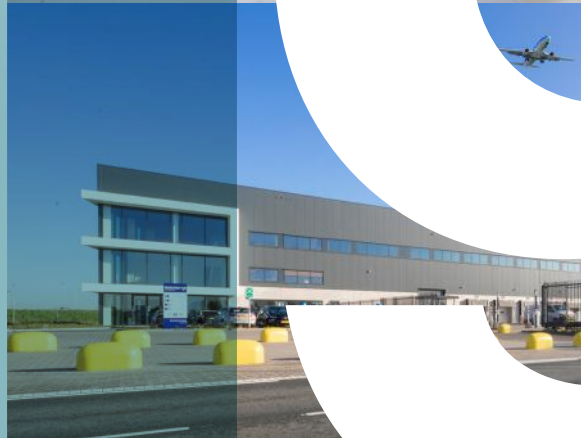




**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS



JAARLIJKS  
FINANCIËEL VERSLAG



**INHOUDSTAFEL**

Verklaringen	2
20 jaar WDP op de beurs bekroond met intrede in de BEL 20	4
<b>1. Woord van de voorzitter</b>	<b>6</b>
<b>2. Dit is WDP</b>	<b>8</b>
2.1 Overzicht 2019	8
2.2 20 jaar WDP op de beurs	10
2.3 Ambitie groeiplan 2019-23	12
2.4 Onze strategie	13
2.5 Financiële agenda	20
<b>3. 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23</b>	<b>21</b>
3.1 Transacties en verwezenlijkingen	22
3.2 Financiële resultaten	50
3.2.1 Geconsolideerde kerncijfers	52
3.2.2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten	54
3.2.3 Beheer van financiële middelen	62
3.3 Vastgoedverslag	68
3.3.1 Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	68
3.3.2 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt	81
3.4 Vooruitzichten	83
<b>4. Aandelen en obligaties</b>	<b>91</b>
4.1 Het aandeel	92
4.2 Aandeelhouderschap	94
4.3 De obligaties	95
<b>5. Corporate Governance Verklaring</b>	<b>97</b>
<b>6. ESG</b>	<b>139</b>
<b>7. Rapportage volgens erkende standaarden</b>	<b>161</b>
7.1 EPRA kernprestatie-indicatoren	163
7.2 EPRA duurzame prestatie-indicatoren	170
7.3 GRI Standards index	174
<b>8. Risicofactoren</b>	<b>177</b>
<b>9. Jaarrekening</b>	<b>185</b>
9.1 Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019	188
9.2 Toelichtingen	198
9.3 Verkorte versie van de statutaire financiële staten over het boekjaar 2019	242
<b>10. Permanent document</b>	<b>255</b>
<b>11. Bijlagen</b>	<b>265</b>
11.1 Algemene informatie betreffende het REIT-statuut	265
11.2 Externe verificatie	269
11.2.1 Conclusies van de vastgoeddeskundigen	269
11.2.2 Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening	271
11.2.3 Verslag van de commissaris inzake milieu, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren	275
11.3 Achtergrond bij ESG-rapportering	277
11.4 Alternative Performance Measures	282
11.5 Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing	286
11.6 Lexicon	288

De Vennootschap is opgericht en gevestigd in België, Vlaams gewest.

### WDP

Blakebergen 15  
1861 Wolvertem – België  
+32 52 338 400  
info@wdp.eu

Het jaarlijks financieel verslag is verkrijgbaar op de zetel van de Vennootschap en kan worden geraadpleegd op de website [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu) in drie taalversies (Nederlands, Frans en Engels).

Enkel de gedrukte Nederlandstalige versie van het jaarlijks financieel verslag is wettelijk geldig. De elektronische versie van de jaarlijkse financiële verslagen mag niet worden gekopieerd of waar dan ook ter beschikking worden gesteld. Evenmin mag de tekst worden afgedrukt voor verdere verspreiding.

### Contactpersonen en bijkomende inlichtingen:

Joost Uwents, CEO  
[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)  
Mickaël Van den Hauwe, CFO  
[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)  
Joke Cordeels, Investor relations  
[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)



## Universeel Registratiedocument

WDP verklaart dat:

- a) het jaarlijks financieel verslag 2019 als Universeel Registratiedocument is gedeponereerd bij de FSMA op datum van 27 maart 2020, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129;
- b) het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereglementeerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, vormt geen deel van dit Universeel Registratiedocument tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

### Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

De leden van de Raad van Bestuur van WDP NV, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring*, zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt.

### Verklaringen

Tony De Pauw en Joost Uwents, beiden gedelegeerd bestuurder en co-CEO, verklaren in naam van de Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring*, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hen bekend, dat de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen en dat, voor zover hen bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden (waaronder de crisis gerelateerd aan Covid-19);

- er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie en financiële prestaties van de Groep na 31 december 2019; en
- behoudens hetgeen werd bekend gemaakt met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut, er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben – of in een recent verleden hebben plaats gehad – op de financiële positie of de rendabiliteit van WDP. Zij verklaren ook dat er, voor zover zij weten, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

## Beschikbare documenten

WDP verklaart dat, minstens tijdens de geldigheidsduur van het Universeel Registratiedocument, inzage mogelijk is van de volgende documenten op haar website [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu):

- De geactualiseerde akte van oprichting en statuten van WDP.
- De jaarlijkse financiële verslagen.
- De verslagen respectievelijk de conclusies van de commissaris en de vastgoeddeskundigen.
- De persberichten en de verplichte financiële informatie. De financiële berichtgeving wordt gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht.
- Het Corporate Governance Charter.
- De verplichtingen van de Vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering, staan vanaf de oproeping tot en met de deelname en de stemming in extenso vermeld op het investor relations-gedeelte van de website van WDP. Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de Vennootschap gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de Algemene Vergadering waarop zij betrekking heeft.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

## Informatie afkomstig van derden

WDP verklaart dat de inlichtingen, verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris, getrouw werden overgenomen. Voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit

de door de vastgoeddeskundigen en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris onjuist of misleidend zou worden.

WDP vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoeddeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

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

## Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23:
  - 3.2.1 Geconsolideerde kerncijfers;
  - 3.2.2 Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2019;
  - 3.2.3 Beheer van financiële middelen;
  - 3.4 Vooruitzichten; en
 in de hoofdstukken:
5. Corporate Governance Verklaring;
8. Risicofactoren; en
9. Jaarrekening.

Dit jaarlijks financieel verslag geeft een overzicht van de activiteiten en financiële staten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2019.

## Splitsing aandeel WDP

Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. Alle tabellen en historische cijfers die zijn opgenomen in dit jaarlijks financieel verslag, werden in die zin aangepast.

## 20 jaar WDP bekrond met intrede in de BEL 20 op de beurs



Na onze beursintroductie als de 'growing bevak', is de intrede in de BEL 20 een fantastische beloning voor het harde werk van het ganse WDP-team gedurende de voorbije 20 jaar.

**Joost Uwents**

CEO WDP



Dit is een belangrijke mijlpaal in de geschiedenis van WDP. En als familie en Referentieaandeelhouder, is het een eerbetoon aan onze papa, de man die WDP heeft opgericht en op wiens fundamenten Joost en ikzelf, samen met een sterk team, dit mooie project hebben kunnen opbouwen.

**Tony De Pauw**  
CEO WDP

Scan de QR-code  
om de video te bekijken





1

## WOORD VAN DE VOORZITTER

Als nieuwe voorzitter ben ik fier op wederom een fantastisch jaar voor onze onderneming. In de eerste plaats wil ik dan ook het #TeamWDP bedanken. Maar ook onze klanten, partners, leveranciers en alle andere stakeholders wens ik te bedanken voor het vertrouwen dat zij stellen in onze onderneming.

2019 was het jaar waarin WDP zijn twintig jaar aanwezigheid op de aandelenbeurs vierde. Deze verjaardag werd bekroond met de opname in de BEL 20 – als kapitaalintensief groeibedrijf is het een gunstige evolutie om een breder beleggerspubliek te kunnen aanspreken en de liquiditeit van het aandeel te zien toenemen. Ook werd het WDP-aandeel gesplitst met een factor 7, en op die manier kreeg de aandeelhouder van het eerste uur 7 nieuwe aandelen voor elk van zijn aandelen in portefeuille aan een prijs van circa 23 euro, de beursintroductieprijs twintig jaar geleden.

In het licht van de nieuwe vennootschapswetgeving en de huidige fase van de levenscyclus en groei van de onderneming, werd de rechtsvorm en

governancestructuur gewijzigd van een commanditaire vennootschap naar een naamloze vennootschap met een monistische Raad van Bestuur. Op die manier sluiten rechtsvorm en corporate governance aan bij de beste industriestandaarden voor beursgenoteerde ondernemingen en kan het familiale karakter en het ondernemerschap bewaard blijven via de blijvende aanwezigheid van de Referentieaandeelhouder familie Jos De Pauw die dankzij haar openheid en het delen met anderen via de beurs mede voor de rendabele groei en professionalisering heeft gezorgd.

Daarnaast heeft WDP het nieuwe groeiplan 2019-23 met verve ingezet. Dit kan het best geïllustreerd worden via enkele markante cijfers. Zo slaagden onze commerciële equipes erin circa 1 miljoen m<sup>2</sup> aan logistiek vastgoed te verhuren. Daarvan was een derde gerelateerd aan de bestaande portefeuille, waarbij de dynamiek van de logistieke markt zich vertaald ziet in een consistent hoge bezettingsgraad van 98% per 31 december 2019. Tevens werd twee derde of circa 700.000 m<sup>2</sup> aan nieuwe vastgoedruimte verhuurd,

Gedurende twintig jaar beursnotering heeft WDP een kwantumsprong gemaakt van een kleine Belgische small cap in een nichesegment tot een gespecialiseerde blue chip company die marktleider is in verschillende Europese landen. Onze pure player strategie en groeiambities worden ondersteund door het vertrouwen dat we genieten bij onze stakeholders.





Het WDP DNA is inherent aan de groei van de onderneming; de hands-on mentaliteit binnen onze snelle, wendbare organisatie staat garant voor een ad-rem en kwaliteitsvolle service waarbij de klant centraal staat.

goed voor een volume van 550 miljoen euro aan nieuwe investeringen binnen de context van dit nieuwe groeiplan.

Deze sterke start resulteert andermaal in een mooie stijging van de EPRA-winst per aandeel, met name van +8% tot 0,93 euro. Ook in 2020 wil WDP verder groeien op dit elan met een beoogde EPRA-winst per aandeel van 1,00 euro. We houden dus gelijke tred met de in het vijfjarige groeiplan beoogde

doelstellingen: een portefeuillegroei a rato van 10% ter ondersteuning van de klanten en een EPRA-winst per aandeel tot minstens 1,15 euro in 2023.

Met een balans van ruim 4 miljard euro en een loan-to-value van 45% in combinatie met een sterke liquiditeitspositie en vlotte toegang tot kapitaal, heeft WDP een robuuste financiële staat. Getuige daarvan het succes van de eerste kapitaalverhoging via ABB door een BE-REIT waaruit opnieuw het vertrouwen vanwege de aandeelhouders bleek – het orderboek werd maar liefst vier keer gevuld. WDP blijft trouw aan een consequent beheer van zijn kapitaalstructuur waarbij een 50/50 evenwicht van schulden en eigen vermogen wordt nagestreefd ter financiering van de groei, en dit in lijn met het investeringsritme om zo het consistente groeipad van de EPRA-winst per aandeel te bewaren.

In functie van de langetermijngroei bestudeerde WDP een verbreding van zijn activiteiten in de regio's rond de Benelux – daarbij heeft WDP intussen Duitsland toegevoegd als zesde land waar het op termijn een structurele aanwezigheid wenst uit te bouwen samen met joint venture partner en beursgenoteerde collega VIB Vermögen. WDP hoopt zo snel mogelijk zijn vlag te planten – we zijn alvast gestart met de commercialisatie van een eerste grondpositie in Gelsenkirchen.

De fundamentele tendensen op lange termijn, zoals een voortdurend wijzigend consumentengedrag en de steeds toenemende toegevoegde waarde van de supply chain, leiden tot een aanhoudende vraag naar moderne, duurzame warehouses. Bovendien worden deze warehouses niet alleen intelligenter door de evoluerende technologie, ze worden ook belangrijker en het grotere volume aan uitgevoerde activiteiten zoals personalisering, postponed manufacturing etc. onderstrepen dit. WDP ziet daarom verdere opportuniteiten ter realisatie van zijn

business plan, ondanks de aanhoudende neerwaartse druk op de rendementen en het groeiende tekort aan gronden en de verlengde vergunningstrajecten. De onderneming ziet in een normaliserende markt en een verstrengde aanpak inzake zonering en vergunningen een evolutie richting complexere deals zoals clustervorming via puzzels en herontwikkelingen. Deze zullen meer dan ooit een gespecialiseerde kennis en klantgerichte aanpak vereisen.

De decennialange consistente pure player strategie waarin de klant centraal staat, heeft gezorgd voor een sterke commerciële franchise en een wijdverspreid netwerk. Daarnaast zorgt de expertise van de teams en de rasechte ondernemersmentaliteit ervoor dat we het vertrouwen van zoveel topklanten in al onze kernlanden krijgen – dit bevordert immers cross selling, dat zijn opmars maakt naast repeat business met bestaande klanten. We kijken er naar uit om, samen met al onze partners, op hetzelfde elan langs dit uitgestippelde pad verder te groeien.

We kijken de toekomst met vertrouwen tegemoet en zijn van mening dat de Groep robuust en goed gepositioneerd is om schokken als gevolg van de crisis, uitgelokt door het wereldwijde virus Covid-19, en daardoor een meer volatiel macro-economisch en financieringsklimaat, afdoende op te vangen. Hierbij gaat onze aandacht in eerste instantie ook uit naar de gezondheid van al onze teams en onze stakeholders.

**Rik Vandenberghe**

Voorzitter van de Raad van Bestuur

2

DIT IS

WDP

2.1

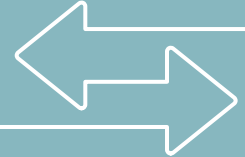
OVERZICHT 2019



Bezettingsgraad

98,1%

Governance:  
van **Comm. VA**  
naar **NV**



EPRA EPS

0,93 euro  
+8% j/j

DPS

0,74 euro  
+8% j/j

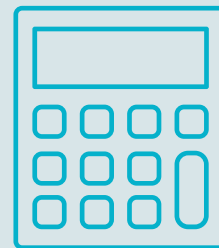
20 jaar genoteerd  
op **Euronext**



Oppervlakte  
vastgoedportefeuille

5

miljoen m<sup>2</sup>



Kost van de schulden

2,2%



~4,2

miljard euro vastgoedwaarde in portefeuille.  
Ontwikkelingspijplijn van ~500 miljoen euro.



EPRA Net Initial yield

5,6%

Loan-to-value

45,0%



Looptijd huurcontracten

6,0  
jaar



Nieuw  
groeiplan  
2019-23

Opname in

BEL20  
index



Zonnepanelen

80 MWp

Eerste

ABB voor  
een GVV

#1

2.2

20 JAAR WDP OP DE BEURS



AL DECENNIALANG EEN SOLIDE VASTGOEDPARTNER



Rederij De Pauw NV: opbouw vastgoedpatrimonium familie Jos De Pauw in België.

1977-1999

Strategisch groeiplan 2006-09: verdubbeling portefeuillewaarde tot 700 miljoen euro.

2006

Uitbouw vastgoedportefeuille in Frankrijk.

2000

Lancering zonne-energieproject (30 MWp). Ambitie van CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille. 1 miljoen m<sup>2</sup> aan verhuurbare oppervlakte in de vastgoedportefeuille.

2008

WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

160m euro

280m euro

450m euro

990m euro

GROEIPLAN 2006-09

GROEIPLAN 2011-13

1999

Beursintroductie vastgoedbevak Warehousing & Distribution De Pauw Comm. VA. Voortaan ook actief in Italië en Tsjechië.

2004

Free float naar 70%.

2007

Intrede in de Roemeense markt.

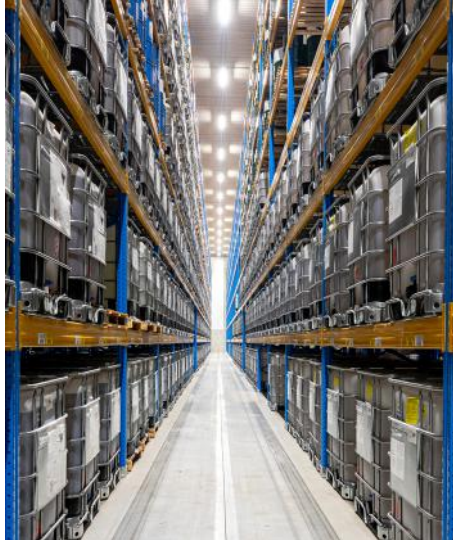
2011

Strategisch groeiplan 2011-13: Drie groeipijlers: verhuringen, CO<sub>2</sub>-neutrale portefeuille en acquisities.

2001

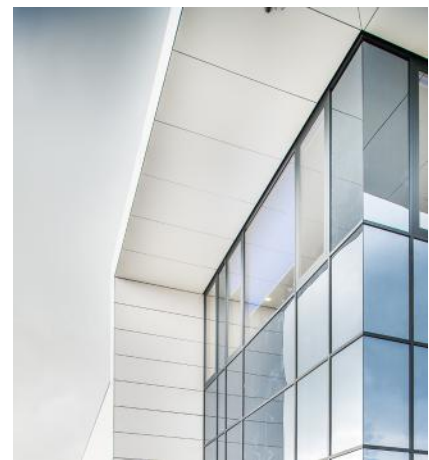
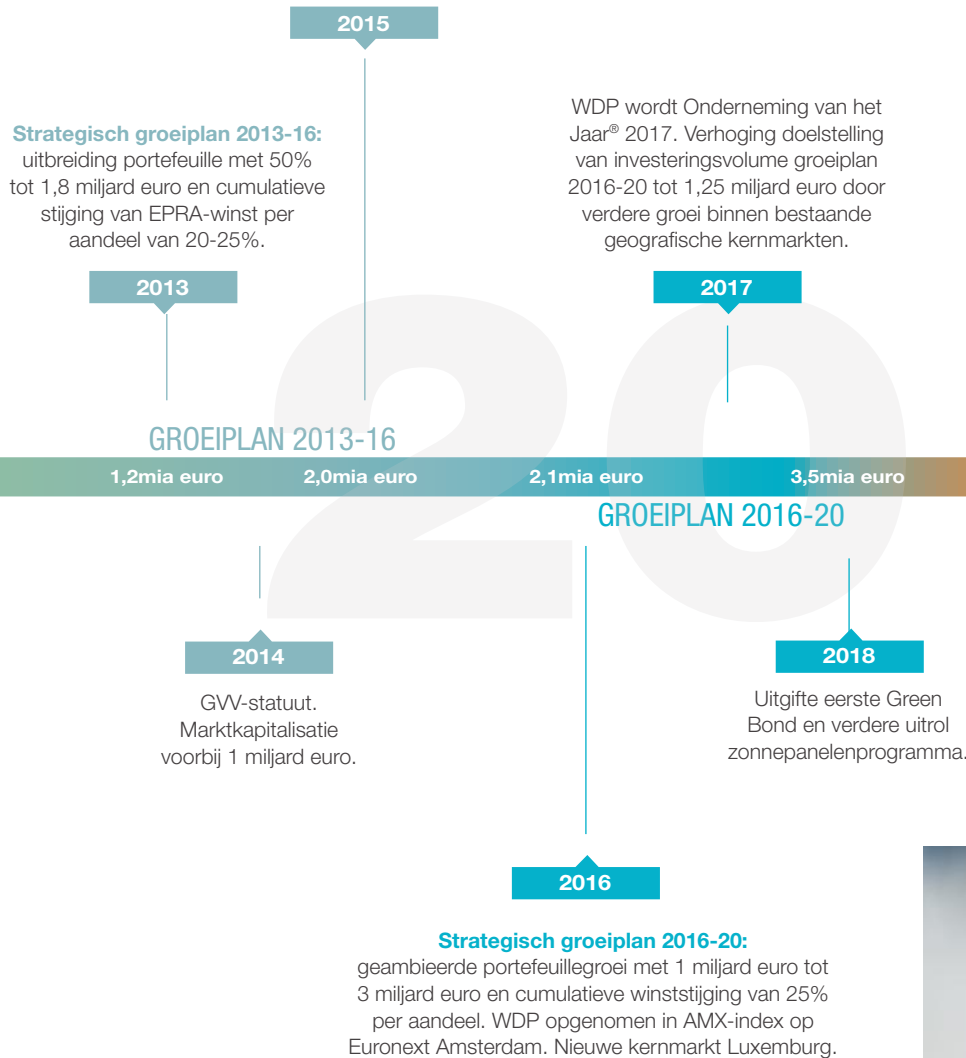
Bedrijfsnaam wijzigt naar Warehouses De Pauw. Nederland wordt als nieuwe regio toegevoegd.





Aandeel WDP noteert ook op Euronext Amsterdam.  
Doelstellingen groeiplan 2013-16 één jaar eerder gerealiseerd: portefeuille van circa 2 miljard euro en EPRA-winst per aandeel van 5,00 euro (i.e. 0,71 euro ná de splitsing van het aandeel WDP).

**Strategisch groeiplan 2019-23:**  
Beoogde jaarlijkse portefeuillegroei van 10% tot 5 miljard euro en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst met 6% tot 1,15 euro in 2023. WDP opgenomen in BEL 20. Regionale uitbreiding naar Duitsland. Eerste ABB voor een GVV. Rechtsvorm omgezet naar NV. Implementatie van ESG Roadmap 2019-23. Splitsing aandeel WDP met factor 7.



2.3

**AMBITIE GROEIPLAN**

**2019-23**

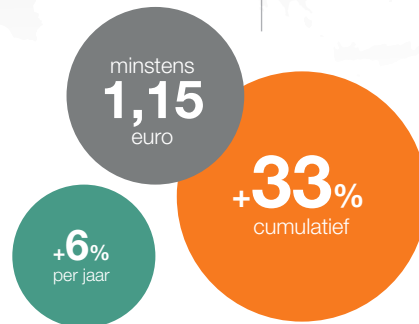
**ONZE GROEIMARKTEN**



**Vastgoedportefeuille**



**Groei EPRA EPS**



1. Deze ambities zijn gebaseerd op het behoud van de huidige operationele en financiële metrics en een stabiele operationele omgeving binnen een context van aanhoudende structurele vraag naar moderne logistieke oppervlakte. Deze groei- en winstambities zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonschijn.

2.4

**ONZE  
STRATEGIE**

**Pure player ten dienste van de klant**

WDP ontwikkelt en verhuurt opslag- en distributieruimten voor eigen rekening op vraag en op maat van de klant, rekening houdend met de actuele noden van de sector. Daarnaast investeert WDP ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn. Zo slaagt WDP erin een strategisch voordeel te halen uit alle onderdelen van de vastgoedwaardeketen.

De langetermijnvisie die WDP aanhoudt bij elke vastgoedbeslissing, zet zich verder in zijn relatie met alle klanten. WDP wil immers in de eerste plaats een partner van zijn klanten zijn en met hen een succesvolle langetermijnrelatie uitbouwen en hen ondersteunen in hun activiteiten. Op die manier werken we samen aan een toekomstgericht groeverhaal.

WDP is marktleider in de Benelux<sup>1</sup> en een gerespecteerde vastgoedpartner die actief is in België, Nederland, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland en Roemenië.

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



Bij WDP vinden we het belangrijk om dicht bij de klant te staan. Op die manier ben ik automatisch nauw betrokken bij hun vastgoedstrategie en kan ik samen met hen op zoek gaan naar de beste oplossing en op die manier meewerken aan de optimalisatie van hun logistieke flow.

**Thomas Bosmans**  
WDP Portfolio Manager BELUX & FR

**WAREHOUSES WITH BRAINS**



## Commercieel en self-managed

De ruggengraat van WDP's beleid vormt een consistent hoge bezettingsgraad, die het resultaat is van langetermijn partnerrelaties met de klanten.

WDP is geen passief fonds, maar een commercieel bedrijf dat logistieke vastgoedoplossingen biedt aan bedrijven en hun supply chain en de vinger aan de pols van de sector houdt. De wereld van de logistiek en de distributie is constant in beweging. Door deze evoluties op de voet te volgen, kan WDP zijn klanten steeds de modernste panden en meest geschikte oplossingen aanbieden.

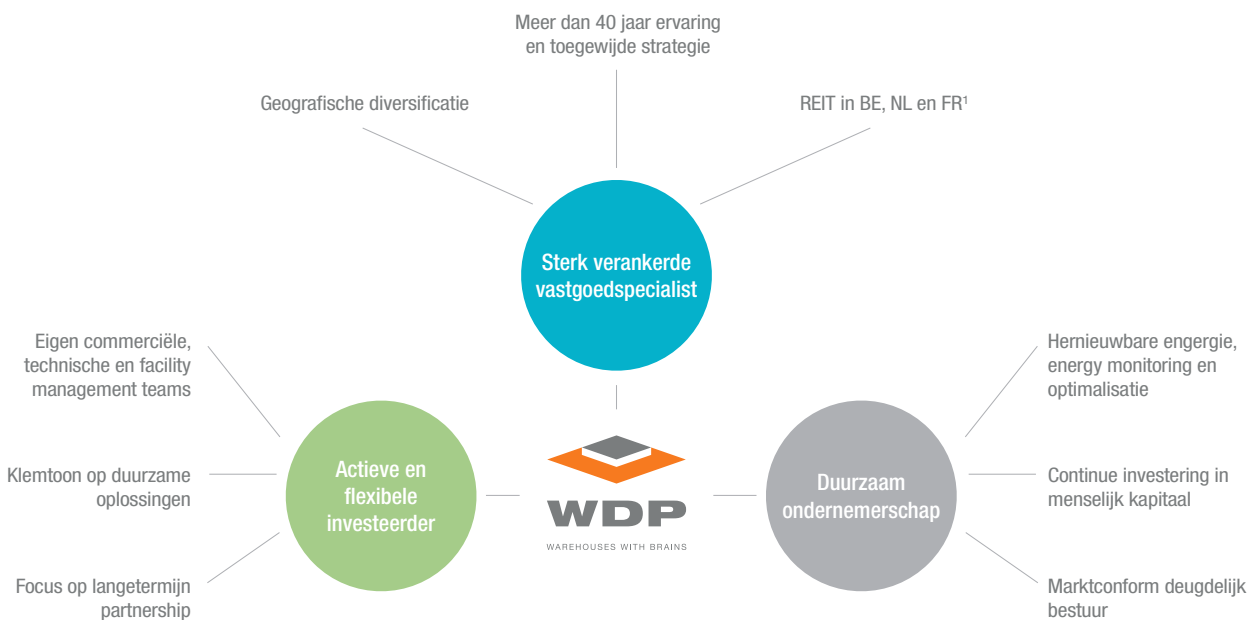
WDP is bovendien een self-managed company, waarbij het management binnen de Vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders, de klanten en andere stakeholders. Door de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille te houden, blijven de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de Vennootschap.

## Flexibel en inhouse knowhow

WDP is een flexibele vastgoedspeler. Immers, door een goede kennis van de klant en zijn werkerrein, in combinatie met een gediversifieerde portefeuille, kunnen we snel inspelen op zijn eventueel wijzigende behoefte. Door te werken met een relatief klein maar toegewijd team, garandeert WDP zijn klanten bovendien snelle, flexibele en kwalitatieve oplossingen, terwijl de hoge operationele marge de aandeelhouders ten goede komt.

Dit brengt ons bij een ander kernwoord in WDP's strategie: inhouse knowhow. WDP beschikt niet enkel over een eigen commercieel team dat streeft naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Tevens worden de gebouwen ontwikkeld en beheerd onder de hoede van eigen, ervaren project- en facility managers. De projectmanagers volgen de lopende nieuwbouwwerven op onder leiding van de technisch directeur. De facility managers staan in voor het beheer van de bestaande gebouwen, zowel wat onderhouds-, aanpassings- als verbeteringswerken betreft. Het is immers belangrijk om alle kritieke

### EEN PURE PLAYER DIE ZICH TOESPITST OP DE WAREHOUSE SECTOR



1. REIT (real investment trust) is een internationale benaming voor genoteerde vastgoedbedrijven met een langetermijn investeringspolitiek en een fiscaal transparant statuut. In België GVV, in Nederland: FBI en in Frankrijk: SIIC.





Als facility manager worden we van bij de start betrokken bij een nieuwe ontwikkeling. We kijken mee naar de vereisten voor het pand en de wensen van de nieuwe klant, zodat we na oplevering, onze klanten perfect kunnen bedienen.

**Remco van Iersel**  
Facility manager WDP  
Nederland

vastgoedfuncties intern te beheren, om zo snel en efficiënt op mogelijke pijnpunten te kunnen inspelen en de gezondheid van de onderneming op lange termijn te garanderen. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP de touwtjes zelf strak in handen.

Het entrepreneurship in combinatie met korte, snelle beslissingslijnen en de vlakke structuur met ruimte voor innovatie, zorgen voor een dynamische onderneming.

### Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Als langetermijninvesteerder in logistiek vastgoed, is WDP zich bewust van de belangrijke rol die het speelt inzake het milieu, en van zijn sociale en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Duurzaam ondernemen impliceert een duurzaam werkgeverschap, met bijzondere aandacht voor de medewerkers. Het is belangrijk dat zij zich goed en gewaardeerd voelen en de ruimte krijgen om hun talenten te ontplooiën. Anderzijds staat WDP voor een duurzame bedrijfsvoering ten aanzien van alle stakeholders die betrokken zijn bij de activiteiten van de onderneming.

Het is voor de Vennootschap cruciaal dat ze haar portefeuille op een duurzame en verantwoorde manier uitbouwt. WDP besteedt aandacht aan de energie-efficiëntie van zijn gebouwen en investeert in hernieuwbare energie door middel van zonnepanelen. Bij deze investeringen staat steeds een winwinaanpak centraal, opdat alle stakeholders hieruit hun voordeel kunnen halen.

### Een vastgoedspecialist met stevige fundamentals

#### Investeringscriteria

Bij het opstarten van nieuwe projecten en bij acquisities, worden steeds een aantal strenge criteria gehanteerd. Tot de basisvereisten behoren een aangepast marktrendement en een positieve uitkomst van een grondige screening van mogelijke risico's. Die zijn in de eerste plaats vastgoedgerelateerd – zoals locatie, technieken, duurzaamheid en verhuurbaarheid – en daarnaast juridisch, financieel en fiscaal.

WDP investeert pas in een nieuw of bestaand pand wanneer de Vennootschap overtuigd is van het herverhuurpotentieel na

het vertrek van de zittende huurder. De gebouwen dienen ook een hoge restwaarde te hebben: een blijvend hoge waarde van de terreinen, ook wanneer de commerciële levensduur van de gebouwen beëindigd is.

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

### Financieel beleid

Ook het financieel beleid is gestoeld op een aantal vaste ankerpunten. Een stringente kostencontrole moet, in combinatie met een verantwoorde schuldenstructuur en rente-indekkingen, alle stakeholders ten goede komen (de aandeelhouders, de klanten, de financiers, het WDP-team en de leveranciers).

Wat de financiering betreft, wordt zoveel mogelijk getracht om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met de synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van externe financiering. Als dusdanig kan een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen worden gehanteerd. Bovendien draagt het consequent toepassen van het matching-principe (waarbij kapitaalverhogingen steeds hand in hand gaan met daartegenover onmiddellijk renderende activa) bij tot de winstgroei per aandeel – één van de basisprincipes en -doelstellingen van het bedrijf.

Een correcte financiering is een noodzakelijke voorwaarde voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensieve karakter van de vastgoedsector. Daarbij wordt uitgegaan van een evenwichtige kapitaalstructuur en een goed indekkingspercentage van de schulden. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft WDP steeds naar competitieve schulden- en kapitaalkosten.

Door een deel van de winst te reserveren, creëren we een financiële buffer voor de toekomst en kunnen deze middelen geherinvesteerd worden in de verdere groei van de onderneming. Hierdoor kan een duurzaam en aantrekkelijk dividendbeleid gevoerd worden, waarbij het dividend in absolute termen

ondersteund wordt door de historische reserves en een lage uitkeringsgraad van circa 80% in lijn met het wettelijke minimum als GVV (zie hierna). Het beleid van WDP is er op gericht om het dividend steeds te laten mee evolueren met de EPRA winst per aandeel.

Ten slotte beoogt WDP een strategie waarbij de groei die door de onderneming wordt gerealiseerd, duidelijk afgelijnd dient te zijn. De groei moet ook een toegevoegde waarde leveren aan zowel de klant als de aandeelhouder, opdat hij gecontroleerd zou plaatsvinden en duurzaam is.

### De voordelen van de GVV-structuur

WDP heeft in België de structuur van een openbare geregelmenteerde vastgoedvennootschap (openbare GVV), tevens onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA. In Nederland en Frankrijk heeft WDP het statuut van respectievelijk Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) en Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). Zo kan WDP in deze kernmarkten opereren onder het defensieve model van de Real Estate Investment Trust (REIT).

De GVV is als defensief investeringsmodel onderworpen aan een strikte wetgeving, met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financiers. Het GVV-statuuat geeft beleggers de mogelijkheid om op een gebalanceerde, kostenefficiënte en fiscaal transparante manier toegang te krijgen tot een gediversifieerde vastgoedportefeuille.

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

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

## VAN COMMODITY NAAR GAME CHANGER



## WDP, uw partner voor verdere groei

## Toegevoegde waarde logistiek

De logistieke vastgoedsector van vandaag speelt een cruciale rol in de supply chain. De traditionele opslag- en distributieruimten zijn geëvolueerd van een loutere basisbehoefte naar de spil van de toeleveringsketen. Een structurele vraag naar moderne, intelligente opslagruimten is hiervan het logische gevolg.

Het is de nieuwe rol van de consument die hierin een bepalende factor speelt. Tijdens zijn bezoek aan de supermarkt, eist hij dat de verse voedingsproducten klaar zijn voor consumptie. Hij geniet ook steeds meer van de service van e-commerce en verwacht dat zijn bestellingen meteen worden geleverd. Instant gratification is een vanzelfsprekendheid geworden en wordt vandaag mogelijk gemaakt door technologische ontwikkelingen.

De intelligente opslagruimten – al dan niet met bijhorende productiefaciliteiten – worden gerealiseerd in lijn met de nieuwe technologische trends. Digitale connectiviteit, energietransitie en warehouse automatisatie zorgen voor een optimalisatie van de supply chain en spelen in op de klantentevredenheid van de huurder en dus ook opnieuw van de consument.

Logistiek vastgoed moet ook duurzaam zijn. Zo wil de klant kunnen beschikken over een pand dat energie-efficiënt is (en dus ook kostenverlagend), maar ook de inplanting ervan moet strategisch zijn. De klant wil zijn goederenstroom zoveel mogelijk bundelen en ook daar de efficiëntie en de snelheid van levering bevorderen.

WDP helpt zijn klanten om precies op het vlak van de logistiek een zo groot mogelijke meerwaarde te creëren. WDP denkt met hen mee, en biedt hen een gediversifieerde portefeuille aan van duurzame en state-of-the-art gebouwen, die steeds zijn aangepast aan de behoeften van de sector.

## Een geografisch doordachte portefeuille

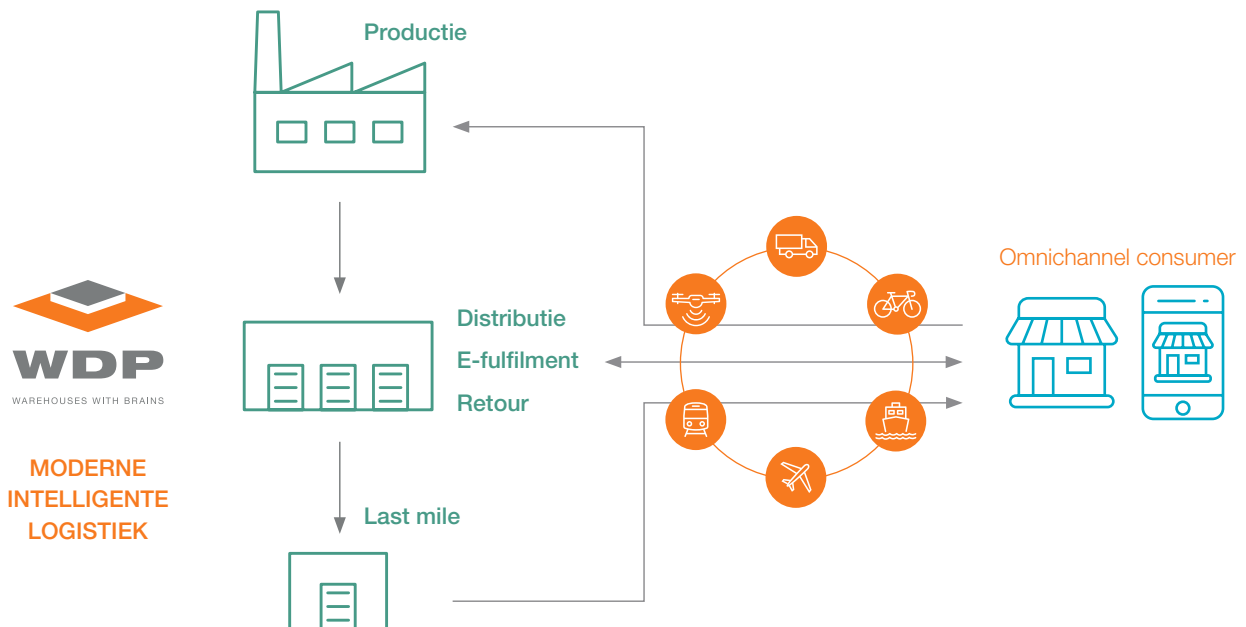
De WDP-locaties worden steeds gekozen in functie van hun strategische ligging, bijvoorbeeld in de directe nabijheid van opslag- en distributieknooppunten. Bijzondere aandacht wordt besteed aan multimodale locaties, met een maximale ontsluiting via weg-, waterweg- en spoorweginfrastructuur.

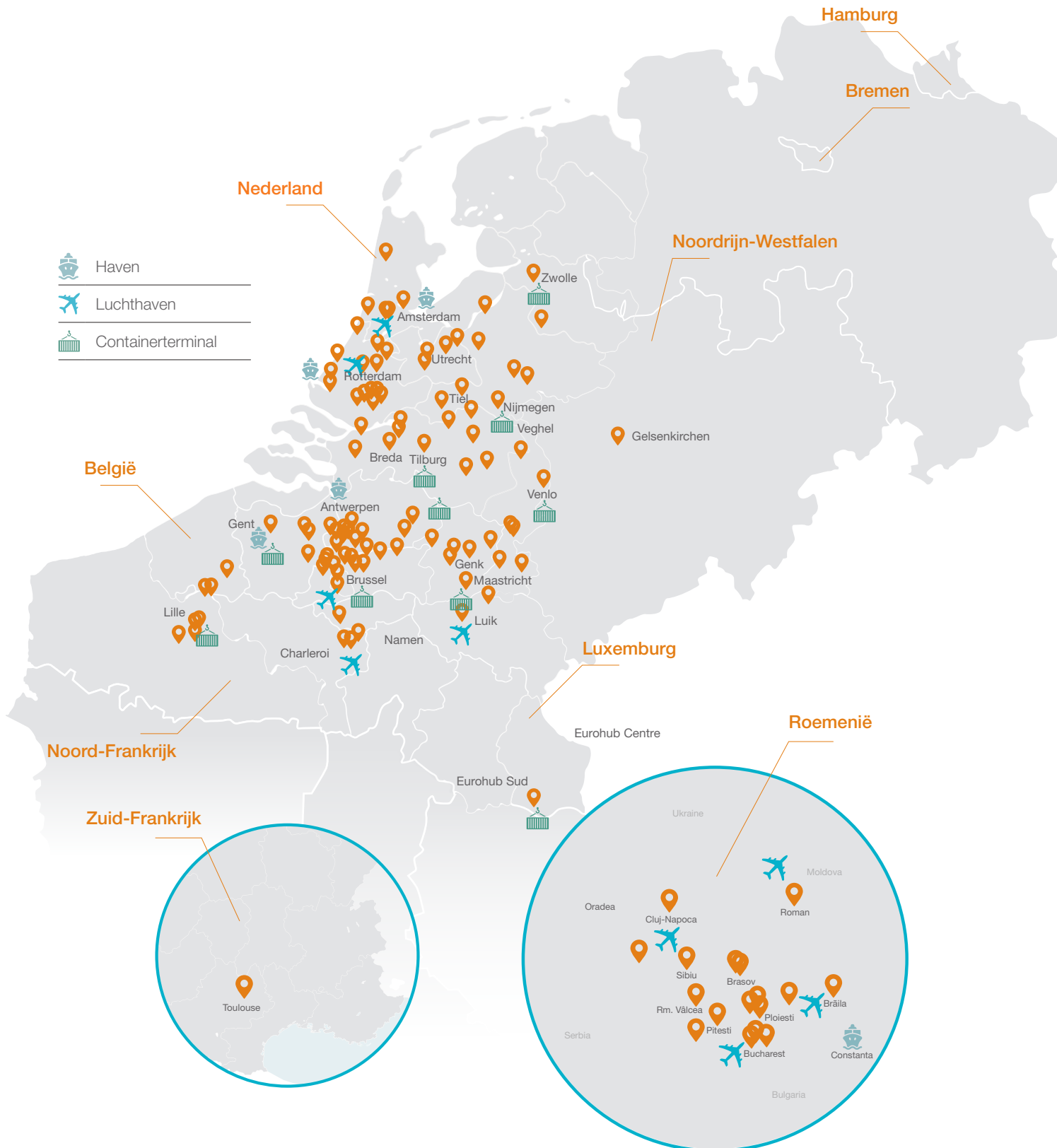
Concreet spitst WDP zich toe op twee belangrijke logistieke corridors: de meerderheid van de panden binnen de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. Dit deel van de portefeuille is voornamelijk gesitueerd in het economische hart van Noordwest-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in

het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa. In de toekomst wil WDP zijn activiteiten verder uitbreiden in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Op die manier kan WDP een bredere geografische spreiding van zijn bestaande klanten aanbieden.

Tegelijk focust WDP zich op Roemenië als complementaire groeiemarkt. Vanuit het historische belang als productiemarkt, in combinatie met een snelgroeiende consumentenmarkt, is het aandeel van logistiek enorm toegenomen, met de klemtoon op een hogere toegevoegde waarde, en een bijhorende vraag naar moderne opslag- en distributieruimten. Bovendien kan vanuit Roemenië - als toegangspoort tot Zuidoost-Europa - een hele regio beleverd worden.

### SLEUTELROL IN SUPPLY CHAIN





## 2.5

# FINANCIËLE

# AGENDA



### 15 APRIL 2020 - 24U

Uiterste datum registratie aandelen voor deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 29 april 2020

### 22 APRIL 2020

Bekendmaking resultaten Q1 2020

### 23 APRIL 2020

Uiterste datum bevestiging van deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 29 april 2020

### 29 APRIL 2020

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2019

### 4 MEI 2020

Ex-date dividend 2019

### 5 MEI 2020

Record date dividend 2019

### 27 MEI 2020

Payment date dividend 2019

### 31 JULI 2020

Bekendmaking resultaten HY 2020 en publicatie van het Halfjaarlijks financieel verslag 2020

### 21 OKTOBER 2020

Bekendmaking resultaten Q3 2020

### 29 JANUARI 2021

Bekendmaking jaarresultaten 2020

### 28 APRIL 2021

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2020

Data van de inschrijvingsperiode voor het keuzedividend en notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 29 april 2020.

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



03

## 2019, EEN UITSTEKENDE START VAN HET GROEIPLAN 2019-23

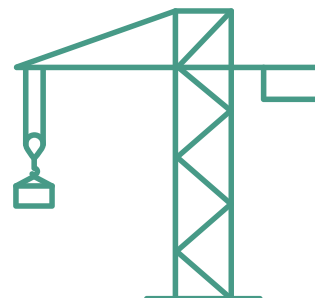
Onze klanten zijn op zoek naar steeds moderner logistiek vastgoed, onder andere gedreven door een verandering in consumentengedrag en de acceleratie in verduurzaming en nieuwe technologieën. Door de beperkte beschikbaarheid van gronden, zijn brownfieldontwikkelingen en complexere vastgoedpuzzels dé locaties van de toekomst.

**Martijn Sleutjes**  
*Business Development Manager WDP Nederland*



3.1

## TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN



### PROJECTEN

#### BEZETTINGSGRAAD

98,1%



#### HUURCONTRACTEN DIE IN 2019 AFLIEPEN

- ✓ Vrijwel allemaal hernieuwd (99%)
- ✓ 80% verlengd aan bestaande klanten
- ✓ Bevestiging van vertrouwen

#### ACQUISITIES

124 miljoen euro

5,7% Initieel bruto huurrendement

#### AFGEWERKT

##### OPPERVLAKTE

361.000 m<sup>2</sup>

##### INVESTERING

216 miljoen euro

##### INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

7,2%

6,3% in Benelux  
8,7% in Roemenië

##### GEMIDDELTE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

10 jaar

#### IN UITVOERING

637.000 m<sup>2</sup>

480 miljoen euro

Waarvan nog 262 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd

6,8%

6,1% in Benelux  
8,2% in Roemenië

10 jaar



100%

VOORVERHUURD



## VERDER POTENTIEEL

> 1.000.000 m<sup>2</sup>

107 miljoen  
euro

België + Luxemburg + Frankrijk  
290.000 m<sup>2</sup>

Nederland

200.000 m<sup>2</sup>

Roemenië

> 500.000 m<sup>2</sup>



## ZONNEPANELEN

GEREALISEERD

IN 2019

20 MWp

15 MWp  
Nederland

5 MWp  
Vlaanderen

## DUURZAAMHEID EN MAATSCHAPPIJ (ESG)



ESG Roadmap 2019-23



Energy monitoring



Awareness HSES



Nieuwe rechtsvorm:  
van Comm. VA naar NV



Gestructureerde en  
eenduidige ESG-rapportering



Extra zonnepanelen

De voorziene opleverdata zijn ingeschat op basis van informatie beschikbaar op 31 december 2019. Verder in dit hoofdstuk, onder *Feiten na balansdatum*, wordt meer duiding gegeven inzake de crisis gerelateerd aan Covid-19.

## België

### PROJECT IN UITVOERING

#### HEPPIGNIES

Een nieuwbouwmagazijn wordt uitgebreid met circa 2.000 m<sup>2</sup> (voorziene oplevering: Q1 2021). Het investeringsbedrag voor deze uitbreiding betreft circa 5 miljoen euro voor WDP.

### VERKOCHT

#### LEUVEN, VAART 25-35

Inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, wordt het bestaande Hungaria-gebouw omgebouwd tot een residentiële woontoren via een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E.. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.<sup>1</sup> Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 73%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is gestart in het najaar van 2019.

### AFGEWERKT PROJECT

#### TONGEREN, HEERSTERVELDWEG 17

Een cross-dock nieuwbouwmagazijn met directe aansluiting tot de E313-autosnelweg van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup> voor logistiek dienstverlener GLS op basis van een huurcontract van vijftien jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt 8 miljoen euro.



### AFGEWERKT PROJECT

#### WDPORT OF GHENT

De bestaande locatie van Distrilog Group in de Gentse haven werd uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup>. De looptijd van het huurcontract voor deze uitbreiding is in lijn met het contract voor de totale site. Het investeringsbudget bedreft circa 4 miljoen euro.

### PROJECT IN UITVOERING

#### COURCELLES, RUE DE LIÈGE 25

Het bestaande pand wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 2.200 m<sup>2</sup> (voorziene oplevering: Q4 2020) en in zijn totaliteit verhuurd aan Conway, reeds huurder van WDP te Jumet. Conway was immers op zoek naar een grotere locatie in functie van de groei van zijn activiteiten en zal dus verhuizen naar deze site in Courcelles op basis van een huurcontract van negen jaar. Het investeringsbudget voor de uitbreiding betreft circa 2 miljoen euro.

### PROJECT IN UITVOERING

#### NIJVEL, RUE DE L'INDUSTRIE 30

Op vraag van huurder WEG EUROPE, wordt zijn warehouse site uitgebreid met circa 2.000 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 1 miljoen euro. De werken zullen worden afgerond in de loop van het tweede kwartaal van 2020. WEG EUROPE tekent voor deze uitbreiding in op een huurcontract van vier jaar, in lijn met het huurcontract voor het bestaande gebouw.

1. Zie persbericht van 30 april 2015.



PROJECT IN UITVOERING

HEPPIGNIES, RUE DE CAPILÔNE 6C

WDP realiseert een nieuw distributiecentrum voor de Belgische hypermarktketen Cora op zijn bestaande gronden te Heppignies. Na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020 – zal Cora beschikken over een totale oppervlakte van ongeveer 32.000 m<sup>2</sup> die zal worden gehuurd voor een periode van zes jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie betreft circa 16 miljoen euro.

PROJECT IN UITVOERING

LOKEREN,  
BEDRIJVENTERREIN E17/4



WDP zal op dit nieuwe bedrijventerrein een unieke logistieke warehouse site realiseren voor Barry Callebaut. Deze site zal het nieuwe Global Distribution Centre (GDC) voor Barry Callebaut huisvesten. De warehouse site zal bestaan uit een nieuwe logistieke low bay en een volledig geautomatiseerde high bay (samen goed voor een oppervlakte van meer dan 60.000 m<sup>2</sup>). De oplevering ervan is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021. WDP gaat voor deze realisatie uit van een investeringsbudget van circa 100 miljoen euro (inclusief de investeringen voor de automatisatie) en een marktconform rendement voor wat betreft dit type topproject. Barry Callebaut zal dit nieuwe GDC huren op basis van een langetermijn huurcontract.



