683.395,30	90,00	759.328,11	613.950,93
Tienen	Getelaan 100	13.176,71			0,00
Vilvoorde	Willem Elsschotstraat 5	882.876,40	100,00	882.876,40	918.555,36
Vilvoorde	Havendoklaan 12	863.882,69	100,00	863.882,69	869.353,44
Vilvoorde	Havendoklaan 13	416.389,11	100,00	416.389,11	416.389,20
Vilvoorde	Havendoklaan 19	548.550,16	100,00	548.550,16	0,00
Vilvoorde	Jan Frans Willemsstraat 95	433.555,92	100,00	433.555,92	420.882,96
Willebroek	Breendonkstraat	2.280,62			0,00
Willebroek	Koningin Astridlaan 14	814.957,37	100,00	814.957,37	928.437,36
Willebroek	Koningin Astridlaan 16	294.810,12	100,00	294.810,12	1.179.240,48
Zaventem	Fabriekstraat 13	387.339,22	100,00	387.339,22	372.795,96
Zele	Lindestraat 7 - Baaikensstraat	1.240.269,24	100,00	1.240.269,24	1.574.889,72
Overige		7.305,98			
FRANKRIJK		**4.713.415,00**	**98,91**	**4.765.478,65**	**5.732.761,96**
Aix-en-Provence	rue Gustave Eiffel 205	745.972,00	100,00	745.972,00	720.517,20
Lille - Fretin Sainghin-en-Mélanois	rue des Hauts de Sainghin	779.898,00	100,00	779.898,00	781.206,05
Lille - Roncq	avenue de l'Europe 17	598.732,00	92,00	650.795,65	652.065,57
Lille - Seclin	rue Marcel Dassault 16				677.477,06
Lille - Templemars	rue de l'Epinoy 16b	282.138,00	100,00	282.138,00	276.195,48
Lille - Templemars	route d'Ennetières 40	717.949,00	100,00	717.949,00	699.109,56
Neuville-en-Ferrain	rue de Reckem 33	576.226,00	100,00	576.226,00	576.191,04
Vendin-le-Vieil	rue Calmette rue des Frères Lumière	1.012.500,00	100,00	1.012.500,00	1.350.000,00
TSJECHIE		**2.487.983,35**	**100,00**	**2.487.983,35**	**2.421.166,08**
Hradec Kralové	Pilnáčkova 410	193.080,98	100,00	193.080,98	192.967,80
Jablonec nad Nisou	Janovská 4633/2	54.616,34	100,00	54.616,34	52.951,68
Mladá Boleslav	Jičinská 1329/3	124.398,93	100,00	124.398,93	124.509,12
Mladá Boleslav	Nepřevázka	1.690.417,53	100,00	1.690.417,53	1.625.396,16
Průhonice-Praha	Uhřiněveská 734	425.469,57	100,00	425.469,57	425.341,32
NEDERLAND		**6.685.779,00**	**100,00**	**6.685.779,00**	**9.318.594,32**
Breda	Hazeldonk 6462-6464	1.061.691,00	100,00	1.061.691,00	1.061.691,96
Raamsdonksveer	Zalmweg 27	108.252,00	100,00	108.252,00	295.824,96
Ridderkerk	Handelsweg 20	2.587.628,00	100,00	2.587.628,00	3.672.248,72
Veghel	Marshallweg 1	1.283.552,00	100,00	1.283.552,00	2.567.105,16
Venlo	Edisonstraat	541.816,00	100,00	541.816,00	621.816,00
Voorhout	Loosterweg 33	1.102.840,00	100,00	1.102.840,00	1.099.907,52
TOTAAL		**46.650.130,71**	**98,73**	**47.171.007,68**	**52.807.660,36**

Project testimonial: Ferrero

Locatie: **Ternat**
Oppervlakte: **3.950 m²**
Activiteit: **distributie van chocoladeproducten en confiserie in België en Nederland**
WDP-meerwaarde: **snelle afwerking van grotere opslagruimte met koeling**

„ Dankzij WDP konden we op enkele maanden tijd de oppervlakte van onze magazijnen verdubbelen. Hun efficiënte aanpak zorgde ervoor dat we onze chocoladeproducten ook tijdens de zomermaanden koel kunnen herverpakken en opslaan. „

“In 2000 was ons distributiecentrum in Ternat te klein geworden door de groeiende activiteiten binnen Ferrero. Toevallig kwam er op dat moment aan de overkant van de straat een ruimer gebouw vrij dat eigendom was van WDP. Maar tijdens de piekperiodes rond Sinterklaas en Pasen en omwille van bijkomende co-packing activiteiten tijdens de zomer-maanden, bleek ook dát gebouw te klein te zijn en moesten we elders onderkomen zoeken. Samen met WDP hebben we dat probleem bekeken en zijn we snel tot de perfecte oplossing gekomen. Aan de achterzijde van hun gebouw konden zij een nóg grotere opslagplaats uitrusten met koelinstallaties, zodat de distributie van onze chocolade-producten nog voor het begin van de warme zomer kon worden verhuisd.
In totaal hebben we onze capaciteiten dankzij WDP meer dan verdubbeld!”