VERKOCHT

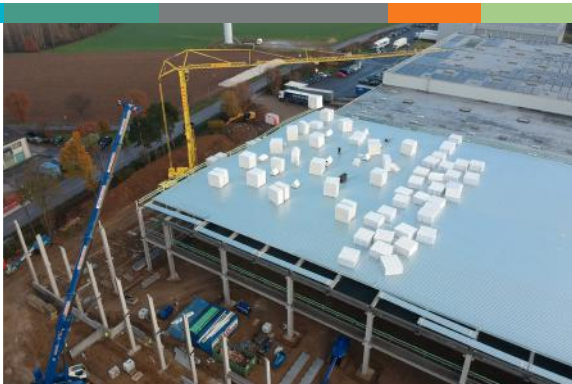
Bijkomend werden in de loop van 2019 de locaties te **Sint-Niklaas, Boortmeerbeek (Leuvensesteenweg 238), Leuven – Wilsele** en een gedeelte van de site te **Anderlecht** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 5,8 miljoen euro aan Activa bestemd voor verkoop in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op het resterende gedeelte van de site te **Anderlecht** en een kleine site te **Puurs** in België en de site te **Drunen** in Nederland.

PROJECT IN UITVOERING

GEEL, HAGELBERG 12

Het bestaande distributiecentrum van DISTRILOG, gelegen in de industriële zone Geel-ENA23<sup>2</sup>, wordt voorzien van een additionele oppervlakte van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup> en zal eind 2020 in gebruik kunnen worden genomen. De looptijd van deze nieuwe zone wordt gealigneerd met het bestaande huurcontract voor de totaliteit van de site dat een looptijd heeft van zes jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 4 miljoen euro.

2. Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).



#### PROJECT IN UITVOERING

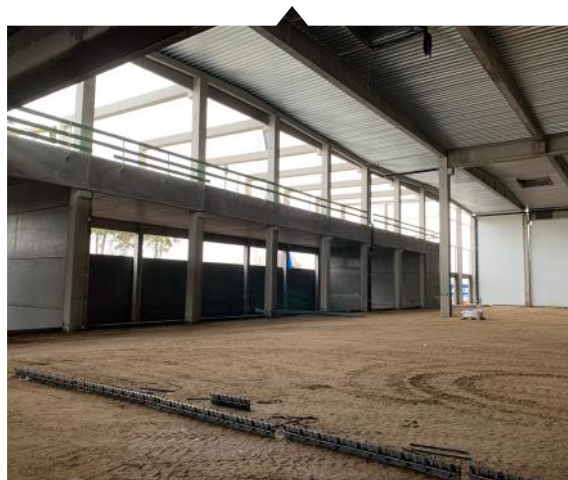
#### ASSE - MOLLEM, Z.5 191, 192, 320, 321

Herontwikkeling en uitbreiding van het distributiecentrum voor persverdelers AMP, goed voor een project van in totaal 9.000 m<sup>2</sup> dat zal worden opgeleverd in de loop van het eerste kwartaal van 2020. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 4 miljoen euro. AMP zal het vernieuwde pand huren op basis van een huurcontract van vier jaar.

#### PROJECT IN UITVOERING

#### LONDERZEEL, WEVERSSTRAAT 27-29

Op de bestaande te herontwikkelen WDP-site aan de Weversstraat 27-29 in Londerzeel, zal een state-of-the-art duurzaam en innovatief nieuwbouwproject worden opgetrokken voor de distributie-activiteiten van Colruyt. Het nieuwe distributiecentrum zal, gezien de strategische ligging langs de A12-autosnelweg Brussel-Antwerpen, de efficiëntie van de goederenstroom verder optimaliseren. WDP zal dit nieuwbouwmagazijn van ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> ontwikkelen, met voorziene oplevering tegen het einde van 2020. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro<sup>3</sup>.



3. Exclusief een investeringsbedrag van 6 miljoen euro voor de grond die reeds in eigendom is.

# Luxemburg

## PROJECT IN UITVOERING

### BETTEMBOURG (EUROHUB SUD)

Derde WDP-distributiecentrum in de logistieke zone Eurohub Sud te Bettembourg-Dudelange in Luxemburg dat begin 2020 zal worden opgeleverd. Het gebouw van circa 25.000 m<sup>2</sup> zal opereren als multi-tenantlocatie voor Sobolux – dat onderdeel is van de logistieke groep Ziegler – (10.000 m<sup>2</sup>), retail dienstverlener Trendy Foods (10.000 m<sup>2</sup>) en pakjesdienst FedEx (5.000 m<sup>2</sup>). Zowel Ziegler als FedEx zijn reeds huurder van WDP in andere regio's. Trendy Foods wordt nieuw aan de WDP-klantenportfolio toegevoegd. Het gebouw wordt verhuurd op basis van een langetermijn huurcontract. Het investeringsbedrag voor dit project betreft circa 12 miljoen euro voor WDP<sup>4</sup>.



4. Dit is het investeringsbedrag a rato het proportioneel aandeel van WDP in WDP Luxembourg, met name 55%.

## Nederland

### PROJECT IN UITVOERING

#### RIDDERKERK, NIEUW REIJERWAARD

Voor Kivits Groep Holding, een full service logistiek dienstverlener voor de AGF-sector, wordt een nieuw distributiecentrum ontwikkeld van in totaal 26.000 m<sup>2</sup> dat door Kivits zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van 15 jaar. De locatie vormt een uitbreiding van de bestaande WDP AGF-cluster in de regio Barendrecht. De oplevering van dit nieuwbouwmagazijn is voorzien tegen het einde van 2020. In afwachting van deze realisatie, zijn de activiteiten van Kivits ondergebracht in het WDP-pand gelegen aan Ziedewij te Barendrecht. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 28 miljoen euro.



### PROJECT IN UITVOERING

#### NIEUWEGEIN, BRIGADEDOK

WDP is gestart met de realisatie van een gloednieuw state-of-the-art distributiecentrum van circa 15.000 m<sup>2</sup> voor Caldic Ingredients, een internationale distributeur en producent van grondstoffen voor de voedingsindustrie. De oplevering van dit nieuwe pand is gepland in de loop van het eerste kwartaal van 2020 en het voorziene investeringsbudget bedraagt circa 12 miljoen euro. Caldic zal deze locatie huren op basis van een huurcontract van tien jaar.

### ACQUISITIE

#### DE LIER, JOGCHEM VAN DER HOUTWEG 84

Aankoop van een pand van circa 7.700 m<sup>2</sup> voor de Jong, die zo zijn huidige oppervlakte (de Jong is reeds huurder van het aangrenzende WDP-pand) verder kan uitbreiden. Het aankoopbedrag betreft circa 10 miljoen euro. De Jong zal dit bijkomende pand huren voor lange termijn. Deze aankoop kadert in de ambitie van WDP om zijn locatie in De Lier nog verder uit te breiden en verdere ontwikkeling te onderzoeken.

### ACQUISITIE

#### DEVENTER EN BREDA

WDP breidt zijn bestaande partnership met horecagroothandel Sligro uit aan de hand van een sale-and-lease-back van de Sligro-warehouses te Deventer en Breda<sup>5</sup>. Deze transactie kadert in Sligro's uitrol van een nieuw distributienetwerk in Nederland. Het betreft de overname en verhuur van twee hoogwaardige warehouses met diepvries- en koelruimtes die BREEAM Outstanding-gecertificeerd<sup>6</sup> zijn, voor een investeringsbedrag van circa 20 miljoen euro respectievelijk circa 22 miljoen euro. Beide panden hebben een oppervlakte van elk circa 25.000 m<sup>2</sup>. Sligro zal de panden huren op basis van een triple net huurcontract van vijftien jaar.

5. De finale overdracht van dit pand is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2020.

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

**AFGEWERKT PROJECT****BARENDRECHT, DIERENSTEIN-  
WEG 30**

In het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D werd deze locatie herontwikkeld met een brutovloeroppervlakte van circa 23.700 m<sup>2</sup> op maat van The Greenerly, dat deze ruimte huurt voor een termijn van minimaal vijftien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

**PROJECT IN UITVOERING****EINDHOVEN, PARK FORUM**

Ten behoeve van zijn verdere groei, zal de bestaande locatie van Brocacef worden verdubbeld met een nieuw te realiseren magazijnoppervlakte van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup>. De oplevering hiervan is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020. Brocacef tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie betreft circa 10 miljoen euro.

**PROJECT IN UITVOERING****BLEISWIJK, CLUSTER III**

Boland, specialist in feestartikelen, zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2021 zijn intrek nemen in een nieuw te realiseren warehouse met een oppervlakte van ruim 16.000 m<sup>2</sup> op basis van een huurcontract van tien en een half jaar. Het budget voor dit nieuwbouwproject betreft circa 18 miljoen euro.

**AFGEWERKT PROJECT****HEINENOORD, BEDRIJVENPARK  
HOEKSE WAARD**

Nieuwe opslagruimte voor handelshuis Van Claem Klerks Group en internationaal transportbedrijf New Corp Logistics van respectievelijk 11.025 m<sup>2</sup> en 11.050 m<sup>2</sup> op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 18 miljoen euro.

**AFGEWERKT PROJECT**

**BLEISWIJK, PRISMALAAN WEST 43**

Nieuwbouwproject met een oppervlakte van ongeveer 8.000 m<sup>2</sup>. Deze ruimte wordt gehuurd door groenten- en fruitspecialist Hoogsteder, een dochtervennootschap van The Greenery, op basis van een huurcontract van tien jaar. Deze realisatie heeft een investeringsbudget van circa 7 miljoen euro.



**AFGEWERKT PROJECT**

**ZWOLLE, MINDENSTRAAT 7**

De bestaande site voor Altrex werd uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 3.885 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro. Altrex heeft ingetekend op een huurcontract van tien jaar en verlengde meteen zijn huurcontract voor de bestaande ruimte met dezelfde looptijd.



**PROJECT IN UITVOERING**

**BLEISWIJK, SNELLIUSLAAN 13**

Voor logistiek dienstverlener Drake & Farrell wordt een nieuwbouwmagazijn met een totale oppervlakte van circa 17.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2020. Drake & Farrell zal deze nieuwe locatie huren voor een periode van vijf en een half jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.





#### AFGEWERKT PROJECT

#### BLEISWIJK, SNELLIUSLAAN 15

Project gerealiseerd voor Konings-Zuivel, een distributeur gespecialiseerd in zuivelproducten. WDP heeft er een distributiecentrum van circa 8.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd op basis van een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 6 miljoen euro.

#### PROJECT IN UITVOERING

#### NIEUWEGEIN, DIVISIEDOK 1

Het bestaande gebouw van circa 37.500 m<sup>2</sup> wordt gehuurd en uitgebreid met een oppervlakte van 12.500 m<sup>2</sup> voor Bol.com, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2021. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding bedraagt 15 miljoen euro voor WDP. Dit pand zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van vijf jaar.

#### AFGEWERKT PROJECT

#### ZWOLLE, POMMERENSTRAAT 2

Tweede distributiecentrum voor wehkamp van circa 25.000 m<sup>2</sup>, ter uitbreiding van zijn bestaande volledig geautomatiseerde e-commerce centrum op deze locatie. Wehkamp huurt dit nieuwe pand op basis van een langetermijn huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 24 miljoen euro.





**PROJECT IN UITVOERING**

**KERKRADE, STEENBERGSTRAAT**

Realisatie van een nieuw turn-key Europees distributiecentrum voor Berner Produkten, een groothandel in gereedschappen en materialen, dat vanuit deze locatie de distributie in de Benelux en het Rijn-Ruhr-gebied zal verzorgen. Het nieuwe pand zal na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020 – een oppervlakte hebben van circa 28.000 m<sup>2</sup> en door Berner Produkten worden gehuurd op basis van een huurcontract van vijftien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP betreft 25 miljoen euro.

**AFGEWERKT PROJECT**

**BREDA, HEILAAARSTRAAT 263**

Na de afbraak van de bestaande loods (ex-The Greenery), is een nieuwbouwmagazijn van circa 55.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd dat wordt gehuurd door Lidl op basis van een langetermijn huurcontract van tien jaar. Lidl consolideert in dit pand zijn food-activiteiten. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 27 miljoen euro.



**ACQUISITIE**

**SCHIPHOL LOGISTICS PARK**

De bestaande WDP-locatie aan de Pudongweg/Incheonweg te Schiphol, gelegen naast de panden voor DSV en Kuehne + Nagel, wordt uitgebreid met een grondpotentieel voor de toekomst van ruim 30.000 m<sup>2</sup>. Het investeringsbudget voor deze aankoop betreft circa 10 miljoen euro.

**ACQUISITIE**

**HEERLEN**

Aankoop van een grondpotentieel ter uitbreiding van de bestaande pharmacluster die door WDP werd ontwikkeld in Heerlen. De commercialisatie van deze toekomstige nieuwbouwlocatie is volop bezig. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt circa 8 miljoen euro.

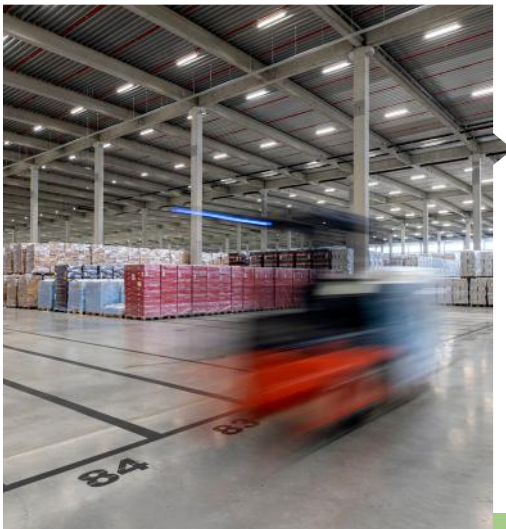
**AFGEWERKT PROJECT**

**ARNHEM, BEDRIJVENPARK IJSSELOORD 2**

Realisatie van een nieuwbouwmagazijn van 20.250 m<sup>2</sup> voor Bunzl, toeleverancier van verpakkingen, disposables en hygiënische producten, dat deze ruimte huurt op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag voor deze realisatie betreft circa 18 miljoen euro.

**PROJECT IN UITVOERING****ROZENBURG, INCHEONWEG 11-13**

De bestaande WDP-locatie voor verschillende klanten wordt uitgerust met een parkeergarage met circa 390 parkeerplaatsen. De oplevering is voorzien tegen het einde van het eerste kwartaal van 2020. Het investeringsbudget voor deze realisatie bedraagt 4 miljoen euro.

**PROJECT IN UITVOERING****BREDA, HEILAAARSTRAAT 263**

Een laatste gedeelte van deze site wordt nu herontwikkeld en rechtstreeks verbonden met het nieuwbouwmagazijn voor Lidl, dat deze uitbreiding van circa 5.000 m<sup>2</sup> zal huren op basis van een huurcontract van negen jaar. Het investeringsbudget voor deze herontwikkeling bedraagt circa 3 miljoen euro. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2020.

**PROJECT IN UITVOERING****DEN HAAG, WESTVLIETWEG**

Herontwikkeling van het bestaande pand voor CEVA Logistics tot een gloednieuw distributiecentrum van circa 26.000 m<sup>2</sup>. Tijdens de werken zal CEVA Logistics zijn activiteiten tijdelijk onderbrengen in een te ontwikkelen nieuwbouwmagazijn te Bleiswijk. De oplevering van het pand in Den Haag is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2021. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 19 miljoen euro. CEVA Logistics zal deze locatie huren op basis van een huurcontract van vijf jaar.

**ACQUISITIE****ZWOLLE, GALVANIWEG**

WDP heeft deze logistieke site met een oppervlakte van 52.000 m<sup>2</sup> verworven in juni 2019. De looptijd van de huurovereenkomst met de bestaande gebruiker betreft vijftien jaar. Het investeringsbedrag bedraagt circa 38 miljoen euro.

**PROJECT IN UITVOERING****'S-HERTOGENBOSCH, KETELAARSKAMPWEG/  
ZANDZUIGERSTRAAT**

WDP zal een distributiecentrum realiseren op eigen grond in 's-Hertogenbosch. Het terrein, waar ooit de depots van Total Fina, metaalhandel Huiskens-van Erp en een warmtekrachtcentrale van Essent gevestigd waren, is volledig gesaneerd en wordt op duurzame wijze herontwikkeld. Deze locatie zal voor lange termijn worden verhuurd aan drie partijen: Sanitairwinkel.nl – een (online) verdeler van sanitaire producten, Spierings Smart logistics – een lokale logistieke dienstverlener – en internationale logistieke dienstverlener ID Logistics. De directe nabijheid van de containerterminal BCT biedt de mogelijkheid tot duurzaam transport van weg naar water. Deze locatie zal na oplevering (voorzien op het einde van het derde kwartaal van 2020) een oppervlakte hebben van in totaal circa 55.000 m<sup>2</sup>. De drie klanten zullen elk een gedeelte van de site huren voor lange termijn. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 33 miljoen euro<sup>7</sup>.

**PROJECT IN UITVOERING****BLEISWIJK, PRISMALAAN 17-19**

Realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 22.000 m<sup>2</sup> waarin CEVA Logistics zijn activiteiten tijdens de herontwikkeling van zijn huidige locatie in Den Haag voor een periode van een jaar zal onderbrengen. De oplevering van dit flexibel en opsplitsbaar standaardmagazijn is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2020 en het investeringsbudget betreft circa 13 miljoen euro.

7. Exclusief een investeringsbedrag van 15 miljoen euro voor de grond die reeds in eigendom is.

## Roemenië



### AFGEWERKT PROJECT

#### BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS

Een nieuwbouwmagazijn voor food logistics van ongeveer 58.000 m<sup>2</sup> voor Metro. Het gebouw bestaat zowel uit een gedeelte niet-temperatuurgecontroleerde opslagruimte als een gedeelte voorzien van koeling en diepvries voor de distributie van voeding. Metro tekent voor deze locatie een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor dit project betreft circa 33 miljoen euro.

### AFGEWERKT PROJECT

#### BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS

Realisatie van circa 2.500 m<sup>2</sup> voor Kitchen Shop. Dit nieuwbouwproject betreft een investeringsbudget van circa 2 miljoen euro. Kitchen Shop huurt de locatie op basis van een huurcontract van tien jaar.

### PROJECT IN UITVOERING

#### BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS

Eveneens op deze locatie is gestart met de bouw van een distributieruimte voor bureauticaspecialist Lecom. De oplevering van dit project is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2020. Het investeringsbudget betreft circa 1 miljoen euro. Lecom zal het gebouw huren voor een periode van tien jaar.



**AFGEWERKT PROJECT**

**BOEKAREST - STEFANESTII DE JOS**

Telecomleverancier Toya heeft zijn intrek genomen in een nieuw distributiecentrum van circa 8.600 m<sup>2</sup> op basis van een langetermijn huurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag voor deze realisatie voor WDP betreft circa 4 miljoen euro.



**AFGEWERKT PROJECT**

**PAULESTI**

Voor Iron Mountain is een nieuw distributiecentrum van ongeveer 10.500 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Iron Mountain huurt dit pand voor een periode van twaalf jaar. Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 5 miljoen euro.

**ACQUISITIE**

**CLUJ - APAHIDA**

Aankoop van een multitenantlocatie van ongeveer 17.000 m<sup>2</sup> voor verpakkingspecialist Ulma en logistiek dienstverlener Aquila. Het investeringsbedrag betreft circa 11 miljoen euro.



**AFGEWERKT PROJECT**

**ORADEA**

In het westen van Roemenië, in Oradea, werd door WDP een nieuwbouwmagazijn van circa 34.000 m<sup>2</sup> gebouwd voor automobilleverancier Sogefi dat deze site huurt voor een periode van vijftien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt circa 16 miljoen euro.

**AFGEWERKT PROJECT**

**BRAZI**

Het warehouse van Carrefour werd uitgebreid met een oppervlakte van 11.000 m<sup>2</sup>. Dit gebouw is gedeeltelijk uitgerust met een geconditioneerde zone. Carrefour huurt deze uitbreiding voor een periode van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 5 miljoen euro.



Momenteel hebben we een recordvolume van circa 650.000 m<sup>2</sup> aan projecten in ontwikkeling over de verschillende landen heen. Ruim een derde daarvan wordt gerealiseerd in Roemenië. WDP wil het verschil maken door de klanten te betrekken in het design van de sites, zonder de multifunctionaliteit en wederverhuurbaarheid op lange termijn van het nieuwe pand uit het oog te verliezen.

**George Balaci**  
Technical manager WDP Romania

**PROJECT IN UITVOERING**

**BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS**

Realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 10.000 m<sup>2</sup> voor velgenproducent Alcar, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2020. Het investeringsbudget betreft circa 5 miljoen euro. Alcar tekent in op een huurcontract van vijf jaar.

**ACQUISITIE**

**CLUJ - NAPOCA**

Aankoop van een terrein van ongeveer 80.000 m<sup>2</sup> voor toekomstige ontwikkeling. Het investeringsbedrag betreft circa 6 miljoen euro.

**PROJECT IN UITVOERING**

**BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS**

De bestaande locatie voor Decathlon wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 10.000 m<sup>2</sup> aan opslagruimte met voorziene oplevering in de loop van het vierde kwartaal van 2020. Het investeringsbedrag voor deze uitbreiding betreft ongeveer 5 miljoen euro. Decathlon tekent in op een huurcontract van tien jaar.



**PROJECT IN UITVOERING**

**SIBIU**

Een nieuwbouwmagazijn van ongeveer 4.000 m<sup>2</sup> voor Aeronamic Eastern Europe SRL, toeleverancier van de windenergiesector, dat intekent op een langetermijn huurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 4 miljoen euro. Voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2020.



**PROJECT IN UITVOERING**

**SLATINA**

De bestaande productiesite van Pirelli, specialist in productie van autobanden, wordt door WDP uitgebreid met een state-of-the-art nieuwbouwmagazijn van circa 62.000 m<sup>2</sup>. Na realisatie – voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2020 – zal Pirelli het nieuwe logistieke gebouw huren voor een periode van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 40 miljoen euro.

**PROJECT IN UITVOERING**

**BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS**

Nieuwe state-of-the-art logistieke site voor Auchan. De nieuwe gebouwen met een totale oppervlakte van circa 77.000 m<sup>2</sup> zullen gedeeltelijk zijn uitgerust met een geconditioneerde zone en zullen worden gehuurd door Auchan voor een periode van zeven jaar. De oplevering is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020. Het investeringsbudget bedraagt circa 45 miljoen euro.



**PROJECT IN UITVOERING**

**BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS**

Realisatie van een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup> voor Aggreko, wereldleider op het gebied van apparatuur voor tijdelijke stroom, verwarming, koeling en ontvochtiging. Aggreko zal de ruimte na oplevering (voorzien Q1 2020) huren op basis van een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie bedraagt circa 2 miljoen euro voor WDP.

**AFGEWERKT PROJECT**

**BOEKAREST - DRAGOMIRESTI**

Ontwikkeling van een logistiek warehouse van circa 3.800 m<sup>2</sup> voor bestaande WDP-klant Arcese dat deze ruimte huurt voor een periode van zeven jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 2 miljoen euro.



Door de nauwe samenwerking met mijn collega's in de andere WDP-regio's, ontstaan vaak crossborderrelaties met klanten. Sommige klanten huren zelfs een WDP-pand in elke regio waarin we actief zijn.

**Dana Bordei**  
Commercial Director WDP Romania



#### PROJECT IN UITVOERING

##### BUZAU

Een nieuwbouwmagazijn voor Ursus Breweries, een van de grootste brouwerijen in Roemenië. Ursus Breweries zal vanuit Buzau, gelegen ten noordoosten van Boekarest, zijn klanten in de hoofdstad beleveren. Het nieuwe distributiecentrum van circa 21.000 m<sup>2</sup> is gelegen naast de bestaande brouwerij en zal na oplevering – voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2020 – worden gehuurd voor een periode van tien jaar. Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 13 miljoen euro.

#### PROJECT IN UITVOERING

##### DEVA

Distributiecentrum voor Carrefour op basis van een huurcontract van tien jaar, dat zal instaan voor de toelevering van zijn supermarkten. De oplevering van dit nieuwe gebouw is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2020. De site is gelegen op het kruispunt van de A1- en E79-autosnelweg tussen Boekarest en Timisoara. Het nieuwe warehouse beantwoordt aan de vraag van deze retailer naar meer ruimte in het kader van zijn uitbreidingsstrategie en ter optimalisatie van zijn activiteitenflow. Het distributiecentrum met een oppervlakte van circa 45.000 m<sup>2</sup> wordt ontwikkeld rekening houdende met de duurzaamheidsvereisten van Carrefour en is gedeeltelijk uitgerust met een geconditioneerde zone. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 24 miljoen euro.

#### AFGEWERKT PROJECT

##### BOEKAREST - DRAGOMIRESTI

Eveneens op deze locatie is gestart met de realisatie van een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van circa 10.000 m<sup>2</sup> voor Mediapost op basis van een huurcontract van vijf jaar. WDP voorziet voor deze ontwikkeling een investering van circa 5 miljoen euro.



**ACQUISITIES**

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
<b>2019-23</b>				
NL	Schiphol Logistics Park	land reserve	30.200	10
NL	Zwolle, Galvaniweg	Food retailer	52.000	38
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg 84	De Jong	7.700	10
NL	Heerlen	land reserve	80.000	7
NL	Breda, Kapittelweg	Sligro	25.900	22
NL	Deventer, Nering Bögelweg 40	Sligro	25.250	20
<b>NL</b>			<b>221.050</b>	<b>107</b>
<b>2019-23</b>				
RO	Cluj - Napoca	land reserve	80.000	6
RO	Cluj - Apahida	Ulma / Aquila	17.000	11
<b>RO</b>			<b>97.000</b>	<b>17</b>
<b>Totaal</b>			<b>318.050</b>	<b>124</b>

**AFGEWERKTE PROJECTEN**

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
<b>2016-20</b>					
BE	Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
<b>2019-23</b>					
BE	WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
<b>BE</b>				<b>15.000</b>	<b>12</b>
<b>2016-20</b>					
NL	Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL	Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL	Bleiswijk, Prismalaan West 43	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL	Bleiswijk, Snelliuslaan 15	Konings-Zuivel	2Q19	8.000	6
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q19	55.000	27
NL	Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL	Zwolle, Mindenstraat 7	Altrex	2Q19	3.885	2
NL	Zwolle, Pommerenstraat 2	wehkamp	1Q19	25.000	24
<b>NL</b>				<b>165.910</b>	<b>112</b>
<b>2016-20</b>					
RO	Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Kitchen Shop	3Q19	2.500	2
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Metro	4Q19	58.000	33
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q19	22.000	10
<b>2019-23</b>					
RO	Boekarest - Dragomiresti	Arcese	3Q19	3.800	2
RO	Boekarest - Dragomiresti	Mediapost	3Q19	10.000	5
RO	Boekarest - Dragomiresti	In commercialisation	4Q19	20.000	11
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Toya	4Q19	8.600	4
RO	Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO	Paulesti	Iron Mountain	4Q19	10.500	5
<b>RO</b>				<b>180.400</b>	<b>92</b>
<b>Totaal</b>				<b>361.310</b>	<b>216</b>

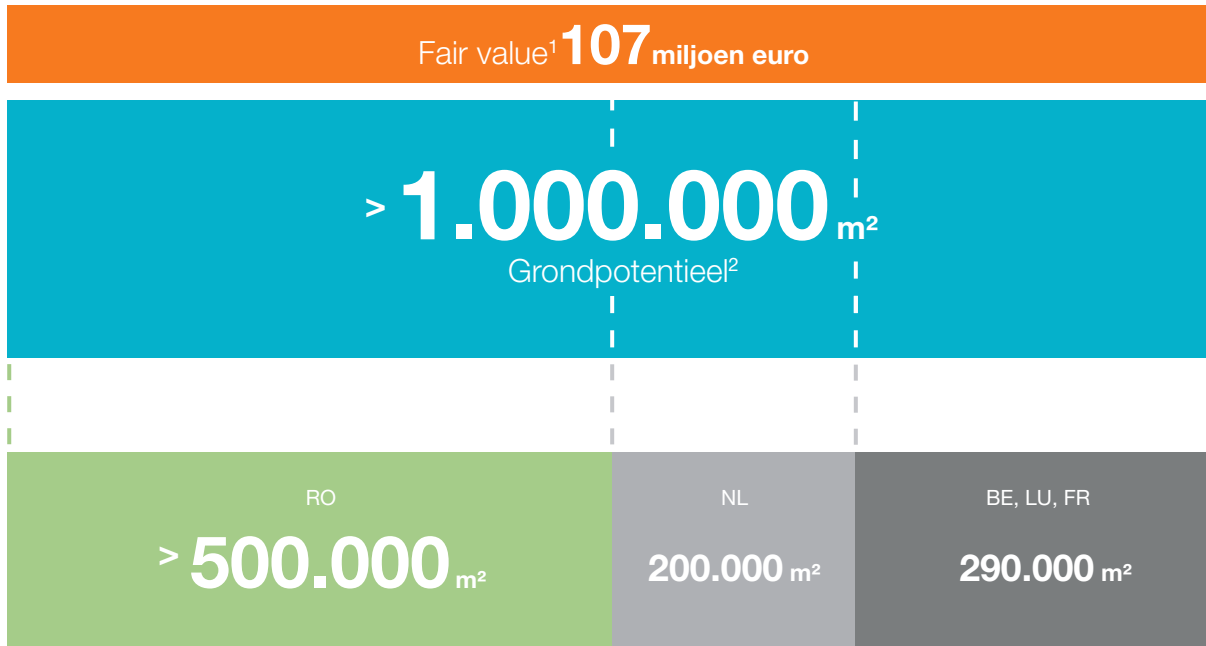
**PROJECTEN IN UITVOERING**

Locatie	Huurder	Opleverdatum <sup>1</sup>	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
<b>2019-23</b>				
BE	Asse - Mollem, Z.5 191, 192, 320, 321	AMP	9.000	4
BE	Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2.190	2
BE	Geel, Hagelberg 12	Distrilog	8.000	4
BE	Heppignies	fully let	2.000	5
BE	Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	32.000	16
BE	Lokeren, bedrijventerrein E17/4	Barry Callebaut	60.000	92
BE	Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	20.000	9
BE	Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG EUROPE	2.000	1
<b>BE</b>			<b>135.190</b>	<b>133</b>
<b>2016-20</b>				
LU	Bettembourg (Eurohub Sud)	Trendy Foods / Sobolux / FedEx	25.000	12
<b>LU</b>			<b>25.000</b>	<b>12</b>
<b>2019-23</b>				
NL	Bleiswijk, Prismalaan 17-19	CEVA Logistics	22.000	13
NL	Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	17.000	16
NL	Bleiswijk, cluster III	Boland	16.400	18
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	5.000	3
NL	Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	26.000	19
NL	Eindhoven, Park Forum	Brocacef	10.000	10
NL	Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	28.000	25
NL	Nieuwegein, Brigadedok	Caldic	15.000	12
NL	Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	12.500	15
NL	Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	26.000	28
NL	Rozenburg, Incheonweg 11-13	Various	10.000	4
NL	's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	55.000	33
<b>NL</b>			<b>242.900</b>	<b>197</b>
<b>2016-20</b>				
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Auchan	77.000	45
RO	Buzau	Ursus Breweries	21.000	13
RO	Deva	Carrefour	45.000	24
RO	Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	4.000	4
<b>2019-23</b>				
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Decathlon	10.000	5
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Alcar	10.000	5
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Lecom	2.600	1
RO	Boekarest - Stefanestii de Jos	Aggreko	2.000	2
RO	Slatina	Pirelli	62.000	40
<b>RO</b>			<b>233.600</b>	<b>138</b>
<b>Totaal</b>			<b>636.690</b>	<b>480</b>

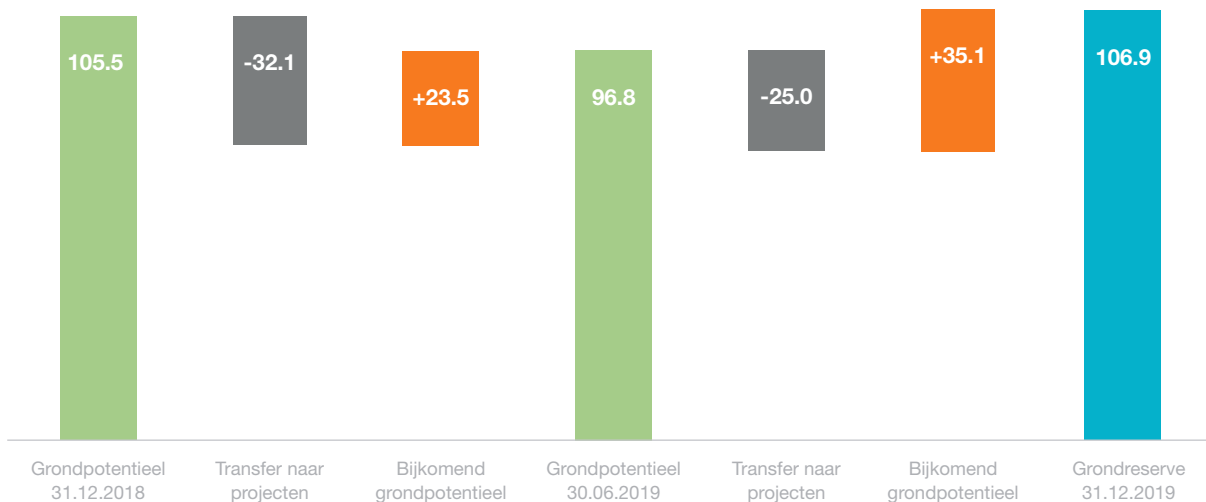
Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).

1. De voorziene opleverdata zijn ingeschat op basis van informatie beschikbaar op 31 december 2019. Verder in dit hoofdstuk, onder *Feiten na balansdatum*, wordt meer duiding gegeven inzake de crisis gerelateerd aan Covid-19.

## Verder potentieel



### CONTINUE AANVULLING VAN HET GRONDPO TENTIEEL (IN MILJOEN EURO)<sup>3</sup>



1. Niet-verhuurd grondpotentieel. De 107 miljoen euro betreft de fair value van het grondpotentieel in eigendom die is opgenomen in de balans.

2. Onder voorbehoud van voorverhuur, financiering en vergunningen. Dit potentieel aan bebouwbare oppervlakte betreft eveneens het ontwikkelingspotentieel op gronden via concessie (BE: WDPort of Ghent en Trilogiport, NL: Amsterdam, LU: Eurohub Sud) waarvoor WDP een exclusieve optie aanhoudt.

3. Exclusief het grondpotentieel voor de voorverhuurde projecten (bijvoorbeeld het project in Lokeren voor Barry Callebaut).

## Ambitie van totale PV-portefeuille van 100 MWp op middellange termijn

Momenteel beschikt WDP over een totaal geïnstalleerd vermogen van 80 MWp gespreid over 85 sites, hetgeen impliceert dat ongeveer een derde van de gebouwen toegang heeft tot lokaal geproduceerde groene stroom. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

### Realisaties in de loop van 2019

- Zonnepanelenproject in Nederland  
De tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland is in uitvoering, goed voor een extra capaciteit van in totaal 25 MWp, waarvan in de loop van 2019 een vermogen

van 15 MWp werd geïnstalleerd – in lijn met de voorziene planning.

- Zonnepanelenproject in Vlaanderen  
Na de eerdere installatie van zonnepanelen in Vlaanderen met een totale capaciteit van circa 20 MWp gedurende de periode 2008-12, heeft WDP opnieuw een programma gelanceerd voor zonnepanelen die zullen worden geïnstalleerd op de daken van zijn Vlaamse warehouses. In een eerste fase werd in de loop van 2019 5 MWp aan bijkomend vermogen geïnstalleerd. De installatie van een extra 5 MWp staat ingepland.

## ESG

Het WDP ESG Framework dat begin 2019 werd aangekondigd, wil een verdieping vormen van de bestaande duurzaamheidskoers, binnen het kader van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's).

In de loop van 2019 werd een meerjarige ESG Roadmap uitgetekend en geïmplementeerd voor de periode 2019-23, naast de operationele en financiële doelstellingen die zijn vastgelegd binnen het strategische groeiplan 2019-23. Tal van concrete acties binnen zowel het Environmental-, Social- als Governance-luik zitten hierin vervat.

Daarrond werden binnen het bedrijf tevens verschillende workshops georganiseerd en werden op basis hiervan doelstellingen geformuleerd. Op die manier wenst de vennootschap de verdere integratie ervan in haar bedrijfscultuur.

Concreet werden in 2019 verschillende projecten gerealiseerd, waaronder:

- Op vlak van energie-efficiëntie en vermindering van CO<sub>2</sub>-uitstoot werd een energy monitoring tool uitgerold overheen de portefeuille die het basisverbruik qua elektriciteit, gas en water meet per gebouw. Bedoeling is om deze data na één

jaar statistiek te aggregeren in een globale voetafdrukcalculatie en verder te analyseren om zo het verbruik van de klanten te optimaliseren. Bovendien is dit eveneens compatibel met het programma voor zonnepanelen waar gedurende 2019 de capaciteit met een derde werd verhoogd tot 80MWp. Concreet is nu een derde van de WDP-sites uitgerust met een PV-installatie.

- Binnen het kader van de groei van de onderneming wordt er ook volop ingezet op de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers, waarbij een formeel ontwikkelingsprogramma overheen de Groep werd goedgekeurd ter implementatie in de loop van 2020. Naast een uitgewerkt opleidingsplan, worden ook sportieve initiatieven ondersteund – zo nam bijvoorbeeld een derde van de medewerkers van WDP deel aan de jaarlijkse Immorun. Team HSES zette een bewustzijns campagne op poten omtrent veiligheid en welzijn op het werk en vanuit Team DWWWDP kon alweer een mooi bedrag aan een goed doel worden geschonken. Beide teams zullen hun activiteiten verder uitrollen in de loop van 2020.
- Op governance vlak werd, in functie van de nieuwe vennootschapswetgeving, een nieuwe structuur geïmplementeerd die in lijn ligt met de best industry practices.

WDP wenst op vlak van ESG-rapportering gestructureerd en eenduidig te rapporteren naar al zijn stakeholders. Rekening houdende met de schaal van de onderneming en de sector waarin zij opereert, werkt WDP een ESG-rapportering uit in lijn met de steeds ruimere vereisten van deze rapportering – voornamelijk gedreven door de investeerderswereld. Daarom werd

een selectie gemaakt van de rapporteringsstandaarden (EPRA sBPR en GRI) en ratings (MSCI en ISS) waarbinnen de WDP ESG-rapportering vooralsnog zal kaderen. WDP bestudeert ook de mogelijkheid tot inclusie op middellange termijn in de Dow Jones Sustainability Index.

## WDP ESG FRAMEWORK



## Uitbreiding regionale activiteiten

### Joint venture WDP & VIB

WDP en VIB Vermögen hebben een joint venture partnership ondertekend ter uitbreiding van hun respectievelijke logistieke vastgoedportefeuille in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Deze uitbreiding vormt een complementaire aanvulling van elk van hun bestaande activiteiten; door deze samenwerking kunnen zij immers een bredere geografische spreiding aan hun klanten aanbieden. In lijn met hun core business, zullen de investeringen voornamelijk 'develop and hold' en selectieve aankopen van (semi-)industriële en logistieke gebouwen betreffen. Beide vennootschappen houden elk 50% van deze joint venture aan.

Noordrijn-Westfalen is de dichtstbevolkte regio van Duitsland, gekenmerkt door een sterke, snelgroeiende logistieke activiteit, uitgerust met een van de grootste Europese transporthubs met directe toegang tot de grote Noordzeehavens en gelegen op het kruispunt van de voornaamste snelwegen in deze sterk geïndustrialiseerde regio. Voorts is de haven van Hamburg toonaangevend voor wat betreft buitenlandse handel, met directe connectie tot, onder andere, China.

### Grondpotentieel in Gelsenkirchen

De joint venture WDP & VIB heeft een overeenkomst getekend voor de aankoop van een perceel grond van circa 80.000 m<sup>2</sup> voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek pand in Gelsenkirchen (Duitsland). Het nieuw verworven perceel maakt deel uit van een industriezone en zal plaats bieden aan twee te ontwikkelen logistieke gebouwen met een oppervlakte van elk ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>. De start van de werken is afhankelijk van voorverhuring en zal gebeuren na sanering van het terrein door de gemeente (niet voor Q4 2020). De commercialisatie van deze brownfieldontwikkeling is in volle gang.

Gelsenkirchen is gelegen in het hart van het Duitse Noordrijn-Westfalen. Gezien zijn directe connectie met verschillende nationale autosnelwegen, beschikt deze regio over een uitstekende supraregionale en Europese infrastructuur. De regio ligt middenin het Ruhr-gebied en wordt ondersteund door meerdere luchthavens. De openbare kanaalhaven beschikt over een trimodale connectie (spoor, weg, water) en is de haven met de hoogste omzet langs het Rijn-Hernekanaal.



Tien jaar na de oprichting van het kantoor in Nederland, kreeg ik de kans om mee de fundamente te leggen voor de regionale uitbreiding naar Duitsland. Deze uitbreiding is een natuurlijk en complementair vervolg op de bestaande activiteiten van WDP in de Benelux en zorgt ervoor dat we verder regionaal kunnen meegroeien met onze klanten.

**Rien van Ast**

*Director development WDP Nederland*



## Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019

Ter gelegenheid van de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019, werden volgende agendapunten goedgekeurd:

- De omzetting van de rechtsvorm van WDP – een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) met een statutaire zaakvoerder – in een naamloze vennootschap (NV) met een monistische Raad van Bestuur in het kader van het recent goedgekeurde Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarin geen melding meer wordt gemaakt van de rechtsvorm van Comm. VA. Daarbij heeft WDP gekozen voor de “early opt-in”. De omzetting werd gerealiseerd op 1 oktober 2019.
- Hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal waarbij rekening werd gehouden met de recent in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuild (ABB), weliswaar binnen een aantal wettelijke beperkingen<sup>9</sup>, alsmede de hernieuwing van de machtiging tot inkoop eigen aandelen.
- Splitsing van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020 met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel.

## Feiten na balansdatum

### Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut

#### Historiek

Sinds 1 november 2010 heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V. (WDP NL), het statuut van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Ter informatie, de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen onder andere af van de activiteiten van de dochtermaatschappij alsook van de aandeelhoudersstructuur: zo dient een niet-beursgenoteerde FBI zoals WDP NL voor ten minste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van niet-belastingplichtige lichamen of van een beursgenoteerde FBI. Destijds heeft de Nederlandse fiscus door middel van een vaststellingsovereenkomst bevestigd dat de moederentiteit van WDP NL, WDP, als GVV (destijds BEVAK) een lichaam is dat vrijgesteld is van de winstbelasting. Immers, bij WDP is de verschuldigde vennootschapsbelasting absoluut en relatief quasi nihil aangezien de activiteiten feitelijk vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting<sup>8</sup>.

De afgelopen jaren heeft WDP NL – op verzoek van de Nederlandse fiscale administratie – gesprekken gevoerd over een andere invulling van de aandeelhouderstoets. Hoewel WDP toen en nu nog steeds van mening is dat het beleid, regelgeving en jurisprudentie niet veranderd is, heeft WDP steeds constructief meegewerkt aan de exercitie waarbij gekeken werd of WDP – in het kader van de aandeelhouderstoets – zelf als FBI zou kunnen kwalificeren. Immers, WDP is van mening dat – naast dat zij niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting – zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij ook deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan. De gesprekken tussen WDP en de Nederlandse fiscale administratie om te bekijken hoe hier concrete invulling aan gegeven kon worden met het oog op continuering van het FBI-statuut voor WDP NL, verliepen altijd constructief.

8. De beperkte vennootschapsbelasting is gerelateerd aan verworpen uitgaven

9. Zie het persbericht vanwege de BE-REIT Association van 26 april 2019.



Deze gesprekken werden vervolgens opgeschort toen het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 het voornemen bevatte om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door een FBI – waaronder WDP via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V. – niet langer toe te staan in het kader van de geplande afschaffing van de dividendbelasting. Begin oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangegeven de dividendbelasting te handhaven alsook het bestaande FBI-regime intact te houden.

### Recente evoluties

Recent heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij op dit moment geen precieze invulling van de aandeelhoudersstoets willen geven, omdat deze invulling afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond teruggave van dividendbelasting waarbij een arrest van het Europese Hof van Justitie en daarop volgend van de Nederlandse Hoge Raad wordt verwacht in de loop van 2020.

Daarnaast doet de Nederlandse overheid momenteel onderzoek of een gerichte aanpassing van het vastgoed-FBI-regime op termijn mogelijk en uitvoerbaar is met een evaluatie en mogelijks een gewijzigd beleid en/of regelgeving in 2021.

### Nieuwe evolutie

In een nieuwe brief aan WDP geeft de Nederlandse fiscus aan dat zij de eerder toegekende fiscale ruling intrekt met ingang op 1 januari 2021 en dat vanaf dat moment *“WDP NL zal moeten voldoen aan alle eisen zoals die in Nederland gelden voor de status van FBI, waaronder ook de aandeelhouderseisen”*.

### Visie WDP

WDP is van mening dat de feiten en omstandigheden en het wettelijk kader waarin de fiscale ruling is toegekend niet zijn gewijzigd en dat WDP NL zonder een materiële aanpassing van het beleid en/of regelgeving inzake FBI blijvend recht heeft op de FBI-status. WDP wenst een constructieve en open dialoog met de Nederlandse fiscus te bewaren, maar zal zich ook beraden over verdere stappen. Daarnaast volgt WDP met zijn adviseurs en sectorgenoten met aandacht alle evoluties inzake FBI-regime waarvan de strategie en het beleid van de Nederlandse regering momenteel onduidelijk is.

WDP wijst erop dat zij via het vestigingsklimaat dat mogelijk is gemaakt door het FBI regime, de afgelopen tien jaar circa 2 miljard euro heeft geïnvesteerd in Nederland, met enkele markante cijfers: i) daarvan is 1 miljard euro gevloeid naar liquiditeit in de Nederlandse vastgoedmarkt hoofdzakelijk via sale-and-lease-back met Nederlandse bedrijven gedurende de nasleep van de financiële crisis toen geen bankfinanciering beschikbaar was in Nederland en WDP via het FBI-regime internationaal kapitaal kon aantrekken, ii) ruim 1 miljard euro is rechtstreeks gevloeid naar de bouwsector met directe impact op de reële economie, en iii) er werden op bijna de helft van de sites PV-installaties geplaatst voor een totaalvermogen van 40 MWp, hetgeen Nederland ondersteunt in de realisatie van zijn klimaatdoelstellingen.

WDP is voorstander van een eenvoudige en transparante oplossing, die erop is gericht om met enkele aanpassingen de vastgoed-FBI te behouden voor beursgenoteerde vennootschappen, naar analogie met de overige EU-landen waarin een REIT-regime van toepassing is. Op die manier kan een concurrerend vestigingsklimaat voor de vastgoedsector gecreëerd worden met daarbij de nodige investeringen in en verduurzaming van de infrastructuur. Getuige daarvan de florerende sector van de Belgische REITs en hun maatschappelijke bijdrage.

WDP denkt dat op langere termijn via de EPRA (European Public Real Estate Association) werk kan gemaakt worden van een EU REIT, die een juiste balans zou kunnen brengen tussen het faciliteren van cross-border investeringen en het beschermen van de nationale belangen zoals het vrijwaren van de fiscale basis.

### Financiële impact

WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de verwachte EPRA-winst per aandeel (1,00 euro voor 2020)<sup>10</sup>.

In het kader van het groeiplan 2019-23 bevestigt WDP zijn geformuleerde ambitie van een EPRA EPS van minstens 1,15 euro voor 2023 op basis van verdere portefeuillegroei a rato van 10% per jaar tot ruim 5 miljard euro in 2023<sup>10</sup>.

10. Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de vraag naar logistiek vastgoed) en een normaal aantal uren zonnenschijn.

## Update Covid-19 (“coronavirus”)

De versnelde verspreiding van Covid-19 (“coronavirus”), heeft de overheden aangezet tot maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen en de verspreiding van het virus te vertragen. Ook de aandacht van WDP gaat in eerste instantie uit naar de gezondheid van zijn teams en al zijn stakeholders.

Deze crisis heeft een aanzienlijke impact op het publieke leven, de economische activiteit en de globale supply chains. De exacte impact van deze crisis zal afhangen van de duurtijd en de evolutie van de epidemie en de begeleidende overheidsmaatregelen. Op dit moment schat WDP de risico's en positie als volgt in:

- Inzake financiering, heeft WDP een robuuste balans en voldoende liquiditeit beschikbaar – zo zijn alle kredieten met vervaldag in 2020 geherfinancierd en zijn alle engagementen binnen het investeringsprogramma volledig gefinancierd.
- Voor wat betreft de bestaande vastgoedportefeuille, kan WDP terugvallen op een gediversifieerde en kwalitatieve klantenbasis zowel qua exposure per land, sector als site die zorgt voor risicospreiding. WDP is zich bewust van de uitdagingen bij zijn klanten en in deze ongeziene crisis monitort WDP de situatie op dagelijkse basis.
- Momenteel heeft WDP 480 miljoen euro aan projecten in uitvoering (circa 650.000 m<sup>2</sup>, 100% voorverhuurd, en waarvan per 31 december 2019 nog 262 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) met voorziene oplevering in de loop van 2020-21. Momenteel zijn sommige bouwwerken reeds

stillegelegd en is het onduidelijk of de overige bouwwerken operationeel zullen kunnen blijven (dit zal afhangen van elk land en per constructiebedrijf in functie van de veiligheidsmaatregelen), en WDP verwacht hier een vertraging die momenteel niet kan gekwantificeerd worden. Elke maand vertraging in oplevering, heeft een impact van ongeveer 1,5 miljoen euro op de EPRA-winst (circa 1%). WDP zal dit met al zijn stakeholders naar best vermogen trachten te beheren met voorrang aan gezondheid en veiligheid van de mensen.

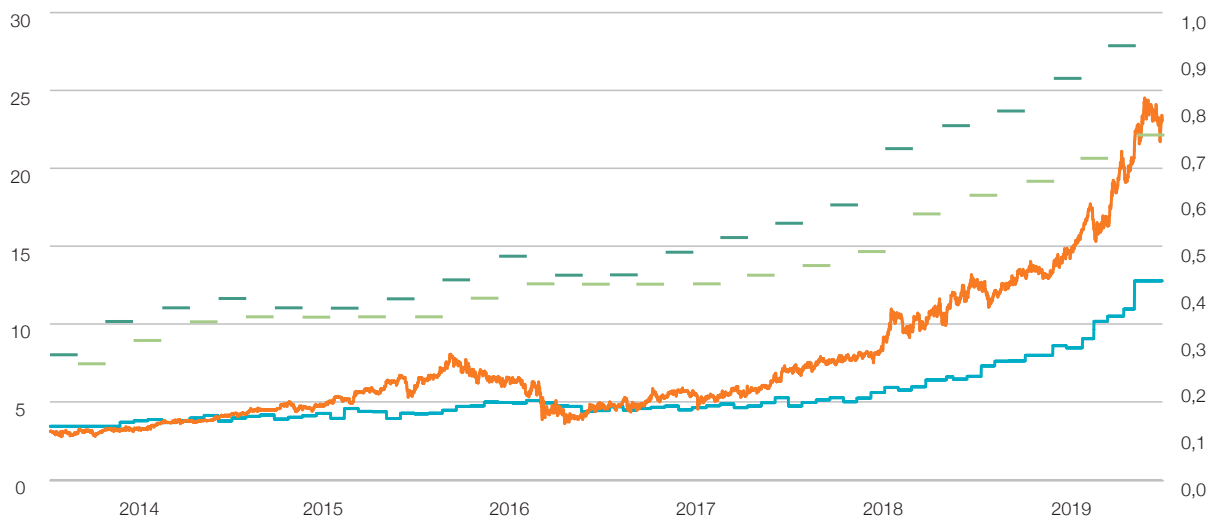
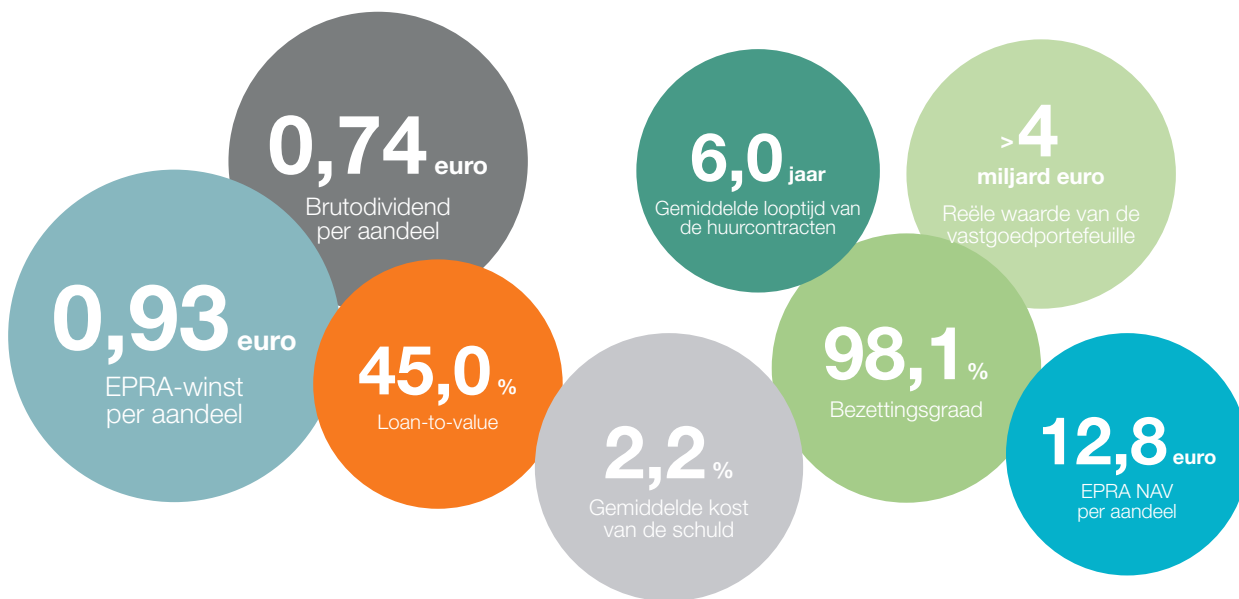
Binnen dit kader is het vandaag niet mogelijk om de exacte impact op de EPRA-winst van 2020 te ramen. Intussen bevestigt WDP zijn geplande dividend over 2019, uitbetaalbaar in mei 2020, van 0,74 euro per aandeel onder de vorm van een keuzedividend.

Op langere termijn denkt WDP dat de structurele tendensen intact zijn – zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en vraag naar duurzaamheid die leiden tot aangepaste consumptie- en distributienetwerken en dus vraag naar logistieke ruimte – en dat deze versterkt zullen worden door deze crisis omwille van een verhoogd aandeel in food e-commerce en een terugkeer van de lokale productie dicht bij de consument. Wat de implicaties zijn op de uitvoering van het business plan 2019-23, is vandaag nog niet in te schatten, aangezien de economische recessie uitgelokt door deze crisis, de beslissingname van bedrijven zou kunnen uitstellen.



3.2

**FINANCIËLE  
RESULTATEN**



— EPRA EPS (in euro per aandeel) (rechtsschaal)     
 — DPS (in euro per aandeel) (rechtsschaal)  
— WDP beurskoers (in euro per aandeel) (linkerschaal)     
 — EPRA NAV (in euro per aandeel) (linkerschaal)

## EPRA-metrics

### EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN<sup>1</sup>

	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-winst (in euro per aandeel) <sup>2</sup>	0,93	0,86
EPRA NAV (in euro per aandeel) <sup>3</sup>	12,8	10,2
EPRA NNAV (in euro per aandeel) <sup>4</sup>	12,2	9,7
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,6	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,6	6,0
EPRA-leegstand (in %)	2,1	2,7
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	9,5	9,4
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) <sup>5</sup>	9,1	9,0

1. Financiële prestatie-indicatoren berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
2. EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
3. EPRA NAV: de EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
4. EPRA NNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
5. EPRA-kostratio: dit betreft de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

# Geconsolideerde kerncijfers

## KERNCIJFERS

	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Operationeel</b>					
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	889,2	989,4	1.163,1	1.273,1	1.567,3
Totale grondoppervlakte (in m <sup>2</sup> ) (inclusief gronden in concessie)	3.969.000	4.281.504	4.793.766	4.849.454	5.701.562
Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.356.407	1.659.621	2.018.150	2.137.602	2.432.230
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	8,3	8,3	8,0	8,2	8,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>2</sup> (in jaren)	6,1	7,2	7,2	7,3	7,1
Bezettingsgraad <sup>3</sup> (in %)	95,7	96,7	97,3	97,4	97,6
Operationele marge <sup>4</sup> (in %)	91,8	91,7	91,3	91,8	91,8
<b>Resultaat (in miljoen euro)</b>					
Vastgoedresultaat	62,7	69,1	81,3	89,0	101,8
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	57,5	63,3	74,3	81,8	93,5
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) <sup>5</sup>	-18,5	-18,9	-21,3	-21,4	-25,4
EPRA-winst <sup>6</sup>	39,0	44,3	52,1	59,6	67,3
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>7</sup>	-4,2	2,7	1,7	-0,7	19,7
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-2,3	-17,3	-18,5	20,8	-19,4
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	-2,9
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	32,6	29,7	35,3	79,7	64,7
<b>Financieel</b>					
Balanstotaal (in miljoen euro)	922,4	1.018,9	1.181,1	1.283,1	1.570,3
Eigen vermogen (in miljoen euro)	406,0	453,3	520,6	576,7	682,5
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	499,2	547,0	644,1	686,8	863,6
Loan-to-value <sup>8</sup> (in %)	55,4	54,7	55,6	54,4	56,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	55,2	55,1	56,1	55,5	56,7
Net debt / EBITDA (adjusted) <sup>9</sup> (in x)	8,0	8,1	8,1	8,1	8,8
Gemiddelde kost van de schulden <sup>10</sup> (in %)	4,3	4,0	3,6	3,6	3,5
Interest Coverage Ratio <sup>11</sup> (in x)	2,9	3,1	3,4	3,6	3,3
<b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>					
Brutodividend	0,42	0,42	0,44	0,46	0,49
EPRA-winst <sup>12</sup>	0,44	0,49	0,52	0,55	0,59
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep <sup>13</sup>	-0,05	0,03	0,02	-0,01	0,17
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,03	-0,19	-0,19	0,19	-0,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	-0,03
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,37	0,33	0,36	0,74	0,56
EPRA NAV <sup>14</sup>	4,6	4,8	4,9	5,1	5,6
IFRS NAV <sup>15</sup>	4,2	4,2	4,3	4,7	5,0
Beurskoers	5,2	5,4	6,8	7,5	9,0

2015	2016	2017	2018	2019
1.930,0	2.203,8	2.669,8	3.449,6	4.175,8
6.613.567	7.309.128	8.767.182	11.843.174	12.475.388
3.081.943	3.375.482	3.756.983	4.485.050	5.038.303
7,6	7,5	7,1	6,7	6,3
6,5	6,3	6,2	5,8	6,0
97,5	97,0	97,4	97,5	98,1
92,1	93,3	92,5	91,3	91,6
129,1	139,7	154,5	187,9	216,6
119,0	130,2	142,8	171,6	198,3
-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2
90,9	100,8	121,4	134,4	152,4
47,4	31,2	101,5	208,3	277,4
7,8	1,8	16,5	-9,0	-29,9
-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2
142,7	130,2	235,2	328,8	393,7
1.907,3	2.182,6	2.675,3	3.483,3	4.222,8
829,4	1.091,7	1.238,4	1.580,5	2.103,9
1.041,8	1.045,6	1.348,6	1.696,0	1.851,2
55,2	48,4	51,3	50,0	45,0
56,8	50,5	53,1	51,8	46,7
8,5	7,9	8,6	9,0	8,0
2,9	2,8	2,6	2,4	2,2
4,2	4,1	5,2	4,6	4,5
0,57	0,61	0,64	0,69	0,74
0,71	0,76	0,80	0,86	0,93
0,37	0,23	0,67	1,33	1,69
0,06	0,01	0,11	-0,06	-0,18
-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04
1,12	0,98	1,55	2,10	2,40
6,4	7,3	8,3	10,2	12,8
5,9	6,9	8,0	9,8	12,2
11,6	12,1	13,4	16,4	23,2

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

- Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash) huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).
- Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.
- Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes, inclusief de inkomsten van zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.
- De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.
- Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de Venootschap weer.
- EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
- Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundige, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.
- De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.
- De net debt / EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts: in de noemer de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden, aangepast om de geannualiseerde impact van externe groei weer te geven; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de Groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).
- De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.
- Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.
- De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
- Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep per aandeel betreft het resultaat op de portefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
- EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
- IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

## Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2019 (analytisch schema)

### Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 216,6 miljoen euro over 2019, een stijging met 15,2% tegenover vorig jaar (187,9 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2018-19, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeimarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,4%<sup>11</sup>, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 14,7 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 14,5 miljoen euro. Onderliggend is er een stijging op basis van de toename van het geïnstalleerd vermogen, hetgeen wordt gecompenseerd door een daling op organische basis door de ongunstige vergelijkingsbasis (namelijk een uitzonderlijk hoge instraling in 2018).

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 198,3 miljoen euro over 2019, een stijging met 15,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (171,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 18,3 miljoen euro over 2019, een stijging met 1,9 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2018. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de Vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. WDP slaagt erin de kosten onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende 2019 91,6% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

### Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)<sup>12</sup> bedraagt -40,2 miljoen euro over 2019, een verhoging tegenover vorig jaar (-33,0 miljoen euro) wegens enerzijds een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en anderzijds de recurrente kost van de gronden in concessie van -2,4 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten*, min de met huur verbonden kosten.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.854,8 miljoen euro per 31 december 2019 ten opzichte van 1.697,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,2% gedurende 2019, tegenover 2,4% in 2018.

### Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,6 miljoen euro over 2019 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

### EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2019 bedraagt 152,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,4% tegenover het resultaat van 134,4 miljoen euro in 2018. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 8,3% gestegen tot 0,93 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 4,7%.

In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit persbericht via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie zal ook steeds van een symbool (☑) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft.

11. ☑ Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille, en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

12. ☑ Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de Vennootschap weer.



**GECONSOLIDEERDE RESULTATEN**

(in euro × 1 000)	FY 2019	FY 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	201.971	173.791	28.180	16,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	961	215	745	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	14.689	14.537	152	1,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.055	-619	-436	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>216.566</b>	<b>187.923</b>	<b>28.642</b>	<b>15,2%</b>
Vastgoedkosten	-7.245	-6.271	-973	15,5%
Algemene kosten van de Vennootschap	-11.034	-10.097	-936	9,3%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>198.287</b>	<b>171.555</b>	<b>26.733</b>	<b>15,6%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-40.216	-33.012	-7.204	21,8%
Belastingen op EPRA-winst	-1.724	-1.587	-137	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-975	-511	-464	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	610	256	353	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.607	-2.342	-1.266	54,0%
<b>EPRA-winst</b>	<b>152.374</b>	<b>134.359</b>	<b>18.015</b>	<b>13,4%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	285.353	213.811	71.542	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	10	787	-777	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-7.972	-3.698	-4.274	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.507	209	2.298	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>279.897</b>	<b>211.109</b>	<b>68.788</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-2.475	-2.853	378	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>277.423</b>	<b>208.257</b>	<b>69.166</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.883	-9.027	-20.856	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>-29.883</b>	<b>-9.027</b>	<b>-20.856</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>-29.883</b>	<b>-9.027</b>	<b>-20.856</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-6.526	-4.937	-1.589	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-6.526</b>	<b>-4.937</b>	<b>-1.589</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	344	132	212	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-6.183</b>	<b>-4.805</b>	<b>-1.377</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>399.470</b>	<b>333.846</b>	<b>65.624</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-5.738	-5.063	-675	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>	<b>64.948</b>	<b>n.r.</b>

**KERNRATIO'S**

(in euro per aandeel)	FY 2019	FY 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,93	0,86	0,07	8,3%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,69	1,33	0,36	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,18	-0,06	-0,12	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,04	-0,03	-0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	2,40	2,10	0,30	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,88	0,83	0,05	6,1%
Voorgestelde uitkering	127.642.012	110.694.672	16.947.339	15,3%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) <sup>3</sup>	83,8%	82,4%	1,4%	n.r.
Brutodividend	0,74	0,69	0,05	7,9%
Nettodividend	0,52	0,48	0,04	8,3%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	164.047.016	156.655.989	7.391.027	4,7%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	172.489.205	161.429.730	11.059.475	6,9%

1. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

3. Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP NV.

**VERGELIJKENDE TABEL NAAR AANLEIDING VAN DE SHARE SPLIT**

Geconsolideerde resultaten - Kernratio's (in euro per aandeel)	<b>FY 2019 na share split</b>	<b>FY 2018 na share split</b>	<b>FY 2019 voor share split</b>	<b>FY 2018 voor share split</b>
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,93	0,86	6,50	6,00
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,69	1,33	11,84	9,31
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,18	-0,06	-1,28	-0,40
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	-0,04	-0,03	-0,26	-0,21
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	2,40	2,10	16,80	14,69
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,88	0,83	6,18	5,83
Voorgestelde uitkering	127.642.012	110.694.672	127.642.012	110.694.672
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) <sup>3</sup>	83,8%	82,4%	83,8%	82,4%
Brutodividend	0,74	0,69	5,18	4,80
Nettodividend	0,52	0,48	3,64	3,36
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	164.047.016	156.655.989	23.435.288	22.379.427
Aantal aandelen in omloop per einde periode	172.489.205	161.429.730	24.641.315	23.061.390

1. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

3. Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP NV.

## Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep<sup>13</sup> over de 2019 bedraagt +277,4 miljoen euro of +1,69 euro per aandeel<sup>14</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +208,3 miljoen euro of +1,33 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2019: België (+125,0 miljoen euro), Nederland (+134,5 miljoen euro), Frankrijk (+5,6 miljoen euro), Roemenië (+9,9 miljoen euro) en Luxemburg (+2,5 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 287,9 miljoen euro. Deze herwaardering wordt hoofdzakelijk gedreven door de herwaardering van de bestaande portefeuille met 7,3% (op basis van de rendementen die met 30bps werden aangescherpt omwille van de aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed) alsook door de latente meerwaarden op de projecten.

## Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep<sup>15</sup> bedragen -29,9 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in de loop van 2019 (tegenover -9,0 miljoen euro of -0,06 euro per aandeel in 2018). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2019 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2019.

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

## Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -6,2 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

## Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in 2019 van 393,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 328,8 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 393,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 152,4 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve waardeschommeling van de portefeuille.

13. <sup>▼</sup>Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundigen, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

14. <sup>▼</sup>Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel – aandeel Groep: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

15. De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

## Toelichting bij de geconsolideerde balans 2019

### Vastgoedportefeuille<sup>16</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>17</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2019 4.054,8 miljoen euro tegenover 3.332,3 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>18</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.175,8 miljoen euro in vergelijking met 3.449,6 miljoen euro eind 2018.

Deze waarde van 4.175,8 miljoen euro omvat voor 3.682,6 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).<sup>19</sup> De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 265,3 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Heppignies, Bleiswijk, Breda, Heerlen en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 106,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2019 gewaardeerd tegen een fair value van 121,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,3%<sup>20</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaast voor de niet-verhuurde gedeeltes bedraagt 6,2%.

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de Groep (IFRS) bedraagt 2.103,9 miljoen euro per 31 december 2019, ten opzichte van 1.580,5 miljoen euro eind 2018. Het eigen vermogen exclusief de reële waarde van financiële activa en passiva (onder meer abstractie makend van de gecumuleerde mark-to-market (M-t-M)-waarde van de rente-indekkingen die in het IFRS eigen

vermogen is verwerkt), bedraagt 2.185,7 miljoen euro per 31 december 2019, in vergelijking met 1.632,5 miljoen euro eind 2018. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2019, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2018, de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend en de ABB. Daarnaast was er een waardeaanroei in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

### NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 12,8 euro per 31 december 2019. Dit betekent een stijging van 2,6 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 10,2 euro op 31 december 2018 als gevolg van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel<sup>21</sup> bedraagt 12,2 euro op 31 december 2019 tegenover 9,8 euro per 31 december 2018.

### Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.854,8 miljoen euro per 31 december 2019 tegenover 1.697,8 miljoen euro per eind december 2018, hoofdzakelijk gerelateerd aan de uitvoering van de voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn. De kortlopende financiële schulden van 286,6 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het commercial paper programma (199 miljoen euro), alsook het gedeelte schulden op lange termijn dat binnen het jaar vervalt (circa 70 miljoen euro – het betreft de obligatie van 50 miljoen euro met vervaldatum in maart 2020 en een klein krediet van 20 miljoen euro dat vervalt in mei 2020, die zoals voorzien allebei zullen worden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen).

Het balanstotaal steeg van 3.483,3 miljoen euro per 31 december 2018 tot 4.222,8 miljoen euro per eind december 2019. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 46,7% per 31 december 2019, ten opzichte van 51,8% per 31 december 2018. De

16. Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

17. Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

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

19. Inclusief een gebruiksrecht van 46 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

20. Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

21. De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

**GECONSOLIDEERDE BALANS**

(in euro × 1 000)	31.12.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	422	252	171	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.002.340	3.299.864	702.477	21,3%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	125.244	120.426	4.818	4,0%
Financiële vaste activa	4.743	7.877	-3.134	-39,8%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.162	4.972	-810	-16,3%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.707	10.636	9.072	85,3%
<b>Vaste activa</b>	<b>4.156.619</b>	<b>3.444.026</b>	<b>712.593</b>	<b>20,7%</b>
Activa bestemd voor verkoop	5.779	739	5.040	n.r.
Handelsvorderingen	15.364	9.987	5.377	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.249	18.990	15.259	n.r.
Kas en kasequivalenten	3.604	1.724	1.881	n.r.
Overlopende rekeningen	7.175	7.867	-692	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>66.171</b>	<b>39.307</b>	<b>26.864</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>4.222.790</b>	<b>3.483.333</b>	<b>739.458</b>	<b>n.r.</b>
Kapitaal	185.746	176.684	9.062	5,1%
Uitgiftepremies	876.849	646.286	230.562	35,7%
Reserves	647.590	428.767	218.823	51,0%
Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	328.784	64.948	19,8%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>2.103.917</b>	<b>1.580.521</b>	<b>523.395</b>	<b>33,1%</b>
Minderheidsbelangen	45.944	29.994	15.950	53,2%
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.149.861</b>	<b>1.610.516</b>	<b>539.346</b>	<b>33,5%</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.707.475</b>	<b>1.577.336</b>	<b>130.139</b>	<b>8,3%</b>
Langlopende financiële schulden	1.568.199	1.476.586	91.613	6,2%
Andere langlopende verplichtingen	139.276	100.750	38.526	38,2%
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>365.454</b>	<b>295.481</b>	<b>69.973</b>	<b>23,7%</b>
Kortlopende financiële schulden	286.629	221.165	65.464	29,6%
Andere kortlopende verplichtingen	78.826	74.316	4.510	6,1%
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.072.929</b>	<b>1.872.817</b>	<b>200.112</b>	<b>10,7%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.222.790</b>	<b>3.483.333</b>	<b>739.458</b>	<b>21,2%</b>

**KERNRATIO'S**

(in euro per aandeel)	31.12.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
IFRS NAV	12,2	9,8	2,4	24,6%
EPRA NAV	12,8	10,2	2,6	25,6%
Koers van het aandeel	23,2	16,5	6,7	40,8%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	81,5%	61,8%	19,6%	n.r.
(in euro × miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	4.175,8	3.449,6	726,1	21,0%
Loan-to-value	45,0%	50,0%	-5,0%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup>	46,7%	51,8%	-5,1%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,0	9,0	-1,0	n.r.

1. Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Luxembourg (55%).

2. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 45,0% per 31 december 2019.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2019 bedraagt 4,2 jaar<sup>22</sup>. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,8 jaar<sup>23</sup>. Op 31 december 2019 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 350 miljoen euro<sup>24</sup>.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,2% over 2019. De Interest Coverage Ratio<sup>25</sup> is gelijk aan 4,5x voor dezelfde periode tegenover 4,6x voor het volledige boekjaar 2018. De indekkingsgraad of hedge ratio<sup>26</sup>, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 84,9% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,1 jaar.

## Bijdrage aan de schatkist

In 2019 hebben WDP en zijn dochtervennootschappen samen voor 45,0 miljoen euro aan sociale, fiscale en sectorgebonden belastingen bijgedragen aan de schatkist.

### BIJDRAGE AAN DE SCHATKIST

(in euro x 1.000)

	FY 2019	FY 2018
Vennootschapsbelasting	472	262
Exit taks	408	0
Roerende voorheffing	33.405	28.762
Abonnementstaks	1.952	1.495
Socialezekerheidsbijdrage (werkgeversbijdrage)	868	727
Niet-recupereerbare btw	840	696
Onroerende voorheffingen en overige taksen gerelateerd aan onroerende goederen gedragen door de eigenaar	3.862	3.780
Registratierechten	2.876	123
Overige belastingen	344	76
<b>Totaal</b>	<b>45.027</b>	<b>35.921</b>

22. Inclusief de korttermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

23. Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de Vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,1 jaar.

24. Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

25. Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

26. <sup>▼</sup>Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.



## Beheer van financiële middelen

### Financieringsbeleid

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

De belangrijkste objectieven binnen deze context zijn de volgende:

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

De schaal waarop WDP zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent, in combinatie met een stringente regelgeving waaraan als GVV dient voldaan te worden en de hoge mate aan visibiliteit over de huurstromen, geven WDP een competitief voordeel in het zoeken van passende financieringsbronnen. Dit is uitermate belangrijk in de continu evoluerende financieringsomgeving, waarbij een hoge kredietwaardigheid en diversificatie sleutelwoorden zijn.

### FINANCIËLE KERNCIJFERS

	31.12.2019	31.12.2018
Loan-to-value <sup>1</sup>	45,0	50,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) <sup>2</sup>	46,7	51,8
Net debt / EBITDA (adjusted) <sup>3</sup> (in x)	8,0	9,0
Interest Coverage Ratio <sup>4</sup> (in x)	4,5	4,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,2	2,4
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,2	4,4
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,8	5,3
Hedge ratio <sup>5</sup> (in %)	85	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>6</sup> (in jaren)	7,1	7,3

1. De loan-to-value bekomt men door de netto financiële schulden te delen door de reële waarde van de portefeuille en deelnemingen. Deze laatste is gelijk aan de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief *Activa bestemd voor verkoop*), de reële waarde van de zonnepanelen, deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures en financiering verschaft aan geassocieerde vennootschappen en joint ventures.
2. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.
3. De net debt / EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts: in de noemer de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden, aangepast om de geannualiseerde impact van externe groei weer te geven; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de Groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).
4. Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door interestkosten min geïnde interesten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar financiële lasten te dragen.
5. De hedge ratio wijst op het percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.
6. Resterende looptijd van de schulden aan vaste interestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.



## Structuur van de schulden

WDP tracht zoveel mogelijk een matching van zijn activa en passiva te garanderen doorheen de cyclus. In die optiek genereert de portefeuille een brutorendement van circa 6%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten (inclusief zonnepanelen) van 6,0 jaar (tot eerste vervaldag, en 7,3 jaar tot eindvervaldag). Deze worden vervolgens gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van circa 2%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 7,1 jaar).

Deze hoge marge tussen rendement en kost, zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio van 4,5x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

### Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het GVV-KB. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% bedragen (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) en bovendien is er geen uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien de toegestane limiet overschreden wordt – aangezien

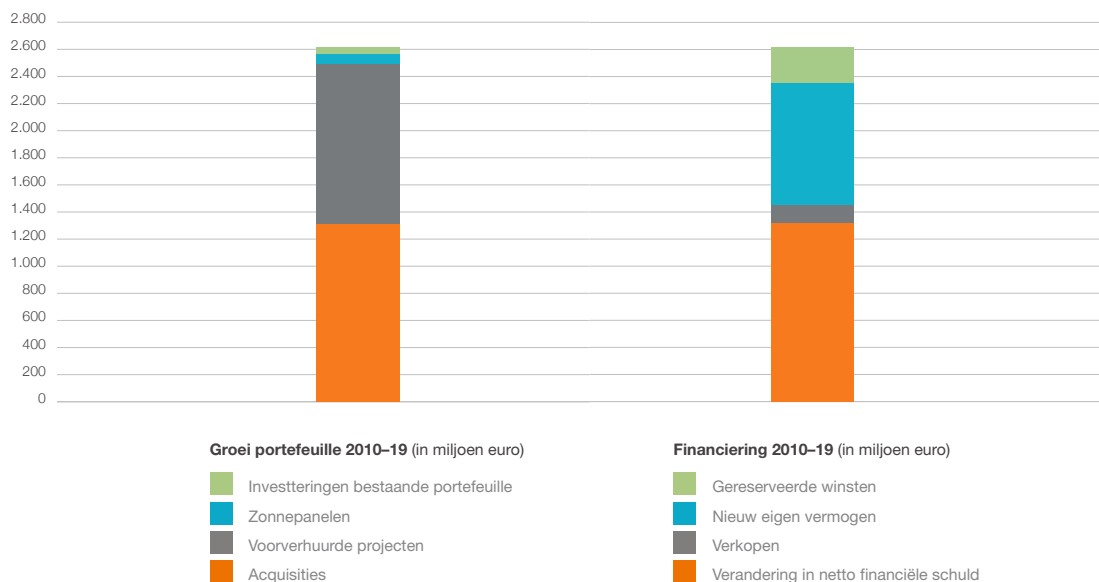
op dat moment de middelen dienen aangewend te worden om de schuldratio terug te laten dalen onder 65%. Het gebruik van schulden wordt toegepast om de returns voor de aandeelhouders te optimaliseren, maar dient voorzichtig te worden ingezet met inachtneming van een veelheid aan factoren, zoals de toegang tot kapitaal ter herfinanciering, de capaciteit om de intrestlasten te dragen, de kwaliteit van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten en het aandeel van de projecten in uitvoering. WDP geeft de voorkeur aan een financieel beleid waarbij de schuldgraad lager ligt dan 50%.

Eind 2019 bedroeg de loan-to-value 45% en de schuldgraad (proportioneel) 46,7%, tegenover respectievelijk 50,0% en 51,8% per 31 december 2018.

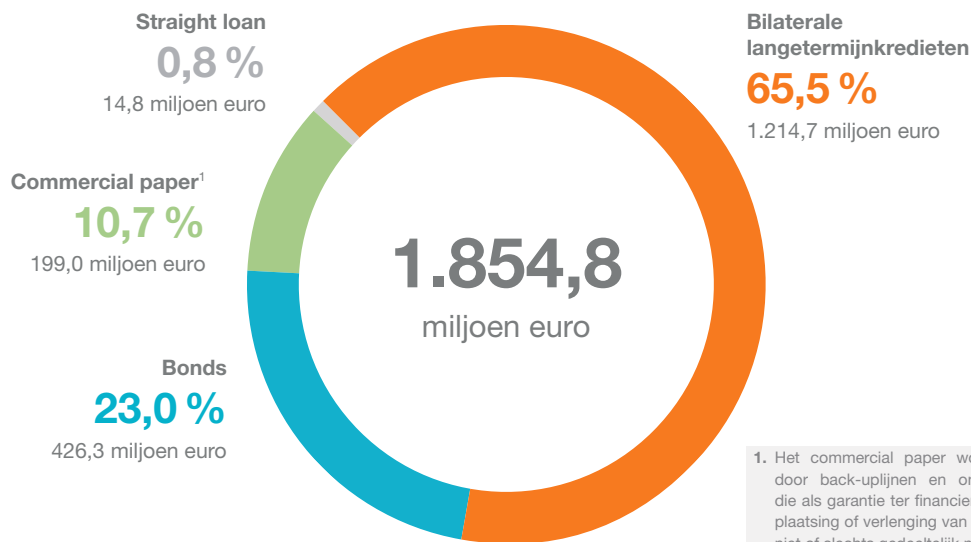
### Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. 16% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 48% hebben

## FINANCIERINGSBRONNEN GEDURENDE 2010-19: MATCHING VAN DE ACTIVA EN DE PASSIVA VAN WDP



## TOTALE UITSTAANDE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER 2019



een looptijd van meer dan een jaar en 36% vervalt op meer dan vijf jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2020, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten allemaal verlengd, met uitzondering van de obligatie van 50 miljoen euro met vervaldatum in maart 2020 en een klein krediet van 20 miljoen euro dat vervalt in mei 2020, welke zoals voorzien allebei zullen worden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2019 bedraagt 4,2 jaar<sup>27</sup>. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,8 jaar<sup>28</sup>. Eind 2018 was dit respectievelijk 4,4 en 5,3 jaar.

Op 31 december 2019 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 350 miljoen euro<sup>29</sup>.

De hierna volgende grafieken geven de vervaldagen van de schulden weer. WDP streeft ernaar om een zo goed mogelijke spreiding van de schulden in de tijd te bekomen, waarbij eveneens een evenwicht gezocht wordt tussen looptijd, kost en diversificatie van de gebruikte schuldinstrumenten. Aangezien er bij sommige kredieten een verlengingsoptie is die kan uitgeoefend worden door de leninggever (op verzoek van WDP), werd in de grafieken rekening gehouden met de minimale, respectievelijk maximale looptijd van de kredieten waarbij in het laatste geval werd verondersteld dat de verlengingsopties telkens werden uitgeoefend door de bank. In 2020 vervallen 294 miljoen euro schulden, waarvan 199 miljoen euro gerelateerd zijn aan het commercial paper, dat per definitie een looptijd tot één jaar heeft. Dit commercial paper of handelspapier wordt, zoals eerder vermeld, volledig gedekt door beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten mocht de herplaatsing ervan niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

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

28. Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de Vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden worden uitgeoefend, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnskredieten 5,1 jaar.

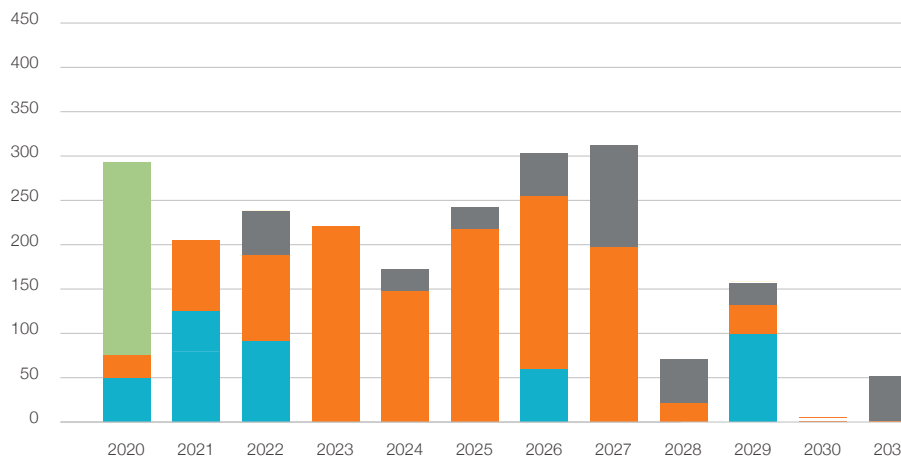
29. Exclusief de kredietfaciliteit ter afdekking van het commercial paper-programma.

**Vervaldagen kredietlijnen  
(minimale looptijd)<sup>1</sup>**

(in miljoen euro)

**Vervaldagen kredietlijnen  
(maximale looptijd)<sup>1</sup>**

(in miljoen euro)



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

**Indekkingen**

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten, heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te ondervangen en de kost van de schulden te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedgingpolitiek, waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter indekking van de financiële schulden.

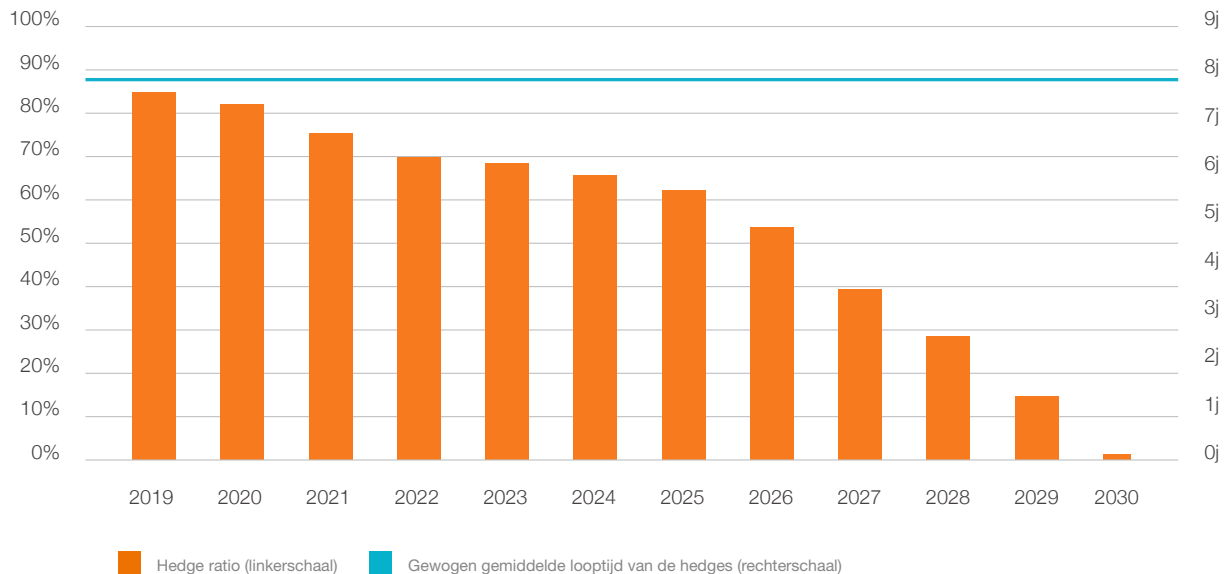
WDP heeft gebruikgemaakt van de nog steeds lage intrestvoeten gedurende 2019 om zijn hedges en vastrentende schulden met vervaldag in 2020-25 te verlengen naar 2029-31 aan een

lagere rente, op cashneutrale wijze. Het effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 4 miljoen euro vanaf 2020, het equivalent van een organische reductie in de kost van schulden van -20bps.

De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 85% op 31 december 2019<sup>30</sup>. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 82% in 2020 en 75% in 2021. Het resultaat van WDP blijft echter

30. Bij de indekkingspolitiek van de GVV is bij de lange looptijd van de bestaande rente-indekkingen impliciet uitgegaan van de voorwaarde dat het absoluut niveau van de uitstaande schulden behouden blijft. Zie tevens 8. *Risicofactoren* en toelichting XIV. *Financiële instrumenten*.

## EVOLUTIE HEDGE RATIO



onderhevig aan schommelingen (zie ook blz. 88 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

### Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als geregelende vastgoedvennootschap (GJV) in België, met inbegrip van een maximale schuldgraad van 65%, dat er een minimum Interest Coverage Ratio is van 1,5x en dat de waarde van speculatieve

ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen. WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2019. De Interest Coverage Ratio bedroeg 4,5x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0% eind 2019.

Het financieringsbeleid van WDP is er eveneens op geënt dat er geen hypotheek noch andere zakelijke zekerheden worden verleend aan de schuldeisers, met uitzondering van deze vermeld op blz. 239.



We streven ernaar om onze kapitaalstructuur op een proactieve manier te beheren en op innovatieve manier kapitaal aan te trekken. WDP was de eerste GJV die door middel van een ABB op een snelle en efficiënte manier kapitaal kon ophalen.

**Mickaël Van den Hauwe**  
CFO WDP

## Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2019

### Financieringsbeleid in 2019

In 2019 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 445 miljoen euro netto. Voorafgaandelijk werd een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen.

Zo werden de nettokapitaaluitgaven met nieuw eigen vermogen gefinancierd voor een bedrag van circa 285 miljoen euro (via het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild) en het saldo via nieuwe schulden, via dewelke tevens een buffer van onbenutte kredietlijnen kon worden gehandhaafd van circa 350 miljoen euro. Daarnaast werd tevens geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2020. De loan-to-value bedraagt 45% en de schuldgraad (proportioneel) 46,7% per 31 december 2019.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2019 achtereenvolgens via:

- **Nieuwe bankfinanciering:**  
WDP kon in de loop van 2019 een bedrag van circa 200 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken.
- **Verlenging bankfinanciering:**  
Zoals steeds, verlengde WDP reeds proactief zijn langetermijnkredieten met vervaldag in 2020 voor een totaalbedrag van 70 miljoen euro.  
Keuzedividend ten belope van circa 43 miljoen euro<sup>31</sup>:  
De aandeelhouders van WDP opteerden voor 56% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 43 miljoen euro door middel van de creatie van 329.925 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 131,04 euro (i.e. 18,72 euro ná de splitsing).
- WDP lanceerde in november 2019 een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (deels ten gunste van de huidige Referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw) en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande

aandeelhouders. Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 200 miljoen euro via de uitgifte van 1.250.000 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 160,00 euro per aandeel (i.e. 22,86 euro ná de splitsing van het aandeel WDP). De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (ABB of accelerated bookbuild).<sup>32</sup>

- **Verlenging hedges en vastrentende schulden:**  
WDP kon in 2019 voor een totaal notioneel bedrag van 385 miljoen euro aan hedges en vastrentende schulden met vervaldag in 2020-25 verlengen naar 2029-31 aan een lagere rente. Deze verlengingen werden gerealiseerd op cashneutrale wijze, met andere woorden, zonder verbrekingsvergoedingen of andere kosten. Het effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 4 miljoen euro vanaf 2020 – het equivalent van een organische reductie in de kost van schulden van -20bps.
- WDP ontving het Green Bond Pioneer Certificate of Recognition, uitgevaardigd door Climate Bonds Initiative, voor zijn uitgifte van een Green Bond.



### Financiële risico's

Ook in 2019 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

31. Zie het persbericht van 17 mei 2019.

32. Zie de persberichten van 6 en 12 november 2019.

## 3.3

## VASTGOEDVERSLAG

Een betrouwbare en kwalitatieve waardering van de vastgoedportefeuille is de basis voor het opstellen van onze interne en externe rapportering. Naast regelmatig overleg met de vastgoeddeskundigen, zetten we ook erg in op digitalisering en datamanagement om zo de kwaliteit en efficiëntie van onze processen te verhogen.

**Koen Van Baelen**

Head of Controlling and Reporting WDP



## Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

### Toestand van de portefeuille op 31 december 2019

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value<sup>33</sup>) van 4.054,8 miljoen euro

op 31 december 2019. De vergelijkbare waarde eind 2018 bedroeg 3.332,3 miljoen euro.

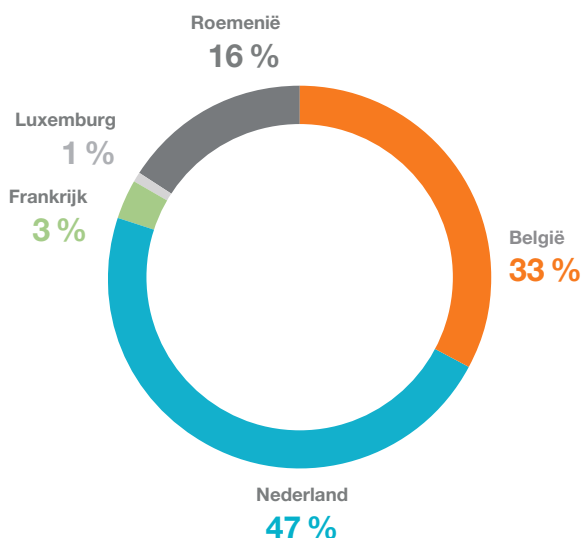
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

#### FAIR VALUE

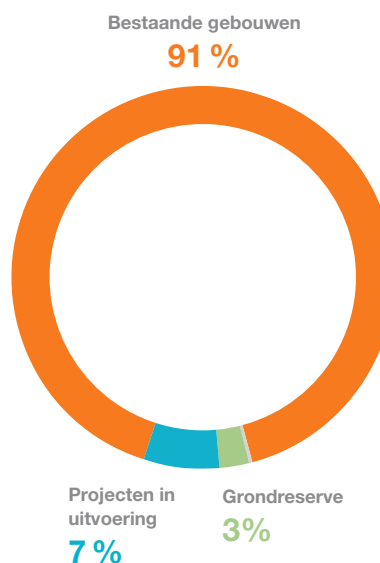
(in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	1.249,0	1.762,0	125,1	30,0	511,0	3.676,2
Projecten in uitvoering	61,0	112,0	-	11,0	81,0	265,3
Grondreserve	15,0	48,0	0,5	-	43,0	106,9
Activa bestemd voor verkoop	5,0	1,0	-	-	-	6,3
<b>Totaal</b>	<b>1.329,9</b>	<b>1.923,9</b>	<b>125,6</b>	<b>40,7</b>	<b>634,7</b>	<b>4.054,8</b>

33. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,2%, Frankrijk: 4,9%, Luxemburg: 7,0% en Roemenië: 1,5%.

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



Uitsplitsing van de fair value van de portefeuille per bestemming



## STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites <sup>1</sup>	84	96	7	2	57	246
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.813.774	2.108.773	192.675	33.007	890.074	5.038.303
Grond (in m <sup>2</sup> )	3.635.284	4.032.283	428.461	56.007	4.323.353	12.475.388
Fair value (in miljoen euro)	1.329,9	1.923,9	125,6	40,7	634,7	4.054,8
% van de totale fair value	33%	47%	3%	1%	16%	100%
% variatie in de fair value	9,3%	7,0%	4,6%	8,9%	3,2%	7,1%
Leegstand (EPRA) <sup>2,3</sup>	4,2%	0,3%	2,2%	2,2%	2,5%	2,1%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) <sup>3</sup>	4,3	6,3	4,0	9,0	6,7	5,6
WDP brutohuurrendement <sup>4</sup>	6,1%	5,9%	6,1%	6,5%	7,9%	6,3%
Effect leegstand	-0,3%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,7%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>2</sup>	5,4%	5,2%	5,5%	5,3%	7,3%	5,6%

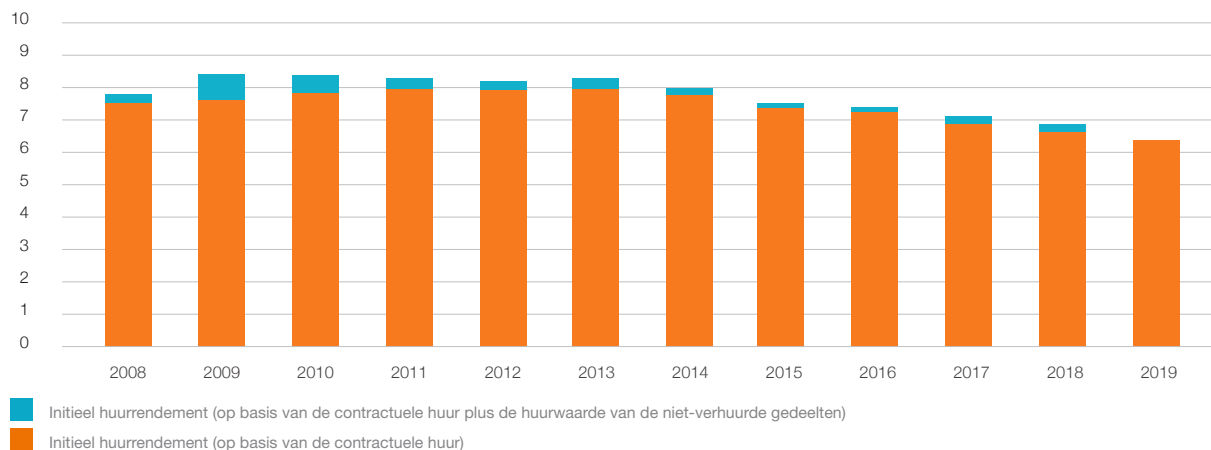
1. Vanaf heden wordt voor Roemenië ook het aantal verhuurbare sites weergegeven. Voorheen werd voor Roemenië het aantal logistieke parken weergegeven.

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

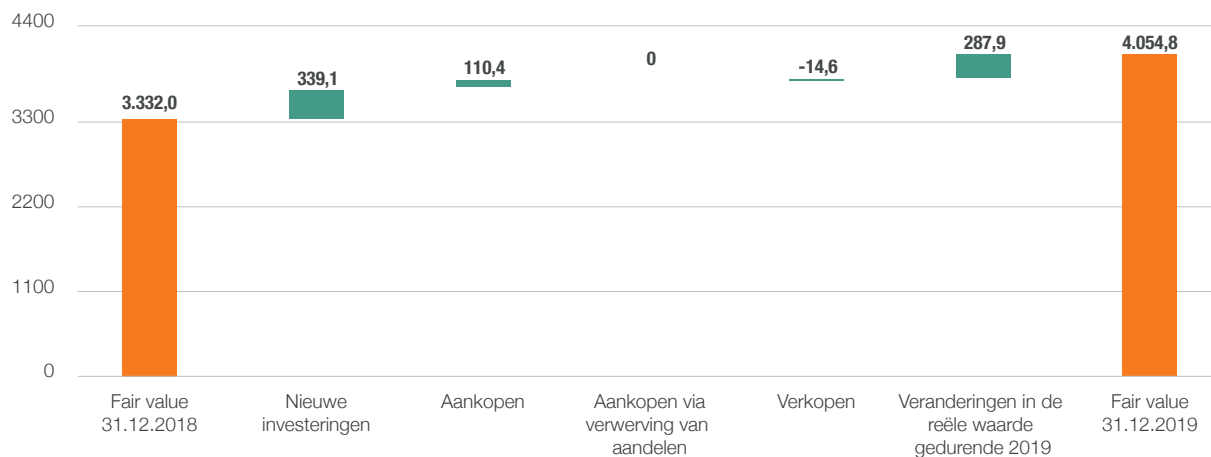
3. Exclusief zonnepanelen.

4. Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

### HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



### MUTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GEDURENDE 2019 (IN MILJOEN EURO)



#### Evolutie fair value gedurende 2019

In 2019 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaal bedrag van 110,4 miljoen euro. Daarnaast werd 339,1 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille. Tevens werden de locaties te Sint-Niklaas, Boortmeerbeek (Leuvensesteenweg 238), Leuven-Wilsele en een gedeelte van de site te Anderlecht verkocht voor 14,6 miljoen euro.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +287,9 miljoen euro gedurende 2019 op een portefeuille van circa 4,1 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de

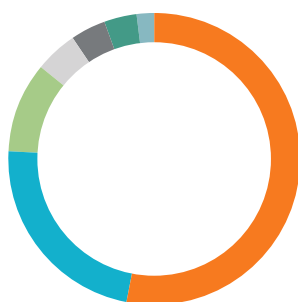
geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,2% per 31 december 2019, een daling tegenover 6,7% per eind 2018, door de neerwaartse druk op de rendementen in de investeringsmarkt.

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

De totale grondoppervlakte behelst 1.247,5 hectare, waarvan 92,5 hectare in concessie. Het saldo van 1.155 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 1.167,7 miljoen euro of 29,1% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 101 euro per m<sup>2</sup>, exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.



### Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van de reële waarde) per type pand



**53%**  
General warehouse

**23%**  
Big box/XXL (> 50.000 m²)

**10%**  
Manufacturing

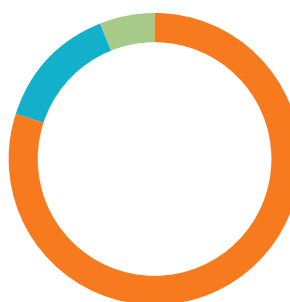
**5%**  
Cross-dock

**4%**  
Toekomstige herontwikkeling

**3%**  
High bay/Multiple floor

**2%**  
Andere

### Spreiding totale huurwaarde per bestemming



**80%**  
Magazijnen

**14%**  
Kantoren bij magazijnen

**6%**  
Diverse bestemmingen  
(polyvalente ruimten, parking en archieven)

### Uitsplitsing van de fair value in functie van ouderdom<sup>1</sup>



**46%**  
0 tot 5 jaar

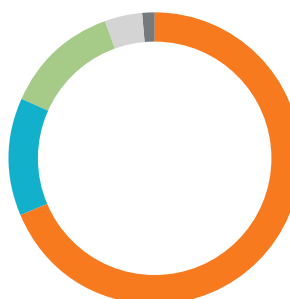
**25%**  
5 tot 10 jaar

**15%**  
10 tot 15 jaar

**7%**  
15 tot 20 jaar

**7%**  
ouder dan 20 jaar

### Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van de reële waarde) per kwaliteitsopdeling van het pand



**69%**  
Class A warehouse

**13%**  
Class A BREEAM warehouse

**13%**  
Class B warehouse

**4%**  
Class C warehouse

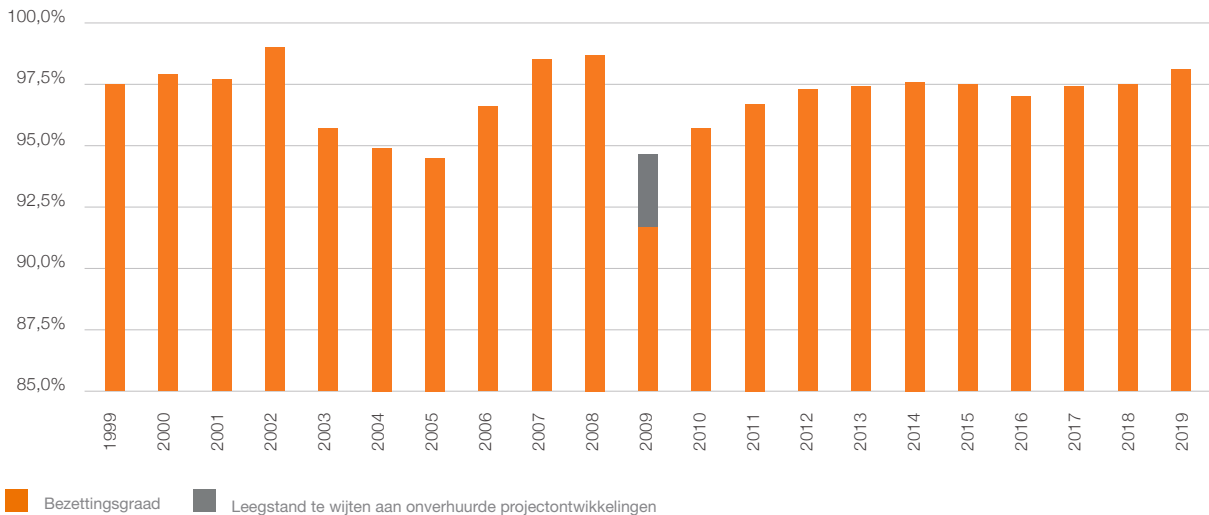
**1%**  
Andere

1. Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

### BESTEMMING OP 31.12.2019

	Bebouwde oppervlakte (in m²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	4.017.929	184,2	45,9	80%
Kantoren bij magazijnen	350.534	32,4	92,4	14%
Commerciële ruimten	-	-	-	0%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	669.840	13,5	20,2	6%
<b>Totaal</b>	<b>5.038.303</b>	<b>230,2</b>	<b>45,7</b>	<b>100%</b>

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



## Huursituatie van de beschikbare gebouwen

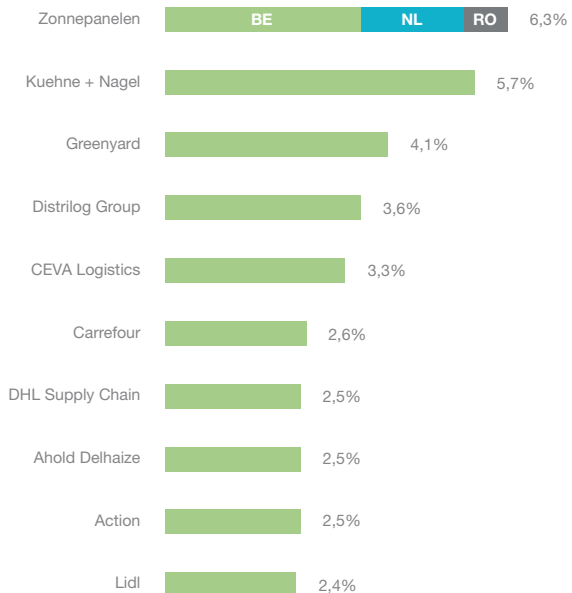
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 98,1% per eind 2019 (inclusief zonnepanelen)<sup>34</sup>. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de prestatie van de onderneming via een hoge operationele marge.

De uitbouw van langetermijn partnerships met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,1 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,6 jaar.

Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen<sup>35</sup>, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,3 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,0 jaar.

De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 35%. De top 20 maakt 52% uit.

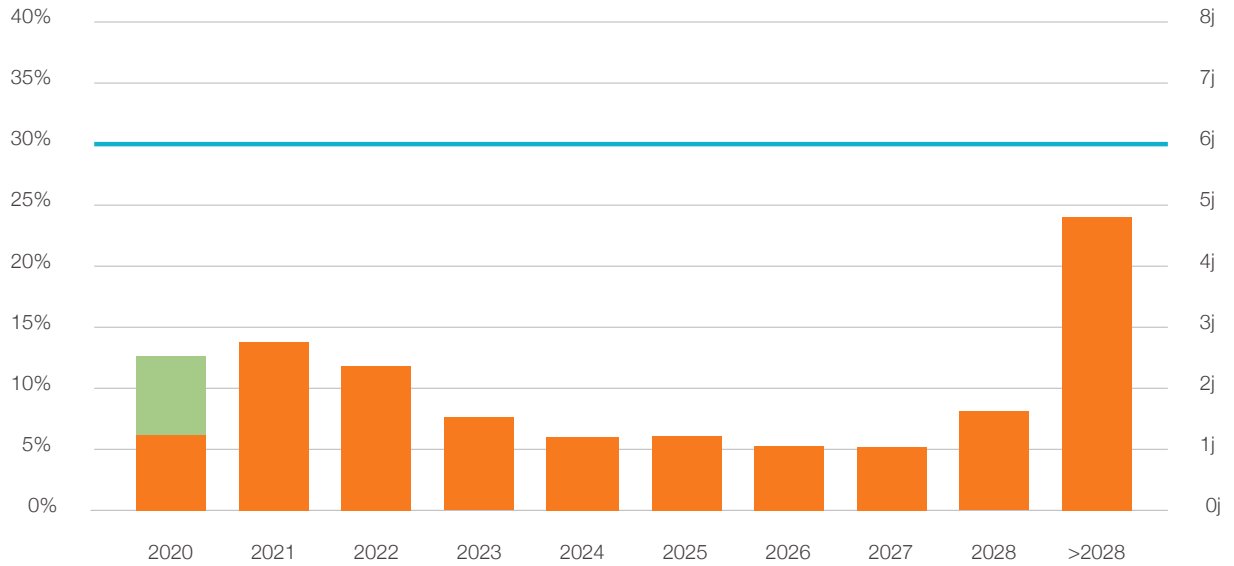
## HUURDERS TOP 10



<sup>34</sup>. Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 97,9%.

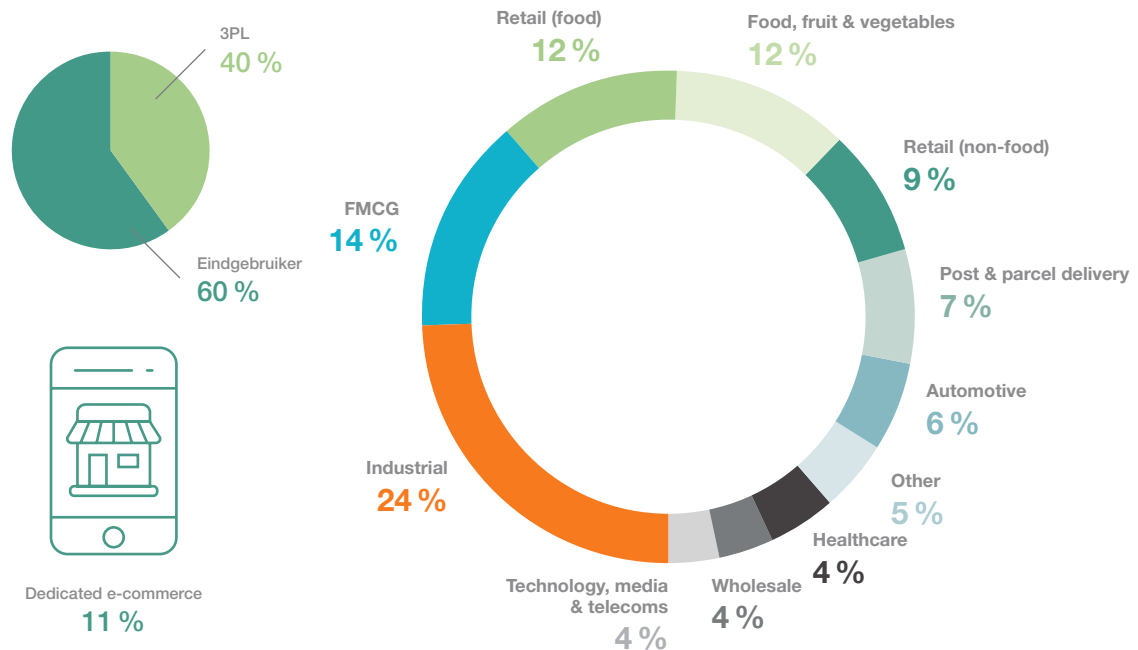
<sup>35</sup>. Zie toelichting XIII. Andere materiële vaste activa.

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



- % reeds verlengd op 31.12.2019 (linkerschaal)
- % van de te vervallen huurinkomsten (inclusief zonne-energie) (linkerschaal)
- gemiddelde looptijd (tot eerste opzegmogelijkheid) van de huurontract (inclusief zonne-energie) (rechterschaal)

### HUURINKOMSTEN 2019 PER CATEGORIE VAN DE HUURDER



## Overzicht projecten in uitvoering<sup>36</sup>

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 480 miljoen euro, waarvan nog een bedrag van 262 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 6,8% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 8,2% in Roemenië).

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investeringsbudget (in miljoen euro) <sup>1</sup>	Verwacht rendement
Asse - Mollem, Z.5 191, 192, 320, 321	BE	Herontwikkeling	9.000	1Q20	100%	AMP	4	
Courcelles, rue de Liège 25	BE	Nieuwbouw	2.190	4Q20	100%	Conway	2	
Geel, Hagelberg 12	BE	Nieuwbouw	8.000	4Q20	100%	DistriLog	4	
Heppignies	BE	Nieuwbouw	2.000	1Q21	100%	fully let	5	
Heppignies, rue de Capilône 6C	BE	Nieuwbouw	32.000	1Q20	100%	Cora	16	
Lokeren, bedrijventerrein E17/4	BE	Nieuwbouw	60.000	3Q21	100%	Barry Callebaut	92	
Londerzeel, Weversstraat 27-29	BE	Herontwikkeling	20.000	4Q20	100%	Colruyt	9	
Nijvel, rue de l'industrie 30	BE	Nieuwbouw	2.000	2Q20	100%	WEG EUROPE	1	
<b>BE</b>			<b>135.190</b>				<b>133</b>	
Bettembourg (Eurohub Sud)	LU	Nieuwbouw	25.000	1Q20	100%	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	12	
<b>LU</b>			<b>25.000</b>				<b>12</b>	
Bleiswijk, Prismaaan 17-19	NL	Nieuwbouw	22.000	2Q20	100%	CEVA Logistics	13	
Bleiswijk, Snelliuslaan 13	NL	Nieuwbouw	17.000	3Q20	100%	Drake & Farrell	16	
Bleiswijk, cluster III	NL	Nieuwbouw	16.400	1Q21	100%	Boland	18	
Breda, Heilaarstraat 263	NL	Herontwikkeling	5.000	3Q20	100%	Lidl	3	
Den Haag, Westvlietweg	NL	Herontwikkeling	26.000	2Q21	100%	CEVA Logistics	19	
Eindhoven, Park Forum	NL	Nieuwbouw	10.000	1Q20	100%	Brocacef	10	
Kerkrade, Steenbergstraat	NL	Nieuwbouw	28.000	1Q20	100%	Berner Produkten	25	
Nieuwegein, Brigadedok	NL	Nieuwbouw	15.000	1Q20	100%	Caldic	12	
Nieuwegein, Divisiedok 1	NL	Nieuwbouw	12.500	3Q21	100%	Bol.com	15	
Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	NL	Nieuwbouw	26.000	4Q20	100%	Kivits Groep Holding	28	
Rozenburg, Incheonweg	NL	Nieuwbouw	10.000	1Q20	100%	Multitenant	4	
's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	NL	Nieuwbouw	55.000	3Q20	100%	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	33	
<b>NL</b>			<b>242.900</b>				<b>197</b>	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	77.000	1Q20	100%	Auchan	45	
Buzau	RO	Nieuwbouw	21.000	3Q20	100%	Ursus Breweries	13	
Deva	RO	Nieuwbouw	45.000	3Q20	100%	Carrefour	24	
Sibiu	RO	Nieuwbouw	4.000	2Q20	100%	Aeronamic Eastern Europe	4	
Boekarest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	10.000	4Q20	100%	Decathlon	5	
Boekarest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	10.000	3Q20	100%	Alcar	5	
Boekarest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	2.600	2Q20	100%	Lecom	1	
Boekarest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	2.000	1Q20	100%	Aggreko	2	
Slatina	RO	Nieuwbouw	62.000	3Q20	100%	Pirelli	40	
<b>RO</b>			<b>233.600</b>				<b>138</b>	
<b>Totaal</b>			<b>636.690</b>		<b>100%</b>		<b>480</b>	<b>6,8%</b>

1. Hierbij werd voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Rekening houdend met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Luxemburg (55%).

36. Zie ook 3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering.

## Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd gedurende 2019 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Huurinkomsten 2019	Bezettings- graad <sup>1</sup> 31.12.2019
<b>België (100% eigendom van WDP)</b>		<b>1.813.774</b>	<b>71.345.805</b>	<b>95,8%</b>
<b>WDP NV</b>				
Aalst, Trangel 47	1998-1999 (2013)	24.990	1.241.366	100%
Aalst, Wijngaardveld 3B	1992 (2005)	17.998	439.588	100%
Aalst, Wijngaardveld 3A	2005 (2015)	4.584	292.559	100%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.603	429.179	98%
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9	1969 (2007)	21.499	981.445	97%
Asse - Kobbegem, Broekooi 280	1989	12.100	453.907	100%
Asse - Mollem, Z.5 191, 192, 320, 321	1967 (2012)	24.780	1.387.604	95%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 180	1975 (1993)	30.364	364.745	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 290 (gebouw 2)	1995	7.862	449.597	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 295 (gebouw 1)	2017	30.383	1.698.682	100%
Asse - Mollem, Z.5 200	2011	3.287	338.253	100%
Asse - Mollem, Z.5 340	1989 (2005)	5.993	288.507	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 170	2004	13.271	357.928	100%
Asse - Kobbegem, Brusselsesteenweg 347	1993 (2003)	16.483	259.228	100%
Beersel - Lot, Heideveld 64	2001	7.275	306.893	100%
Beersel, Stationsstraat 230	2005	5.149	237.968	100%
Beringen - Paal, Industrieweg 135	2002 (2008)	10.626	397.353	100%
Boom, Industrieweg 1C	2000-2001	36.626	1.484.846	91%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	26.493	612.122	83%
Bornem, Oude sluisweg 32	2011	108.275	4.361.888	73%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.911	142.548	78%
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.325	1.161.750	97%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2013)	53.752	1.382.916	97%
Geel, Hagelberg 12	2012	13.465	606.899	100%
Geel, Hagelberg 14	2009	24.064	1.006.572	100%
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	35.056	1.493.174	98%
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19.180	823.129	100%
Gent - Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2	2016 (2019)	34.420	1.222.713	100%
Gent - Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2B	2017	9.210	412.387	100%
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31 <sup>2</sup>	1978 (2013)	66.346	1.234.622	97%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.409	610.572	100%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6	2016	62.672	1.313.223	95%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6C	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Jumet, Zoning Industriel 2ième rue	1995 (2005)	6.386	246.104	100%
Kontich, Satenrozen 11-13	1985 (2006)	56.725	2.919.818	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Huurinkomsten 2019	Bezettings- graad <sup>1</sup> 31.12.2019
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.182	271.127	100%
Lokeren, bedrijventerrein E17/4	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	2015	11.506	1.243.661	100%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 15	1989 (2013)	18.329	497.144	93%
Londerzeel, Weversstraat 15	2007	11.075	704.782	100%
Londerzeel, Weversstraat 17	2010	7.640	339.581	100%
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16.311	719.477	100%
Londerzeel, Weversstraat 21	1996	6.765	257.434	100%
Londerzeel, Weverstraat 27-29	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Luik - Flémalle, rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011 (2014)	7.877	427.214	100%
Luik - Hermalle-sous-Argenteau, rue de Trilogiport 27	2016	30.012	648.278	100%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93	2001 (2006)	17.282	1.421.008	100%
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.817	1.213.078	97%
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	11.201	438.893	98%
Nijvel, rue Buisson aux loups 8	2013	14.557	352.041	100%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27.535	1.206.422	100%
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	11.592	435.358	81%
Puurs, Schoonmansveld 1	1994 (2018)	43.895	1.271.893	97%
Rumst - Terhagen, Polder 5	jaren '50 (2007)	30.606	479.435	85%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1	1991 (2007)	20.957	1.024.142	100%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.546.607	100%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 en 27	2016	27.223	885.999	100%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.103	367.406	100%
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26.126	641.214	91%
Tongeren, Heesterveldweg 17	2019	6.152	0	79%
Vilvoorde, Havendoklaan 10	2015	8.200	364.954	94%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13.863	892.512	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	10.606	368.802	89%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	4.030.596	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002 (2010)	11.649	573.340	97%
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11.243	357.466	100%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2016)	21.207	902.147	91%
Westerlo - Oevel, Nijverheidsstraat 13	2018	41.150	1.639.187	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1.770	191.743	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56.208	2.834.405	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	31.195	1.606.426	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991 (2018)	32.215	928.532	98%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.854	408.284	100%
Zaventem, Leuvensesteenweg 573	2001	19.140	1.090.260	90%
Zelev, Lindestraat 7	2003 (2008)	41.246	1.433.837	99%
Zonhoven, Vogelsancklaan 250	1977	45.735	1.533.038	100%
Zwevegem - Harelbeke, Blokkestraat 101	1980	74.382	1.413.333	100%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49.696	1.879.217	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Huurinkomsten 2019	Bezettings- graad <sup>1</sup> 31.12.2019
Eén eigendom dat huurinkomsten heeft gegenereerd in 2019, heeft een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendom te Puurs - Breendonk, Koning Leopoldlaan 9. Daarnaast werden nog huurinkomsten ontvangen met betrekking tot panden in 2019 verkocht werden.	n.r.	n.r.	1.545.451	n.r.

<b>Nederland (100% eigendom van WDP)</b>		<b>2.108.773</b>	<b>96.204.263</b>	<b>99,7%</b>
<b>WDP Nederland N.V.</b>				
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	2015	8.707	858.474	100%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7.872	433.458	100%
Alphen aan den Rijn, Antonie Van Leeuwenhoekweg 35	2007 (2012)	13.837	607.442	75%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21.741	645.777	89%
Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996 (2015)	4.048	207.898	100%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	16.048	948.065	100%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.679	776.419	100%
Amsterdam, Kaapstadweg 25	2018	15.112	1.274.298	100%
Amsterdam, Maroestraat 81	2008	2.597	868.369	100%
Arnhem, Delta 57	2019	20.687	467.376	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	2017	26.034	1.504.745	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	2016	21.293	1.161.774	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1+C2	2018	31.751	1.698.292	100%
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	1995	27.720	791.717	100%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	34.883	2.273.074	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 12	2018	12.354	803.983	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 14	2018	32.374	1.371.128	100%
Bleiswijk, Prismalaan West 43	2019	10.505	396.559	100%
Bleiswijk, Snelliuslaan 15	2019	9.063	0	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 29-31	2018	6.144	404.248	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 31	2018	7.537	175.664	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	10.678	679.861	100%
Bodegraven, Schumanweg 4	1970 (2003)	6.379	213.748	100%
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1994 (2006)	37.913	1.101.546	100%
Breda, Heilaartstraat 263	2019	59.420	1.135.333	100%
Breda, IABC 5301	1995	12.664	427.256	100%
Breda, Leursebaan 260	2016	16.778	825.588	100%
Breda, Prinsenhil 1-3	1989	16.955	691.939	100%
De Lier, Jogchem van der Houtweg 20	1979	22.160	647.018	100%
Den Haag, Westvlietweg 7-8	1968	46.174	1.532.451	100%
Deventer, Nering Bögelweg 40	2019	25.283	69.390	100%
Duiven, Innovatie 1	1997 (2006)	27.556	1.880.962	100%
Duiven, Typograaf 2	2008	3.558	559.928	100%
Echt - Susteren, Fahrenheitweg 1	2014	131.807	4.130.477	100%
Echt, Fahrenheitweg 24	2018	14.707	623.693	100%
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2017)	31.381	1.551.459	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Huurinkomsten 2019	Bezettings- graad <sup>1</sup> 31.12.2019
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	10.612	651.915	100%
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	35.019	1.403.769	100%
Hasselt, Hanzeweg 18-22	2018	26.318	629.806	100%
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20.502	851.846	100%
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20.340	208.447	100%
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11.392	684.606	100%
Heerlen, Earl Bakkenstraat 7-15	2017	51.927	2.159.642	100%
Heinenoord, Sikkell 11-13	2019	22.126	490.475	100%
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	808.639	100%
Klundert, Energieweg 4	2018	18.682	912.905	100%
Maastricht-Aachen-Beek, Engelandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.030.762	100%
Moerdijk, Transitoweg 5	2000	42.370	1.598.015	100%
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	38.508	1.566.672	100%
Oosterhout, Denariusstraat 15d	2017	11.522	521.983	100%
Oss, Keltenweg 70	2012	17.141	1.178.577	100%
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	585.737	100%
Papendrecht, Nieuwland Parc 140	2015	16.866	1.088.474	100%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	318.421	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2008)	43.194	5.775.532	100%
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9.551	935.048	100%
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	16.780	792.457	100%
Rozenburg, Incheonweg 11-13	2018	22.547	1.994.607	100%
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.574	1.246.136	100%
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16.814	1.461.781	100%
Schiphol, Folkstoneweg 65	2000	8.845	470.916	100%
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7.419	563.030	100%
Tiel, Medel 1A	2014	72.937	3.151.909	100%
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47.962	2.490.399	100%
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2000 (2011)	20.717	879.884	100%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	1.235.474	100%
Utrecht, Ruimteweg 1-5	1980 (1998)	15.770	614.827	100%
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2011)	12.139	792.392	100%
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	601.565	100%
Veghel, Eisenhowegweg 15	2017	19.417	1.060.932	100%
Veghel, Kennedylaan 19	2002 (2013)	21.020	995.031	100%
Veghel, Kennedylaan 20	2018	12.377	697.357	100%
Veghel, Marshallweg 1	1990 (2017)	46.163	1.407.393	100%
Veghel, Marshallweg 2	2018	16.362	868.740	100%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2008 (2012)	32.550	1.176.228	100%
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	723.369	100%
Venlo, Logistiekweg 1-3	2017	53.061	2.025.758	100%
Venray, Newtonstraat 8	2013	17.746	725.193	100%
Venray, Wattstraat 2-6	2013	43.226	1.982.861	100%



	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Huurinkomsten 2019	Bezettings- graad <sup>1</sup> 31.12.2019
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	618.181	100%
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	16.260	1.475.845	100%
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.620	706.714	100%
Zwolle, Galvaniweg 1	1984	52.634	1.359.833	100%
Zwolle, Lippestraat 15	2009 (2014)	20.109	1.430.504	100%
Zwolle, Mindenstraat 7	2002 (2012)	26.601	1.235.187	100%
Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47.996	2.562.086	100%
Zwolle, Pommerenstraat 2	2019	36.775	909.727	100%
Vier eigendommen die huurinkomsten in 2019 hebben gegeneerd, hebben een fair value kleiner van 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Bodegraven, Schumanweg 1C; Meppel, Oeverlandenweg 8; Drunen, Albert Einsteinweg 20 en Zwolle, Hessenpoort.	n.r.	28.740	807.261	n.r.
<b>WDP Development NL N.V.</b>				
Bleiswijk, Cluster III	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Bleiswijk, Prismalaan 17-19	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Bleiswijk, Snelliuslaan 13	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Breda, Heilaarstraat 263	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Den Bosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Den Haag, Westvlietweg 7-8	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Eindhoven, Park Forum 1129	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Nieuwegein, Brigadedok	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Nieuwegein, Divisiedok 1	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Rozenburg, Incheonweg	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
<b>Frankrijk (100% eigendom van WDP)</b>		<b>192.675</b>	<b>6.929.210</b>	<b>97,8%</b>
<b>WDP France SARL</b>				
Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.251	451.694	95%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.434	510.872	100%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette - rue des frères Lumière	2004	29.216	1.004.162	91%
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.224	534.480	100%
Lille - Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock	2008 (2016)	60.393	2.456.828	98%
Labastide-Saint-Pierre, Zac du Grand Sud	2017	43.975	1.301.556	100%
<b>WDP NV</b>				
Lille - Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.182	669.618	100%
<b>Roemenië (80% eigendom van WDP)</b>		<b>890.074</b>	<b>28.268.992</b>	<b>97,5%</b>
<b>WDP Romania SRL</b>				
Apahida (Cluj), Constructorilor 26, Logistic Parc 1 Building 1	2017	5.121	223.767	100%
Apahida (Cluj), Constructorilor 33-35, Logistic Parc 2 Building 1	2018	43.424	-	100%
Apahida (Cluj), Industriilor 1A, Logistic Parc 1 Building 4	2018	41.647	1.717.794	100%
Apahida (Cluj), Industriilor 1b-c, Logistic Parc 1 Building 2	2017 (2018)	9.693	482.794	100%
Apahida (Cluj), Industriilor 1c, Logistic Parc 1 Building 3	2018 (2019)	29.633	1.779.003	100%
Arcestii Rahtivani (Prahova), Arcestii Rathivani Village 874, Building 1	2015	7.856	348.529	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Huurinkomsten 2019	Bezettings- graad <sup>1</sup> 31.12.2019
Arcestii Rahtivani (Prahova), Arcestii Rathivani Village 874, Building 2	2015	12.397	731.297	100%
Arcestii Rahtivani (Prahova), Arcestii Rathivani Village 874, Building 3	2018	4.383	310.607	100%
Braila, Zona libera Braila II, Building 1	2015 (2016)	43.987	2.806.602	100%
Brazi-sat Negoiesti (Prahova), Basarab 2, Building 1	2018 (2019)	33.283	993.952	100%
Budesti (Racovita - Valcea), Drumul Faurecia 1, Building 1	2016 (2018)	17.320	1.214.626	100%
Budesti (Racovita - Valcea), Drumul Faurecia 1, Building 2W	2017	8.034	483.644	100%
Buzau	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Clinceni (Ilfov), Transalkim street 3, Building 1	2015	12.086	522.969	100%
Codlea (Brasov), Vulcanului 33, Building 1	2016 (2018)	25.496	795.747	100%
Deva-sat Santuhalm (Hunedoara), Santuhalm Village	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Dragomiresti Vale (Ilfov), Piersicului/D116 1, Logistic Parc 1 Building 1	2017 (2018)	19.229	835.622	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Piersicului/D116 1, Logistic Parc 4 Building 1	2019	33.645	140.254	43%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Tarla /DE116 63, Logistic Parc 2 Building 1	2018	33.217	1.680.879	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 1 Building 1	2017	6.025	279.313	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 1 Building 2	2018	5.987	100.962	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 1 Building 4	2017	8.273	452.683	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 2 Building 1	2018	16.165	736.272	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 3 Building 1	2009	30.655	1.149.898	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 3 Building 3	2008 (2015)	8.927	225.748	100%
Ghimbav (Brasov), DE 301/305, KM 0+500 , Building 1	2018	19.526	424.738	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-10, Building 1	2011 (2017)	16.147	604.065	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-10, Building 2	2011 (2018)	8.762	462.185	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-10, Building 3	2017 (2018)	57.998	2.062.964	100%
Oradea (Bihor), Anghel Saligny 15, Logistic Parc 1 Building 1	2018 (2019)	7.852	179.808	100%
Oradea (Bihor), Ogorului 214, Logistic Parc 1 Building 2	2018	15.742	1.025.403	100%
Oradea (Bihor), Petre P. Carp 20, Logistic Parc 3 Building 1	2019	33.821	-	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22, Building 1	2018	4.870	247.782	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22, Building 2	2019	10.879	-	100%
Roman (Neamt), Magurei 2, Building 1	2017 (2018)	44.389	1.823.696	100%
Sibiu, Barcelona fn, Building 1	2016	8.247	510.573	100%
Sibiu, Barcelona fn, Building 2	2016	17.457	252.000	100%
Sibiu, Barcelona fn, Building 4	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Slatina (Olt), Draganesti 35A, Building 1	2019	32.581	-	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50, Logistic Parc 1 Building 1	2017	29.788	1.071.232	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Logistic Parc 1 Building 2	2017 (2019)	17.981	790.135	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Logistic Parc 2 Building 1	2019	80.876	34.499	100%
Stefanestii de Jost (Ilfov), Sinaia 50B, Logistic Parc 2 Building 2	2019	8.612	-	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Huurinkomsten 2019	Bezettings- graad <sup>1</sup> 31.12.2019
Vijf eigendommen die huurinkomsten hebben gegeneerd in 2019, hebben een fair value kleiner van 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Codlea (Brasov), Vulcanului 33, Building 2; Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 1 Building 3; Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 3 Building 2; Mihail Kogalniceanu (Constanta), DN 2A, KM 181, Building 1 en Sibiu, Theodor Mihaly 3-5, Building 3	n.r.	18.063	766.949	n.r.
<b>Luxemburg (55% eigendom van WDP)<sup>3</sup></b>		<b>33.007</b>	<b>1.480.552</b>	<b>97,8%</b>
<b>WDP Luxembourg SA</b>				
Dudelange, Parc Logisic Eurohub Sud (gebouw 1)	2014	14.794	786.273	96%
Dudelange, Parc Logisic Eurohub Sud (gebouw 2)	2018	18.213	694.280	100%
<b>Totaal</b>		<b>5.038.303</b>	<b>204.228.822</b>	<b>97,9%</b>

1. De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.
2. De site te Grimbergen wordt samen met een andere GVV, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50 verdeling. Hierdoor is WDP NV mede-eigenaar van deze site.
3. Voor de gegevens van WDP Luxembourg SA wordt telkens het proportioneel deel van WDP in de portefeuille weergegeven (55%).

## Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Luxemburg, Nederland, Frankrijk en Roemenië

### België en Luxemburg

2019 was goed voor de op één na hoogste take-up van de afgelopen tien jaar. Gezien het merendeel van de transacties bestaande locaties betrof, werd ruim 60% van de panden ingenomen via verhuring. Het zwaartepunt in deze regio is nog steeds de Antwerpen-Brussel-as. De as Antwerpen-Gent, de corridor langs de E313 en Wallonië zijn elk goed voor 1/5 van de take-up. Het leegstandpercentage blijft historisch laag (circa 3%) gezien de schaarste aan beschikbare gebouwen. Ontwikkelaars blijven een risicomijdende houding aannemen, maar ook de beschikbare gronden voor logistieke ontwikkeling blijven schaars. Het volume aan ontwikkeling bleef dus ook

onder het tienjarige gemiddelde en betrof steeds niet-speculatieve projecten. Ontwikkelaars blijven wel op zoek gaan naar geschikt grondpotentieel voor de toekomst. De tophuurprijzen blijven stabiel (tussen 45 en 55 euro per m<sup>2</sup> per jaar in België en tussen 60 en 70 euro per m<sup>2</sup> per jaar in Luxemburg). Men gaat uit van een lichte verhoging naar de toekomst toe, opnieuw gedreven door de beperkte beschikbaarheden en een hogere grondkost en bouwkost omwille van de vraag naar meer duurzaam vastgoed. België en Luxemburg blijven aantrekkelijke regio's voor logistiek vastgoed. Hun multimodale karakter wordt immers ondersteund door de zeehavens en de beschikbare inlandterminals en cargoluchthavens. Er is bovendien een duidelijke trend naar meer duurzame en energieneutrale

gebouwen. Ook wordt de efficiëntie van de supply chain meegenomen in de vastgoedbeslissingen, waardoor specifieke magazijnen zoals cross-dockmagazijnen, urban logistics, e-fulfilment centres etc. verder aan belang zullen winnen, net zoals het gebruik van nieuwe technologieën en digitalisering. Het onevenwicht in vraag en aanbod stremt het transactievolume en zet nog steeds druk op de yields: de prime yield ligt rond 4,75%.

## Nederland

De Nederlandse logistieke sector is een van de meest actieve, mature en uitgebouwde binnen Europa, ondersteund door het feit dat de regio fungeert als logistieke toegangspoort tot Europa en kan rekenen op een hoogwaardige infrastructuur en zeer dynamische gebruikersmarkten. De take-up blijft stijgen en betreft voornamelijk nieuwbouwmagazijnen die op maat werden gerealiseerd. Dit impliceert een snelle groei van logistieke hubs. Het leegstandspercentage van bestaande locaties blijft dalen en schommelt op het einde van 2019 rond 4%. Ook op de beleggingsmarkt zien we een jaar-op-jaarstijging van de investeringen in industrieel en logistiek vastgoed. De grote vraag naar distributiecentra zorgt ervoor dat de prime aanvansrendementen zijn verscherpt naar 4,00%. De ingebruikname van logistiek vastgoed in Nederland zit al jaren in de lift en deze toename zet zich voort. Technologische ontwikkelingen hebben enorm veel impact gehad op de logistieke sector. Bedrijven willen hun logistieke netwerk aanpassen aan de veranderende supply chain, met oog voor het einde van de keten (de last mile). E-commerce en e-fulfilment zorgen voor de vraag naar specifieke distributiecentra. Een uitdaging wordt weliswaar de beperktere beschikbaarheid van gronden en de verstrengde aanpak van de overheden rond zoning en vergunningen. De hogere bouwkost kent een effect op de huur-niveaus: tophuurprijzen schommelen rond 85 euro per m<sup>2</sup> per jaar, gemiddelde huurprijzen rond 50-60 euro. De blijvende vraag vanwege investeerders, zorgt voor een aanhoudende neerwaartse druk in de breedte (i.e. over alle locaties en types logistieke gebouwen heen) op de rendementen waardoor nu ook een hogere prijs betaald wordt voor secundair vastgoed.

## Frankrijk

De recent genoteerde take-up blijkt in Frankrijk sterk regiogebonden: het zijn voornamelijk de regio's Rijsel en Lyon die een toename zien, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Parijs en Marseille. Het aanbod aan bestaande gebouwen is licht toegenomen en wordt gedomineerd door class A-gebouwen. We zien een daling van het volume aan ontwikkelingen. Het aantal sites met een oppervlakte van +40.000 m<sup>2</sup> zit dan weer in de lift. De huurprijzen schommelen rond 56 euro per vierkante meter per jaar in de topregio Parijs, circa 45 euro in de regio Lyon en 38-41 euro voor de gebouwen rond Rijsel. De logistieke sector zorgt voor een verhoogde interesse door investeerders die opteren voor investeringen in vastgoedportefeuilles. Algemeen staat de prime yield voor logistiek vastgoed rond 4,00%.

## Roemenië

De trend die werd opgetekend op het einde van 2018 zet zich verder door: de industriële en logistieke sector in Roemenië en het aantal vastgoedontwikkelingen blijven stijgen, gedreven door de economische groei en de uitbouw van wegen en infrastructuur. Nieuwe transacties betreffen grotendeels built-to-suit projecten. Wanneer we kijken naar het bedrijfsvastgoed in het algemeen, valt op dat 84% van het vastgoed moderne, class A-magazijnen betreft. Zwaartepunt van de activiteiten, blijft nog steeds de hoofdstad Boekarest, gevolgd door grote regionale steden zoals Oradea, Timisoara, Cluj, Deva en Sibiu. De gehuurde gebouwen worden voornamelijk gebruikt voor distributie en productie door zowel producenten, retailers als logistieke dienstverleners. Slechts 6% van de panden is onmiddellijk beschikbaar. Afhankelijk van de regio, schommelen de huurprijzen voor logistieke parken rond 40-45 euro per m<sup>2</sup> per jaar. Naar verwachting blijft dit huurniveau in de loop van 2020 gehandhaafd. 40% van de verhuringen werd gerealiseerd in de regio rond Boekarest, de overige 60% is verdeeld over de belangrijkste regionale steden. De prime toprendementen liggen rond 7,25% met verdere neerwaartse druk.

Bronnen: CBRE, BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield, JLL en WDP research

## 3.4

## VOORUITZICHTEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2020, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van WDP. Deze werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de boekjaren 2019 en 2018 en die in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van WDP.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2019. In het hoofdstuk 3.1 2019 een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Transacties en verwezenlijkingen - Feiten na balansdatum wordt meer duiding gegeven inzake de crisis gerelateerd aan Covid-19.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en de EPRA-winst zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is, vormen geen verbintenis voor de onderneming. Door hun aard, impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen (zowel algemeen als specifiek) en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt.

## Hypothesen

### Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door WDP gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van zijn geconsolideerde rekeningen per 31 december 2019 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

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

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten, wordt rekening gehouden met een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,4% wat de indexatie van de huurcontracten in 2020 betreft, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2019.

- Voor de berekening van de intrestvoeten, wordt uitgegaan van een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één, drie en zes maand van respectievelijk -0,44%, -0,39% en -0,32%.
- De financiële indekkingsinstrumenten (Interest Rate Swaps) worden conform IFRS (IFRS 9) gewaardeerd tegen marktwaarde in de geconsolideerde financiële staten. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.
- In lijn met de IFRS-normen worden de vastgoedportefeuille (IAS 40) en de zonnepanelen (IAS 16) gewaardeerd aan fair value. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- Er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo)politieke en/of economische klimaat, die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de Groep.
- Er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatorie vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Groep of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- Tevens kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 8. *Risicofactoren*.

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

#### Nettohuurre resultaat

Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten, rekening houdend met de hypothesen gehanteerd voor de indexatie van de huurcontracten (zie supra), waarbij de indexatie werd toegepast op individuele contractbasis, volgens de verjaardag van het huurcontract.

In 2020 komt 13% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2019 50% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor de 50% die nog niet is verlengd, wordt rekening gehouden met huurverlengingen/huurvernieuwingen: op individuele basis is een analyse gemaakt van leegstandperiode, verhoogde lasten en taksen normaal ten laste van de huurder, eventuele wederinstaatstellingskosten, kosten voor de commercialisatie en een nieuw huurniveau bij wederverhuur vergelijkbaar aan het huidige niveau. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2020, in lijn met 98% eind 2019.

Het netto-investeringsvolume van ruim 400 miljoen euro, generaliseerd in 2019, zal tijdens het boekjaar 2020 grotendeels bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er, zoals aangekondigd, verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten in uitvoering met graduele oplevering in 2020. De stijging in de huurinkomsten, is hoofdzakelijk gedreven door deze externe groei.

#### *Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten*

Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen. Deze worden geraamd op circa 16 miljoen euro<sup>37</sup>, een stijging gedreven door de geplande PV-projecten in Nederland en de in het vierde kwartaal van 2019 uitgevoerde nieuwe PV-Projecten in België.

Daarnaast omvat deze post het netto-effect van doorgerekende kosten aan de klanten met inbegrip van de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent.

#### *Vastgoedkosten*

Deze kosten omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2020 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.

#### *Algemene kosten van de Vennootschap*

De evolutie van de algemene kosten van de Vennootschap is onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille waarbij verder aan het operationele platform wordt gebouwd op een kostenefficiënte manier, dit wil zeggen met behoud van de hoge operationele marge op een niveau van boven 91%.

Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van WDP, zijnde de vergoeding voor het uitvoerend management en de niet-uitvoerende bestuurders en de kosten van het administratief personeel. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgeden verschuldigd voor de kantoren in Wolvertem, Breda en Boekarest.

Tot de vaste kosten behoort ook een rubriek bestaande uit geraamde vergoedingen verschuldigd aan externe adviseurs of experts zoals vastgoedexperts, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en informaticakosten, consultancy-opdrachten en de vergoedingen van de commissaris voor wettelijke controles.

Als beursgenoteerde onderneming bestaan de overheadkosten van WDP eveneens uit de jaarlijkse taks op de GVV's, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext, de kosten inzake het prudentieel toezicht op GVV's, en het budget van de Vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

#### *Financieel resultaat*

Wat de inschatting van de intrestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2019 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2020. Hierbij wordt een schuldratio verwacht die lager ligt dan 50%.

Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 85% op basis van de situatie per 31 december 2019, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 2,1% voor 2020. In deze globale financieringskost is een gewogen gemiddelde kredietmarge verrekend, alsook de kost voor het niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten. Voor de assumpties werd ervan uitgegaan dat er geen

37. Zie ook toelichting IV. *Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden* voor de voorspelling van de kasstromen van de PV-installaties.

leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken.

De totale financiële kosten werden vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde intresten op basis van de bestaande projectontwikkelingen en de mogelijkheid om intresten te kapitaliseren<sup>38</sup>. Op deze manier wordt de intercalaire rente geneutraliseerd in de resultatenrekening en opgenomen bij de investeringskost van de projecten. De gehanteerde kapitalisatievoet voor de intercalaire rente is een equivalent van de ingeschatte globale financieringskost.

In de financiële lasten werd conform IFRS 16 tevens de recurrente kost van de concessies verwerkt van 2,5 miljoen euro (voor de sites waarvoor WDP niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt), in plaats van voorheen (tot en met boekjaar 2018) via *Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten*.

### Belastingen

Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting en roerende voorheffing op dividenden. In België, Nederland en Frankrijk is de belastingdruk beperkt omwille van het fiscaal transparant statuut dat WDP heeft in deze landen.

Voor de andere vennootschappen die deel uitmaken van de WDP Groep, werd een raming gemaakt op basis van de ingeschatte lokale resultaten – hoofdzakelijk WDP Romania.

### Aandeel in het resultaat van joint ventures

Dit resultaat omvat het resultaat van de Luxemburgse joint venture WDP Luxembourg.

## GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)

	Actual FY 2019	Budget FY 2020
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	201.971	227.943
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	961	280
Opbrengsten van zonne-energie	14.689	16.108
Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten	-1.055	-1.214
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>216.566</b>	<b>243.118</b>
Vastgoedkosten	-7.245	-8.326
Algemene kosten van de Vennootschap	-11.034	-13.003
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>198.287</b>	<b>221.789</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-40.216	-39.498
Belastingen op EPRA-winst	-1.724	-3.088
Latente belastingen op EPRA-winst	-975	-1.442
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	610	1.723
Minderheidsbelangen	-3.607	-5.675
<b>EPRA-winst</b>	<b>152.374</b>	<b>173.809</b>
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	164.047.016	173.884.451
<b>EPRA-winst (per aandeel)</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>

38. Zie ook hoofdstuk 3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering en hoofdstuk 3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Overzicht projecten in uitvoering.

## Prognose van de geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2020 een EPRA-winst per aandeel van 1,00 euro (circa 174 miljoen euro)<sup>39</sup>, een stijging met 8% tegenover 0,93 euro in 2019. De drijfveer hierachter is hoofdzakelijk de sterke groei van de portefeuille in 2019 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2020 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke projectontwikkelingspijplijn van circa 637.000 m<sup>2</sup> en een verwachte totale investering van 480 miljoen euro<sup>40</sup> die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2020.

## Dividendverwachtingen

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van WDP bepaald en na het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de jaarlijkse Algemene Vergadering. Voor 2020 verwacht WDP een verdere stijging van de EPRA-winst (onder de huidige omstandigheden) tot 1,00 euro per aandeel. Op basis van deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2020 (betaalbaar in 2021) een dividend per aandeel uit te keren van 0,80 euro bruto, wat overeenkomt met een stijging van 8% en gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%, in lijn met het wettelijke minimum.

### GECONSOLIDEERDE BALANS

(in euro x 1.000)

	Actual 31.12.2019	Budget 31.12.2020
<b>Vaste activa</b>	<b>4.156.619</b>	<b>4.527.274</b>
Vastgoedbeleggingen	4.002.340	4.365.377
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	125.244	126.055
Financiële vaste activa	4.743	4.743
Andere vaste activa	4.584	3.694
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.707	27.405
<b>Vlottende activa</b>	<b>66.171</b>	<b>62.139</b>
Activa bestemd voor verkoop	5.779	0
Kas en kasequivalenten	3.604	3.604
Andere vlottende activa	56.788	58.534
<b>Totaal activa</b>	<b>4.222.790</b>	<b>4.589.414</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.149.861</b>	<b>2.256.489</b>
Eigen vermogen - aandeel Groep	2.103.917	2.190.001
Minderheidsbelangen	45.944	66.488
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.072.929</b>	<b>2.332.925</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.707.475</b>	<b>1.921.892</b>
Langlopende financiële schulden	1.568.199	1.782.797
Andere langlopende verplichtingen	139.276	139.095
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>365.454</b>	<b>411.032</b>
Kortlopende financiële schulden	286.629	332.197
Andere kortlopende verplichtingen	78.826	78.835
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.222.790</b>	<b>4.589.414</b>
Schuldgraad (proportioneel)	46,7%	48,6%

39. Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de vraag naar logistiek vastgoed) en een normaal aantal uren zonneshij. De weergegeven cijfers houden rekening met de split van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020.

40. Waarvan nog een bedrag van 262 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.



## Prognose van de geconsolideerde balans

Bij het opstellen van de geprojecteerde balans werd rekening gehouden met factoren die redelijkerwijze geraamd konden worden. De volgende assumpties werden hierbij in acht genomen:

- Wat betreft de evolutie van de vastgoedportefeuille, werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld, namelijk de uitvoering van de in aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten.
- De zonnepanelen worden gewaardeerd aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2019, behoudens het doorrollen van het waarderingmodel met één jaar<sup>41</sup>. Deze aanpassing wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen conform IAS 16.
- Voor de evolutie van het eigen vermogen, werd rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen via de dividenduitkering over 2019 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen, de winstevolutie gedurende het boekjaar 2020 en de afschrijving van de zonnepanelen. Met betrekking tot de winstgeneratie, werd enkel rekening gehouden met de EPRA-winst en werd, zoals eerder aangegeven, abstractie gemaakt van de herwaardering van financiële instrumenten alsook de impact van marktschommelingen op de portefeuille.
- De prognose voor de financiële schulden werd opgesteld in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat verwacht wordt gefinancierd te worden via eigen vermogen (via, onder andere, de gereserveerde winsten en het keuzedividend) – hierbij wordt een schuldgraad lager dan 50% per 31 december 2020 verwacht. WDP heeft per 31 december 2019 een buffer van 350 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen kan worden voldaan.

## Groeiplan 2019-23

Binnen het kader van het huidige groeiplan 2019-23, heeft WDP eind 2019 een totaal pakket aan investeringen geïdentificeerd van 550 miljoen euro, met name ongeveer 37% van het beoogde cumulatieve volume van 1,5 miljard euro. Een uitstekende start van dit nieuwe vijfjarenplan, tevens nodig in functie van de verhoogde complexiteit en langere doorlooptijd van sommige projecten.

Er blijft een aanhoudende vraag naar moderne logistieke panden en dus voldoende groeipotentieel voor WDP ter realisatie van zijn business plan, ondanks de verhoogde druk op de rendementen (omwille van de grotere interesse in de sector vanwege beleggers en het aanhoudende negatieve renteklimaat), het groeiende tekort aan beschikbare gronden en de verlengde vergunningstrajecten:

- vooreerst zijn een aantal fundamentele tendensen intact zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en vraag naar duurzaamheid die leiden tot aangepaste consumptie- en distributienetwerken;
- door het normaliseren van de markt en de verstrengde aanpak rond zonerings- en vergunningen, ziet WDP een evolutie richting meer brownfieldprojecten en complexere deals waarbinnen expertise en klantengerichtheid centraal zullen staan.

Binnen deze context denkt WDP klaar te staan voor de verdere realisatie van het groeiplan op basis van zijn klantenfranchise, het steeds groter wordende aandeel aan cross-selling binnen de portefeuille, zijn uitgebreid netwerk van partners en een zeer ervaren en gemotiveerd team van medewerkers.

Op basis hiervan verwacht WDP de verdere portefeuillegroei a rato van 10% per jaar te kunnen handhaven tot ruim 5 miljard euro in 2023, op basis waarvan een EPRA EPS in 2023 geambieerd wordt van minstens 1,15 euro (tegenover 1,15 euro bij de start van het groeiplan).

41. Zie ook toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa.*

## Sensitiviteit

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

### SENSITIVITEITSANALYSE OP BASIS VAN DE GECONSOLIDEERDE CIJFERS PER 31.12.2019

<b>Δ Inflatie (in %)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,0%</b>
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,3	-1,1	—	1,1	2,3
<b>Δ Bezettingsgraad (in %)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,0%</b>
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,6	-1,3	—	1,3	2,6
<b>Δ Euribor (in %)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,0%</b>
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	—	—	—	-1,4	-2,8
<b>Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,0%</b>
Δ Schuldgraad (in %)	2,3%	1,1%	—	-1,1%	-2,1%
<b>Δ Investerings (in miljoen euro)</b>	<b>-50,0</b>	<b>-25,0</b>	<b>—</b>	<b>25,0</b>	<b>50,0</b>
Δ Schuldgraad (in %)	-0,6%	-0,3%	0,0%	0,3%	0,6%
<b>Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)</b>	<b>-5,0%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>5,0%</b>
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	-202,7	-101,4	—	101,4	202,7
<b>Δ Intrestvoeten (in %)</b>	<b>-0,5%</b>	<b>-0,25%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,25%</b>	<b>0,5%</b>
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-49,1	-24,3	—	23,7	46,8

## Verslag van de commissaris

25 maart 2020

Geachte dames en heren

Warehouses De Pauw NV

Wij brengen verslag uit over de prognose van de EPRA winst (zoals gedefinieerd in augustus 2011 (en voor het laatst aangepast in november 2016) in "Best Practices Recommendations Guidelines" van de European Public Real Estate Association) van Warehouses De Pauw NV (de "Vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen de "Groep"), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2020 (de "Prognose"). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in hoofdstuk 3.4 2019, *een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vooruitzichten bij Hypothesen en Prognose van de geconsolideerde resultaten (analytisch schema)* van het 2019 jaarverslag van de Groep, (het "Jaarverslag"). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen of de prognose van de geconsolideerde balans.