Freddy Van Droogenbroeck
Directeur Supply Chain

WAREHOUSES WITH BRAINS

Het aandeel WDP

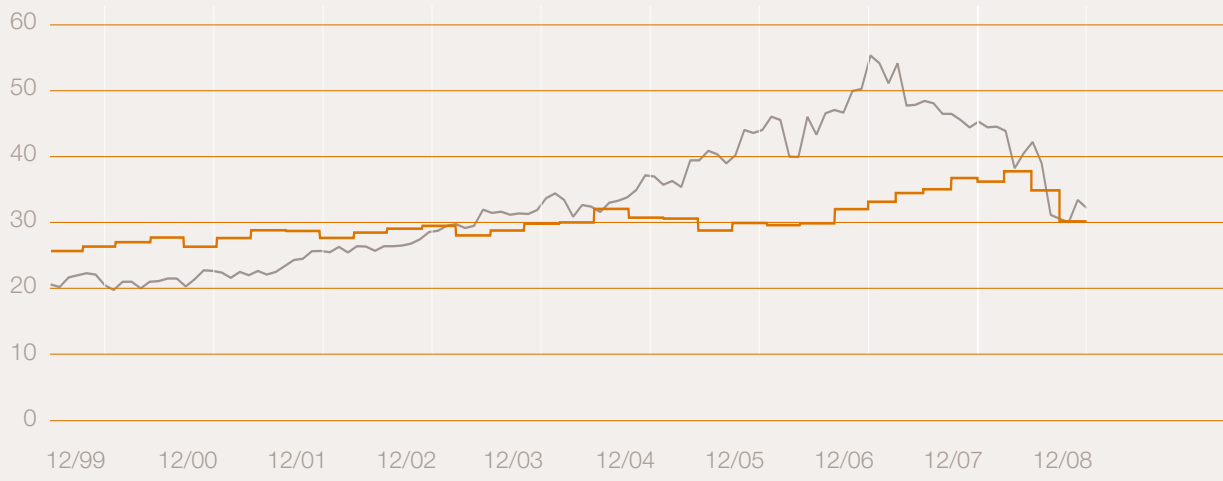
De koers van het aandeel

Ook het aandeel WDP had in 2008 te lijden onder de financiële crisis, en haar impact op de wereldwijde economie. Terwijl de koers op 31 december 2007 op Euronext Brussels nog 45,5 EUR bedroeg, is zij in de loop van het jaar geleidelijk gedaald tot 30,15 EUR eind 2008. Het aandeel noteert daarmee onder zijn intrinsieke waarde van 33,2 EUR (exclusief IAS 39) per einde 2008. De intrinsieke waarde per aandeel inclusief IAS 39 bedraagt 30,41 EUR op 31 december 2008.

Ondanks deze negatieve evolutie van de koers, mag gesteld worden dat WDP tot dusver de impact van de crisis binnen de perken heeft kunnen houden, en dat de bevak beter stand heeft gehouden dan vele van zijn internationale tegenhangers. Dit is mede te verklaren door het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Die ligt ruimschoots hoger dan de intrinsieke waarde – de loutere optelsom van de investeringswaarde van de verschillende onroerende goederen. Het betreft hier onder meer de positie als de Belgische marktleider in semi-industrieel vastgoed, en het gunstig fiscaal regime waarbinnen de bevak zowel in België als in Frankrijk werkt.
Ook het feit dat WDP een 'self managed fund' is, waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders, wordt door investeerders naar waarde geschat. Tot slot biedt de vastgoedportefeuille de investeerders in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's.