Dit verslag is vrijwillig opgesteld op vraag van de Raad van Bestuur van de Vennootschap met als doel te bevestigen dat de Prognose is opgesteld en samengesteld overeenkomstig de vereisten van Sectie 11 van Annex 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europese parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de "Prospectus Verordening") en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

### Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de "Bestuurders") om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met Annex 1, sectie 11 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan u te melden.

Behoudens voor enige verantwoordelijkheid die ontstaat onder artikel 26 van de Wet van 11 juli 2018 met betrekking tot enige persoon en in de mate daar opgenomen, in de mate toegestaan door de wet, nemen wij geen verantwoordelijkheid en accepteren wij geen aansprakelijkheid ten opzichte van enig persoon noch voor enig geleden verlies door enig zulk persoon als een gevolg van, of overeenkomstig dit verslag of onze verklaring, vereist door en uitsluitend gegeven met als doel het naleven van Annex 1 item 1.3 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie, instemmend met de opname in het Universeel Registratiedocument.

### Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in hoofdstuk 3.4 2019, *een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vooruitzichten bij Hypothesen en Prognose van de geconsolideerde resultaten (analytisch schema)* van het Jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2020. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

### Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 "The Examination of Prospective Financial Information" zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door

onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken werden uitgevoerd.

### Oordeel

Naar onze mening, is de Prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen, die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep.

### Verklaring

Voor de doeleinden van art. 26 van de Wet van 11 juli 2018 zijn we verantwoordelijk voor dit verslag als onderdeel van een Universeel Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle mogelijke voorzorgsmaatregelen genomen hebben om ervoor te zorgen dat de informatie zoals opgenomen in dit verslag, voor zover wij weten, in overeenstemming is met de feiten en geen weglatingen bevat die haar opname zouden kunnen beïnvloeden. Deze verklaring werd opgenomen in het Universeel Registratiedocument in overeenstemming met Annex 1 item 1.2 van de regelgeving van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Hoogachtend

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA  
Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

04

## AANDELEN EN OBLIGATIES

De recente 7:1 split van het aandeel bracht het WDP-aandeel naar een koers die dezelfde was als de introductieprijs exact twintig jaar geleden. Samen met de toename van de marktkapitalisatie en de opname in de BEL 20, heeft dit voor een boost gezorgd in de liquiditeit van het aandeel.

**Joke Cordeels**  
Investor relations WDP

**31%**return van het  
aandeel

Marktkapitalisatie

**~4**

miljard euro

Dividend

**+8%** j/j

## 4.1

## HET AANDEEL

## GEGEVENS PER AANDEEL

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	172.489.205	161.429.730	154.064.939
Free float	75%	75%	75%
Marktkapitalisatie (in euro)	3.996.821.367	2.656.672.128	2.056.326.750
Verhandeld aantal aandelen per jaar	65.984.303	41.646.577	34.932.786
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	5.533.360	2.543.078	1.776.938
Free float velociteit <sup>1</sup>	50,7%	34,4%	30,4%
Beurskoers over het jaar			
hoogste	23,1	17,7	14,0
laagste	16,3	13,3	11,7
slot	23,2	16,5	13,3
IFRS NAV <sup>2</sup> (in euro)	12,2	9,8	8,0
EPRA NAV <sup>3</sup> (in euro)	12,8	10,2	8,3
Uitkeringspercentage	84%	82%	82%
EPRA-winst/aandeel <sup>4</sup> (in euro)	0,93	0,86	0,80
EPRA-winst/aandeel <sup>5</sup> (in euro)	0,88	0,83	0,79
Brutodividend/aandeel (in euro)	0,74	0,69	0,64
Nettodividend/aandeel (in euro)	0,52	0,48	0,45
Roerende voorheffing	30%	30%	30%

1. Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal free float aandelen op het einde van het jaar.
2. IFRS NAV: de IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde per aandeel conform de GVV-wetgeving.
3. EPRA NAV: dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).
4. Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (164.047.016).
5. Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP evolueerde in de eerste maanden van 2019 van 16,46 euro op 31 december 2018 naar circa 20 euro in mei 2019 bij de uitbetaling van het dividend, om nadien verder te stijgen naar een slotkoers op 31 december 2019 van 23,17 euro.

Binnen deze context kon WDP wederom bouwen op zijn reputatie en traditionele troeven. Eerst en vooral is er het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft

hier onder meer zijn marktleiderschap in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux en het stabiele karakter van de gegenereerde winsten, gecombineerd met het groeiplan. Daarbij komt het feit dat WDP een self-managed company is, waarbij het management binnen de Vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders en andere stakeholders. Daarnaast biedt de vastgoedportefeuille de investeerders in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's. En natuurlijk is er ook het aantrekkelijke dividend.

## Langetermijnkoers- evolutie en -return

Voor 2019 bedroeg de totale return<sup>1</sup> van het aandeel WDP +30,9%.

Uit de cijfers van EPRA blijkt ook dat WDP sinds de beursintroductie eind juni 1999, met een totale geannualiseerde return van +11,8%, nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+8,5%), vastgoedaandelen in de eurozone (+9,7%) en Belgische vastgoedaandelen (+8,8%).

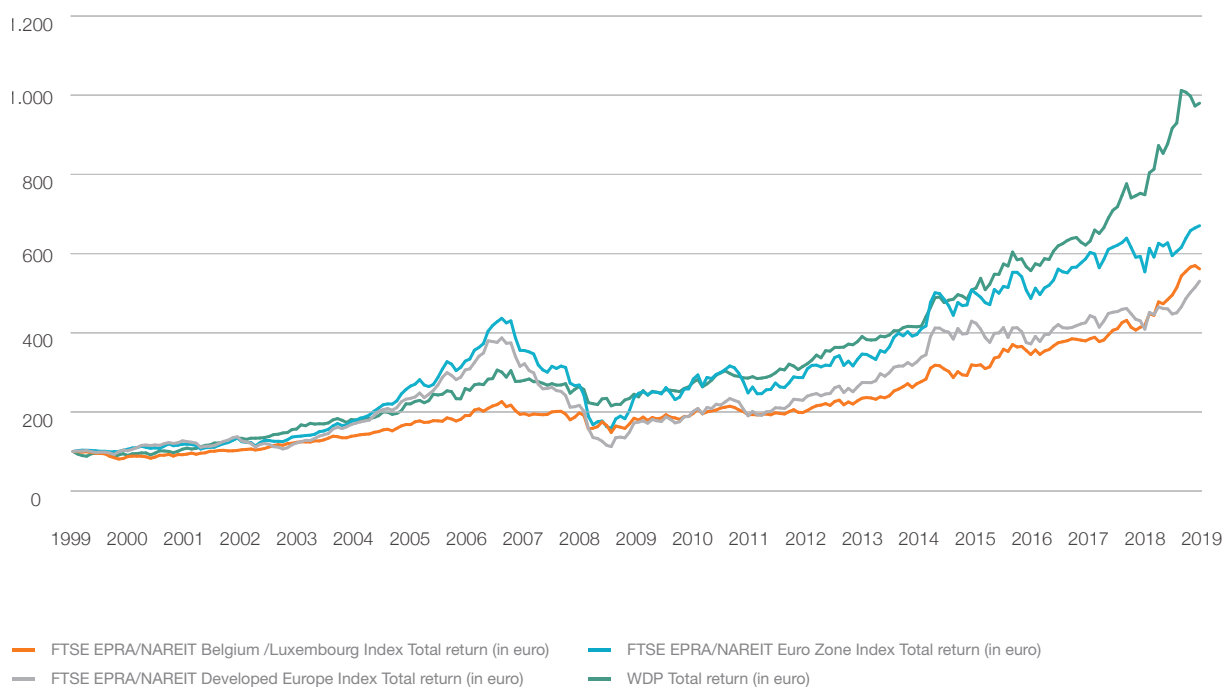
WDP blijft zich inspannen om een stevige cashflow te genereren als basis voor een aantrekkelijk dividend. De GVV is er ook van overtuigd dat de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de huurders en het feit dat jaar na jaar een aantrekkelijk dividend wordt uitgekeerd, goede vooruitzichten blijven bieden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

## Splitsing aandeel WDP

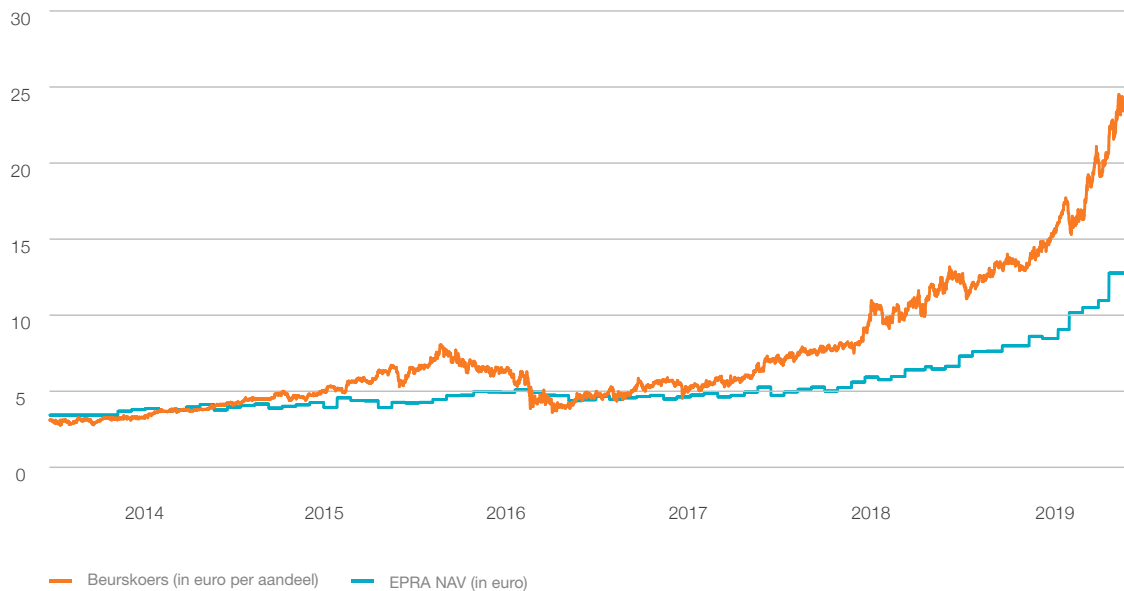
Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. Deze aandelensplitsing werd door de aandeelhouders van WDP goedgekeurd ter gelegenheid van de Buitengewone Algemene Vergadering op 11 september 2019.<sup>2</sup>

1. De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:
  - het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode;
  - het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerendevoorheffing);
  - het brutorendement van het verkregen dividend wanneer dit geherinvesteerd wordt in hetzelfde aandeel.
2. Zie persbericht van 11 september 2019.

### RETURN VAN HET AANDEEL WDP VERSUS EPRA-INDICES



## BEURSKOERS VERSUS EPRA NAV



## 4.2

## AANDEELHOUDERSCHAP

## AANDEELHOUDERSCHAP

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	130.033.785		75,39%
BlackRock-gerelateerde bedrijven <sup>1</sup>	4.618.929	29.12.2016	2,68%
AXA Investment Managers S.A. <sup>1</sup>	4.738.986	02.11.2018	2,75%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel van 3% <sup>2</sup>	120.675.870		69,96%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandehouder) <sup>3</sup>	42.455.420	12.11.2019	24,61%
<b>Totaal aantal aandelen</b>	<b>172.489.205</b>		<b>100,00%</b>

Dit overzicht geeft de situatie weer op datum van het Universeel Registratiedocument.

1. Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantieverklaring en rekening houdende met het totaal aantal uitstaande aandelen van WDP.
2. Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.
3. De Referentieaandehouder de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming. Het aantal aandelen houdt rekening met de meest recente transactie waaraan zij hebben deelgenomen, met name de ABB in november 2019.



## 4.3

## DE OBLIGATIES

WDP doet ook een beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten. Deze financiering is op 31 december 2019 als volgt samengesteld:

## DE OBLIGATIES

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 31.12.2019
<b>Genoteerde obligaties</b>							
WDP NV	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026	2,50%	100,0%	103,3%
WDP NV	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026	Euribor 3M + 2,00%	100,0%	100,9%
WDP NV	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	2,50%	99,4%	102,1%
WDP NV	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100,0%	99,8%
WDP NV	BE0002216829	125	7	13 juni 2021	3,38%	101,9%	103,8%
WDP NV	BE0002192582	50	7	18 maart 2020	3,80%	99,9%	105,6%
<b>Niet-genoteerde obligaties</b>							
WDP NV	n.r.	100	11	29 maart 2029	2,62%	100,0%	n.r.





05

## CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Een goede corporate governance is het vertrekpunt voor elke succesvolle organisatie. Een transparante bestuursstructuur is een belangrijk onderdeel daarvan. We zijn ervan overtuigd dat de keuze van onze aandeelhouders in 2019 voor een NV met een one-tier board zal bijdragen tot het langetermijn succes van WDP.

*Johanna Vermeeren*  
General Counsel WDP

### Nieuwe governancestructuur voor WDP sinds 1 oktober 2019

Ingevolge een beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van WDP op 11 september 2019<sup>1</sup>, is WDP **per 1 oktober 2019 omgezet** van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder **in een naamloze vennootschap met een monistische Raad van Bestuur (one-tier board)**.



- een Raad van Bestuur met 7 leden en een niet-uitvoerend voorzitter



- onderworpen aan de bepalingen van het nieuwe Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Corporate Governance Code 2020



- nieuw WDP Corporate Governance Charter



- installatie van een Managementcomité

1. Zie het persbericht van 11 september 2019.

Dit hoofdstuk van het jaarlijks financieel verslag, bevat de inhoud van de Corporate Governance Verklaring van WDP en beschrijft de toestand op 31 december 2019, tenzij anders vermeld.

## Governance principles

Voor WDP staat van bij de oprichting eerlijk en correct zaken doen voorop, steeds op basis van onze kernwaarden. WDP streeft hierbij de hoogste standaarden na op vlak van corporate governance vanuit de overtuiging dat dit bijdraagt tot het lange termijn succes van de Vennootschap en aan de bescherming van de belangen van alle stakeholders. De Raad van Bestuur waakt erover dat de hiertoe uitgewerkte corporate

governance principes en processen ten alle tijde geschikt zijn voor de Vennootschap en voldoen aan de geldende corporate governance reglementering of normen.

Onze governance-principes en processen zijn weerspiegeld in ons [Corporate Governance Charter](#), onze [Ethische Code](#) en de [Dealing Code](#). Deze zijn beschikbaar op onze website.



## Referentiecode | Corporate Governance Code 2020

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WVV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past WDP de Belgische Corporate Governance Code 2020 (**Code 2020**) toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De Code 2020 is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecomitee.be](http://www.corporategovernancecomitee.be).

De Code 2020 hanteert het pas toe of leg uit-principe (comply or explain), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. Op datum van dit jaarlijks financieel verslag leeft WDP de bepalingen van de Code 2020 na, behoudens voor wat betreft de volgende principes:

### **Principes 3.19 tot en met 3.21 van de Code 2020 handelen over de aanstelling van een secretaris binnen de Vennootschap.**

**EXPLAIN** | Gegeven de vrij beperkte omvang van de Raad van Bestuur en met het oog op een zo efficiënt mogelijke aanwending van krachten binnen de Vennootschap, heeft de Raad van Bestuur er voornamelijk voor gekozen om de functie van secretaris niet aan één specifieke persoon toe te wijzen. De functies van de secretaris worden in WDP uitgevoerd door enerzijds de CFO, die tevens aanwezig is bij de Raden van Bestuur, en de General Counsel die de benodigde vaardigheden en kennis hebben inzake bestuursaangelegenheden:

- het ondersteunen van de Raad van Bestuur en zijn comités in alle bestuursaangelegenheden;
- het voorbereiden van het Corporate Governance Charter en de Corporate Governance Verklaring;
- het zorgen voor een goede informatiedoorstroming binnen de Raad van Bestuur en zijn comités en tussen het uitvoerend management en de niet-uitvoerende bestuurders;
- het accuraat opnemen van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de raadsvergaderingen in de notulen; en
- het faciliteren van initiële vorming en het ondersteunen van professionele ontwikkeling waar nodig.

Elke bestuurder kan individueel contact opnemen met de CFO of de General Counsel.

### **Principe 7.6 van de Code 2020 stelt dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap dienen te ontvangen.**

**EXPLAIN** | WDP wijkt af van dit principe en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Rekening houdend met de huidige bedragen van de bezoldiging alsook met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders, is WDP heden de mening toegedaan dat het toekennen van (een deel van) de bezoldiging in aandelen niet per se zou bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om dergelijke bestuurders te laten handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op langetermijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch operationeel en ESG-groeiplan.

Een overzicht van de totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders is opgenomen in het remuneratieverslag opgenomen in deze Corporate Governance Verklaring.

### **Principe 7.9 van de Code 2020 stelt dat de Raad van Bestuur een minimumdrempel van aandelen moet bepalen die aangehouden moet worden door de leden van het Managementcomité.**

**EXPLAIN** | WDP wijkt af van dit principe en bepaalt geen expliciete minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen van WDP door de leden van het Managementcomité. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch operationeel en ESG-groeiplan. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door de leden van het Managementcomité. WDP is dan ook van mening dat via het

remuneratiebeleid een duidelijke link wordt gelegd met het creëren van stabiele langetermijn cashflows en dat het de leden van het Managementcomité reeds doet handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP moedigt de leden van het Managementcomité wel aan om een aandelenparticipatie op te bouwen en aan te houden in WDP. Beide CEO's hebben vandaag een dergelijke aandelenparticipatie zelf opgebouwd.

In het remuneratieverslag van deze Corporate Governance Verklaring wordt een overzicht gegeven van het aantal aandelen dat elk lid van het Managementcomité zelf in portefeuille heeft. Dit betreft dus een eigen opgebouwde participatie in de Vennootschap.

## Raad van Bestuur

### Evolutie in de loop van het boekjaar 2019

#### WDP Comm. VA

Tot 1 oktober 2019 had de Vennootschap de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen en werd ze beheerd door haar statutaire zaakvoerder, die een rechtspersoon was.

In de periode van 1 januari 2019 tot 24 april 2019 was Mark Duyck uitvoerend voorzitter van de [Raad van Bestuur](#) van de vroegere zaakvoerder. De jaarlijkse Algemene Vergadering van 24 april 2019 heeft Rik Vandenberghe benoemd tot onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder. Onmiddellijk daarna werd Rik Vandenberghe benoemd tot voorzitter van de Raad van Bestuur van de vroegere zaakvoerder.

#### WDP NV

Met ingang op 1 oktober 2019, na de omzetting van WDP in een naamloze vennootschap, werden de bestuurders voor het eerst benoemd in WDP NV, juridisch een andere entiteit.

Bij deze benoeming werd echter rekening gehouden met de mandaten van de bestuurders in de Raad van Bestuur van de vroegere zaakvoerder in die zin dat:

- ze benoemd zijn voor de resterende periode van hun mandaat bij de vroegere zaakvoerder;
- en er voor het bepalen van hun statuut als onafhankelijk bestuurder (artikel 7:87 WVV) ook rekening wordt gehouden met de mandaten die zij als onafhankelijk en/of niet-uitvoerend bestuurder uitoefenden bij de vroegere zaakvoerder.

### Samenstelling

#### Principes

De statuten van WDP bepalen dat de Vennootschap moet bestuurd worden door een Raad van Bestuur bestaande uit minstens 3 bestuurders, die voor hoogstens vier jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering, en daarnaast minstens 3 onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 7:87 WVV.

De Raad van Bestuur is zo samengesteld dat WDP conform zijn statuut en toegelaten activiteiten (zoals beschreven in artikel 4 van de GVV-Wet) kan worden bestuurd.

De leden van de Raad van Bestuur moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de GVV gestelde vereisten, waaronder een samenstelling uit uitsluitend natuurlijke personen die voldoen aan de vereisten van artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet (fit and proper-test van de bestuurders).

De Raad van Bestuur dient in haar geheel zo samengesteld te zijn dat de combinatie van ervaring, kennis en competentie van haar individuele leden de Raad van Bestuur in staat stelt haar rol zo goed mogelijk te vervullen. In haar geheel dient de Raad van Bestuur in ieder geval volgende kenmerken te bezitten:

- Evenwichtige samenstelling van kennis, competentie en ervaring, vertrekkende van de vereisten van het efficiënt zakendoen in de markten waar de Vennootschap actief is.
- Zijn samenstelling moet ervoor zorgen dat hij te allen tijde functioneert als een wendbaar en werkbaar orgaan, gedreven door een entrepreneurial spirit.
- Bij beslissingen omtrent zijn samenstelling streeft de Raad van Bestuur eveneens naar diversiteit (zowel op vlak van

gender, leeftijd en nationaliteit) alsook naar het zo beperkt mogelijk houden van (al dan niet toekomstige) belangenconflicten tussen de leden en WDP Groep (zowel op wettelijk, zakelijk, economisch, ethisch vlak).

Het Corporate Governance Charter bepaalt eveneens de specifieke kwalitatieve vereisten die de individuele leden in zich dienen te dragen, waaronder een onafhankelijke en ondernemende persoonlijkheid, een onbesproken reputatie en een correcte business ethiek.

Verder dienen ook volgende principes in acht genomen te worden:

- conformiteit met de vereisten inzake diversiteit (artikel 3:6 WVV);
- conformiteit met de specifieke vereisten inzake genderdiversiteit (7:86 WVV);
- inachtneming van de leeftijdsgrens die is vastgelegd op 70 jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij 70 jaar wordt, tenzij de Raad van Bestuur op voordracht van het Benoemingscomité hierover anders beslist;
- voor de niet-uitvoerende bestuurders: maximaal 5 bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden, behoudens toestemming door de Raad van Bestuur (mits toepassing van het comply or explain-principe).

### Bindend voordrachtrecht

De statuten van WDP voorzien in een bindend voordrachtrecht voor elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de Vennootschap aanhoudt en dit onder specifieke voorwaarden zoals beschreven in artikel 15 van de statuten van WDP NV.

In toepassing van dit bindend voordrachtrecht werd Tony De Pauw door de Buitengewone Algemene Vergadering van WDP van 11 september 2019 benoemd tot bestuurder van WDP met ingang van 1 oktober 2019 en dit op voordracht van de huidige Referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de maatschap RTKA. Op datum van dit jaarlijks financieel verslag is Tony De Pauw de enige bestuurder die benoemd werd op basis van dit bindend voordrachtrecht.

### Samenstelling van de Raad van Bestuur op datum van 31 december 2019

De Raad van Bestuur telt 7 bestuurders (natuurlijke personen) per 31 december 2019:

- 2 uitvoerende bestuurders, waarvan 1 op voordracht van de Referentieaandeelhouder (maatschap RTKA), met name Tony De Pauw;
- 5 niet-uitvoerende bestuurders, waarvan 4 onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 WVV.

## BESTUURDERS

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Eerste benoeming binnen WDP Comm. VA	Eerste benoeming binnen WDP NV	Einde mandaat	Aanwezigheden Raad van Bestuur
Rik Vandenberghe <sup>1</sup>	Niet-uitvoerende bestuurder	●	April 2019	Oktober 2019	April 2023	14/14
Frank Meysman	Niet-uitvoerende bestuurder		April 2006	Oktober 2019	April 2021	17/17
Anne Leclercq	Niet-uitvoerende bestuurder	●	April 2015	Oktober 2019	April 2022	17/17
Cynthia Van Hulle	Niet-uitvoerende bestuurder	●	Februari 2015	Oktober 2019	April 2022	17/17
Jürgen Ingels	Niet-uitvoerende bestuurder	●	April 2018	Oktober 2019	April 2022	17/17
Tony De Pauw	Uitvoerende bestuurder		Mei 1999	Oktober 2019	April 2023	17/17
Joost Uwents	Uitvoerende bestuurder		April 2002	Oktober 2019	April 2022	17/17

1. Lid sinds 24 april 2019.

**RIK VANDENBERGHE**

Geboren in 1961

Kipdorpvest 60,  
B-2000 Antwerpen

is sinds april 2019 onafhankelijk, niet-uitvoerend voorzitter van de Raad van Bestuur van WDP. Hij is houder van een diploma handeldingsingenieur aan de KU Leuven. Hij is sinds april 2017 CEO van Besix Group, het toonaangevende, multidisciplinaire bouw- en vastgoedbedrijf dat actief is in vijftieng landen, verspreid over vijf continenten. Rik Vandenberghe startte zijn carrière in de banksector en was dertig jaar actief bij ING, waar hij via tal van leidinggevende functies en als CEO van ING Luxemburg en ING België, nauw samenwerkte met belangrijke actoren binnen de vastgoedmarkt en een ruime internationale ervaring opbouwde. Hij maakte als CEO tevens deel uit van het Risk Comité in ING Luxemburg (2007-13) en van het Market Risk Comité in ING België (2013-17). Zijn ervaring als voorzitter van onder meer Febelfin en dochterbedrijven binnen Besix Group en ING, zijn vastgoed-, financiële en beurskennis, zijn entrepreneurial spirit, alsook zijn oog voor innovatie, ondersteunen het management van WDP en de verdere groei van het bedrijf.

**Andere actieve mandaten op 31 december 2019**

Beursgenoteerde bedrijven

–

Niet-beursgenoteerde bedrijven

Besix Group

BESIX Infra

BESIX Park

BESIX Real Estate Development

BESIX

Besix Stay (voorzitter)

Entreprises Jacques Delens

Établissements Jean Wust

Les News 24

Olympic Invest

Van den Berg

Vanhout

Watpac

Compagnie Belge de Bâtiment

(voorzitter)

Six Construct

**Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014**

ING Bank België

ING Luxemburg

Febelfin

Franki Foundations Belgium

LUX T.P.

Olympiades Brussels Hotel

Socogetra

**Aandelenbezit WDP**

7.175

**FRANK MEYSMAN**

Geboren in 1952

Drielindenbaan 66,  
B-1785 Merchtem

is niet-uitvoerend bestuurder sinds 2006 (tot april 2018 was hij tevens onafhankelijk bestuurder en tot 2016 oefende hij dit mandaat uit onder M.O.S.T. BV waarvan hij zelf de vaste vertegenwoordiger was). Frank Meysman kan bogen op ruime kennis en internationale ervaring (bijvoorbeeld in Nederland). Hij heeft specifieke kennis opgebouwd inzake marketing en kan daardoor de klantgerichtheid van WDP verder versterken.

Hij bekleedde topfuncties bij internationale ondernemingen zoals Procter & Gamble, Douwe Egberts en Sara Lee.

**Andere actieve mandaten op 31 december 2019**

Beursgenoteerde bedrijven

Spadel (voorzitter)

Niet-beursgenoteerde bedrijven

–

**Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014**

Grontmij (voorzitter)

Betafence (voorzitter)

JBC (voorzitter)

Thomas Cook Group (voorzitter)

Picanol

**Aandelenbezit WDP**

23.821



**ANNE LECLERCQ**

Geboren in 1956

Herhout 62,  
B-1570 Tollembeek

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2015. Zij studeerde rechten aan de KU Leuven en behaalde daarnaast een diploma aan de Kellogg School of Management en een MBA aan de Vlerick Business School.

Na een carrière bij verschillende banken, was zij sinds 1998 verbonden aan het Belgische Agentschap van de Schuld waar ze Director Treasury and Capital Markets was. Naast haar algemene managementervaring, heeft zij in die laatste hoedanigheid belangrijke inzichten en expertise verworven in efficiënt financieel beheer (debt capital markets), hetgeen een belangrijke toegevoegde waarde betekent in het financieringsbeleid van WDP. Daarnaast heeft zij verschillende opdrachten uitgevoerd voor supranationale instellingen zoals het IMF, de Wereldbank en de OESO.

**Andere actieve mandaten op 31 december 2019**

Beursgenoteerde bedrijven

–

Niet-beursgenoteerde bedrijven

Argenta Bank- en

Verzekeringsgroep

Argenta Assuranties

Argenta Spaarbank

Fluxys Belgium

KU Leuven (voorzitter auditcomité)

UZ Leuven (voorzitter auditcomité)

LRD (voorzitter auditcomité)

Plexus

Z.org Leuven (voorzitter  
auditcomité)**Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014**

–

**Aandelenbezit WDP**  
0**CYNTHIA VAN HULLE**

Geboren in 1956

Heikant 22,  
B-9190 Stekene

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds februari 2015. Zij doctorerde in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en is er hoogleraar aan de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Zij heeft eerder ook onder andere gestudeerd aan Yale University en aan de University of Chicago en gedoceerd aan de Columbia University. Daarnaast bekleedde zij de Francqui-leerstoel aan de Universiteit Gent.

Corporate finance, herstructureren en governanceproblematiek zijn belangrijke expertisedomeinen in haar academisch werk. Zij kan bogen op een grondige kennis van boekhouding en audit.

**Andere actieve mandaten op 31 december 2019**

Beursgenoteerde bedrijven

Miko

Niet-beursgenoteerde bedrijven

Argen-Co

Argenta Bank- en

Verzekeringsgroep

Argenta Assuranties

Argenta Spaarbank

**Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014**

–

**Aandelenbezit WDP**  
0

**JÜRGEN INGELS**

Geboren in 1971

Clemenceaustraat 177A,  
B-2860 Sint Katelijne Waver

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2018. Hij is houder van een Master in Politieke en Sociale Wetenschappen en een MBA aan de Universiteit Antwerpen.

Zijn expertise inzake fintech, digitale vernieuwing en technologie in de bredere zin van het woord, dragen bij tot de groei van WDP en het future proof maken van de onderneming.

**Andere actieve mandaten op 31 december 2019**

Beursgenoteerde bedrijven

Materialise

Niet-beursgenoteerde bedrijven

SmartFin Capital

Willem Groep

Ghelamco

Guardsquare

Itineris

Itiviti AB

Bright Analytics

Finsight Solutions

Innovis

NG Data

Projective

Unified Post

Pay-Nxt

The Glue

Vavato

**Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014**

B\_Hive Europe

Trendminer

Option

Clear2Pay

NG Data Europe

Startups.be

Newtec

Silverfin

Excellys

**Aandelenbezit WDP**

0

**TONY DE PAUW**

Geboren in 1954

Ganzenbos 5,  
B-1730 Asse

is uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999 en vertegenwoordigt de Referentieaandeelhouder, namelijk de familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur RTKA).

Zijn ruime ervaring in (logistiek) vastgoed gaat hand in hand met zijn entrepreneurship.

**Andere actieve mandaten op 31 december 2019**

Beursgenoteerde bedrijven

–

Niet-beursgenoteerde bedrijven

VBO (lid strategisch comité)

Concert Olympique

**Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014**

Ensemble Leporello.

**Aandelenbezit WDP**

70.266

## JOOST UWENTS

Geboren in 1969

Hillarestraat 4A,  
B-9160 Lokeren



is bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA.

Vanuit zijn bancaire achtergrond heeft hij een sterke kennis betreffende vastgoed en financiering. Alvorens tot CEO aangesteld te zijn, was hij gedurende tien jaar CFO van WDP. Bovendien heeft hij doorheen de jaren een expertise opgebouwd ter ondersteuning en uitbouw van WDP's duurzame strategie.

### Andere actieve mandaten op 31 december 2019

Beursgenoteerde bedrijven

Xior Student Housing

Niet-beursgenoteerde bedrijven

Logistics in Wallonia

EPRA (lid van de Advisory Board)

### Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014

-

### Aandelenbezit WDP

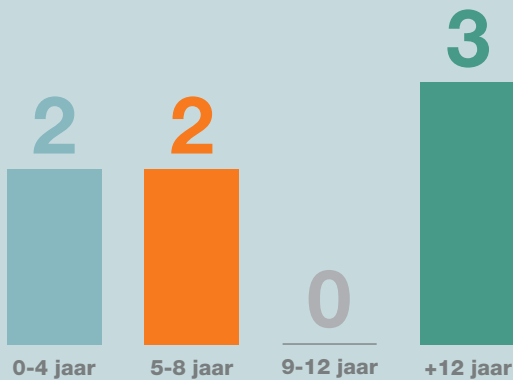
161.000

## RAAD VAN BESTUUR EN COMITÉS

Naam	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemingscomité	Remuneratiecomité
Rik Vandenberghe				
Frank Meysman				
Anne Leclercq				
Cynthia Van Hulle				
Jürgen Ingels				
Tony De Pauw				
Joost Uwents				

= voorzitter = lid

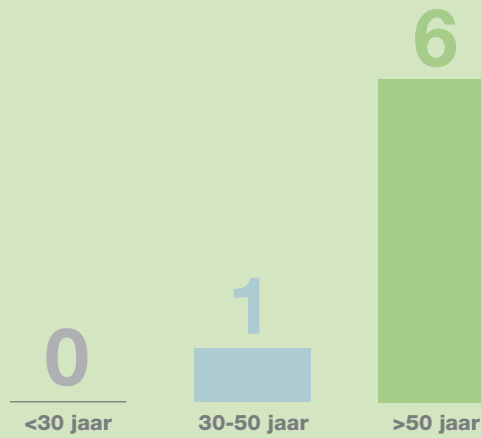
### DUURTIJD MANDATEN



### BOARD GENDER DIVERSITY



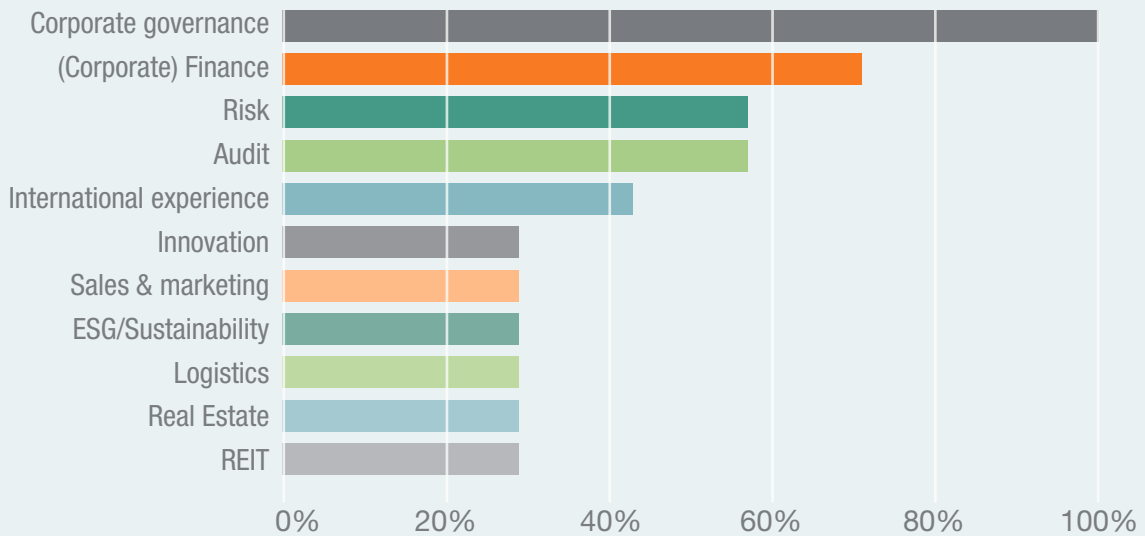
### LEEFTIJD



### AANWEZIGHEIDSPERCENTAGE RADEN VAN BESTUUR

100%

### EXPERTISES RAAD VAN BESTUUR



## Rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van WDP is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet de Algemene Vergadering bevoegd is.

De Raad van Bestuur bepaalt de strategie en de kernwaarden van WDP, beslist over de investeringen en financieringsstrategie en waakt over de kwaliteit van het management.

Hij stelt de financiële staten van WDP op, alsook het jaarlijks financieel verslag (incl. de Corporate Governance Verklaring en het remuneratieverslag) en roept de Algemene Vergaderingen van de Vennootschap bijeen. De Raad van Bestuur beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal.

Verder is het de Raad van Bestuur die beslist over de structuur van het management van WDP en de bevoegdheden die individueel of collectief worden toevertrouwd aan de CEO's en/of de andere leden van het Managementcomité.

Tot slot is de Raad van Bestuur het orgaan dat instaat voor het faciliteren van een effectieve dialoog met de aandeelhouders, onder meer via een transparante communicatie via de persberichten, het jaarlijks financieel verslag en andere kanalen.

De collegiaal optredende Raad van Bestuur vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. De Vennootschap wordt in alle handelingen in en buiten rechte tevens geldig vertegenwoordigd door twee bestuurders samen optredend.

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan beide CEO's, die elk alleen kunnen optreden, in de zin van artikel 7:121 WvV. De Vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een bijzondere volmachthouder.

## Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergadert minstens zes maal per jaar op uitnodiging van de voorzitter. De tijdstippen worden op voorhand voor het hele jaar vastgelegd om afwezigheden te voorkomen. Daarnaast worden extra vergaderingen bijeengeroepen wanneer het belang van de Vennootschap dit vereist of wanneer minstens twee bestuurders erom vragen.

De Raad van Bestuur zal minstens een maal om de 3 jaar de door haar gekozen governancestructuur evalueren om na te

gaan of deze nog geschikt is, en zo niet, stelt zij een nieuwe governancestructuur voor aan de Algemene Vergadering.

Bovendien komen de niet-uitvoerende bestuurders minstens 1 keer per jaar bijeen in afwezigheid van de CEO's en de andere leden van het Managementcomité.

De CEO's informeren de voorzitter van de Raad van Bestuur over de voortgang van alle materies en dossiers die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen. De voorzitter bepaalt in overleg met de beide CEO's de agenda van de vergaderingen. Die agenda bestaat uit een vaste reeks van punten die grondig worden voorbereid en gedocumenteerd, zodat alle bestuurders tijdig over dezelfde informatie beschikken.

Wat betreft de besluitvorming bepalen de statuten van WDP het volgende:

- De Raad van Bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is.
- De beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van stemmen.
- Elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan een ander lid van de Raad van Bestuur afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de Raad van Bestuur te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen.
- De besluiten van de Raad van Bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

De beslissingen van de Raad van Bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap. De notulen van de vergaderingen van de Raad van Bestuur worden ondertekend door de voorzitter en de leden van de Raad van Bestuur die erom verzoeken.

## Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft tijdens het boekjaar 2019 17 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- operationele en financiële rapportering;
- communicatiebeleid;
- strategie en investeringsbeleid;
- financieringsbeleid;
- samenstelling en evaluatie van de Raad van Bestuur;
- analyse en goedkeuring van het budget 2020;
- analyse en goedkeuring van het nieuwe groeiplan 2019-23;
- analyse en goedkeuring van de ESG-strategie van WDP en

de daartoe ontwikkelde ESG Roadmap;

- analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en ontwikkelingsdossiers;
- analyse en goedkeuring van het nieuwe governance model, met name de omzetting in een naamloze vennootschap, beslissing tot opt-in in het kader van het nieuwe WVV en van de daaruit voortvloeiende voorstellen tot omzetting en statutenwijziging die in dat kader voorgelegd dienen te worden aan de Algemene Vergadering;
- ingevolge de keuze tot voorstel tot omzetting en opt-in de goedkeuring van een nieuw Corporate Governance Charter en de oprichting van de adviserende comités, benoeming van de voorzitter, oprichting van het Managementcomité en benoeming van haar leden, benoeming van de co-CEO's (eveneens als gedelegeerd bestuurder), benoeming van de effectieve leiders en van de risk manager, compliance officer en de verantwoordelijke voor de interne audit;
- analyse en goedkeuring van een voorstel tot aandelensplitsing met ratio 1:7;
- goedkeuren van de kapitaalverhoging via een accelerated bookbuild (ABB) binnen de machtiging toegestaan kapitaal;
- opmaken van bijzondere verslagen van de Raad van Bestuur met betrekking tot inbrengen in natura van een schuldvordering (in het kader van het keuzedividend);
- verwezenlijking van hiervoor vermelde transacties en vaststelling van de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal;
- analyse en goedkeuring van de intrede in de joint venture WDP & VIB (Duitsland); en
- opmaak en goedkeuring van het Universeel Registratiedocument 2018.

## Benoemingsprocedure

De Algemene Vergadering benoemt de bestuurders die ze selecteert uit de kandidaten die door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemingscomité en mits voorafgaande goedkeuring van de benoeming(en) door de FSMA zoals vereist door de GVV-Wetgeving, aan haar worden voorgedragen. In voorkomend geval wordt bij de benoeming het bindend voordrachtsrecht van de Referentieaandeelhouder nageleefd (zoals bepaald in artikel 15 van de statuten van WDP).

De selectie van een nieuwe bestuurder verloopt volgens een professionele en objectieve selectieprocedure.

Voor elke benoeming in de Raad van Bestuur gebeurt een evaluatie van de reeds aanwezige of vereiste competenties, kennis en ervaring. Deze evaluatie wordt geïnitieerd door het Benoemingscomité in samenwerking met voorzitter van de Raad van Bestuur alsook met het Remuneratiecomité.

In het licht van deze evaluatie wordt een beschrijving uitgewerkt van de vereiste rol, competenties, kennis en ervaring. Aan de hand van dit profiel zoekt het Benoemingscomité kandidaten die over de vereiste competenties beschikken. Het Benoemingscomité onderzoekt het curriculum vitae en de referenties van de kandidaten. Bij het opstellen van de finale lijst met kandidaten wordt rekening gehouden met de relevantie van hun referenties en, voor de kandidaten die al bestuurder zijn, met een evaluatie van hun prestaties. Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt ook rekening gehouden met het aantal en het belang van hun andere engagementen. Na het identificeren van de kandidaten worden deze individueel ontvangen door de voorzitter van de Raad van Bestuur, desgevallend aangevuld door één of meerdere leden van het Benoemingscomité. In ieder geval worden de kandidaten op de finale lijst gescreend door een onafhankelijk wervingskantoor (headhunter) en wordt desgevallend een assessment georganiseerd ter bijkomende screening van de competenties van de kandidaten.

Na voormelde procedure en in functie van de aanbevelingen van het Benoemingscomité legt de voorzitter van de Raad van Bestuur een lijst van kandidaten voor de functie van bestuurder van WDP voor aan de Raad van Bestuur, ter analyse en goedkeuring.

Na beslissing van de Raad van Bestuur, wordt de benoeming van de geselecteerde kandidaat ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering. Dat voorstel gaat gepaard met een aanbeveling door de Raad van Bestuur en maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat alsook de relevante informatie over de professionele kwalificaties van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult.

Voor alle duidelijkheid, voorgaande procedure geldt eveneens in het geval van een eventuele herbenoeming van een bestuurder.

Zodra een bestuursmandaat vacant wordt, wordt zo snel als mogelijk en/of wenselijk een nieuwe bestuurder gecoöpteerd. De eerstvolgende Algemene Vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder bevestigen.

## Voorzitter van de Raad van Bestuur

De voorzitter wordt aangeduid in het midden van de Raad van Bestuur. Het is een persoon die erkend wordt omwille van zijn professionalisme, onafhankelijkheid van geest, coachende capaciteiten, het vermogen om consensus te bereiken, en communicatieve en meeting managementvaardigheden.

De voorzitter is verantwoordelijk voor de leiding en het goede verloop van de vergadering van de Raad van Bestuur. De

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

De voorzitter staat in voor de kwaliteit en continuïteit van de Raad van Bestuur, zorgt voor een effectieve communicatie met de aandeelhouders en fungeert als tussenpersoon tussen de Raad van Bestuur en de leden van het Managementcomité, waarbij hij een professionele en constructieve interactie tussen de Raad van Bestuur en het Managementcomité bewerkstelligt.

## Evaluatie

De Raad van Bestuur evalueert minstens om de 3 jaar zijn eigen prestaties, zijn interactie met (de leden van) het Managementcomité, zijn omvang, samenstelling en werking, alsook dat van zijn comités.

Het proces van evaluatie gebeurt onder de leiding van de voorzitter en wordt mee opgevolgd door het Benoemingscomité. Het heeft onder meer als doelstelling:

- Het beoordelen van de werking van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité.
- Het controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken.
- Het beoordelen van de effectieve inbreng van elke bestuurder aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en het nemen van beslissingen.
- Het controleren of de werkelijke samenstelling van de Raad van Bestuur en de comités overeenkomt met wat wenselijk is.

De evaluatie verloopt via een formele procedure, al dan niet extern gefaciliteerd, in overeenstemming met een door de Raad van Bestuur goedgekeurde methodologie.

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

Anderzijds worden alle bestuurders jaarlijks individueel, en desgevallend tussentijds, geëvalueerd door het Benoemingscomité met inachtneming van elementen zoals hun

aanwezigheidspercentage voor de Raad van Bestuur en de desbetreffende comités, hun interventieniveau gedurende de vergaderingen, hun engagement, hun suggesties geuit buiten de vergaderingen, het aanbrengen van vernieuwende ideeën aangereikt door hun ervaring in andere raden of comités, hun constructieve betrokkenheid in besprekingen en besluitvorming en hun zin voor risico-identificatie en -beheersing.

Het Benoemingscomité beoordeelt eveneens of de bijdrage van elke bestuurder is afgestemd op de veranderende omstandigheden.

De Raad van Bestuur handelt op basis van de resultaten van deze prestatie-evaluatie. In voorkomend geval houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de Raad van Bestuur.

**IN 2019** | Voor wat betreft de werking van de Raad van Bestuur in 2019 kwam het Benoemingscomité tot de gezamenlijke conclusie dat de huidige samenwerking tussen de bestuurders in de nieuwe governancestructuur goed en pro-actief verloopt. Het comité is eveneens van oordeel dat de interactie tussen de Raad van Bestuur (via zijn voorzitter) en het Managementcomité (onder meer via haar CEO's en de CFO) zeer goed werkt en er een vlotte doorstroming van informatie is. De Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemingscomité, komt tot de conclusie dat elke bestuurder, op individuele basis haar bestuurdersmandaat op een correcte en constructieve manier heeft ingevuld. Er is sprake van een grote betrokkenheid in de besprekingen en de besluitvorming waarbij voldoende zin voor risico-identificatie en -beheersing aan de dag werd gelegd. Bovendien vormen de bestuurders, door hun onderlinge complementariteit, een sterk collectief geheel.

## Verklaringen

De Raad van Bestuur van WDP verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- er geen enkele familiale band bestaat tussen de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije 5 jaar – een veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een

wettelijke of toezichhoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;

- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije 5 jaar – een leidinggevende functie heeft gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichhoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie, met uitzondering van Frank Meysman die voorzitter was van de raad van bestuur van Thomas Cook Group op het moment dat deze ontbonden werd op 22 september 2019 en Christoffel De Witte die (optredend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van REAL ISTIC) bestuurder en vereffenaar was in de vrijwillige vereffening van SFELK-IMMO die afgesloten werd op 31 oktober 2016;
- en dat met de bestuurders of de leden van het Managementcomité geen enkele management- of arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een vertrekvergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat vermeld wordt in het hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring - Remuneratieverslag*.

## Comités van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft gespecialiseerde comités opgericht teneinde hem te adviseren met betrekking tot te nemen besluiten, te verzekeren dat bepaalde zaken voldoende zijn behandeld en, indien nodig, specifieke zaken onder de aandacht te brengen bij de Raad van Bestuur.

De besluitvorming blijft echter de collegiale verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur heeft 3 gespecialiseerde comités opgericht binnen WDP, elk met hun eigen intern reglement: Auditcomité, Benoemingscomité, Remuneratiecomité.

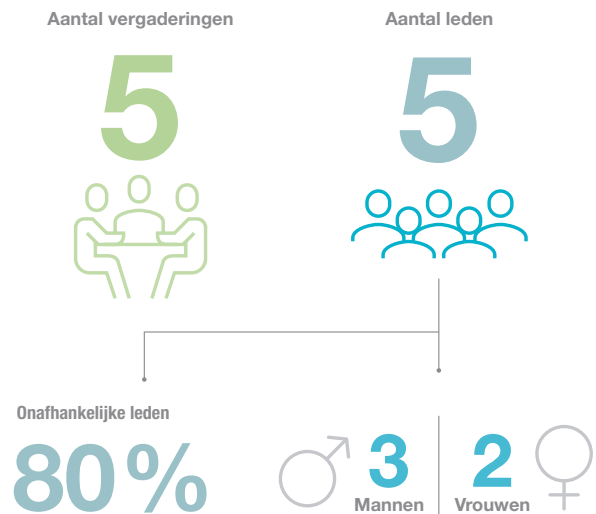
Voor alle comités geldt dat ze naar keuze leden van het Managementcomité alsook uitvoerend en leidinggevend personeel kunnen uitnodigen om comitévergaderingen bij te wonen en om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheidsgebied. Bovendien heeft elk comité de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken zonder dat daarbij een lid van het Managementcomité bij aanwezig is.

Elk comité kan eveneens, 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 voorafgaand in kennis worden gesteld en steeds met inachtnaam van de financiële gevolgen voor de Vennootschap.

Na elke comitévergadering ontvangt de Raad van Bestuur een verslag over de bevindingen en aanbevelingen van het betreffende comité alsook een mondelinge feedback in een volgende raadsvergadering.

## Auditcomité

### Samenstelling



### Leden op datum van 31 december 2019

Cynthia Van Hulle   chair	5/5 ✓
Frank Meysman	5/5 ✓
Anne Leclercq	5/5 ✓
Rik Vandenbergh <sup>1</sup>	4/4 ✓
Jürgen Ingels	5/5 ✓

### Aanwezigheden

100%

Aanwezighedspercentage

1. Lid sinds 24 april 2019



## Rol en verantwoordelijkheden Auditcomité

Het Auditcomité ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's.

De belangrijkste verantwoordelijkheden van het Auditcomité zijn:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- 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.

Het Auditcomité brengt bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken en in elk geval wanneer de Raad van Bestuur de jaarrekening, de geconsolideerde jaarrekening en de voor publicatie bestemde verkorte financiële overzichten opstelt. Voorafgaand aan elke halfjaarlijkse vergadering van de Raad van Bestuur wordt een halfjaarlijks rapport opgesteld dat door de commissaris aan het Auditcomité wordt voorgelegd.

## Werking Auditcomité

Het Auditcomité komt ten minste vijf maal per jaar samen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen, op verzoek van zijn voorzitter, van één van zijn leden, van de voorzitter van de Raad van Bestuur of van één van de co-CEO's. De voorzitter van het Auditcomité stelt de agenda op van elke vergadering, desgevallend in samenspraak met de voorzitter van de Raad van Bestuur of aangevuld met punten aangevraagd door leden van het Managementcomité. De adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid genomen. De voorzitter van het Auditcomité heeft geen doorslaggevende stem.

Ten minste één lid van het Auditcomité dient te beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit en dient als onafhankelijk bestuurder te voldoen aan artikel 7:87 WVV. Op dit ogenblik voldoet Cynthia Van Hulle aan deze voorwaarden.

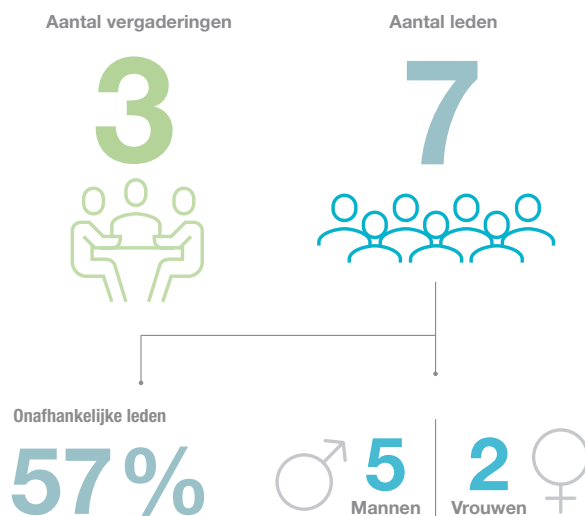
## Activiteiten 2019

In 2019 heeft het Auditcomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- driemaandelijks nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- analyse van de interne beheerprocedures en de onafhankelijke controlefuncties samen met de effectieve leiding (op basis van de interne audit door de externe interne auditor en de audit door de commissaris), tevens met het oog op de vereiste rapportering aan de FSMA;
- opvolging van de wettelijke en normatieve evoluties.

## Benoemingscomité

### Samenstelling



### Leden op datum van 31 december 2019

Rik Vandenberghe <sup>1</sup>   voorzitter	2/2 ✓
Frank Meysman	3/3 ✓
Anne Leclercq	3/3 ✓
Cynthia Van Hulle	3/3 ✓
Jürgen Ingels	3/3 ✓
Joost Uwents	3/3 ✓
Tony De Pauw	3/3 ✓

### Aanwezigheden

100%

Aanwezigheidspercentage

1. Lid sinds 24 april 2019

### Rol en verantwoordelijkheden Benoemingscomité

Het Benoemingscomité heeft als taak om de Raad van Bestuur te adviseren over benoemingen van bestuurders, de CEO's en de andere leden van het Managementcomité (op voorstel van de CEO).

De belangrijkste verantwoordelijkheden van het Benoemingscomité zijn:

- Het periodiek evalueren van de optimale omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur en desgevallend de Raad van Bestuur hieromtrent adviseren.
- Het leiden van het (her)benoemingsproces van de bestuurders.
- Het evalueren van kandidaten voor een functie binnen het Managementcomité.
- Het uitwerken van plannen voor de ordentelijke opvolging van de bestuurders, samen met de voorzitter van de Raad van Bestuur.
- Het bijstaan van de voorzitter in het kader van de evaluatie van de prestaties van de Raad van Bestuur, de comités en het Managementcomité.
- Het voorzien van gepaste programma's voor talentontwikkeling en voor de bevordering van diversiteit in leiderschap.

### Werking Benoemingscomité

Het Benoemingscomité komt voldoende samen opdat het zijn opdrachten doeltreffend kan vervullen en dit minstens 2 maal per jaar. De voorzitter van het Benoemingscomité kan de vergadering samenroepen wanneer daar nood aan is of op verzoek van een van zijn leden.

De voorzitter van het Benoemingscomité stelt de agenda op van elke vergadering, desgevallend in samenspraak met de voorzitter van de Raad van Bestuur of aangevuld met punten aangevraagd door leden van het Benoemingscomité of het Managementcomité.

Het Benoemingscomité streeft naar consensus. Indien het Benoemingscomité over een bepaald onderwerp geen consensus kan bereiken, zal de voorzitter van het Benoemingscomité dit doorverwijzen naar de Raad van Bestuur, waarbij de verschillende standpunten van de leden van het Benoemingscomité worden toegelicht.

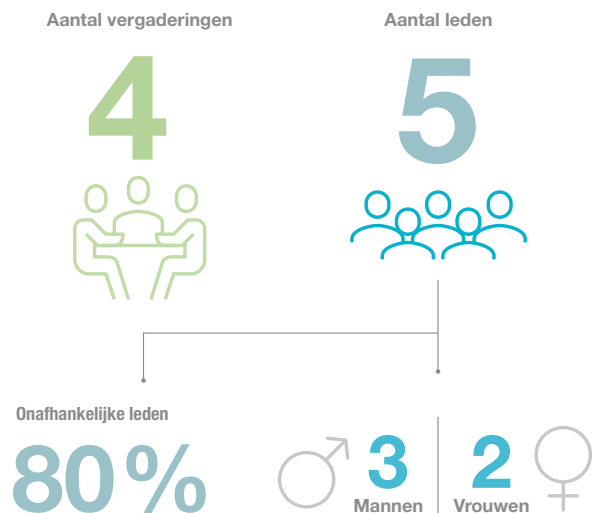
### Activiteiten 2019

In 2019 heeft het Benoemingscomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- het voorstel van benoeming van Rik Vandenberghe, als onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder en als voorzitter, het voorstel tot herbenoeming van Tony De Pauw als niet-uitvoerend bestuurder aan de Algemene Vergadering van 24 april 2019;
- ingevolge de keuze tot voorstel tot omzetting in een naamloze vennootschap en opt-in: voorstel van benoeming van de voorzitter, oprichting van het Managementcomité en voorstel van benoeming van haar leden, voorstel van benoeming van de co-CEO's (eveneens als gedelegeerd bestuurder), voorstel van benoeming van de effectieve leiders en van de risk manager, compliance officer en de verantwoordelijke voor de interne audit.

### Remuneratiecomité

#### Samenstelling



#### Leden op datum van 31 december 2019

Cynthia Van Hulle	4/4 ✓
Frank Meysman   chair	4/4 ✓
Anne Leclercq	4/4 ✓
Rik Vandenberghe <sup>1</sup>	3/3 ✓
Jürgen Ingels	4/4 ✓

#### Aanwezigheden



1. Lid sinds 24 april 2019

### Rol en verantwoordelijkheden Remuneratiecomité

De rol van het Remuneratiecomité bestaat uit het bijstaan en adviseren van de Raad van Bestuur in alle kwesties over het remuneratiebeleid en de remuneratietechnieken van de bestuurders en de leden van het Managementcomité.

De belangrijkste verantwoordelijkheden van het Remuneratiecomité zijn:

- Het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders, van de CEO's en de andere leden van het Managementcomité.
- Het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het Managementcomité met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en vertrekvergoedingen en over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders.
- Het evalueert de prestaties van de CEO en de overige leden van het Managementcomité in vergelijking met de overeengekomen prestatiedoelstellingen en doet voorstellen hieromtrent aan de Raad van Bestuur:
  - In het geval van de CEO's gebeurt dit op basis van een gemotiveerd voorstel van de voorzitter van de Raad van Bestuur;
  - In het geval van overige leden van het Managementcomité gebeurt dat op basis van een gemotiveerd voorstel van de CEO's in overleg met de voorzitter van de Raad van Bestuur.
- Het bereidt het remuneratieverslag voor dat door de Raad van Bestuur wordt toegevoegd aan de Corporate Governance Verklaring, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag en licht het toe op de jaarlijkse Algemene Vergadering.

### Werking Remuneratiecomité

Het Remuneratiecomité komt voldoende samen opdat het zijn opdrachten doeltreffend kan vervullen en dit minstens 2 maal per jaar. De voorzitter van het Remuneratiecomité kan de vergadering samenroepen wanneer daar nood aan is of op verzoek van een van zijn leden. De voorzitter van het Remuneratiecomité stelt de agenda op van elke vergadering, desgevallend in samenspraak met de voorzitter van de Raad van Bestuur of aangevuld met punten aangevraagd door leden van het Remuneratiecomité en/of het Managementcomité.

Het Remuneratiecomité streeft naar consensus. Indien het Remuneratiecomité over een bepaald onderwerp geen consensus kan bereiken, zal de voorzitter van het Remuneratiecomité dit doorverwijzen naar de Raad van Bestuur, waarbij de verschillende standpunten van de leden van het Remuneratiecomité worden toegelicht.

### Activiteiten 2019

In 2019 heeft het Remuneratiecomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- voorbereiding van het remuneratieverslag per 31 december 2018;
- voorstel van de objectieven van de leden van het uitvoerend management in functie van hun variabele vergoeding voor 2019;
- voorstel van de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2019;
- voorstellen in het kader van de omzetting in een NV en de opt-in omtrent (i) pro-rata afrekening remuneratie van de vroegere zaakvoerder, (ii) de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders en de voorzitter, en (iii) de remuneratie van de co-CEO's en de andere leden van het Managementcomité.

## Managementcomité

Bij beslissing van de Raad van Bestuur werd er op 1 oktober 2019 een Managementcomité opgericht dat adviserend optreedt ten aanzien van de Raad van Bestuur.

### Samenstelling

#### Principes

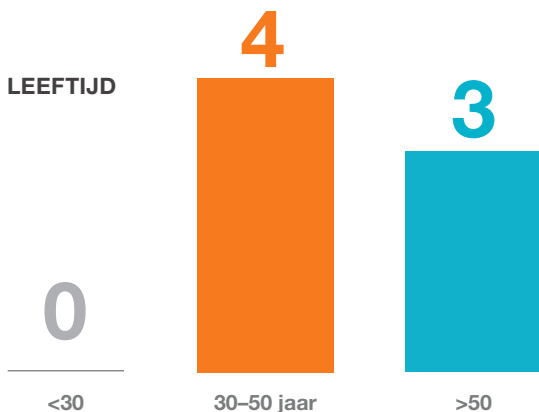
Het Managementcomité is samengesteld uit beide CEO's en de overige leden van het Managementcomité.

De leden worden door de Raad van Bestuur aangesteld op advies van het Benoemingscomité. Leden van het Managementcomité kunnen zowel rechtspersonen als natuurlijke personen zijn. Indien het een rechtspersoon betreft, dient hij één enkele vaste vertegenwoordiger aan te duiden die hem zal vertegenwoordigen op de vergaderingen van het Managementcomité.

De Raad van Bestuur beslist over de duurtijd van het mandaat van elk lid van het Managementcomité op het moment van diens benoeming.

De bezoldiging, looptijd en de voorwaarden voor ontslag van een lid van het Managementcomité worden beheerst door een overeenkomst tussen elk lid van het Managementcomité en de Vennootschap (met goedkeuringen door de Raad van Bestuur en op advies van het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité).

De leden van het Managementcomité kiezen het adres van de zetel van WDP NV als kantooradres met het oog op hun functie binnen WDP NV.



### Samenstelling

Naam	Hoedanigheid
<a href="#">Tony De Pauw</a>	Co-CEO
<a href="#">Joost Uwents</a>	Co-CEO
<a href="#">Mickaël Van den Hauwe</a>	Chief Financial Officer
<a href="#">Christoffel De Witte</a>	Country Manager BE-LU-FR
<a href="#">Michiel Assink</a>	Country Manager NL
<a href="#">Jeroen Biermans</a>	Country Manager RO
<a href="#">Marc De Bosscher</a>	Chief Technical Officer

#### TONY DE PAUW

Geboren in 1954



We verwijzen naar de beschrijving onder Raad van Bestuur hierboven.

#### JOOST UWENTS

Geboren in 1969



We verwijzen naar de beschrijving onder Raad van Bestuur hierboven.

**MICKAËL  
VAN DEN HAUWE**

Geboren in 1981



is CFO van WDP sinds 2011 en staat in voor Finance, Investor relations en IT. Hij studeerde aan de Solvay Business School op de VUB Brussel en is handelsingenieur met specialisatie in Finance. Hij startte zijn loopbaan in een controller functie bij Unilever Bestfoods Belgium en ging daarna naar Delta Lloyd – Bank Nagelmackers waar hij ervaring opdeed als buy-side specialist. In 2005 ging hij aan de slag als sell-side analyst van vastgoed-aandelen voor Dexia. Vier jaar later werd hij sell-side analyst voor KBC Securities.

**Andere actieve mandaten op  
31 december 2019**

BE-REIT Association

**Mandaten die zijn verstreken  
op 31 december 2019,  
weliswaar uitgeoefend in de  
periode vanaf 2014**

–

**Aandelenbezit WDP**

0

**MICHEL  
ASSINK**

Geboren in 1977



werd in 2017 Country Manager Nederland en staat aan het hoofd van het WDP-kantoor in Breda. Daarvoor was hij 13 jaar lang actief bij vastgoedmakelaar CBRE, waar hij meerdere functies bekleedde, onder andere Business Unit Director, Senior Director Industrial & Logistics en Associate Director Capital Markets. Hij is houder van een diploma BSC, Economics Marketing.

**Andere actieve mandaten op  
31 december 2019**

–

**Mandaten die zijn verstreken  
op 31 december 2019,  
weliswaar uitgeoefend in de  
periode vanaf 2014**

CBRE (Senior Director)

**Aandelenbezit WDP**

0

**CHRISTOFFEL  
DE WITTE<sup>1</sup>**

Geboren in 1967



is WDP's Country Manager België, Luxemburg en Frankrijk en coördineert in die functie het commerciële team en de facility managers. Hij is houder van een Master in Business Economics en Master in Real Estate Management. Hij is ook lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors.

Christoffel heeft meer dan 25 jaar ervaring in bedrijfstvastgoed. Hij begon zijn loopbaan als vastgoedmakelaar en ging vervolgens aan de slag bij de logistieke UK REIT Segro waar hij gedurende 10 jaar meerdere commerciële functies in België opnam. In de periode 2007-08 was hij Development Director Europe & Country Manager Belgium bij de Amerikaanse REIT First Industrial. Daarna was hij 5 jaar actief als Managing Director van Belgisch vastgoedontwikkelaar MG Real Estate.

**Andere actieve mandaten op  
31 december 2019**REAL ISTIC  
BM De Witte  
Comaan (mede-aandeelhouder)**Mandaten die zijn verstreken  
op 31 december 2019,  
weliswaar uitgeoefend in de  
periode vanaf 2014**

SFEK-IMMO

**Aandelenbezit WDP**

0

1. Voor REAL ISTIC.

## JEROEN BIERMANS

Geboren in 1971



Na zijn rechtenstudies, specialiseerde Jeroen zich in exportmanagement en logistiek. Hij was eerst twee jaar actief aan de balie van Antwerpen en werd daarna International legal and financial controller bij Den Braven Sealants. In 2001 werd Jeroen internationaal ondernemer via joint ventures met Roemeense, Nederlandse en Belgische partners. Sinds 2007 staat hij als Country Manager en mede-aandeelhouder in voor de uitbouw van de WDP-vastgoedportefeuille in Roemenië.

### Andere actieve mandaten op 31 december 2019

J.B. Top Pro Invest  
Vuurkruisenbizz  
Antonino Invest  
Apartementele Trandafirul  
Asta Pro Invest  
Beltech  
Brabuild Invest  
Joca Invest  
NBR Pro Invest SRL  
Paulina Invest  
San Carlo Invest  
Mills Invest  
Lamast Invest

### Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014

–

### Aandelenbezit WDP

0

## MARC DE BOSSCHER

Geboren in 1963



is als CTO verantwoordelijk voor het project development binnen WDP. Hij kan bogen op een jarenlange ervaring in project management en development in tal van functies in gerenommeerde bedrijven. Zo was hij Technisch Directeur bij Armonea, Project Manager bij Besix en Project Coordinator bij UZ Leuven. Hij was ook ruim 14 jaar internationaal actief als Projects Coordinator voor DEME.

Na zijn studies in Toegepaste Wetenschappen (Burgerlijk Ingenieur, Architect), was hij assistent aan de Gentse Universiteit.

### Andere actieve mandaten op 31 december 2019

–

### Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2019, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2014

–

### Aandelenbezit WDP

0

## Rol en verantwoordelijkheden van het Managementcomité

De rol van het Managementcomité bestaat erin te overleggen met de Raad van Bestuur en deze te adviseren over het day-to-day management van WDP, steeds in overeenstemming met de waarden, de strategie, het algemene beleid en business plan, zoals bepaald door de Raad van Bestuur.

De rol van de CEO's bestaat erin om samen met de andere leden van het Managementcomité:

- de missie van WDP, het beleidsplan en de strategische doelstellingen zoals bepaald door de Raad van Bestuur te implementeren;
- uitvoering te geven aan de beslissingen van de Raad van Bestuur, met opvolging van de prestaties en resultaten;
- de rapportering aan de Raad van Bestuur te verzorgen, onder meer over de voortgang van alle materies en dossiers die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen.

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan beide CEO's, die elk alleen kunnen optreden, in de zin van artikel 7:121 WvV. Het dagelijks bestuur omvat alle handelingen en beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de Vennootschap, evenals de handelingen en beslissingen die om reden van het minder belang dat ze vertonen of omwille van hun spoedeisend karakter de tussenkomst van de Raad van Bestuur niet rechtvaardigen.

**ACTIE 2020** | WDP werkt momenteel aan een delegatiematrix die de individuele beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden van de CEO's verduidelijkt. De toekenning van de individuele en bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan de andere leden van het Managementcomité gebeurt via een sub-delegatie vanwege de twee CEO's.

Elk lid van het Managementcomité is namelijk individueel verantwoordelijk voor bepaalde aspecten van het day-to-day management van de Vennootschap en haar business:

- De Raad van Bestuur geeft hiervoor een delegatie van bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan de beide CEO's.
- De toekenning van de individuele en bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan de andere leden van het Managementcomité gebeurt via een sub-delegatie vanwege de twee CEO's.

Deze respectievelijke delegaties zullen bekendgemaakt worden via een update van het Corporate Governance Charter. In afwachting daarvan gelden de gemeenrechtelijke en vennootschapsrechtelijke regels wat betreft de verantwoordelijkheden en beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden van de Raad van Bestuur, de CEO's en de leden van het Managementcomité. In dat kader wordt verwezen naar de artikelen 17, 21 en 22 van de statuten van WDP.

## Werking van het Managementcomité

Het Managementcomité vergadert na samenroeping door haar voorzitter, in principe één keer per maand. In zover nodig kan het comité op elk ander moment worden bijeengeroepen door de voorzitter of op verzoek van minstens twee leden.

Eén van beide CEO's treedt op als voorzitter van het Managementcomité. De voorzitter van het Managementcomité mag naar keuze leden van de interne organisatie van WDP of andere specialisten in een bepaald vakgebied uitnodigen op de vergaderingen van het Managementcomité, op ad hoc basis. Indien de voorzitter niet aanwezig is, duiden de aanwezigen een voorzitter ad hoc aan in gemeen overleg.

Elk lid kan punten op de agenda laten plaatsen en elk lid is in ieder geval verplicht om elke beslissing die door hem genomen moet worden of genomen werd met betrekking tot de bevoegdheden die aan hem/haar gedelegeerd werden en die materieel zijn voor het day-to-day management van de Vennootschap, op de agenda te plaatsen.

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden indien alle leden van het Managementcomité uitgenodigd werden en de meerderheid aanwezig is. De leden van het Managementcomité die niet aanwezig waren, worden door de voorzitter op de hoogte gebracht van de gevoerde besprekingen tijdens hun afwezigheid.

Hoewel de besluitvorming toegewezen is aan elk lid van het Managementcomité op individuele basis, dan wel gezamenlijk met een ander lid van het Managementcomité, streeft men in het Managementcomité wel naar een consensus over de verschillende voorgenoemde beslissingen.

Het Managementcomité zal in ieder geval met unanimiteit beslissen over het rapport gericht aan de Raad van Bestuur. Indien er geen unanimiteit bereikt kan worden (bv. met betrekking tot welke punten opgenomen moeten worden in het verslag van de Raad van Bestuur, of met betrekking tot de omvang van rapportering over een specifiek onderwerp), dan zal dat punt apart gerapporteerd worden aan de Raad van Bestuur, met een samenvatting van elk van de standpunten binnen het Managementcomité.

De notulen van de vergadering worden opgemaakt door de voorzitter of een tijdens de vergadering aangeduide secretaris. De notulen worden ondertekend door de voorzitter en eender welk lid dat hierom verzoekt.

Het Managementcomité wordt op de Raad van Bestuur

vertegenwoordigd door één of beide CEO's die toelichting geven via het rapport dat unaniem goedgekeurd werd door het Managementcomité.

Het Managementcomité as such heeft geen enkele bevoegdheid tot vertegenwoordiging van de Vennootschap.

## Diversiteitsbeleid

---

Diversiteit in al zijn facetten (cultureel, gender, taalkundig, professionele ervaring etc.), gelijkheid van kansen en respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van WDP. De Vennootschap is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot een evenwichtige interactie, tot een verrijking van visie en gedachten, tot innovatie en een optimale werksfeer.

WDP heeft inzake diversiteit een aantal richtlijnen gedefinieerd met betrekking tot de leden van de Raad van Bestuur en de leden van het Managementcomité. Deze richtlijnen worden weerspiegeld in het intern reglement van de Raad van Bestuur en van het Benoemingscomité waar de procedure voor de benoeming en evaluatie van de bestuurders en de leden van het Managementcomité beschreven staat. Bij de samenstelling van de Raad van Bestuur en het Managementcomité wordt gestreefd naar complementariteit inzake competentie, kennis, deskundigheid en naar diversiteit op vlak van opleiding, kennis, gender, leeftijd, ervaring, nationaliteit etc.

Het resultaat hiervan is een Raad van Bestuur die zeer evenwichtig is samengesteld qua competenties, kennis en ervaring. De leden van het Managementcomité vertegenwoordigen eveneens een uitgebalanceerd team, met elk hun vereiste deskundigheid. Dit blijkt duidelijk uit het curriculum vitae van elk van deze leden in deze Corporate Governance Verklaring.

De samenstelling van de Raad van Bestuur (met 2 vrouwen en 5 mannen) voldoet bovendien aan de wettelijke bepalingen omtrent genderdiversiteit (art. 7:86 WVV).

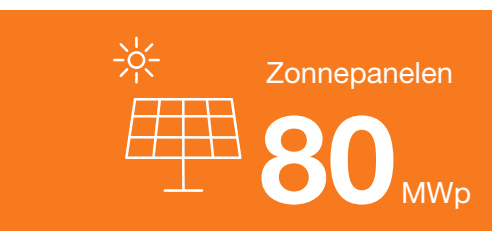
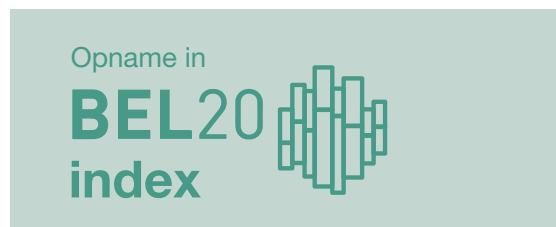
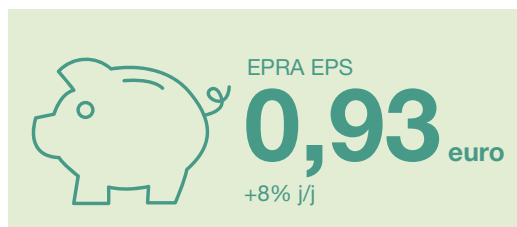
De WDP [Code of Conduct](#) onderstreept daarenboven het belang van deze waarden ten aanzien van alle medewerkers:

“Elke medewerker is onmisbaar voor het succes van het bedrijf. Elk individu is kostbaar. Samen zijn we één team. Ieder met zijn talent, cultuur of persoonlijkheid. Elke medewerker wordt gewaardeerd en gerespecteerd om wie hij of zij is, om zijn of haar vaardigheden, kennis en ervaring.”



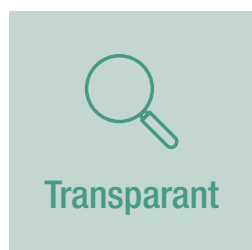
## Remuneratieverslag

### 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23



### Nieuw remuneratiebeleid

Ter goedkeuring door de Algemene Vergadering op 29 april 2020.



### Highlights



**Bijdrage aan de duurzame bedrijfsstrategie van WDP** door een remuneratiebeleid dat ertoe strekt de juiste profielen aan te trekken, te belonen en te behouden.



**Geen aandelen(optie)plannen** voor bestuurders, leden van het Managementcomité of medewerkers van WDP.



**Kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen** voor de variabele verloning van de leden van het Managementcomité die rechtstreeks voortvloeien uit de doelstellingen in WDP's groeiplan 2019-23, waaronder de ESG-doelstellingen.



Een mechanisme van **toekenning in de tijd en uitgestelde betaling** van de variabele vergoeding en volledig afgestemd op de realisatie van het groeiplan 2019-23.

## Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 §3 WvV en vormt een specifiek onderdeel van de Corporate Governance Verklaring van WDP.

Het heeft betrekking op de periode van 1 januari 2019 tot 31 december 2019. Hierbij vestigen we de aandacht op het feit dat WDP gedurende de periode van 1 januari 2019 tot 30 september 2019 nog beheerd werd als commanditaire vennootschap op aandelen via de Raad van Bestuur van de vroegere statutaire zaakvoerder De Pauw NV. Met ingang van 1 oktober is WDP een naamloze vennootschap beheerd door een monistische Raad van Bestuur.

We rapporteren in dit remuneratieverslag bijgevolg over de remuneratie van de vroegere zaakvoerder (i.e. De Pauw NV), de niet-uitvoerende bestuurders (Rik Vandenbergh, Jürgen Ingels, Cynthia Van Hulle, Anne Leclercq, Frank Meysman), de co-CEO's (Joost Uwents en Tony De Pauw) en de vroegere

uitvoerend voorzitter (i.e. Mark Duyck) en dit op basis van het remuneratiebeleid dat geldig was tijdens het boekjaar 2019. We verwijzen hiernaar als het *remuneratiebeleid tot en met 2019* en de principes ervan worden waar nodig herhaald in dit remuneratieverslag.

De Raad van Bestuur voorziet dus via haar *nieuwe remuneratiebeleid vanaf 2020* enkele significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid voor minstens de twee komende boekjaren.

In het jaarlijks financieel verslag over boekjaar 2020 zal er gerapporteerd worden op basis van het *nieuwe remuneratiebeleid vanaf 2020* (op voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering ervan) en zal de rapportering zich uitstrekken over de niet-uitvoerende bestuurders en alle leden van het Managementcomité. Het volledige nieuwe remuneratiebeleid kan u terugvinden in het Corporate Governance Charter van WDP.

## Bezoldiging van de vroegere zaakvoerder De Pauw NV

Het bedrag van de bezoldiging van de vroegere zaakvoerder De Pauw NV stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur (inclusief de bonusregeling voor de co-CEO's), en voor het beheer van de GVV (inclusief de kosten van een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering) en administratiekosten.

De bezoldiging van de vroegere zaakvoerder over het boekjaar 2019 bedroeg, zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 24 april 2019, 1.650.000 euro. De Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 besloot met ingang vanaf 1 oktober 2019 tot ontslag van de vroegere zaakvoerder en besloot eveneens tot goedkeuring van de pro-rata afrekening van de remuneratie ingevolge het ontslag en dit ten belope van 1.237.500 euro (inclusief kosten).

## Bezoldiging van niet-uitvoerende bestuurders

De bezoldiging voor 2019 voor de niet-uitvoerende bestuurders werd eveneens pro-rata afgerekend ingevolge het ontslag van de statutaire zaakvoerder per 1 oktober 2019 en de benoeming van de individuele leden van de Raad van Bestuur van WDP NV per diezelfde datum.

Zoals bepaald in het *remuneratiebeleid tot en met 2019*, ontvangen de niet-uitvoerende bestuurders:

- geen prestatiegebonden remuneratie (zoals bonussen of aandelengerelateerde incentiveprogramma's op lange termijn);
- geen bijkomende presentiegelden; en
- geen voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen; en
- geen voordelen in natura.

### BEZOLDIGING NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

	Periode	Vaste remuneratie (in euro) <sup>1</sup>	Variabele remuneratie (in euro)	Totale remuneratie	Verhouding van vaste en variabele vergoeding
<b>Rik Vandenberghe</b> Voorzitter Raad van Bestuur Startdatum: 24.04.2019	2019	75.000	N/A	75.000	100% vast 0% variabel
	2018	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Frank Meysman</b> Voorzitter Remuneratiecomité	2019	30.000	N/A	30.000	100% vast 0% variabel
	2018	30.000	N/A	30.000	100% vast 0% variabel
<b>Cynthia Van Hulle</b> Voorzitter Auditcomité	2019	30.000	N/A	30.000	100% vast 0% variabel
	2018	30.000	N/A	30.000	100% vast 0% variabel
<b>Anne Leclercq</b>	2019	30.000	N/A	30.000	100% vast 0% variabel
	2018	30.000	N/A	30.000	100% vast 0% variabel
<b>Jürgen Ingels</b> Startdatum: 25.04.2018	2019	30.000	N/A	30.000	100% vast 0% variabel
	2018	20.000	N/A	20.000	100% vast 0% variabel

1. De vaste remuneratie voor de niet-uitvoerende bestuurders is samengesteld uit een vergoeding bestaande uit een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar en een bestuurdersvergoeding en werd uitbetaald in cash.

## Bezoldiging van de co-CEO's en de vroegere voorzitter

Tot 24 april 2019 zetelden er 3 uitvoerende bestuurders in de Raad van Bestuur van de vroegere statutaire zaakvoerder van WDP:

- Mark Duyck, uitvoerend voorzitter
- Joost Uwents, uitvoerend bestuurder
- Tony De Pauw, uitvoerend bestuurder

Tot 1 oktober 2019 vormden de co-CEO's het uitvoerend management van WDP. De co-CEO's werden enkel in die hoedanigheid vergoed en dus niet in de hoedanigheid van uitvoerend bestuurder. Bovendien werd er aan de uitvoerend bestuurders geen specifieke vergoeding toegekend in hun rol van lid en/of voorzitter van bepaalde comités.

## Bezoldiging vroegere voorzitter

De vaste remuneratie voor het boekjaar 2019 voor de vroegere uitvoerend voorzitter werd behouden op 275.000 euro, maar werd – gezien het mandaat van Mark Duyck een einde nam per 24 april 2019 – toegekend evenredig met de vaste remuneratie voor 4 maanden.

### BEZOLDIGING UITVOEREND VOORZITTER TOT 24 APRIL 2019

Naam		Vaste remuneratie (in euro) <sup>1</sup>	Variabele remuneratie (in euro)	Andere voordelen (in euro)	Totale remuneratie (in euro)	Verhouding van vaste en variabele vergoeding
Mark Duyck	2019	90.000	N/A	N/A	90.000	100% vast 0% variabel
	2018	275.000	N/A	N/A	275.000	100% vast 0% variabel

1. De vaste remuneratie bestaat uit een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar en een bestuurdersvergoeding die rekening houdt met de bijkomende prestaties voor WDP in het kader van zijn uitvoerende taak.

## Bezoldiging co-CEO's

Het *remuneratiebeleid tot en met 2019* voorzag dat de totale vergoeding voor de co-CEO's bestond uit:

- een vaste onkostenvergoeding;
- een vaste vergoeding waarbij deze basisvergoeding bepaald is in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elke CEO, onafhankelijk is van elk resultaat en niet wordt geïndexeerd; en
- een variabele vergoeding waarbij de co-CEO's de keuze hebben om er hun groepsverzekering mee te financieren volgens het cafetariaprincipe.

Op 29 juli 2019 heeft de Raad van Bestuur, op voorstel van het Remuneratiecomité, besloten om – onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de omzetting in een NV door de Algemene Vergadering – de vaste remuneratie van

de co-CEO's met ingang van 1 oktober 2019 te verhogen van 300.000 euro voor Tony De Pauw naar 350.000 euro en van 400.000 euro voor Joost Uwents naar 535.000 euro. De Raad van Bestuur nam deze beslissing rekening houdende met de huidige fase in de levenscyclus en de groei van WDP, alsook met de omvang van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de co-CEO's die gepaard gaan met de keuze voor een monistische Raad van Bestuur in een NV en een rechtstreekse delegatie van bevoegdheden aan de co-CEO's.

Op 27 januari 2020 concludeerde de Raad van Bestuur, na analyse door en op advies van het Remuneratiecomité, dat alle vooropgestelde doelstellingen bereikt werden. Ten overstaan van de beoogde variabele remuneratie van 320.000 euro werd een globale score van 100% bereikt.

**BEZOLDIGING CO-CEO'S - PRESTATIEDOELSTELLINGEN**

Boekjaar 2019	Relatieve belang	Realisatie
De EPRA-winst per aandeel en de bezettingsgraad (voor wat betreft de eenjarige doelstellingen)	50%	Een EPRA-winst per aandeel van 0,93 euro (een stijging van 8%), conformde verwachtingen. Een bezettingsgraad van 98,1%.
De verdere uitrol van het zonnepanelenproject tot 100 MWp (voor wat betreft de tweearjarige doelstellingen)	25%	In 2019 bereikte WDP een totaal geïnstalleerd vermogen van 80 MWp gespreid over 85 sites, hetgeen betekent dat WDP on track zit voor het uitrollen van het zonnepanelenproject tot 100 MWp.
Enkele kwalitatieve en organisatieopbouwende objectieven (voor wat betreft meerjarige criteria), waaronder het formuleren van een meerjarige roadmap ter implementatie van de duurzaamheidsstrategie	25%	De formulering en implementatie van een ESG Roadmap 2019-23.

Bovendien besloot de Raad van Bestuur eveneens om deze variabele remuneratie van 320.000 euro in een keer uit te betalen aan beide CEO's en dus niet gespreid in de tijd, om op die manier met een schone lei te starten onder het *nieuwe remuneratiebeleid vanaf 2020*. Dit rekening houdende met het feit dat (i) voormelde vooropgestelde doelstellingen nog verder bouwden op het strategisch groeiplan 2016-20, een plan dat intussen vervroegd werd afgesloten en opgevolgd werd door het huidige groeiplan 2019-23 en (ii) de Raad van Bestuur een nieuw remuneratiebeleid lanceert met ingang van 1 januari 2020 dat perfect inhaakt op het huidige groeiplan 2019-23.

Tot slot besloot de Raad van Bestuur om ter afsluiting van de unieke en succesvolle periode van 20 jaar WDP op de beurs een eenmalige bonus toe te kennen aan de co-CEO's, eveneens met een onmiddellijke uitbetaling ervan.

**BEZOLDIGING CO-CEO'S**

Naam		Vaste remuneratie tot 1 oktober 2019 (in euro) <sup>1</sup>	Variabele remuneratie (in euro)	Enmalige bonus (in euro)	Totale remuneratie (in euro)	Verhouding van vaste en variabele vergoeding
<b>Joost Uwents</b> CEO	Tot 1 oktober 2019	300.000 (400.000 * 0,75 = evenredig met de vaste remuneratie voor 9 maanden)	320.000	102.500	856.250	51% vast 49% variabel
	Met ingang van 1 oktober 2019	133.750 (535.000 * 0,25 = evenredig met de vaste remuneratie voor 3 maanden)				
	2018	400.000	280.000	N/A	680.000	59% vast 41% variabel
<b>Tony De Pauw</b> CEO	Tot 1 oktober 2019	225.000 (300.000 * 0,75 = evenredig met de vaste remuneratie voor 9 maanden)	320.000	102.500	735.000	43% vast 57% variabel
	Met ingang van 1 oktober 2019	87.500 (350.000 * 0,25 = evenredig met de vaste remuneratie voor 3 maanden)				
	2018	300.000	280.000	N/A	580.000	52% vast 48% variabel

1. Dit is samengesteld uit een vergoeding bestaande uit een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar en een vaste bestuurdersvergoeding.

### Pensioenregelingen

De co-CEO's financierden de groepsverzekering met hun variabele bezoldiging, zoals hieronder aangegeven (voor alle duidelijkheid, deze bedragen maken dus deel uit van de variabele bezoldiging). Deze groepsverzekering voorziet in een defined contribution plan.

Naam		Bijdrage aan pensioenplan (in euro)
Joost Uwents CEO	2019	283.950
	2018	143.748
Tony De Pauw CEO	2019	283.950
	2018	143.748

### Voordelen in natura

De co-CEO's genieten beiden van volgende voordelen in natura: een laptop, een bedrijfsvoertuig en een smartphone. Op deze voordelen wordt een voordeel alle aard aangerekend. Dit wordt weergegeven in onderstaand overzicht.

Naam		Bedrag voordeel alle aard (in euro)
Joost Uwents CEO	2019	2.750
	2018	3.000
Tony De Pauw CEO	2019	16.250
	2018	17.450

Zoals bepaald in het *remuneratiebeleid tot en met 2019*:

- bestond er **geen aandelen(optie)plan** voor de co-CEO's, noch voor de uitvoerende bestuurders;
- bestonden er op dat moment **geen** arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten met de co-CEO's die voorzagen in een welbepaald **uitkering bij de beëindiging van het dienstverband; en**
- was er **geen recht op terugvordering/clawback van de variabele vergoeding** die aan de CEO's zou toegekend zijn op basis van onjuiste financiële informatie.

## Belangrijkste aanpassingen voor 2020 | niet-uitvoerende bestuurders

### Vaste bezoldiging

In functie van de groei van de Vennootschap en rekening houdend met de toenemende complexiteit en techniciteit van de dossiers onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur, stelt de Raad van Bestuur een verhoging van de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders voor van 30.000 euro naar 35.000 euro (inclusief onkostenvergoeding) op jaarbasis en dit met ingang van 1 januari 2020.

Voor alle duidelijkheid, de vaste remuneratie van de voorzitter blijft behouden op 75.000 euro (inclusief onkostenvergoeding) op jaarbasis. Deze werd pas in april 2019 bepaald bij zijn aanstelling en hield voldoende rekening met de huidige fase in de levenscyclus van de Vennootschap.

### Aandelenbezit

WDP houdt vast aan zijn keuze om geen aandelen(optie)plannen toe te kennen aan haar bestuurders (noch aan de leden van het Managementcomité, noch aan haar medewerkers).

De Code 2020 – principe 7.6 beveelt aan dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap ontvangen om hen te laten handelen met het perspectief van langetermijn aandeelhouder.

**EXPLAIN |** WDP wijkt af van dit principe en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Rekening houdend met de huidige bedragen van de bezoldiging alsook met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders, is WDP heden de mening toegedaan dat het toekennen van (een deel van) de bezoldiging in aandelen niet per se zou bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om dergelijke bestuurders te laten handelen met het perspectief van een lange termijn aandeelhouder. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij haar beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van haar strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in haar strategisch operationeel en ESG groeiplan.

Hierbij geven we een overzicht van het aandelenbezit van de niet-uitvoerende bestuurders:

#### Aandelenbezit WDP (aangehouden in persoonlijke naam)

Jürgen Ingels	0
Anne Leclercq	0
Frank Meysman	23.821
Rik Vandenberghe	7.175
Cynthia Van Hulle	0

## Belangrijkste aanpassingen voor 2020 | Managementcomité

### VASTE BEZOLDIGING

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de vaste bezoldiging rekening houdend met onder meer:

- functie en bijhorende verantwoordelijkheden
- sociaal statuut, ervaring, competenties

- lokale regelgeving
- benchmark uitgevoerd door het Remuneratiecomité

In functie van wijzigingen in de vorige parameters, kan de jaarlijkse vergoeding herzien worden.

### VARIABLE BEZOLDIGING

Target  
**100%**

**90%** van de jaarlijkse vaste bezoldiging

co-CEO's

**80%** van de jaarlijkse vaste bezoldiging

Andere leden ManCom

#### KORTE TERMIJN | JAARLIJKS

##### Kwantitatief

Minstens elk van de criteria

—

&

—

EPS  
Portefeuillegroei  
Bezettingsgraad

##### Kwalitatief

(Individuele) organisatie-opbouwende objectieven

Min. 1 ESG KPI  
Min. 1 Risicobeheerbeleid KPI

125% cap

#### LANGE TERMIJN | 2020-23

##### Kwantitatief

Minstens elk van de criteria

—

&

—

EPS 1,15 euro  
Portefeuillewaarde  
5 miljard euro  
ESG-rating in 2023:  
ISS Corporate: Prime  
MSCI: A

##### Kwalitatief

(Individuele) organisatie-opbouwende objectieven

Bijdrage aan de langetermijn ontplooiing van WDP

Target verdeling

**40%**

co-CEO's

**20%**

**50%**

Andere leden ManCom

**25%**

**30%**

co-CEO's

**10%**

**15%**

Andere leden ManCom

**10%**

Jaarlijkse betaling in cash bij realisatie doelstellingen

Betaling in cash  
66% bij realisatie doelstellingen  
33% in jaar +1

- ✓ Aanmoediging van **evenwichtige en duurzame jaar-op-jaar prestatie** van Managementcomité
- ✓ Ter ondersteuning van de realisatie van het **strategisch groeiplan 2019-23**

- ✓ **Duurzame bedrijfsvoering** door Managementcomité met het oog op langetermijn waardecreatie
- ✓ **Behoud van het talent** binnen de onderneming



## Aandelenbezit

WDP houdt vast aan haar keuze om geen aandelen(optie)plannen toe te kennen aan haar bestuurders (noch aan de leden van het Managementcomité, noch aan haar medewerkers).

De Code 2020 – principe 7.9 beveelt aan dat de Raad van Bestuur een minimumdrempel bepaalt voor het aanhouden van aandelen van WDP door de leden van het Managementcomité om hen te laten handelen met het perspectief van langetermijn aandeelhouder.

**EXPLAIN** | WDP wijkt af van dit principe en bepaalt formeel geen expliciete minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen van WDP door de leden van het Managementcomité. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een lange termijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van haar strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in haar strategisch operationeel en ESG groeiplan. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door de leden van het Managementcomité. WDP is dan ook van mening dat zij via haar remuneratiebeleid een duidelijke link legt met het creëren van stabiele langetermijn cashflows en op die manier de leden van het Managementcomité reeds doet handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP moedigt de leden van het Managementcomité wel aan om een aandelenparticipatie op te bouwen en aan te houden in WDP.

Hierbij geven we een overzicht van het aandelenbezit van de uitvoerende bestuurders:

### Aandelenbezit WDP (aangehouden in persoonlijke naam)

Tony De Pauw	70.266
Joost Uwents	161.000

## Cap

Zowel het bedrag van de korte termijn variabele vergoeding als van de langetermijn variabele vergoeding kan maximaal 125% van het vooropgestelde doelbedrag (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) bedragen.

## Vertrekvergoedingen

De gebruikelijke vertrektermijnen en vertrekvergoedingen worden voorzien in de overeenkomsten met de leden van het Managementcomité, onder meer rekening houdend met de functie en ervaring van de manager in kwestie en steeds binnen het toepasselijke wettelijke kader (afhankelijk van het van toepassing zijnde sociaal statuut alsook van de regio waar men actief is). Zo wordt er, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Algemene Vergadering van 29 april 2020, in de overeenkomsten gesloten met de co-CEO's en met de CFO, een specifieke vertrekvergoeding voorzien in geval van beëindiging van de managementovereenkomsten na een openbaar overnamebod.

## Clawback

In de overeenkomsten met de effectieve leiders (i.e. de co-CEO's en de CFO) wordt er contractueel voorzien in een clawback mechanisme waarbij de Venootschap het recht heeft om een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde tot 1 jaar na uitbetaling ervan indien in die periode blijkt dat de uitbetaling heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste informatie over het bereiken van de aan de variabele remuneratie ten grondslag liggende prestatiedoelstellingen of over de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was gesteld en dat dergelijke onjuiste informatie bovendien te wijten is aan fraude door de begunstigde.

## Belangenconflicten

### Principe

De Vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van het WVV en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving inzake een integriteitsbeleid en bepaalde verrichtingen bedoeld in art. 37 van de GVV-Wet.

De bestuurders hebben de plicht om de belangen van alle aandeelhouders op een gelijkwaardige basis te behartigen. Elke bestuurder handelt overeenkomstig de principes van redelijkheid en billijkheid.

Wanneer de Raad van Bestuur of de leden van het Managementcomité een beslissing nemen, streven de leden hun persoonlijke belangen niet na. Zij gebruiken bovendien geen zakelijke opportuniteiten die zijn bedoeld voor de Vennootschap, voor hun eigen voordeel.

De bestuurders die worden voorgedragen door een Referentieaandeelhouder (bindend voordrachtsrecht) moeten zich ervan verzekeren dat de belangen en de intenties van deze aandeelhouder voldoende duidelijk zijn en tijdig aan de Raad van Bestuur bekend worden gemaakt.

De bestuurders en de leden van het Managementcomité dienen zich te houden aan alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten en leven het preventiebeleid inzake belangenconflicten na. In ieder geval legt WDP aan elk lid van de Raad van Bestuur en aan de leden van het Managementcomité op, dat het ontstaan van belangenconflicten, of de perceptie van een dergelijk conflict, zoveel mogelijk moet vermeden worden.

### Belangenconflicten in hoofde van bestuurders

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 7:96 WVV) is van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoren in het geval:

- een bestuurder daarbij rechtstreeks of onrechtstreeks een vermogensrechtelijk belang heeft, met andere woorden een belang met een financiële impact;
- dit belang in strijd is met het belang dat de Vennootschap heeft bij de voorgenomen beslissing of verrichting.

Uit hoofde van deze regeling, moeten bestuurders hiervan melding maken aan de andere bestuurders vooraleer een besluit wordt genomen. Tijdens de behandeling van het betreffende agendapunt moeten zij de vergadering verlaten. Zij mogen niet deelnemen aan de beraadslaging noch aan de stemming over dit agendapunt. In de notulen omschrijft men de verklaring en toelichting van de betrokken bestuurder over de aard van dit strijdig belang. Daarnaast beschrijft men ook de aard van de beslissing of verrichting en de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap en er wordt een verantwoording opgenomen voor het genomen besluit.

**IN 2019** | Tony De Pauw heeft, gelet op een mogelijk tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, niet deelgenomen aan de Raden van Bestuur die plaatsvonden in het kader van de kapitaalverhoging via een vrijgestelde versnelde private plaatsing d.d. 6 november 2019 binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht deels ten gunste van de familie Jos De Pauw en zonder toepassing van het onherleidbaar toewijzingsrecht (de Kapitaalverhoging). Dit aangezien hij in dat kader een vermogensrechtelijk belangenconflict heeft: de familie Jos De Pauw kon immers – anders dan de andere aandeelhouders van WDP – de zekerheid hebben om in te kunnen schrijven op 20% van de nieuwe aandelen. Als gevolg hiervan zou de familie Jos De Pauw, waarvan Tony De Pauw één van de maten is, de verwatering van haar deelneming als gevolg van de Kapitaalverhoging (minstens) kunnen beperken. De Raad van Bestuur heeft de toekenning van de pre-allocatie en de daaruit voortvloeiende opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders deels ten gunste van de familie Jos De Pauw (en in het verlengde van de pre-allocatie, de bepaling van de uitgifteprijs) in het kader van de Kapitaalverhoging, goedgekeurd in het bijzonder gelet op volgende omstandigheden: (i) de vaste inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de pre-allocatie zal het succes en de prijszetting van de kapitaalverhoging ondersteunen, (ii) de vaste inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de pre-allocatie biedt WDP de zekerheid dat (als zij ervoor kiest de kapitaalverhoging te verwezenlijken) op 20% van de nieuwe aandelen, tegen de finale uitgifteprijs, zal worden ingeschreven, (iii) de familie Jos De Pauw, als historische Referentieaandeelhouder van WDP, toont met haar vaste inschrijvingsverbintenis nogmaals haar vertrouwen in WDP en haar toekomstperspectieven, (iv) de pre-allocatie heeft, op zichzelf, geen bijkomende verwatering van de rechten van de bestaande aandeelhouders (andere dan de familie

Jos De Pauw) tot gevolg. Zij heeft evenmin een bijkomende financiële verwatering tot gevolg, aangezien de familie Jos De Pauw er zich in het kader van de vaste inschrijvingsverbintenissen heeft verbonden om op nieuwe aandelen in te zullen schrijven tegen de finale uitgifteprijs.

Verder hebben Tony De Pauw en Joost Uwents, gelet op hun tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, niet deelgenomen aan de Raad van Bestuur van 29 juli 2019 die plaatsvond in het kader van de voorbereidingen ter omzetting van WDP in een naamloze vennootschap. Ter gelegenheid daarvan werden Tony De Pauw en Joost Uwents opnieuw benoemd als co-CEO's van de Vennootschap met ingang vanaf de inwerkingtreding van de Opt-in en de omzetting in een naamloze vennootschap (de Omzetting) en werd er beraadslaagd over hun remuneratie. Het voorstel van het Remuneratiecomité tot verhoging van de vaste vergoeding van de co-CEO's met onmiddellijke ingang bij de inwerkingtreding van de Omzetting leidt tot de volgende vermogensrechtelijke gevolgen voor WDP ten gevolge van de benoeming van de co-CEO's:

- Tony De Pauw: vaste vergoeding van 350.000 euro en een variabele vergoeding van 320.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven);
- Joost Uwents: vaste vergoeding van 535.000 euro en een variabele vergoeding van 320.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven).

Na beraadslaging hebben de leden van de Raad van Bestuur besloten, dat de benoeming van Tony De Pauw en Joost Uwents als co-CEO's en de vaststelling van voormelde remuneratie, in het belang is van WDP, mede gelet op de bijzondere capaciteiten en expertise van beide heren.

## Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

WDP dient ook de procedure van artikel 7:97 WvV na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van WDP met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van WDP met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Desgevallend dient dergelijke beslissing of verrichting voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van onafhankelijke bestuurders, dat zich laat bijstaan door één of meerdere onafhankelijke experts van zijn keuze. Pas na kennisname van dit advies beraadslaagt de Raad van

Bestuur over de voorgenomen beslissing of verrichting.