De koersevolutie staat ook haaks op de goede bedrijfsprestaties van WDP. Die maakten de bevak in 2008 tot een van de winnaars van de Best Performers Awards, die jaarlijks worden

Vergelijking beurskoers versus geherwaardeerd nettoactief



Koers WDP (EUR per aandeel)
Geherwaardeerd nettoactief (of intrinsieke waarde) voor winstuitkering

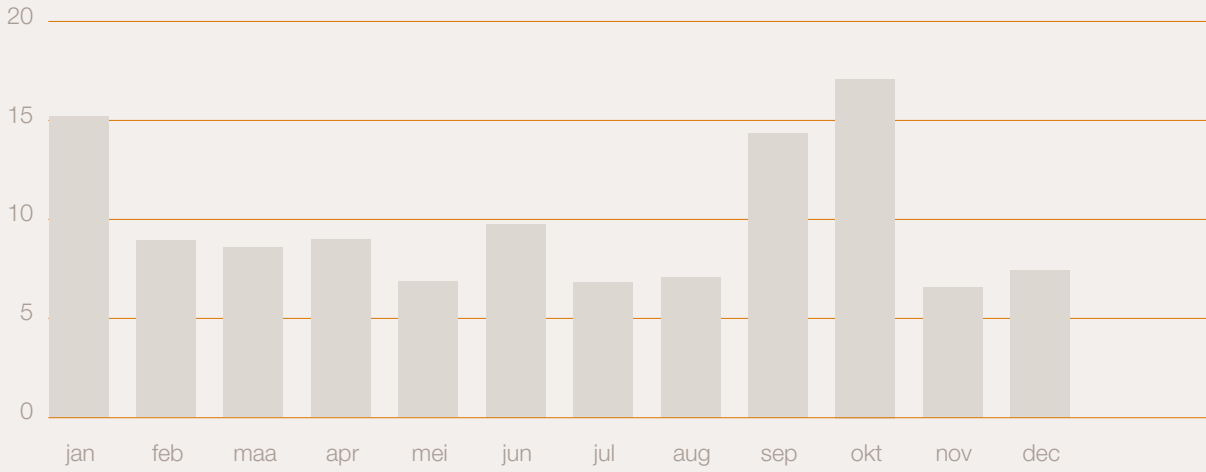
uitgereikt door de zakenkranten De Tijd en L'Echo. De onderscheidingen worden toegekend aan de best presterende beursgenoteerde ondernemingen op Euronext Brussels, op basis van gegevens uit de databank van consultancygroep Accenture. WDP was de laureaat van de award voor vastgoedbevaks, omdat het de voorbije vijf jaar de beste en meest regelmatige prestatie op de aandelenmarkten optekende.

Ook het stabiele dividendrendement zorgt ervoor dat veel beleggers het vertrouwen in WDP bewaren. Volgens een recent artikel in De Tijd noteert WDP op dit vlak bij de absolute toppers op Euronext Brussels (De Tijd, 18 oktober 2008). Het artikel noemt het dividend voor 2009 'een certitude' omwille van 'uitgesproken beloftes van het management' en de wettelijke verplichting tot uitkering van het dividend. Het artikel duidt WDP ook aan als een goed alternatief voor beleggers die op zoek zijn naar een hoog dividendinkomen, na de crisis in de banksector.

Velociteit en liquiditeit

De velociteit – namelijk het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – is onder invloed van de economische malaise gedaald naar 35,27%, in vergelijking met 40,25% per 31 december 2007.
In absolute cijfers betekent dit gemiddeld 11.837 stuks per dag.

Evolutie omzet aandeel WDP op Euronext Brussels in 2008 (mio EUR)