**IN 2019** | Deze procedure diende in 2019 niet te worden toegepast.

## Functionele belangenconflicten in het kader van de GVV-Wet

De regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV-Wet is van toepassing op WDP. Artikel 37 van de GVV-Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de GVV de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de openbare GVV verbonden personen rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen.

De hier bedoelde personen zijn:

1. de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;
2. de personen met wie (a) de openbare GVV, (b) een perimetervennootschap van de openbare GVV, (c) de andere aandeelhouders van een perimetervennootschap van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
3. de andere aandeelhouders van alle perimetervennootschappen van de openbare GVV; en
4. de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van de openbare GVV of een van haar perimetervennootschappen; van de andere aandeelhouders van enige perimetervennootschap van de openbare GVV; en van één van de in de bepaling onder 1) bedoelde personen.

In zijn mededeling aan de FSMA moet het belang van de geplande verrichting voor WDP worden aangetoond, alsook dat de betrokken verrichting binnen zijn strategie kadert. Artikel 38 van de GVV-Wet omschrijft dan weer wanneer de bepalingen van artikel 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn. Verrichtingen waarvoor een functioneel belangenconflict bestaat, dienen tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de onafhankelijke waarderingsdeskundige bindend als minimumprijs (bij vervreemding door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen) of als maximumprijs (bij verwerving door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen).

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het jaarlijks



financieel verslag en in het verslag van de commissaris toegelicht.

**IN 2019** | Er hebben zich mogelijk functionele belangenconflicten voorgedaan (zowel in het kader van de GVV-Wet, als in het kader van de strengere definitie die WDP hanteert), met name in het kader van het keuzedividend dat op 24 april 2019 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij de vroegere zaakvoerder van WDP (op dat moment nog een Comm.VA), met name De Pauw NV, bepaalde bestuurders van de zaakvoerder evenals de Referentieaandeelhouder er enig vermogensvoordeel uit haalden, omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van WDP. De Raad van Bestuur heeft het aanbod van het keuzedividend goedgekeurd, aangezien deze verrichting in het belang van WDP is (de met de verrichting gepaard gaande kapitaalverhoging versterkt het eigen vermogen van WDP en verlaagt derhalve zijn (wettelijk begrensde) schuldgraad). Deze verrichting werd eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.

## Overige belangenconflictsituaties

WDP hanteert een strengere definitie wat betreft het begrip functioneel belangenconflict met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur of (een lid van) het Managementcomité behoort.

Meer bepaald is er sprake van een functioneel belangenconflict in hoofde van een lid van de Raad van Bestuur of van het Managementcomité wanneer:

- het lid of een van zijn naaste familieleden een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de Vennootschap;
- een vennootschap die niet tot de Groep behoort en waarin het lid of een van zijn 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.

Wanneer een dergelijk functioneel belangenconflict ontstaat, 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 betrokkene al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen.

**IN 2019** | Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2019.

## Recente mogelijke belangenconflictsituaties

Behoudens de hierboven vermelde belangenconflicten, zijn er verder geen potentiële belangenconflicten ontstaan tussen WDP enerzijds en een lid van de Raad van Bestuur of een lid van het Managementcomité anderzijds.

## Regels op het gebied van geheimhouding

Het Corporate Governance Charter van WDP bepaalt zeer duidelijk dat de leden van de Raad van Bestuur, alsook de leden van het Managementcomité alle informatie en documentatie verworven binnen het kader van hun functie als lid van het Managementcomité met de nodige discretie en, ingeval van voorwetenschap met de vereiste geheimhouding, dienen te behandelen.

## Regels ter preventie van marktmisbruik

In 2016 heeft WDP de gedragsregels inzake financiële transacties in een apart verhandelingsreglement gegoten: de Dealing Code. De Dealing Code heeft tot doel haar geadresseerden bewust te

maken van de regelgeving inzake marktmisbruik en de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor (i) WDP in zijn hoedanigheid van emittent van financiële instrumenten en (ii) alle personen die activiteiten uitoefenen binnen of voor de WDP Groep en die toegang kunnen hebben tot gevoelige informatie. Via dit beleid streeft WDP ernaar marktmisbruik door de personen in kwestie te vermijden.

Elke medewerker, bestuurder, lid van het Managementcomité die zijn functie binnen of voor WDP opneemt, krijgt toelichting bij deze Dealing Code van de compliance officer – in het kader van de onboarding procedure – en wordt ook gevraagd deze Dealing Code voor kennisname en akkoord te ondertekenen.

Het is eveneens de compliance officer die moet toezien op de naleving van deze regels teneinde het risico van marktmisbruik met voorwetenschap te beperken. Hiertoe houdt hij insiders' lijsten bij zoals bepaald door de Europese regelgeving en volgt hij de procedures omtrent de melding van transacties door leidinggevenden of de vragen tot verhandeling tijdens sper- of gesloten periodes. Dit doet hij in overleg met het Market Disclosure Committee. Het Corporate Governance Charter voorziet eveneens in een meldingsprocedure voor het geval iemand een daadwerkelijke of potentiële inbreuk op onder meer de Dealing Code zou willen melden.

**IN 2019** | De toepassing van deze regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

## Interne controle

### Framework

WDP organiseert zijn interne controle en risicobeheer vanuit de principes van het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Hierbij brengt men een controleomgeving in kaart, voert men een analyse uit van de risico's waaraan WDP blootgesteld is en schat men de impact ervan op WDP in, bepaalt men in welke mate WDP controle heeft over deze risico's en welke acties de Vennootschap neemt om deze risico's te milderen. Tot slot is er voorzien in een jaarlijkse evaluatie van de interne controle.

### Methodiek

WDP hanteert bovendien het model met de drie verdedigingslijnen (*Three Lines of Defence Model*). Dit model bepaalt hoe specifieke verantwoordelijkheden toegewezen kunnen worden binnen WDP's organisatie met het oog op het bereiken van de doelstellingen van WDP (onder meer in het kader van WDP's strategisch financieel en ESG groeiplan) en het beheersen van de daarmee gepaard gaande risico's.

Deze manier van werken draagt bij tot de versterking van de risicocultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing en het steeds verder optimaliseren en integreren van de onafhankelijke controlefuncties zoals deze ook door de GVV-wetgeving worden geïmplementeerd (risicobeheer, compliance, interne audit).

#### Eerste lijn – bezit en beheer risico's en controle

De *business zelf* draagt de verantwoordelijkheid voor alle risico's van zijn eigen processen en dient te zorgen voor de identificatie ervan en de effectieve controles. De business verzekert hierbij dat de juiste controles op de juiste manier worden uitgevoerd en dat er voldoende kwaliteit schuilt in zelfbeoordeling van de eigen business en dat er voldoende risicobewustzijn aanwezig is alsook voldoende capaciteit wordt toegewezen aan risico-onderwerpen.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van de manier waarop het bedrijf wordt gerund. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, met inbegrip van het four eyes-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van de strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van de hele WDP Groep, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

#### Tweede lijn – continue monitoring van risico's en controle

Dit betreffen de functies die ondersteuning bieden aan de business en het management door expertise aan te brengen en onafhankelijk van de business een eigen mening te formuleren aangaande de risico's waarmee WDP geconfronteerd wordt: *risicobeheerfunctie*, *compliancefunctie*, *financiële controlefunctie*, *IT security-functie*.

Deze functies geven een behoorlijke zekerheid dat de business zelf (via het eerstelijnsmanagement) zijn risico's onder controle heeft. De primaire verantwoordelijkheid blijft vanzelfsprekend bij de eerste lijn liggen. Hiertoe dienen de tweedelijnsfuncties risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

### Derde lijn – voorzien in een onafhankelijk controlesysteem

De *interne audit* kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van WDP. Dit kan onder meer betrekking hebben op operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen ten opzichte van doelstellingen), financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces), en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering, managementaangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming), alsook op de compliancefunctie en de risicobeheerfunctie.

### Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur richtte in haar schoot een Auditcomité, een Remuneratiecomité en een Benoemingscomité in. Sinds oktober 2019 is er ook een Managementcomité.

WDP kent vandaag 3 operationele platformen: België/Luxemburg/Frankrijk, Nederland en Roemenië. In elk platform worden de volgende functies uitgeoefend: Sales & Business Development, Facility Management, Contracting, Back Office. Deze teams kunnen rekenen op de ondersteuning van de volgende diensten: Development Projects, Finance, IT, Investor relations, Legal, Marketing, Human Resources en Administratie. Deze structuur is uiteengezet in een organigram en er is een duidelijke interne taakverdeling.

Niettegenstaande de verdere professionalisering en aanzienlijke versterking van de teams de voorbije jaren – gegeven de groei van de Vennootschap – blijft de omvang van het team beperkt, waarbij een te zware structuur en te veel formalisme vermeden dient te worden, gelet op o.m. de aard van de activiteiten van de Vennootschap. Een zekere soepelheid waarbij sommige mensen voor bepaalde taken als back-up voor anderen moeten inspringen, in functie van de noodwendigheden van het moment, blijft onontbeerlijk. De verantwoordelijkheden zijn echter strikt afgelijnd en op basis van een dagelijks permanent overleg worden de lopende zaken opgevolgd.

De onafhankelijke controlefuncties zoals deze ook door de GVV-wetgeving worden geïmplementeerd worden ingevuld op een passende en evenredige wijze, telkens in functie van de aard, omvang en complexiteit van de activiteiten van WDP.

- De uitoefening van de onafhankelijke compliancefunctie wordt, op basis van een mandaat van onbepaalde duur, waargenomen door de General Counsel van WDP, Johanna Vermeeren. De compliance officer rapporteert rechtstreeks aan de CEO, Joost Uwents.
- De rol van risicobeheerder wordt binnen WDP waargenomen door de CFO, Mickaël Van den Hauwe, op basis van een mandaat van onbepaalde duur. De risicobeheerder legt rechtstreekse verantwoording af aan het Auditcomité.
- WDP heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via de aanstelling van een onafhankelijke consulent, namelijk BDO Risk & Assurance Services CVBA (die Quiévreux Audit Services SPRL overnam in 2018), permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Christophe Quiévreux. Rik Vandenberghe staat voor WDP, in zijn functie van eindverantwoordelijke voor de interne audit, in voor het toezicht op de interne auditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.

De effectieve leiders (Joost Uwents, Tony De Pauw en Mickaël Van den Hauwe) staan in voor de organisatie van de interne controle en dit onder toezicht van de Raad van Bestuur van WDP.

### Ethiek

WDP hanteert een Ethische Code via dewelke WDP het belang van ethisch, verantwoord en duurzaam ondernemen wenst te benadrukken. Hierin worden verschillende gedragsprincipes uiteengezet omtrent belangenconflicten, beroepsgeheim, transacties in financiële instrumenten, misbruik van vennootschapsgoederen, corruptie, mededinging, relatiegeschenken, menselijke waardigheid.

### Organisatie van de interne controle – Auditcomité

Naast de algemene organisatie van de interne controlestructuren, heeft het Auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle. Zij ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's. De verantwoordelijkheden, samenstelling, bevoegdheden en werking van dit Auditcomité zijn beschreven in het intern reglement van het Auditcomité, beschikbaar in het Corporate Governance Charter.

## Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Het management heeft in samenwerking met de externe interne auditor een lijst van risico's geïdentificeerd die ingedeeld werd in verschillende categorieën.

De CFO, optredend als risk manager, voert op kwartaalbasis een analyse en evaluatie van die risico's door doorheen de verschillende departementen en de verschillende landen met aandacht voor de mogelijke negatieve impact, de verwachtingswaarde qua realisatie van het risico, alsook de mate van beheersing van het risico. Dit gebeurt in samenwerking met de compliance officer.

Het resultaat van de driemaandelijke analyse en evaluatie van de risico's, wordt onder toezicht van de risk manager geformaliseerd in een document 'key risk reporting' dat in detail besproken wordt in het Managementcomité. Waar nodig wordt de evaluatie bijgestuurd om vervolgens ter informatie en advies voorgelegd te worden aan het Auditcomité en de Raad van Bestuur.

Het Auditcomité en de voltallige Raad van Bestuur maken, rekening houdend met de input van de risk manager, op kwartaalbasis een evaluatie van de risico's waaraan de onderneming is blootgesteld en nemen op basis van deze evaluatie de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het bepalen van de rente-indekkingstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, etc.).

De analyse van de risico's wordt tevens op een transparante manier gecommuniceerd naar de aandeelhouders (en andere stakeholders) op ad-hoc basis en via de periodieke verslaggeving. In het jaarlijks financieel verslag wordt tevens een lijst van specifieke en materiële risicofactoren opgenomen met hun beschrijving, en een inschatting van de potentiële impact van deze risico's.

## Controleactiviteiten

In de verschillende afdelingen van de Vennootschap worden er controles uitgevoerd als antwoord op de geïdentificeerde risico's, zoals weergegeven in het hoofdstuk 8. *Risicofactoren*.

### Operationele controleactiviteiten

- **Huur:** constante monitoring van de huurleegstand, van de vervaldagen van de huurovereenkomsten en van de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten, constante monitoring van de klantenportefeuille en een regelmatige

analyse van de solvabiliteit van de klanten. Maandelijks screening van de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders.

- **Vastgoedportefeuille:** het bewaren van een gezonde spreiding van de portefeuille op verschillende dimensies, zoals klanten, type gebouwen, locaties en daarnaast het continu bewaren van de kwaliteit en duurzaamheid van de portefeuille. Dit wordt beheerd op basis van een frequente interne rapportering alsook door het samenwerken met gerenommeerde bouwpartners, architecten en engineeringbureaus.
- Voor elke verbintenis van de Vennootschap ten aanzien van derden, wordt binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties het principe van de dubbele handtekening (four eyes principle) toegepast, dit zowel voor de aankoop van vastgoed, verhuringen, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen.
- Wat de operationele processen betreft zowel voor de bestaande portefeuille als voor de nieuwe investeringen, wordt er gewerkt volgens workflows die geharmoniseerd zijn binnen de WDP Groep en die op regelmatige basis worden geauditeerd.

### Financiële controleactiviteiten

- **Budget:** uitvoeren van een uitgebreide variatie-analyse op kwartaalbasis (actual vs. voorgaande periode) en actualisatie ervan door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.
- **Aankoopbeleid:** elke bestelling dient te worden voorafgegaan door een purchase order en dient nadien door validatie van de factuur goedgekeurd te worden via een digitale goedkeuringsflow met auditlog en met toepassing van het four-eyes-principle.
- **ERP-pakket:** WDP werkt met SAP Real Estate voor zowel boekhouding, controlling als reporting. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten van WDP (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de nieuwbouwprojecten enz.).
- **Financieringskost:** opvolging van de sensitiviteit van de kost van de schulden gelieerd aan de intrestvoeten op basis van interne modellen en met behulp van software;

## Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie, is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. WDP maakt gebruik van een gedetailleerde checklist met daarin een overzicht van alle (sub)taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de

jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van WDP (per entiteit op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau voor de Groep). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.

Deze checklist is opgebouwd rond de volgende dimensies:

- De types activiteiten zijn opgesplitst als volgt: pre-closing, closing, consolidatie, interne en externe rapportering, audit.
- Vervolgens is voor het effectieve afsluitings- en consolidatieproces aan elke rekening van de balans en resultatenrekening een specifieke taak gekoppeld met daaraan een SAP-transactiecode en een omschrijving.
- De taken zijn zoveel mogelijk ontdubbeld en gekoppeld aan concrete deadlines met per taak een verantwoordelijke (alsook een back-up) binnen de financiële afdeling. Bovendien wordt er gepoogd om waar mogelijk zoveel mogelijk taken naar voor te schuiven i.e. vóór de effectieve balansdatum om de snelheid maar vooral de kwaliteit van het proces te garanderen.
- Al het bovenstaande is bovendien gekoppeld aan gestandaardiseerde templates die dienen ter controle en als basis voor de auditfiles.
- Voorgaande procedure wordt gevolgd voor WDP en zijn dochtervennootschappen.

Om het auditproces efficiënt te laten verlopen, vindt er vóór balansdatum steeds een pre-auditmeeting plaats met de commissaris waarin alle belangrijke evoluties en specifieke aandachtspunten van de voorbije periode worden besproken.

Eenmaal alle boekhoudkundige taken afgewerkt zijn en verwerkt zijn in de consolidatie en de rapporteringsset, worden de cijfers gecontroleerd door de CFO.

Deze controle bestaat grotendeels uit:

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

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan de CEO's van WDP en in onderling overleg

met de CFO vastgelegd. De driemaandelijke, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporteringen, inclusief de bijhorende persberichten, worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze goedkeurt voor publicatie.

De financiële verslaggeving wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Op regelmatige basis worden er overlegmomenten met de commissaris voorzien alsook worden de nodige opleidingen voorzien aan de desbetreffende verantwoordelijken binnen de organisatie om te voldoen aan de (gewijzigde) accounting standaarden.

De jaarcijfers ('full scope') en halfjaarcijfers ('limited scope') worden geauditeerd door de commissaris. Kwartaalcijfers worden niet geauditeerd door de commissaris.

## Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

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

- de commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers, anderzijds in het kader van het jaarlijks nazicht van de onderliggende processen en procedures. Zo werd in de loop van 2019 een IT-audit uitgevoerd met behulp van een data analytics tool (DFACT). Deze tool laat toe om betere inzichten te krijgen in interne controlesystemen en businessprocessen. Verder verwijzen we naar het commissarisverslag (zie hoofdstuk 11.2 *Bijlagen - Externe verificatie - Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening*). De interne controlesystemen van de key audit matters, zijnde de waardering van de vastgoedbeleggingen, werden geanalyseerd. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris wordt het proces, waar nodig, bijgestuurd;
- het Auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het Auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP. De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het Auditcomité aan de voltallige Raad van Bestuur; en
- interne audit: de onderneming heeft een externe interne auditor aangesteld als derdelijnsfunctie binnen de interne



controlestructuur. In het kader van een driejarige cyclus worden alle kritieke bedrijfsprocessen geauditeerd alsook de compliance functie en de risk management functie. Daarnaast worden jaarlijks één of meer specifieke proces-

sen onderworpen aan een interne audit. In 2019 vond een interne audit plaats met betrekking tot het proces van 'Human Resources'.

## Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007

---

Overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, geeft WDP een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

### De kapitaalstructuur

Het kapitaal van WDP bedraagt per 31 december 2019 197.622.641,10 euro en wordt vertegenwoordigd door 172.489.205 gewone aandelen, die elk 1/172.489.205de deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Elk aandeel is volstort en op naam of gedematerialiseerd. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht. Elk van deze aandelen heeft recht op één stem op de Algemene Vergadering.

### Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van WDP is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Alle aandelen van WDP zijn genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

### Bijzondere zeggenschapsrechten

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde (categorieën) van aandeelhouders.

### Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

WDP heeft geen aandelenplan voor werknemers.

### Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

### Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij WDP en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover WDP er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

### Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van WDP

Voor wat betreft de regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar de toelichting in dit hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring*, alsook naar artikel 14 van de statuten van de Vennootschap dat bepaalt dat bestuurders benoemd zijn door de Algemene Vergadering voor in principe een periode van 4 jaar en dat deze door haar te allen tijde kunnen worden afgezet. Er dient in voorkomend geval bij de benoeming het bindend voordrachtsrecht van de Referentieaandeelhouder(s) nageleefd te worden, zoals bepaald in artikel 15 van de statuten.

Met betrekking tot de wijziging van de statuten van de Vennootschap wordt gewezen op de GVV-wetgeving volgens welke elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA dient te worden voorgelegd. Voorts zijn artikel 31 van de statuten en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

**De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft**

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap is de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- I. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft; en
- II. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- III. 18.759.767,68 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 11 september 2019.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

De Raad van Bestuur heeft tot op heden één maal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen. Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- I. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft;
- II. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- III. 8.734.803,45 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura,

of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan euro 187.597.676,87.

Overeenkomstig artikel 11 van de statuten kan WDP haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 11 september 2019:

- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten dan meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;
- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2019 had WDP geen eigen aandelen in bezit.

**Belangrijke overeenkomsten waarbij WDP partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over WDP na een openbaar overnamebod**

De Algemene Vergadering van 24 april 2019 heeft de clausele voor controlewijziging goedgekeurd in het kader van (i) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 20 december 2018 heeft afgesloten met ABN AMRO BANK N.V., (ii) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 1 februari 2019 heeft afgesloten met ARGENTA SPAARBANK NV, (iii) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 1 februari 2019 heeft afgesloten met ARGENTA ASSURANTIES NV (iv) het financieringscontract dat de Vennootschap op 18 december 2018 heeft afgesloten met de European Investment Bank.

Tussen WDP en zijn bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemer beëindigd wordt.

In de overeenkomsten gesloten met de co-CEO's en met de CFO wordt voorzien in een bepaling die stelt dat indien de managementovereenkomst met de betreffende persoon

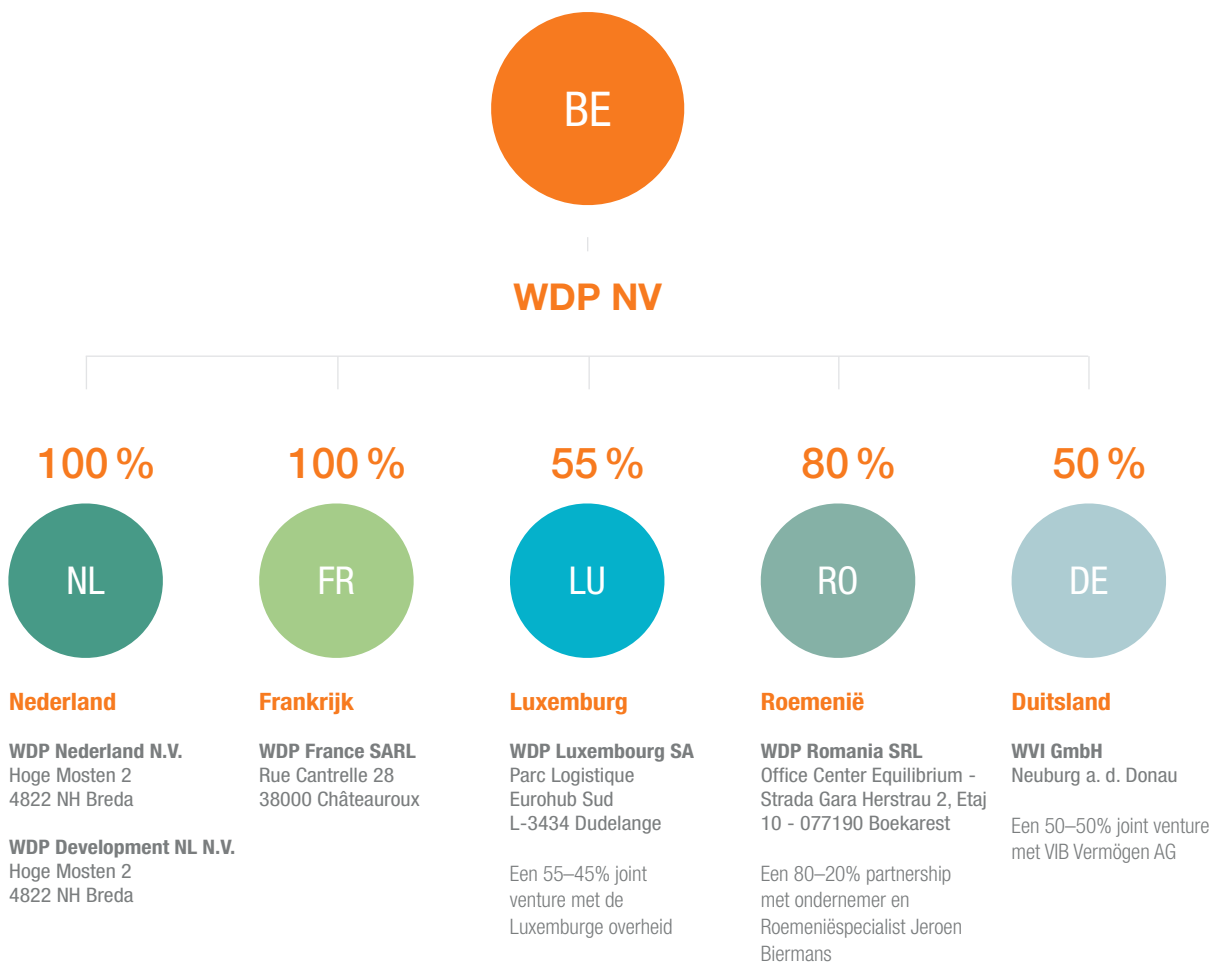
binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, de betreffende personen recht hebben op een vertrekvergoeding van 18 maanden in geval van de co-CEO's en 12 maanden in geval van de CFO.

In de overeenkomsten gesloten met andere leden van het Managementcomité en de werknemers van WDP werd er geen dergelijke contractuele clausule opgenomen.

## Aandeelhoudersstructuur WDP



## Groepsstructuur



06

ESG

De WDP-teamspirit wakkerde mijn liefde voor sport aan en zo begon ik samen met de collega's opnieuw met hardlopen. Het is heerlijk lopen in de groene natuur rondom onze kantoren. Het Move Team telt intussen een tiental regelmatige lopers en elk jaar neemt een derde van onze collega's deel aan de Immorun.

*Kelly De Waegeneer  
Office Manager WDP*



## WDP ESG Framework

WDP heeft het duurzaam ondernemen centraal gesteld binnen zijn strategie en vertaald in zijn dagelijkse werking. Met de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties als leidraad, werd een concreet werkkader gecreëerd, met oog voor specifieke maatschappelijke kwesties die relevant zijn voor de onderneming en de sector. Dit ESG Framework is opgebouwd aan de hand van de voor WDP zeven relevante

focusthema's en is de basis voor de meerjarige ESG Roadmap voor de periode 2019-23 die duidelijke acties vastlegt binnen zowel het Environmental-, Social- als Governance-luik. In dit hoofdstuk rapporteren we over de gerealiseerde acties in de loop van 2019 en onze doelstellingen voor 2020 binnen het kader van deze zeven focusthema's..



## BIJDRAGE TOT DE SDG'S VAN DE VERENIGDE NATIES

WDP zet in op de persoonlijke en professionele ontwikkeling van zijn medewerkers via algemene en individuele opleidingen en persoonsgerichte ontwikkelingsplannen.

4 KWALITEITS-  
ONDERWIJS



7 BETAALBARE EN  
DUURZAME  
ENERGIE



De implementatie van een Energy Monitoring System wil het energieverbruik van WDP en zijn klanten in kaart brengen en optimaliseren. WDP doet ook beroep op hernieuwbare energie door de installatie van zonnepanelen op de daken van zijn warehouse sites.



11 DUURZAME  
STEDEN EN  
GEMEENSCHAPPEN



Als langetermijn investeerder kan WDP een rol spelen in de verdere duurzame ontplooiing van de infrastructuur binnen de regio's waarin we actief zijn. WDP is ervan overtuigd dat deugdelijk bestuur zorgt voor een goed evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap.

8 WAARDIG WERK  
EN ECONOMISCHE  
GROEI



Een veilige en gezonde werkomgeving vormen een essentiële factor binnen WDP's bedrijfsvoering. Een goede mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden is cruciaal binnen het aanwerfingsbeleid. Om het talent binnen de onderneming te houden, wordt gestreefd naar continue vorming en betrokkenheid bij het bedrijf en zijn projecten.

## STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Stakeholder	Verwachting	Engagement	
<b>Klanten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategische locatie</li> <li>• Duurzaam vastgoed met oog voor welzijn, veiligheid en ecologie</li> <li>• Optimalisatie van supply chain en operationele activiteiten</li> <li>• Betrouwbaar partnership met WDP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Warehouses with brains</li> <li>• ESG Roadmap 2019-23</li> <li>• Inhouse know-how: voortdurende wisselwerking tussen facility, project- en commerciële managers van WDP en de (toekomstige) klanten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Snel en flexibel inspelen op vraag van de klant</li> <li>• Creatie langetermijnpartnerships</li> </ul>
<b>#TeamWDP</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Work-life balance</li> <li>• Persoonlijke en professionele ontwikkeling</li> <li>• Attractief loonpakket</li> <li>• Health &amp; safety</li> <li>• Correct ethisch handelen</li> <li>• Verantwoorde bedrijfsvoering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aangenaam werkkader ter ondersteuning van de creativiteit, het welzijn en de motivatie</li> <li>• Code of Conduct</li> <li>• Corporate engagement activities</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Halfjaarlijkse feedbackmomenten</li> <li>• Opleiding- en coachingtrajecten</li> <li>• Jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid</li> </ul>
<b>Investeerdere Financiers Aandeelhouders</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Waardecreatie en winstgeneratie</li> <li>• Langetermijn business model met duidelijke targets en strategie met het oog op verdere groei</li> <li>• Stabiël partnership met WDP</li> <li>• ESG als onderdeel van het business plan</li> <li>• Transparantie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langetermijn investeringen en creatie cashflows op lange termijn</li> <li>• Duidelijk groeiplan met gekwantificeerde targets</li> <li>• ESG Roadmap 2019-23</li> <li>• Transparante communicatie en financiële informatie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitbouw van solide langetermijnrelatie door constante en intensieve dialoog, onder meer via jaarlijkse roadshows en beleggersbeurzen, recurrente overlegmomenten en Investor Day</li> <li>• Jaarlijkse Algemene Vergadering</li> </ul>
<b>Leveranciers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betrouwbaar en langetermijn partnership</li> <li>• Correct zaken doen</li> <li>• Veilige werkomgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samenwerking op basis van duidelijke afspraken en wisselwerking</li> <li>• Naleving van betalingstermijnen</li> <li>• Creatie van een langetermijnrelatie</li> <li>• Continu samen nadenken over innovatie en duurzame oplossingen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HSES Team - HSES Corporate Action plan</li> <li>• Code of Conduct</li> </ul>
<b>Beleidsmakers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naleving van de geldende regelgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continue monitoring en naleving van geldende regelgeving</li> <li>• Open dialoog via beroepsorganisaties</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Open en pro-actieve dialoog met (lokale) regelgevende instanties tijdens cyclus van projectontwikkeling</li> </ul>
<b>Gemeenschap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimale impact van activiteiten op de directe omgeving</li> <li>• Maatregelen ter vermindering van de ecologische impact</li> <li>• Economische groei</li> <li>• Werkgelegenheid</li> <li>• Duurzame bedrijfsvoering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Continue dialoog tussen de klant, de omgeving en WDP</li> <li>• Direct en transparant contact met de omgeving (bv. via een infoavond)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondersteunen van goedbedoelacties</li> <li>• ESG Roadmap 2019-23</li> <li>• Bijdrage tot de infrastructuur</li> </ul>

Meer duiding bij het ESG Framework is beschikbaar in bijlage 11.3 *Bijlagen – Achtergrond bij de ESG-rapportering* van dit jaarlijks financieel verslag:

- Ontwikkeling WDP ESG Framework
- Beslissingsproces





## Bedrijfscultuur

Vanuit de spirit van een familiebedrijf zijn een flexibele, vlakke bedrijfsorganisatie en een hands-on en can-do entrepreneurial spirit inherent aan het DNA van WDP. We spelen kort op de bal en steunen op langetermijn partnerships met alle stakeholders. Deze bedrijfscultuur vergt ondernemende mensen met een eensgezinde motivatie. Elke medewerker binnen het #TeamWDP heeft zijn eigen kostbare bijdrage tot het succes van de onderneming.

Het uitdragen van deze bedrijfscultuur begint met het onboarding process voor nieuwe medewerkers waar er ruimte is voor kennismaking met de waarden waarvoor WDP staat. Door een bezoek aan een werf of een bestaand pand worden ze ondergedompeld in de de dagdagelijkse operationele werking van de onderneming.

Een eensgezinde bedrijfscultuur wordt verder uitgedragen

door teamspirit, synergieën binnen de onderneming en gestroomlijnde processen over de landsgrenzen en business units heen. Het verbindend communicatieplatform WDP Connect! zorgt ervoor dat #TeamWDP op de hoogte blijft van alle nieuws, interne communicatie, maar ook praktische info. Er wordt gestreefd naar een continu en ad hoc multi- en interdisciplinair denken. Op die manier maakt eenieder kennis met ieders jobinhoud, hetgeen het engagement van elke medewerker en het wederzijds respect voor elkaars werk inherent verhoogt. Nieuwe initiatieven of tools worden ook sneller in de bedrijfsprocessen geïntegreerd wanneer zij door de medewerkers onderling worden gepromoot, eerder dan opgelegd vanuit het management.

Vanzelfsprekend sijpelt deze eigenheid door in elk van de focusthema's van het WDP ESG Framework.

## REALISATIES IN 2019

### ESG ROADMAP

- Formulering en implementatie van een meerjarige ESG Roadmap
- Concrete acties en doelstellingen 2019-23
- KPI's voor de hele onderneming

### CHARITY DOOR #TEAMWDP



- Shelter Aalst vzw, 5.000 euro
- Steun aan verschillende charity programs in Roemenië, 27.500 euro: Asociația Spontania helpt kinderen met autisme, Fundația Comunitară București zorgt voor wetenschappelijke projecten voor ontwikkeling van kinderen en Hospice Casa Speranței dat verzorging biedt verzorging aan ongeneeslijk zieke kinderen.

### WDP 20Y TEAM DAY



- Workshops voor alle WDP-platformen
- Samen werken aan groei
- Elkaar beter leren kennen

### EYNOVATION™ WDP LAUNCHPAD MEETUP | INNOVATION DAY



- Innovatie
- Nieuwe opportuniteiten in de markt
- Forum voor startups en scale-ups



**DOELSTELLINGEN VOOR 2020**

**WDP Team** Day

3 platformen  
Teambuilding  
Workshops

**Charity** door #TeamWDP

Goededoelenacties in alle  
WDP-platformen

**ESG** Roadmap

Jaarlijkse update in functie van de gewijzigde omgeving

**Aantrekken en behouden van talent**



**Warehouse of talent**

Als groeiende organisatie moet het juiste talent worden aange trokken en geïntegreerd binnen het bedrijf en zijn bedrijfs- cultuur om de toekomstbestendigheid van de WDP Groep te garanderen, de weerbaarheid van de onderneming te vergro- ten en zo continue groei te faciliteren.

Een goede mix van verschillende talenten, culturen en per- soonlijkheden is primordiaal. WDP gaat op zoek naar mede- werkers met de beste skills die het best matchen met de bedrijfs- cultuur en de activiteiten, met inachtneming van objec- tieve selectieprocedures en diversiteit.

De familiale sfeer binnen de onderneming zorgt ervoor dat medewerkers als individuen worden aanzien en niet louter op het vlak van hun professionele prestaties. Het is van belang dat iedereen binnen het team zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om zijn of haar talenten te ontplooien. De WDP-medewerkers krijgen ruimte voor eigen initiatief en het management tracht zoveel mogelijk de ideeën van zijn mensen te voeden en te stimuleren in plaats van top-down beslissin- gen door te duwen. De innovatieve, vlakke organisatiestruc- tuur zorgt voor een constante dynamiek en bewerkstelligt betrokkenheid, verantwoordelijkheid en ownership. Continue vorming en betrokkenheid bij het bedrijf en zijn projecten sti- muleren de professionele en de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers.

**Nieuw talent**

- Een kort, maar grondig selectieproces, duidelijke informa- tie en aandacht voor de juiste match zijn primordiaal.

- De onboarding procedure wil van zeer nabij voeling doen krijgen met de business van WDP:
  - een uitgebreid onthaal, een ingerichte werkplek en de juiste tools
  - peter of meter die de nieuwe medewerker op informele wijze wegwijs maakt binnen de onderneming
  - persoonlijke introductiegesprekken met collega's van alle afdelingen over de landsgrenzen heen, waaronder een gesprek met de compliance officer ter toelichting en formele kennisname van de WDP policies (bv. [Dealing Code](#) en [Code of Conduct](#))
  - een bezoek aan werven en/of een bezoek aan de klanten samen met een van de projectmanagers of facility managers
  - feedbackgesprekken na één maand en zes maanden met de HR-verantwoordelijke

## Ownership | diversity of thoughts

- Inter- en multidisciplinaire projectgroepen
- voor elke projectgroep wordt een projectleider aangeduid die zich omringt met een aantal medewerkers om zo samen een project te realiseren

## Faire en evenwichtige verloning

WDP past een remuneratiebeleid toe dat gestoeld is op 3 krachtlijnen: eenvoudig, transparant en in lijn met de bedrijfsstrategie.

De bezoldiging van de werknemers bestaat, net zoals de bezoldiging van de leden van het Managementcomité, uit een vaste en variabele remuneratie, desgevallend aangevuld met extralegale voordelen zoals bv. een bedrijfswagen, smartphone, groepsverzekering (defined contribution).

De concrete invulling van deze drie componenten is vanzelfsprekend steeds afhankelijk van onder meer functie en sociaal statuut van de persoon in kwestie alsook van de lokale regelgeving waaraan de medewerker onderworpen is.

Op jaarlijkse basis vergelijkt WDP zijn remuneratiebeleid met dat van andere (niet)-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen met gelijke omvang en gelijk belang. Hiervoor wordt momenteel gebruik gemaakt van de diensten van de internationaal erkende vergoedingenconsulent Willis Towers Watson. Op die manier kan WDP zich ervan verzekeren dat het zijn medewerkers marktconforme verloningspakketten aanbiedt.

De variabele vergoeding van de werknemers bestaat uit:

- een vergoeding gelinkt aan **individuele prestatiedoelstellingen**; en
- een vergoeding gelinkt aan **collectieve prestatiedoelstellingen** rechtstreeks voortvloeiend uit WDP's groeiplan 2019-23. Zo bepalen onder meer de EPRA EPS en de bezettingsgraad in welke mate de collectieve variabele vergoeding wordt toegekend en uitgekeerd aan de medewerkers.

De uitbetaling van de variabele verloning gebeurt afhankelijk van de plaats van tewerkstelling, rekening houdend met de lokale wetgeving en de functie en het sociaal statuut van de medewerker, in cash, via toekenning van warrants in het kader van een warrantplan, via een niet-recurrent resultaatgebonden voordeel en/of via een bijdrage in de groepsverzekering.

Net zoals voor de bestuurders en de leden van het Managementcomité, bestaat er ook voor de medewerkers van WDP momenteel geen aandelen(optie)plan.

Het spreekt voor zich dat er bij het bepalen van de verloning uitgegaan wordt van het principe 'gelijk loon voor gelijk werk'.

In principe zijn alle medewerkers vast in dienst met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur; in uitzonderlijke gevallen kunnen we voor tijdelijke vervanging in een contract van bepaalde duur voorzien.



Wat zegt **#TeamWDP** over

TEAM

- Motivatie
- Open doors
- Fijne werksfeer
- Trots
- Ondersteuning
- Plezier
- Dynamisch
- Autonomie
- Open communicatie

20Y  
WDP

- Schitterend parcours
- Prachtige tijd
- Groeibedrijf

JOB

- Uitdagend
- Professionele samenwerking
- Interessante projecten
- Knowledge sharing
- Ruimte om te groeien
- Innovatieve ideeën
- Leiderschap

Wacht niet op het perfecte moment. Grijp het moment en maak het perfect!

*Willy De Pauw*  
Facility manager WDP



# DIVERSITY BEYOND GENDER

## #TeamWDP<sup>1</sup>

84

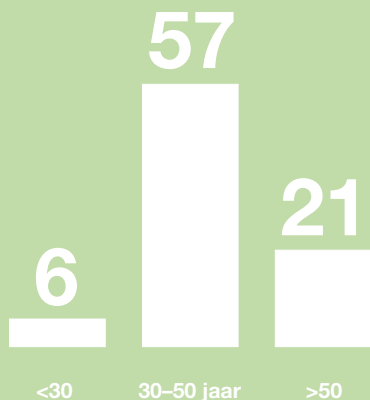
Medewerkers



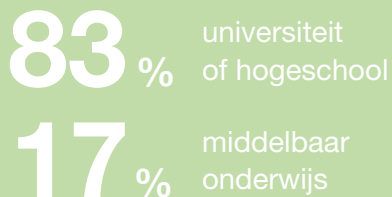
57 %



43 %



## Opleidingsachtergrond

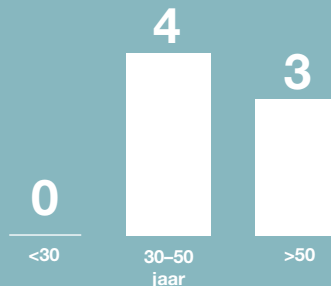


## Managementcomité WDP

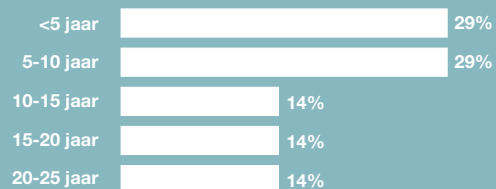


7

Aantal leden



## Anciënniteit



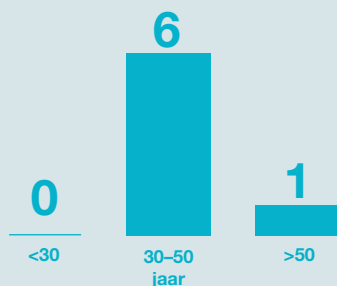
1. Op basis van een vast dienstverband, als zelfstandig bedrijfsleider of als zelfstandig dienstverlener.

## Inhouse Group Shared Services

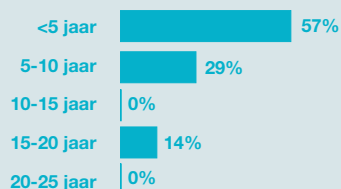
7

Project development  
Finance  
HR  
Investor relations  
Special Projects  
Marketing  
Legal

♂ 43% 57% ♀



### Anciënniteit



## #TeamWDP<sup>1</sup>

### Nationaliteit

55% België 26% Roemenië  
18% Nederland 1% Oekraïne

100%  
peter- en meterschap

100%  
medewerkers vallen onder CAO's (collectieve arbeidsovereenkomsten)

Bedienden – Paritair Comité 200  
Arbeiders – Paritair Comité 124

### Nieuwe medewerkers

16 nieuwe medewerkers

♂ 11 | 5 ♀

7 België 4 <30 jaar  
2 Nederland 11 >30 jaar en <50 jaar  
7 Roemenië 1 >50 jaar

Gemiddelde doorlooptijd vacatures: 2 maanden

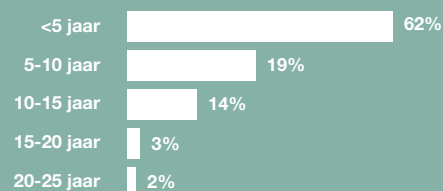
### Medewerkers on the move

10 medewerkers hebben WDP verlaten

1 pensioen 3 ontslagen door WDP  
4 medewerkers wiens opdracht ten einde kwam 2 medewerkers kozen zelf voor een nieuwe uitdaging

### Anciënniteit

Behouden van talent binnen #TeamWDP



**REALISATIES IN 2019****PROJECTGROEPEN**

Kennis delen en samenwerken om het vooropgestelde doel te bereiken

- Brains
- HSES
- ESG
- ABB

**TEAMBUILDING**

- WDP 20Y Team Day



- EYnovation™ WDP Launchpad Meetup | Innovation Day

**DOELSTELLINGEN VOOR 2020****Behouden van talent**

Tevredenheidsenquête werknemers uitrollen  
Behoud van een evenwichtige man/vrouw-verhouding

**Aantrekken van talent**

Dedicated HR job website



## Gezondheid en veiligheid



Voor het management van WDP is een **veilige en gezonde leef- en werkomgeving** essentieel. Er wordt continu gestreefd naar een systematische verbetering ervan, om op die manier zorg te dragen voor alle stakeholders (medewerkers, bezoekers, klanten, (onder)aannemers, etc.)

De medewerkers vormen het fundament van de onderneming. Hun **fysieke en mentale gezondheid** zijn uiterst belangrijk. Van iedereen, ongeacht de functie, wordt verwacht dat zij meehelpen om de veiligheids- en gezondheidsrisico's te onderkennen en te voorkomen.

De waarden en doelstellingen zijn uitgewerkt in een [Beleidsverklaring Welzijn](#) op het werk door het HSES-team. Dit team is samengesteld uit enkele facility managers (minstens één van elk platform), een vertegenwoordiger van de projectmanagers, de preventie-adviseur en de CTO en rolt stapsgewijs een jaarlijks HSES Action Plan uit.

### WORK LIFE BALANCE

#### FLEXIBEL WERKEN

- Lancering in 2019 van een formele richtlijn omtrent flexibel werken op maat van WDP en van toepassing op het volledige #TeamWDP.
- Principe: Flexibel werken wordt binnen WDP georganiseerd op basis van gezond verstand, onderling vertrouwen en overleg. Een recurrente vaste telewerkdag is niet toegestaan. Flexibel werken is wel mogelijk ad hoc en occasioneel, bijvoorbeeld om privéredenen, weersomstandigheden, etc. of omdat het bijdraagt tot een meer efficiënte dagindeling (zoals bv. telewerk laten aansluiten op afspraken of opleidingen buiten kantoor).

#### DEELTIJDS WERKEN VIA THEMAYERLOF OF CONTRACTUEEL

### 25% VAN DE MEDEWERKERS

#### Bevallingsrust

Wettelijk voorzien per kind:

- België: 15 weken
- Nederland: 16 weken
- Roemenië: 18 weken tot 2 jaar

#### Adoptieverlof

Wettelijk voorzien per kind:

- België: 15 weken
- Nederland: 16 weken
- Roemenië: 18 weken tot 2 jaar

#### Vaderschapsverlof

Wettelijk voorzien per kind:

- België: 10 dagen
- Nederland: 5 dagen
- Roemenië: 5 dagen

#### Ouderschapsverlof

Wettelijk voorzien per kind:

- België: 4 maand per kind tot 12 jaar
- Nederland: 26 weken per kind tot 8 jaar
- Roemenië: 1 maand

#### Zorgverlof

Wettelijk voorzien per kind:

- België: 1 tot 3 maand
- Nederland: maximum 2 weken
- Roemenië: 6 weken per kind tot 7 jaar

#### Tijdskrediet

Wettelijk voorzien in België

**REALISATIES IN 2019**

<b>0,002% ARBEIDSONGEVALLEN</b>	<b>0 OVERLIJDENS</b>
<b>100% EVALUATIE GEZONDHEID EN VEILIGHEID</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0 incidenten van niet-naleving van regelgeving inzake gezondheids- en veiligheidsimpacten</li> </ul>
<b>1 PREVENTIEADVISEUR</b>	
<b>1 EHBO-ER</b>	
<b>OFFICE WELL-BEING</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dagelijks vers fruit</li> <li>• Dagelijks verse soep</li> </ul>
<b>NIEUWE CORPORATE OFFICES WDP ROEMENIË</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flexibele en open werkplek</li> <li>• Natuurlijk licht</li> <li>• Aangepaste ergonomie</li> <li>• Adequate informatica en tools</li> </ul>
<b>HSES TEAM HSES CORPORATE ACTION PLAN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opleiding elektriciteit BA4/BA5 bij erkend opleidingscentrum Electrotest</li> <li>• 12 medewerkers met een gecertificeerde bevoegdheidsverklaring</li> <li>• #TeamWDP werd voorzien van persoonlijke beschermingsmiddelen</li> <li>• HSES Audit door SECO (technisch controlebureau op het bouwwezen) op de nieuwe kantoren van WDP in Wolvertem</li> </ul>
<b>AFWEZIGHEID DOOR ZIEKTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,1% lange afwezigheid</li> <li>• 0,1% korte afwezigheid</li> </ul>
<b># ANTI-GRIEPSPUITEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 griepsputten voor Team BE</li> </ul>
<b>MOVE TEAM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jump</li> <li>• Wandelen</li> <li>• Hardlopen – Immorun: 27 deelnemers</li> <li>• Spinning</li> </ul>

DOELSTELLINGEN VOOR 2020

## HSES Corporate Action plan

On-site promotie: een veilige werkomgeving voor iedereen

Minstens 1 audit op 1 van de 3 pijlers (met name bestaande panden, ontwikkelingen of kantoren WDP)

0 arbeidsongevallen

Afwezigheid door **ziekte**

<1% lange afwezigheid

<1% korte afwezigheid

0 overlijdens

## Ontwikkeling van medewerkers



De voortdurende ontwikkeling, groei en motivatie van alle medewerkers zorgt ervoor dat zij zich **goed voelen** binnen het bedrijf en dat zij hun **competenties** verder kunnen uitbouwen. WDP wil de vaardigheden van zijn medewerkers bevorderen om een duurzaam team te faciliteren en capaciteit en continuïteit op te bouwen. De ontwikkeling van de medewerkers moet echter niet alleen gefocust zijn op de benodigde capaciteiten gerelateerd aan de functie, maar ook op de ontwikkeling van soft skills.

**Persoonsgerichte ontwikkelingsplannen** en mogelijkheid tot interne mobiliteit bevorderen de prestatie en de ontwikkeling van zowel medewerker als bedrijf. **Individuele of collectieve opleidingen** zorgen voor (uitwisseling van) expertise, bijvoorbeeld via inhouse Learn@lunch-sessies. Daarnaast voorziet WDP ook individuele **coachingprojecten** om bijvoorbeeld

bepaalde competenties te ontwikkelen, zowel technische als soft skills of aangepaste werkgelegenheidsplannen voor zijn oudere werknemers (Werkbaar Werk).

Voor alle medewerkers worden jaarlijks formele **feedbackmomenten** georganiseerd met de rechtstreeks leidinggevende. Naast de evaluatie en waardering van de individueel gestelde prestatiedoelstellingen, wordt ook uitvoerig aandacht besteed aan de uitvoering van de job, de sfeer in het team, werkingsmiddelen, opleiding en verdere persoonlijke ontwikkeling. Via regelmatige informele overlegmomenten krijgt iedereen de kans krijgt om bijkomende feedback te geven of te krijgen.