Return*

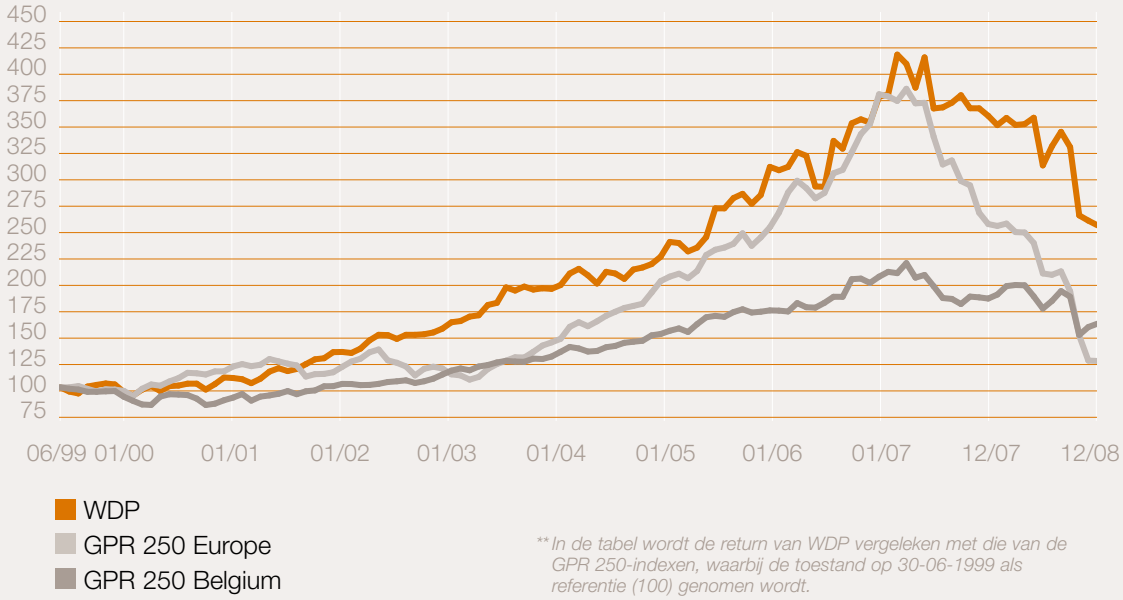
De return bedraagt in 2008 -29,11%. WDP presteert hiermee nog altijd beter dan de meeste Europese vastgoedaandelen, en flink beter dan de Bel20-index. Volgens de 'GPR 250 EUROPE'-index van Global Property Research bedroeg de return van het Europees beursgenoteerd vastgoed in 2008 -50,96%. Volgens de 'GPR 250 BELGIUM'-index was de return van Belgische vastgoedaandelen in dezelfde periode -13,70%. De brutoreturn van de Bel20-index bedroeg in 2008 -53,76%.

Zie in dit verband ook de maandelijkse update op www.wdp.be.

De negatieve return van het aandeel WDP in 2008 is uiteraard te verklaren door de kredietcrisis, en door de onzekere economische vooruitzichten die de beleggers doen vrezen voor de impact ervan op de waarde van het vastgoed. WDP blijft er echter van overtuigd dat de kwaliteit van de vastgoedportefeuille, en het feit dat WDP jaar na jaar een aantrekkelijk dividend uitkeert, op termijn goede vooruitzichten bieden voor de toekomst.

*De return van een aandeel in een bepaalde periode, is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van de 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 de aftrek van de roerende voorheffing);
- het brutorendement van het verkregen dividend wanneer dit geherinvesteerd wordt in hetzelfde aandeel.*

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



** In de tabel wordt de return van WDP vergeleken met die van de GPR 250-indexen, waarbij de toestand op 30-06-1999 als referentie (100) genomen wordt.*

Gegevens per aandeel (in EUR)	31-12-2008	31-12-2007	31-12-2006
Aantal aandelen	8.592.721	8.592.721	8.592.721
Free float	69%	72%	72%
Marktkapitalisatie	259.070.538	390.968.806	428.347.142
Verhandeld aantal aandelen per jaar	3.030.374	3.458.483	3.291.286
Gemiddeld dagelijks volume in EUR	472.582	664.934	994.836
Velociteit*	35,27%	40,25%	38,30%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	46,11	56,95	50,45
- laagste	27,05	42,02	36,75
- slot	30,15	45,50	49,85
Intrinsieke waarde na winstuitkering	30,41	34,68	31,17
Intrinsieke waarde na winstuitkering (excl. IAS 39 resultaat)	33,20	34,12	30,24
Uitkeringspercentage	88%	90%	90%
Netto courant resultaat/aandeel**	3,34	3,05	2,75
Nettoresultaat/aandeel	-1,84	6,19	5,18
Brutodividend/aandeel	2,94	2,72	2,47
Nettodividend/aandeel	2,50	2,31	2,10

**Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.*
***Netto courant resultaat vervangt het vroegere operationeel resultaat.*

WDP LISTED NYSE EURONEXT

EURONEXT BRUSSELS
IPO: 28/06/99
notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
liquidity provider: Petercam

EURONEXT PARIS
notering: 17/12/04
notering: continu

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van art. 28 van de wet van 16-06-06 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.
Het werd goedgekeurd door de CBFA overeenkomstig art. 23 van de voormelde wet, op 24-03-2009.

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP Comm. VA Blakenberg 15 B-1861 Wolvertem
tel: +32 (0)52 338 400 fax: +32 (0)52 373 405 info@wdp.be **www.wdp.be**
ondernemingsnummer: 0417.199.869