## Realisaties in 2019<sup>1</sup>

# 100%

medewerkers jaarlijks beoordeeld



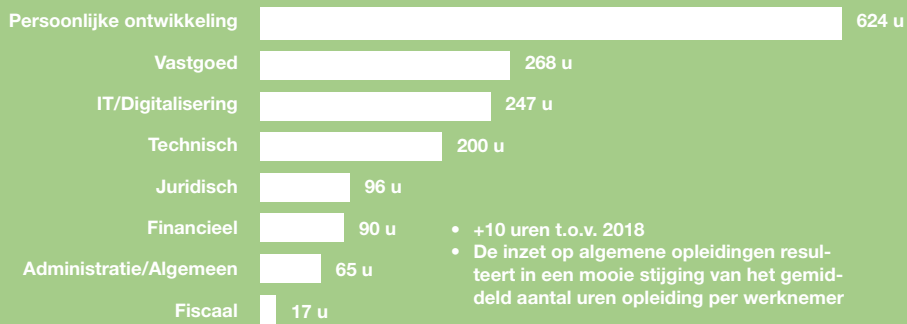
# 19,7 uren

opleiding gemiddeld per medewerker



# 690 euro

opleidingsgeld gemiddeld per medewerker



### Opleidingsplan

Lancering van een formeel opleidingsplan voor #TeamWDP met een aanbod van algemene opleidingen, teamopleidingen en individuele opleidingen



### Algemene opleiding #TeamWDP

- DISC
- Office 365
- Governance
- ESG
- WDP (half)jaarlijkse resultaten
- HR

”

*Ik kreeg meer inzicht in mijn persoonlijkheid en in die van mijn collega's. Op die manier gaan we vlotter met elkaar om en pakken we bepaalde issues beter aan.*



### DISC

- Persoonlijkheidsanalyse die inzicht geeft in gedrag en communicatie uitgedrukt in vier kleuren



On-the-job mentoring

## DOELSTELLINGEN VOOR 2020

# uren **opleiding** per medewerker

Minstens 20 uur gemiddeld per medewerker

**Algemene** opleiding

Office 365 pakket – OneNote – Sharepoint - Excel

Prestatiedoelstellingen **#TeamWDP**

Individuele ESG-doelstelling voor elk lid #TeamWDP

## Digitalisering

De integratie van nieuwe digitale technologieën moet leiden tot een verbetering van de bedrijfsprocessen, het optimaliseren van de samenwerking tussen de verschillende teams over de verschillende landen heen, alsook van de kwaliteit en de

service voor alle stakeholders. Bij elk project wordt consequent uitgegaan van de meest efficiënte aanpak, ondersteund door (nieuwe) innovatieve, digitale tools die een toegevoegde waarde bieden voor zowel medewerker als klant.

## REALISATIES IN 2019

### PROJECT BRAINS

Analyse en architecturaal model voor digitalisering van de bedrijfsprocessen

Focus:

- omschakeling van documenten naar data
- integratie bestaande bronssystemen om efficiëntie en veiligheid te verhogen

### OPTIMALISATIE SERVEROMGEVING

Virtualisatie van bestaande IT-infrastructuur

Focus:

- efficiëntie van het IT-serverpark verhogen
- Business Continuity, Security en Performance

## DOELSTELLINGEN VOOR 2020

Project **Brains**

Optimalisatie WDP-datastromen

Business **Continuity**

Verdere uitrol planning en tooling

## Energie-efficiëntie



WDP ambieert te evolueren naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit aan de hand van een strategie van vermindering en compensatie van energieverbruik. WDP baseert zich hiervoor op het erkende Trias Energetica-model. Naast maatregelen ter vermindering van zijn CO<sub>2</sub>-uitstoot, heeft WDP ervoor geopteerd om de CO<sub>2</sub> die

toch nog wordt uitgestoten, in evenwicht te brengen door te investeren in hernieuwbare energiebronnen die een gelijkaardige hoeveelheid energie opwekken, en deze uitstoot bijgevolg compenseren.

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



## Green finance framework

Mogelijkheid tot uitgifte van Green Bonds, Green Private Placements of Green Loans op basis van duidelijke en transparante criteria inzake investeringen in hernieuwbare

energie, maatregelen ter optimalisatie van de energie-efficiëntie of andere energievriendelijke projecten.



Eligible assets onder  
[Green finance framework](#)  
430 miljoen euro



Financiële schulden via  
groene financiering

**9%**  
**175 miljoen euro**

**REALISATIES 2019**



Relighting met led op bestaande locaties

**236.600 m<sup>2</sup>**



Energy Monitoring System

**70%** roll-out

Monitoring van grijze en groene stroom, gas en water



**Zonne-energie**  
80 MWp op 85 locaties  
1/3 van de WDP-vastgoedportefeuille is uitgerust met een PV-installatie  
**Ambitie: 100 MWp**

in 2019  
**+20 MWp**  
20 gebouwen  
3.268 tCO<sub>2</sub>vermijding



Groene elektriciteit **34%**

Warmtepomp **4** gebouwen



Energiezuinige WDP-kantoren

**WDP HQ:** geothermische warmtepomp

**WDP Nederland:** gemeentelijk DH&C (District Heating en Cooling) – niet langer flessenwater maar kraantjeswater – Energieklasse A

**WDP Romania:** nieuwbouwkantoren voorzien van LEED – Gold certificatie, laadpalen voor elektrische voertuigen en moderne duurzame materialen



Papierverbruik WDP corporate offices

Medewerkers worden gestimuleerd om minder en efficiënter te printen en zo het papierverbruik op kantoor te verminderen.

- Optimalisatie van bestaande printerinstellingen
- Nieuwe printerpolities
- Secure printing via PaperCut
- Automatische monitoring van papierverbruik



Laadpalen voor elektrische voertuigen

De WDP-kantoren werden uitgerust met extra laadpalen met een hoger vermogen.

**BREEAM<sup>®</sup>** Certificering

13 WDP-locaties  
**1 Excellent, 7 Very Good, 5 Good**

**DOELSTELLINGEN VOOR 2020**

**WDP KLIMAATPLAN**

WDP zal een klimaatplan opstellen waarin concrete acties en doelstellingen worden opgenomen, tevens rekening houdende met de klimaatdoelstellingen voor 2030 door de Europese Unie en de European Green Deal.

**ENERGY MONITORING SYSTEM**

Beschikbaar stellen van de data aan de klanten en dialoog ter optimalisatie van het energieverbruik.

**ZONNE-ENERGIE**

Ambitie: 100 MWp tegen eind 2021

**GECERTIFICEERDE EPC-WAARDE**

Kantoren WDP HQ

**PAPIERVERBRUIK WDP CORPORATE OFFICES**

- Aantal color prints < 40% van totaal aantal prints
- Totaal aantal prints -10%

**ONDERZOEK NAAR ANDERE RELEVANTE CERTIFICERINGSMOGELIJKHEDEN VOOR DE WDP-VASTGOEDPORTEFEUILLE**

## Deugdelijk bestuur



**Eerlijk en correct** zaken doen, een open communicatie en een **transparante rapportage** inzake deugdelijk bestuur staan garant voor een verantwoorde bedrijfsvoering. Hierbij heeft WDP oog voor een goed evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap.

Een verhoogde en kwalitatieve rapportage inzake deugdelijk bestuur is enkel mogelijk indien WDP een langetermijnvisie ontwikkelt die een duurzaam werkgeverschap en duurzame bedrijfsvoering bewaakt, zoals is geformuleerd en beschreven in de afgebakende focusthema's.



### REALISATIES IN 2019

<b>NIEUWE GOVERNANCE MODEL</b>	Omzetting Comm. VA in NV
<b>CORPORATE GOVERNANCE CHARTER</b>	Nieuw charter dat rekening houdt met de structuur van een one-tier Raad van Bestuur
<b>ETHISCHE CODE</b>	Ethisch, verantwoord en duurzaam ondernemen
<b>EMPLOYEE CODE OF CONDUCT</b>	Waarden van WDP en WDP policies
<b>ESG ROADMAP 2019-23</b>	Meerjarige roadmap met concrete acties en doelstellingen op niveau van de 7 focusthema's van het ESG-framework Via verschillende workshops werd #TeamWDP hiermee vertrouwd gemaakt
<b>COMPLIANCE TRAINING</b>	Verschillende Learn@lunch-sessies door de compliance officer aan het voltallige #TeamWDP rond volgende thema's: <ul style="list-style-type: none"> <li>• GDPR@WDP</li> <li>• Impact van de omzetting van WDP in een naamloze vennootschap</li> <li>• Dealing Code</li> <li>• Ethische Code</li> </ul>
<b>INBREUKEN EN/OF VEROORDELINGEN IN HET KADER VAN INBREUKEN OP HET MEDEDINGINGSRECHT OF N.A.V. CORRUPTIE OF FRAUDULEUZE HANDELINGEN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen inbreuken</li> <li>• Geen boetes</li> </ul>





## WDP ESG Reporting - future ambition

### Reporting standards

	Voorheen	2019	2023
<b>EPRA sBPR</b>			<b>Gold</b>
<b>GRI</b>		<b>Core</b> ▲	<b>Core</b>

### Corporate ratings

	Voorheen	2019	2023
<b>MSCI</b> 	<b>BB</b> Dec 2018	<b>BBB</b> ▲ Dec 2019	<b>A</b>
<b>ISS ESG</b> 		<b>Not Prime</b> <b>D+</b> Feb 2019	<b>Prime</b> <b>C</b>

### Index



**Ambitie: inclusie**

### Live score

	Voorheen	2019
<b>ISS CORPORATE SOLUTIONS</b> 	<b>E 3</b> <b>S 3</b> <b>G 7</b> Dec 2018	<b>E 3</b> <b>S 3</b> ▲ <b>G 1</b> ▲ Dec 2019

### DOELSTELLINGEN VOOR 2020

#### COMPLIANCE TRAINING

Ontwikkelen van een opleiding die op recurrente basis herhaald kan worden omtrent de gedragsprincipes en waarden vervat in de Ethische Code, de Code of Conduct, het Corporate Governance Charter alsook inzake HSES en Risk management.

#### DELEGATION MATRIX

Uitwerken van een delegatiematrix die de bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegheden aan de co-CEO's en de leden van het Managementcomité bepaalt

#### SUPPLIERS' CODE OF CONDUCT

Opstart van een tweejarig project ter realisatie van een WDP Suppliers' Code of Conduct






















#### DATA DISASTER RECOVERY PLAN

Verdere uitrol

#### WDP INFORMATION SECURITY TOOLS & POLICIES

Verdere uitrol

# Verlaggeving en erkenning

							
<b>2019</b>	 	Core	 MSCI ESG RATINGS CCC+ B BB BAA A AA AAA	Not Prime D+	E 3 S 3 G 1	Best Press Release	
<b>2018</b>	 					Best Mid & Small Caps	
<b>2017</b>	 					Best Press Release	
<b>2016</b>							
<b>2015</b>							
<b>2014</b>							
<b>2013</b>							
<b>2012</b>							

1. Het gebruik door WDP van MSCI ESG Research LLC of dochtervennootschappen ("MSCI") data, en het gebruik van MSCI logo's, trademarks, service marks of indexen, houden geen sponsoring, aanmoediging, aanbeveling of promotie door WDP van MSCI in. De diensten en data van MSCI blijven eigendom van MSCI of van zijn informatieverstrekkers en worden 'as-is' en zonder garantie aangeboden. De namen en het logo van MSCI worden beschouwd als trademark of service mark van MSCI.



07

## RAPPORTAGE VOLGENS ERKENDE STANDAARDEN



7.1

**EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN**

De commissaris bevestigt dat de EPRA-winst, de EPRA NAV- en de EPRA NNNAV-indicatoren berekend werden volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations en/

of dat de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel	in euro (x 1.000)	in euro/ aandeel
I.	<b>EPRA-winst</b>	Recurrente winst van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	152.374	0,93
II.	<b>EPRA NAV<sup>1</sup></b>	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	2.203.505	12,8
II.	<b>EPRA NNNAV<sup>2</sup></b>	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	2.095.820	12,2

Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel	in %
III.	<b>EPRA NIY<sup>3</sup></b>	Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggers makkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.	5,6%
III.	<b>EPRA TOPPED-UP NIY<sup>3</sup></b>	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.	5,6%
IV.	<b>EPRA-leegstandspercentage</b>	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.	2,1%
V.	<b>EPRA-kostratio</b>	Administratieve/operationele kosten met inbegrip van of verminderd met de directe leegstandskosten, gedeeld door de brutohuurinkomsten."	Een belangrijke maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.	Inclusief directe leegstandskosten 9,5%
				Exclusief directe leegstandskosten 9,1%

1. NAV = Net Asset Value.  
 2. NNNAV = Triple Net Asset Value.  
 3. NIY = Net Initial Yield.

**I. EPRA-WINST**

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-278.827	-208.874
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-285.353	-213.811
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	6.526	4.937
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-10	-787
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	29.883	9.027
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	7.972	3.698
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-2.507	-209
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	2.131	2.721
<b>EPRA-winst</b>	<b>152.374</b>	<b>134.359</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	164.047.016	156.655.989
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	<b>0,93</b>	<b>0,86</b>

**II. EPRA NAV**

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.103.917</b>	<b>1.580.521</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,2	9,8
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	<b>2.103.917</b>	<b>1.580.521</b>
Omvat (niet):		
IV. reële waarde van de financiële instrumenten	81.819	51.936
V. uitgestelde belastingen	17.769	8.710
<b>EPRA NAV</b>	<b>2.203.505</b>	<b>1.641.168</b>
Aantal aandelen	172.489.205	161.429.730
<b>EPRA NAV per aandeel (in euro)</b>	<b>12,8</b>	<b>10,2</b>
EPRA NAV	2.203.505	1.641.168
omvat:		
I. reële waarde van financiële instrumenten	-81.819	-51.936
II. reële waarde van financiële schulden	-8.097	-8.066
III. uitgestelde belastingen	-17.769	-8.710
<b>EPRA NNAV</b>	<b>2.095.820</b>	<b>1.572.455</b>
Aantal aandelen	172.489.205	161.429.730
<b>EPRA NNAV per aandeel (in euro)</b>	<b>12,2</b>	<b>9,7</b>

**III. EPRA NIY**

in euro (x 1 000)		31.12.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		4.002.340	3.299.864
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		46.099	29.796
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-436.664	-318.257
<b>Afgewerkte vastgoedportefeuille</b>		<b>3.611.775</b>	<b>3.011.402</b>
Toelage voor geraamde aankoopkosten		152.819	128.903
<b>Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>A</b>	<b>3.764.594</b>	<b>3.140.305</b>
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		220.990	195.387
Vastgoedkosten		-10.644	-6.271
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>B</b>	<b>210.346</b>	<b>189.116</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>	<b>C</b>	<b>210.346</b>	<b>189.116</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,0%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,6%</b>	<b>6,0%</b>

**IV. VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURDATA EN LEEGSTANDSPERCENTAGE (EPRA)**

Segment	Brutohuurinkomsten 2019 in euro (x 1.000)	Nettohuurinkomsten 2019 (in euro x 1.000)	Verhuurbare ruimte per 31.12.2019 (in m <sup>2</sup> )	Brutohuurinkomsten op jaarbasis (in euro x 1.000)	Verwachte huurwaarde voor leeg- staande ruimtes per 31.12.2019 (in euro x 1.000)	Totale verwachte huurwaarde (in euro x 1.000)	Leegstand (in %)
België	69.638	67.922	1.813.774	71.121	3.189	75.507	4,2%
Nederland	96.075	91.642	2.108.773	102.288	321	103.590	0,3%
Frankrijk	6.839	6.853	192.675	7.437	175	7.863	2,2%
Luxemburg	1.481	1.429	33.007	1.758	43	1.960	2,2%
Roemenië	28.269	27.249	890.074	38.386	1.044	40.990	2,5%
<b>Totaal</b>	<b>202.301</b>	<b>195.094</b>	<b>5.038.303</b>	<b>220.990</b>	<b>4.772</b>	<b>229.911</b>	<b>2,1%</b>

**Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening**

Huurinkomsten in verband met:		
- activa bestemd voor verkoop	281	281
- vastgoedbeleggingen reeds verkocht	686	686
- inkomsten uit zonnepanelen	0	14.689
- andere aanpassingen: joint ventures:		
- Luxemburg	-1.481	-1.429
<b>Totaal</b>	<b>201.788</b>	<b>209.321</b>

De EPRA leegstand bedraagt 2,1% op 31 december 2019, tegenover 2,7% per 31 december 2018. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een maximale, gemiddelde EPRA leegstand van 3% voor 2020.

**V. EPRA-KOSTRATIO**

in euro (x 1 000)

FY 2019

FY 2018<sup>1</sup>

Inclusief:				
I.	Operationele kosten (IFRS) <sup>2</sup>		-21.546	-18.939
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-256	-427
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door dehuurder op verhuurde gebouwen		-3.012	-2.197
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	54
	I-5. Vastgoedkosten		-7.245	-6.271
	I-6. Algemene kosten van de Vennootschap		-11.034	-10.097
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		954	963
V.	Operationele kosten van joint ventures		-451	-424
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):				
VI.	Afschrijvingen		303	304
	Operationele kosten van zonnepanelen		1.567	1.578
<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>A</b>	<b>-19.173</b>	<b>-16.519</b>
IX.	Directe leegstandskosten		871	787
<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>B</b>	<b>-18.302</b>	<b>-15.732</b>
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)		201.788	175.607
	Min nettohuur concessiegronden		-1.633	-1.389
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures		1.481	947
	Min nettohuur concessiegronden		-112	-60
<b>Brutohuurinkomsten</b>		<b>C</b>	<b>201.523</b>	<b>175.105</b>
<b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>A/C</b>	<b>9,5%</b>	<b>9,4%</b>
<b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>		<b>B/C</b>	<b>9,1%</b>	<b>9,0%</b>

1. Er vonden beperkte wijzigingen plaats aan de berekeningswijze van de EPRA-kostratio, waardoor de EPRA-kostratio voor 2018 licht gewijzigd is.
2. Het betreft de operationele kosten na aftrek van administratieve en operationele kosten geactiveerd conform IFRS voor een bedrag van 3,2 miljoen euro. De geactiveerde kosten hebben voornamelijk betrekking op interne personeelskosten van werknemers die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

**VI. VASTGOEDBELEGGINGEN - EVOLUTIE NETTOHUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS**

in euro (x 1.000)

					31.12.2019	31.12.2018	
	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen	Verkopen	Projecten	Totale nettohuurinkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Organische groei nettohuurinkomsten 2019 (in %)
België	64.513	982	686	2.578	68.759	63.508	1,6%
Nederland	68.850	2.256	0	20.665	91.771	68.285	0,8%
Frankrijk	5.552	0	0	1.302	6.853	5.138	8,1%
Luxemburg	734	0	0	694	1.429	868	-15,4%
Roemenië	8.502	588	0	18.158	27.249	8.286	2,6%
<b>Vastgoed bestemd voor verhuring</b>	<b>148.151</b>	<b>3.826</b>	<b>686</b>	<b>43.398</b>	<b>196.061</b>	<b>146.085</b>	<b>1,4%</b>

**Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening**

Inkomsten uit zonne-energie	13.698	0	0	991	14.689		
Luxemburg	-734	0	0	-694	-1.429		
<b>Bedrijfsresultaat voor het vastgoed op geconsolideerde IFRS-resultatenrekening</b>	<b>161.115</b>	<b>3.826</b>	<b>686</b>	<b>43.694</b>	<b>209.321</b>		



**VII. VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSGEGEVENS**

in euro (x 1.000)	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Netto-aanvangsrendement EPRA (in %)
België	1.219.680	124.965	5,4%
Nederland	1.739.147	134.488	5,2%
Frankrijk	125.079	5.719	5,5%
Luxemburg	27.622	3.860	5,3%
Roemenië	500.248	20.181	7,3%
<b>Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring</b>	<b>3.611.775</b>	<b>289.213</b>	<b>5,6%</b>
<b>Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans</b>			
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	265.303		
- Grondreserves	106.925		
- Gebruiksrecht concessie	46.048		
- Activa bestemd voor verkoop	6.342		
- Andere aanpassingen: joint ventures			
- Vastgoedeigendommen	-27.762		
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-16.589		
- Grondreserves	0		
- Gebruiksrecht concessie	-1.748		
- Activa bestemd voor verkoop	-563		
Andere aanpassingen	18.389		
<b>Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans</b>	<b>4.008.119</b>		

**VIII. VASTGOEDBELEGGINGEN - GEGEVENS MET BETREKKING TOT HUURCONTRACTEN**

Segment	Gemiddelde looptijd		Gegevens eerstvolgende vervalddag huurcontracten Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervalddag komen in euro (x 1.000) <sup>1</sup>			Gegevens eindvervalddag huurcontracten Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen in euro (x 1.000) <sup>1</sup>		
	tot eerste vervalddag (in jaren)	tot eindvervalddag (in jaren)	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
België	4,3	6,8	9.506	23.949	18.016	4.634	14.360	16.619
Nederland	6,2	6,7	10.265	5.284	29.112	7.744	4.256	25.644
Frankrijk	4,0	6,4	0	2.870	2.838	0	0	2.432
Luxemburg	8,9	10,6	134	0	686	134	0	0
Roemenië	6,7	8,6	1.079	2.766	7.215	501	1.701	6.331
<b>Totaal</b>	<b>5,6</b>	<b>7,1</b>	<b>20.984</b>	<b>34.870</b>	<b>57.867</b>	<b>13.013</b>	<b>20.317</b>	<b>51.026</b>

1. De actuele huur wordt voor Luxemburg aan 55% weergegeven.

**IX. EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE<sup>1</sup>**

in euro (x 1.000)	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep
Aankopen <sup>2</sup>	95.796	0	95.796
Projecten	313.016	9.318	322.334
Like-for-like portfolio <sup>3</sup>	10.090	0	10.090
Intercalaire intresten <sup>4</sup>	3.471	16	3.487
<b>Totale CapEx</b>	<b>422.373</b>	<b>9.334</b>	<b>431.707</b>

1. Onderstaand overzicht geeft weer welke investeringen in de balans gegroeid zijn in de loop van 2019. Voor een overzicht van alle transacties en verwezenlijkingen die geïdentificeerd werden in 2019 wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Transacties en verwezenlijkingen.

2. Dit is de netto-investering van de gerealiseerde aankopen en verkopen.

3. Dit betreft verbeteringen aan bestaande eigendommen.

4. Dit betreft de intercalaire intresten geactiveerd voor de projectontwikkelingen.

7.2

**EPRA DUURZAME  
PRESTATIE-INDICATOREN**

**METHODOLOGIE BETREFFENDE DE WDP-VASTGOEDPORTEFEUILLE**

De gebouwen die deel uitmaken van de rapportering vertegenwoordigen een oppervlakte van ongeveer 1.200.000 m<sup>2</sup> (beperkte dekking ingeval van fossiele brandstof) en hebben betrekking op de panden waar WDP een directe toegang tot de gegevens heeft via het Energy Monitoring Systeem nanoGrid. Als dekking vertegenwoordigt dit tussen 13% (natuurlijk gas), 18% (water) en 26% (elektriciteit) van de totale vastgoedportefeuille. De gehanteerde methodologie voor wat betreft de vastgoedportefeuille is dus gewijzigd door het nanoGrid systeem: vanaf heden zijn de verbruiksgegevens voor een volledig jaar beschikbaar, terwijl voorheen een estimatie diende te worden gemaakt voor de maanden waarvoor geen verbruiksgegevens beschikbaar waren. 2019 wordt echter beschouwd als een transitiejaar; de data coverage is immers minder hoog dan verwacht omwille van de verdere uitrol van de nanoGrid installaties gedurende 2019, waardoor nog niet voor alle sites datavergaring mogelijk is of nog geen gegevens voor een volledig jaar beschikbaar zijn. Dit is vooral het geval in Nederland, waar de coverage is verminderd ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarentegen, de data coverage is gevoelig gestegen in de andere landen. Deze stijging zal worden verder gezet in 2020. De gegevens werden bovendien aangevuld door middel van facturen en datarapporten inzake de PV-installaties en de injectie. Enkel de sites waarvoor datacoverage voor een volledig jaar beschikbaar was, werden in rekening genomen.

Indicator	Prestatiemeting	Meeteenheid	Beschrijving	Dekking	Commentaar
Totale oppervlakte		m <sup>2</sup>		100% WDP-vastgoed- portefeuille	
Elektriciteit	Absoluut	MWh	Bruto totaal	26%	Dit betreft de sites die voor 100% door nanoGrid worden gecovered (aangevuld door data aan de hand van facturatie) en sites die 100% gebruik maken van PV-installaties.
	Like-for-like	MWh	Constance perimeteer		In lijn met de scope uit 2018, exclusief enkele sites waar het verschil in consumptie te hoog bleek. Er werd geen gebruik gemaakt van extrapolatie, behalve voor enkele PV-installatie waarvoor geen exacte cijfers inzake injectie beschikbaar waren en waarvoor een gemiddelde aan geïnjecteerde stroom werd aangenomen. Omwille van de verkoop en/of herontwikkeling van enkele sites in Nederland, waren geen gelijkaardige sites beschikbaar voor de berekening van de Like-for-like-indicator in Nederland.
Brandstof	Absoluut bruto	MWh	Bruto totaal	13%	Dit betreft de sites die voor 100% door nanoGrid worden gecovered (aangevuld door data aan de hand van facturatie).
	Absoluut genormaliseerd	nMWh	Genormaliseerd graad/dag		
	Like-for-like genormaliseerd	nMWh	Constance perimeteer		In lijn met de scope uit 2018, exclusief enkele sites waar het verschil in consumptie te hoog bleek. Geen extrapolatie van data. Omwille van de verkoop en/of herontwikkeling van enkele sites in Nederland, waren geen gelijkaardige sites beschikbaar voor de berekening van de Like-for-like-indicator in Nederland.
Directe broeikasgasemissies	Absoluut	tCO <sub>2</sub> e	Bruto totaal	13%	n.b.
	Like-for-like	tCO <sub>2</sub> e	Constance perimeteer		n.b.

Indirecte broeikasgasemissies	Absoluut	tCO <sub>2</sub> e	Bruto totaal	26%	n.b.
	Like-for-like	tCO <sub>2</sub> e	Constate perimeter		n.b.
Water	Absoluut	m <sup>3</sup>	Bruto totaal water	18%	Dit betreft de sites die voor 100% door nanoGrid worden gecovered (aangevuld door data aan de hand van facturatie).
	Like-for-like	m <sup>3</sup>	Constate perimeter		Dit betreft de sites die voor 100% door nanoGrid worden gecovered (aangevuld door data aan de hand van facturatie).

### METHODOLOGIE BETREFFENDE DE WDP CORPORATE OFFICES

Binnen de perimeter van deze rapportering zijn corporate offices van WDP voor 100% vertegenwoordigd. Behoudens voor Nederland (waar data beschikbaar was voor de maanden januari tot september) was data beschikbaar voor het volledige jaar. Voor het Roemeense kantoor was geen nieuwe data beschikbaar; 2019 wordt echter beschouwd als een transitiejaar, aangezien de WDP-kantoren in Roemenië zijn verhuisd naar een nieuwe locatie. Dit verklaart derhalve het gebrek aan data. Voor wat betreft de like-for-like analyse werd het boekjaar 2018 als basisjaar beschouwd. Er waren geen wijzigingen in scope betreffende de twee rapporteringsjaren.

Indicator	Prestatiemeting	Meeteenheid	Beschrijving	Dekking	Commentaar
Totale oppervlakte		m <sup>2</sup>		100% WDP corporate offices (BE, NL, RO)	
Elektriciteit	Absoluut	MWh	Bruto totaal	100%	Roemenië: geen nieuwe data beschikbaar
	Like-for-like	MWh	Constate perimeter		Nederland : extrapolatie laatste kwartaal
Brandstof	Absoluut bruto	MWh	Bruto totaal	100%	Roemenië: geen nieuwe data beschikbaar
	Absoluut genormaliseerd	nMWh	Genormaliseerd graad/dag		Nederland: geen brandstofverbruik, enkel DH&C
	Like-for-like genormaliseerd	nMWh	Constate perimeter		
Directe broeikasgasemissies	Absoluut	tCO <sub>2</sub> e	Bruto totaal	100%	Gebaseerd op het bovenstaande geëxtrapolerde verbruik (brandstof en elektriciteit) om een volledig zicht op 2019 te hebben.
	Like-for-like	tCO <sub>2</sub> e	Constate perimeter		Gebaseerd op het bovenstaande geëxtrapolerde verbruik (brandstof en elektriciteit) om een volledig zicht op 2019 te hebben.
Indirecte broeikasgasemissies	Absoluut	tCO <sub>2</sub> e	Bruto totaal	100%	Gebaseerd op het bovenstaande geëxtrapolerde verbruik (brandstof en elektriciteit) om een volledig zicht op 2019 te hebben.
	Like-for-like	tCO <sub>2</sub> e	Constate perimeter		
Water	Absoluut	m <sup>3</sup>	Bruto totaal water	100%	Roemenië: geen nieuwe data beschikbaar
	Like-for-like	m <sup>3</sup>	Constate perimeter		Nederland: wegens een tekort aan informatie in 2019, werd gebruik gemaakt van de data uit 2018 en vervolgens geëxtrapolerd naar de actuele oppervlakte.
Afval	Absoluut	ton	Bruto totaal	100%	De data van de voorgaande jaren werd geëxtrapolerd in functie van de stijging/daling van de FTE's in de verschillende coporate offices.

**EPRA DUURZAME KERNPRESTATIE-INDICATOREN**

EPRA duurzame prestatie-indicator	GRI Standards (CRESSD)-indicatoren	Meeteenheid	WDP-vastgoedportefeuille	
			2018	2019
<b>Duurzaamheid - Milieu-indicatoren</b>				
Elec-Abs	302-1	jaarlijkse kWh	21.734.194	56.324.248
Elec-LfL 2018	302-1	jaarlijkse kWh	16.168.190	15.531.893
DH&C-Abs (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	n.r.	n.r.
DH&C-LfL (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	n.r.	n.r.
Fuels-Abs (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	25.420.448	21.179.919
Fuels-LfL 2018 (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	18.026.314	19.086.494
Energy-Int	302-3, CRE1	kWh/m <sup>2</sup>	57	77
GHG-Dir-Abs	305-1	jaarlijkse tCO <sub>2</sub> e	4.736	3.917
GHG-Indir-Abs	305-2	jaarlijkse tCO <sub>2</sub> e	0	7.076
GHG-Dir-LfL 2018	305-1	jaarlijkse tCO <sub>2</sub> e	3.695	3.913
GHG-Indir-LfL 2018	305-2	jaarlijkse tCO <sub>2</sub> e	0	3.250
GHG-Int	305-4, CRE3	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	6,5	12,1
Water-Abs	303-1	jaarlijkse m <sup>3</sup>	46.340	47.205
Water-LfL 2018	303-1	jaarlijkse m <sup>3</sup>	10.538	10.429
Water-Int	CRE2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,08	0,06
		jaarlijkse ton restafval	n.r.	n.r.
		jaarlijkse ton PMD	n.r.	n.r.
		jaarlijkse ton papier	n.r.	n.r.
		jaarlijkse ton organisch materiaal	n.r.	n.r.
Cert-Tot	CRE8	totaal aantal BREEAM-certificaten	13	13

EPRA duurzame prestatie-indicator	GRI Standards (CRESSD)-indicatoren	Beschrijving
<b>Duurzaamheid - Sociale indicatoren</b>		
Diversity-Emp	405-1	Medewerker genderdiversiteit (%man/%vrouw) - WDP volledig bedrijf - WDP-management
Diversity-Pay	405-2	Loonkloofverhouding
Emp-Training	404-1	Opleiding en ontwikkeling van werknemers (gemiddeld aantal uren)
Emp-Dev	404-3	Personeelsevaluaties (%)
Emp-New hires	401-1	Nieuwe medewerkers (abs/%)
Emp-Turnover	401-1	Personeelsverloop (abs/%)
H&S-Emp / Injury rate	403-2	Werkongevallen (aantal betrokken werknemers/totaal aantal uren)
H&S-Emp / Lost day rate	403-2	Arbeidsongeschiktheid (aantal dagen arbeidsongeschikt/totaal aantal uren)
H&S-Emp / Absentee rate (long-term)	403-2	Arbeidsongeschiktheid omwille van langdurige ziekte (aantal dagen arbeidsongeschikt/totaal aantal uren)
H&S-Emp / Absentee rate (short-term)	403-2	Arbeidsongeschiktheid omwille van kortstondige ziekte (aantal dagen arbeidsongeschikt/totaal aantal uren)
H&S-Emp	403-2	Werkgerelateerde sterfgevallen
H&S-Asset	416-1	Percentage gezondheid en veiligheid evaluaties
H&S-Comp	416-2	Incidenten van niet-naleving van regelgeving met betrekking tot gezondheids- en veiligheidsimpacten
Comty-Eng	413-1	Betrokkenheid bij de samenleving
Gov-Board	102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan
Gov-Selec	102-24	Procedure voor het nomineren en selecteren van het hoogste bestuursorgaan
Gov-Col	102-25	Procedure voor het beheer van belangenconflicten

1. Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance, dit voor wat betreft de WDP-vastgoedportefeuille en de WDP-corporate offices in scope voor 2019.

WDP corporate offices		Scope commissaris <sup>1</sup>
2018	2019	
296.571	280.927	✓
296.571	280.927	✓
39.666	40.851	✓
16.281	16.767	✓
319.045	286.733	✓
319.045	258.695	✓
366	340	✓
68	60	✓
2,9	47,8	✓
68	60	✓
12	48	✓
42	79	✓
1.197	1.090	✓
1.197	1.090	✓
0,7	0,6	✓
31,5	34,2	✓
0,3	0,3	✓
47,2	44,9	✓
1,8	2,0	✓
-	-	✓

#### Evolutie 2018-19:

- Stijging voor wat betreft de indicatoren 'Absoluut' door de verhoogde coverage naar aanleiding van het Energy Monitoring
- System nanoGrid.
- Stijging voor wat betreft de indicator Energy Intensity door een wijziging in scope inzake type gebouw. De initiële scope betrof voornamelijk multitenant gebouwen waar de energiefacturen in beheer van WDP waren. De scope werd uitgebreid met meer gekoelde magazijnen die meer energie intensief zijn.
- Wijziging voor wat betreft de indicatoren GHG omwille van het feit dat het voor de Belgische vastgoedportefeuille vanuit economisch standpunt niet mogelijk was om groene stroom aan te kopen (op moment van vernieuwing van het energiecontract eind 2018, kenden de elektriciteitsprijzen immers een explosie in combinatie met de kostprijs van de garanties van oorsprong waarvan de prijs een veelvoud bedroeg ten opzichte van de gebruikelijke prijs). Vanaf 2020 is dit stroomcontract voor de Belgische vastgoedportefeuille weer overgeschakeld op groene stroom.

WDP corporate offices		Scope commissaris <sup>1</sup>
2018	2019	
55/45	58/42	✓
100/0	100/0	✓
0,56	0,62	✓
9,72	19,09	✓
100%	100%	✓
12/15%	16/21%	✓
4/5,5%	8/9%	✓
0,000%	0,002%	✓
0,000%	0,019%	✓
-	0,113%	✓
-	0,139%	✓
0	0	✓
100%	100%	✓
0	0	✓
Zie 6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen - Duurzaam werkgeverschap - Bedrijfscultuur	Zie 6. ESG - Stakeholder engagement en 11.3 Bijlagen - Achtergrond bij de ESG-rapportering	✓
Zie 4.7.4 Beheerverslag - Corporate governance - De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV - Mandaat van de bestuurder	Zie 5. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Zie 4.7.4 Beheerverslag - Corporate governance - De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV - Mandaat van de bestuurder	Zie 5. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Zie 4.7.9. Beheerverslag - Corporate governance - Belangenconflicten	Zie 5. Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten	✓

7.3

GRI

STANDARDS INDEX

GRI standard		Pagina, url of commentaar
<b>GRI 102: Algemene informatie</b>		
102-1	Naam van de organisatie	255
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	13-19, 22-49
102-3	Ligging van de hoofdzetel van de organisatie	2, 256
102-4	Operationele vestigingen	138
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	94, 255
102-6	Afzetmarkten	13-19, 19, 68-82
102-7	Omvang van de organisatie	68-82, 94, 188-197, 238
102-8	Informatie over bedienden en andere werknemers	151-152, 172-173, 238
102-9	Toeleveringsketen	17-18
102-10	Wijzigingen binnen de organisatie en haar toeleveringsketen	22-49
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	13-19, 140, 277-279
102-12	Externe initiatieven	142, 277
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	281
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	<a href="#">WDP website</a>
102-15	Voornaamste impact, risico's en opportuniteiten	13-19, 177-184, 277-279, <a href="#">WDP website</a>
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	13-19, 131-134, 140, <a href="#">WDP website</a>
102-17	Mechanismen voor advies en bekommernissen omtrent ethiek	128-130, 132
102-18	Governancestructuur	97-118, 279
102-19	Delegerende autoriteit	279
102-20	Uitvoerende verantwoordelijke inzake economische, milieu- en sociale factoren	101-108, 114-118, 279
102-21	Raadpleging van de stakeholders over economische, ecologische en sociale aspecten	13-19, 277-278
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	97-113
102-23	Voorzitter van het hoogste governance orgaan	102, 108
102-24	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	108
102-25	Belangenconflicten	128-130
102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het uitzetten van het doel, waarden en strategie	107, 279
102-27	Gezamenlijke kennis van het bestuursorgaan	102-106, 279
102-28	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	109
102-29	Identificeren en beheren van de economische, milieu en sociale impact	131-134, 139-143, 277-279
102-30	Doeltreffendheid van het proces van risicobeheer	107-108, 131-135
102-31	Nazicht van de economische, milieu en sociale topics	131-135
102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in rapportering omtrent duurzaamheid	279
102-33	Communicatie 'critical concerns'	128-130, 132, 142, 279
102-35	Remuneratie policies	119-127
102-36	Proces voor bepalen van remuneratie	119-127
102-37	Betrokkenheid van shareholders bij remuneratie	119-127



102-40	Lijst van de stakeholdergroepen	149
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	13-19, 142, 277-278
102-42	Identificatie en selectie van de stakeholders	13-19, 142, 277-278
102-43	Aanpak van het engagement van de stakeholders	13-19, 142, 277-278
102-44	Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	278
102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen	54-61
102-46	Bepaling van de inhoud en afbakening van de onderwerpen van het verslag	277-278, 280
102-47	Overzicht van de materiële onderwerpen	140
102-48	Herformulering van informatie	n.r.
102-49	Wijziging in verslaggeving	n.r.
102-50	Verslagperiode	280 Boekjaar van 01.01.2019 tot en met 31.12.2019.
102-51	Datum van het meest recente verslag	Dit rapport betreft de activiteiten tijdens het boekjaar 2019. Het volgt op het Jaarlijks financieel verslag 2018 dat werd gepubliceerd op 22 maart 2019.
102-52	Verslaggevingscyclus	Jaarlijks
102-53	Contactpersonen voor vragen over het verslag	2
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards	Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig de GRI standaarden: Optie Core.
102-55	GRI-referentietabel	174-176
102-56	Externe verificatie	89-90, 269-276 Deloitte Bedrijfsrevisoren brengt verslag uit over de prognose van de EPRA-winst, de geconsolideerde jaarrekening en een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke indicatoren zoals gepubliceerd in dit jaarlijks financieel verslag.

Materialiteit	GRI Standard	Pagina, url of commentaar
<b>Bedrijfscultuur</b>		
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	143-145, 280
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	143-145
	103-3 Evaluation of the management approach	143-145
GRI 102 Algemene informatie	102-16 Waarden, principes, normen en gedragsregels	13-19, 140, 171-173, <a href="#">WDP website</a>
<b>Aantrekken en behouden van talent</b>		
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	145-150, 280
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	145-150
	103-3 Evaluation of the management approach	145-150
GRI 401 Tewerkstelling	401-1 Nieuw aangeworven medewerkers en rotatiegraad van het personeel	148-149, 172-173
GRI 405 Diversiteit en gelijke kansen	405-1 Diversiteit van de bestuursinstanties en de werknemers	106, 118, 172-173, <a href="#">WDP website</a>
	405-2 Genderbezoldigingsverhouding	172-173
<b>Digitalisering</b>		
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	155, 280
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	155
	103-3 Evaluation of the management approach	155
GRI 203 Indirecte economische impact	203-1 Investerings in infrastructuur en ondersteunende services	155
<b>Ontwikkeling van medewerkers</b>		
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	153-155, 280
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	153-155
	103-3 Evaluation of the management approach	153-155
GRI 404 Opleiding en onderwijs	404-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	154-155, 172-173
	404-3 Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	154
<b>Energie-efficiëntie</b>		
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	156-157, 280
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	156-157
	103-3 Evaluation of the management approach	156-157
GRI 302 Energie	302-1 Energieverbruik in de organisatie	172-173
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	172-173
	302-3 Energie-intensiteit	172-173
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	172-173
	302-5 Vermindering van vereiste energie van producten en diensten	172-173
<b>Gezondheid en veiligheid</b>		
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	151-153, 280
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	151-153
	103-3 Evaluation of the management approach	151-153
GRI 403 Gezondheid en veiligheid op het werk	403-2 Aantal en types arbeidsongevallen, beroepsziekten, verloren werkdagen, verzuim en werkgerelateerd overlijden.	152, 172-173
GRI 416 Gezondheid en veiligheid van klanten	416-1 Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	172-173
	416-2 Incidenten met niet-conformiteit van de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	172-173
<b>Deugdelijk bestuur</b>		
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	158, 280
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	158
	103-3 Evaluation of the management approach	158
GRI 102 Algemene informatie	102-22 Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	100-113
	102-24 Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	100-113
	102-25 Belangenconflicten	128-130
GRI 307 Naleving van de milieuwetgeving	307-1 Niet-naleving van de milieuwetten en -regelgevingen	158, 182
GRI 419 Naleving van de socio-economische wetgeving	419-1 Niet-naleving van de wetten en regelgevingen op sociaal en economisch vlak	177-185

## 08

## RISICOFACTOREN

Ingevolge de inwerkingtreding op 21 juli 2019 van de Prospectusverordening, worden hierna enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap geïdentificeerd werden als specifiek en van materieel belang voor WDP. De niet-specifieke risico's, met name de risico's die niet alleen een onderneming zoals WDP betreffen, maar eerder gelinkt zijn aan bijvoorbeeld de algemene conjunctuur of handelen in de bredere zin, werden derhalve niet in dit overzicht meegenomen. Bij elk risico werd rekening gehouden met het negatieve effect ervan op de Vennootschap en de waarschijnlijkheid dat het zich zal voordoen. Bij de volgorde van de risicofactoren per (sub)categorie, zijn de meest materiële risicofactoren als eerste vermeld.

WDP voert een risicobeheerbeleid dat verder toegelicht wordt onder hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring*, en dat eveneens wordt gereflecteerd in de strategie van onze onderneming (hoofdstuk 2.4 *Dit is WDP – Onze strategie*) en bevestigd wordt doorheen dit jaarlijks financieel verslag.

## BUSINESS ACTIVITEIT EN MARKT

### 1. CONJUNCTUUR

#### VERHUURMARKT VOOR LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

De verhuurmarkt kan te kampen krijgen met een afzwakkende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, een overaanbod of verzwakking van de financiële toestand van de klanten.

##### Potentiële impact

- Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor wederverhuur. Een stijging van de leegstand met 1% impliceert een daling van de EPRA-winst met -1,5%.
- Vermindering solvabiliteit klantenbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt.
- Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV.
- Onmogelijkheid om projecten vooraf te verhuren, en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te rentabiliseren.

#### INVESTERINGSMARKT VOOR LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

De investeringmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed kan negatief beïnvloed worden door een verminderde vraag van investeerders naar vastgoed.

##### Potentiële impact

- Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium.
- Als gevolg daarvan: daling van de NAV en stijging van de schuldgraad. Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 1% impliceert een daling van de NAV met 0,2 euro (2,0%) en een stijging van de schuldgraad met 0,4%.

#### VOLATILITEIT VAN DE INTRESTVOETEN

De internationale financiële markten kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes.

##### Potentiële impact

- Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten.
- Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter dekking van de schulden.
- Mogelijke negatieve impact op de NAV. Een stijging van 100 basispunten in de Euribor-rentevoeten heeft een negatief effect op de EPRA-winst van -2,8 miljoen euro (-1,6%).

### 2. VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### PROJECTEN IN UITVOERING

De afgelopen jaren heeft WDP zijn vastgoedportefeuille hoofdzakelijk uitgebreid door middel van ontwikkelingsprojecten, eerder dan door acquisities.

Op datum van dit jaarlijks financieel verslag werd een ontwikkelingsvolume van 480 miljoen euro aan projecten opgetekend (100% voorverhuurd), zijnde 12% van de totale afgewerkte vastgoedportefeuille van WDP per 31 december 2019. Ontwikkelingsprojecten kunnen een risico inhouden als het gaat om (in)solvabiliteit van de aannemer, het (on)vermogen om de vereiste vergunningen en licenties te bekomen, het beheer van de werkzaamheden, etc.

##### Potentiële impact

- Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen.
- Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten.
- Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten.
- In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand.
- Het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen.

### NEGATIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN GEBOUWEN

De reële waarde van de vastgoedinvesteringen van de WDP Groep, is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan enkele exogeen zijn en WDP Groep dus mogelijk geen controle heeft, zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin de WDP Groep actief is, wijzigingen in de verwachte beleggingsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of overdracht van vastgoed.

Daarnaast kan de waardering van vastgoed eveneens beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de technische toestand ervan, de commerciële positionering, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichting, vestiging en indeling. Wanneer met nieuwe elementen rekening dient te worden gehouden of nieuwe veronderstellingen dienen te worden gemaakt met betrekking tot de waardering van vastgoedinvesteringen die worden aangehouden door de WDP Groep, kunnen bijgestelde waarderingen leiden tot een stijging van de reële waarde die wordt toegeschreven aan dergelijk vastgoed.

Ingeval uit dergelijke waarderingen gevoelige dalingen van de reële waarde naar voor komen in vergelijking met eerdere waarderingsoefeningen, zou de WDP Groep aanzienlijke verliezen kunnen oplopen met betrekking tot dergelijk vastgoed, wat een aanzienlijke nadelige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van de WDP Groep.

#### Potentiële impact

- Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV. Een daling van de bezettingsgraad met 1% impliceert een daling van de EPRA-winst met -1,5%.
- Negatieve evolutie van de schuldratio. Een daling in de reële waarde van de vastgoedinvesteringen ten belope van 5,0%, leidt tot een stijging in de schuldgraad van 2,3%.
- Gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering indien gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves zouden overschrijden.

### DUURZAAMHEID VAN DE GEBOUWEN

De gebouwen voldoen niet of onvoldoende aan de normering inzake duurzaamheid of de vereiste energie- en CO<sub>2</sub>-intensiteit.

#### Potentiële impact

- Hoog verloop van klanten en negatieve gevolgen voor de huurniveaus.
- Beperkingen inzake (weder)verhuurbaarheid.

## 3. KLANTEN

### CONCENTRATIERISICO

Risico op concentratie van het klantenbestand, concentratie van de klanten of concentratie van investeringen in een of meer gebouwen of locaties.

Binnen de WDP-portefeuille staan de tien grootste klanten elk voor tussen de 2 en 6% van de totale huurinkomsten, waarbij zij allen actief zijn op meerdere locaties. De grootste site vertegenwoordigt minder dan 3% van de portefeuille en de opbrengst van de zonnepanelen staat voor 6% van de inkomstenstroom.

#### Potentiële impact

- Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een klant.
- Versterkt effect van daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV indien concentratie van investeringen in een of meer gebouwen.
- Afhankelijkheid van groenestroomcertificaten voor zonne-energie, rekening houdende met het feit dat de opbrengst van zonnepanelen de voornaamste inkomstenstroom voor WDP betreft.

### LEEGSTAND

Niet-verlenging of vroeger dan initieel verwachte beëindiging van de huurcontracten of onverwachte omstandigheden, zoals faillissementen of verhuizingen, waardoor leegstand optreedt.

#### Potentiële impact

- Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot wederverhuuring en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen. Elk jaar komen 10-15% van de huurcontracten op vervalddag.
- Daling van de inkomsten en cashflows.



## FINANCIËLE RISICO'S

### LIQUIDITEITSRISICO'S

De strategie van WDP hangt in hoge mate af van zijn vermogen om financiële middelen op te halen, in de vorm van vreemd of eigen vermogen, teneinde in staat te zijn zijn activiteiten en investeringen te financieren. Er kunnen zich uiteenlopende ongunstige scenario's ontwikkelen die elk op hun beurt zouden kunnen leiden tot het niet-beschikbaar zijn van financiering of een tekort aan financieringsoptie (zoals verstoringen van de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteiten van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van de WDP Groep, een negatieve perceptie van beleggers ten aanzien van vastgoedvennootschappen).

Elk van deze gebeurtenissen zou ertoe kunnen leiden dat de WDP Groep problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of binnen de kapitaalmarkten toegang te krijgen tot financiering.

#### *Potentiële impact*

- Onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rendabiliteit daalt.
- Niet beschikbaar zijn van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredietfaciliteiten) ter betaling van interesten en operationele kosten en ter terugbetaling op vervaldag van het uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties.
- Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met een impact op resultaat en cashflows als gevolg.
- Verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn (15% van het totaal), voornamelijk het commercial paper.

### CONTRACTUELE CONVENANTEN EN WETTELIJKE PARAMETERS

Binnen de context van haar relaties met financiële tegenpartijen, is de WDP Groep verplicht specifieke financiële parameters in acht te nemen, als onderdeel van bepaalde kredietovereenkomsten en/of de wettelijke regimes waaraan alle of bepaalde entiteiten van de WDP Groep onderworpen zijn. Het niet-naleven van deze vereisten houdt bepaalde risico's in.

#### *Potentiële impact*

- Sancties en/of verscherpt toezicht door de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (zoals het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in het GVV-KB).
- Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten.
- Sommige of alle van deze wanprestaties zouden schuldeisers kunnen toelaten (i) dergelijke schulden vervroegd te doen terugbetalen alsook andere schulden waarop een bepaling betreffende "cross default" of "cross acceleration" van toepassing is, (ii) alle daaronder uitstaande ontleningen opeisbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen verbintenissen te annuleren.

**WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S****WETGEVEND KADER VOOR FBI<sup>1</sup>****Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.**

Sinds 1 november 2010 heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V. (WDP NL), het statuut van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Ter informatie, de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen onder andere af van de activiteiten van de dochtermaatschappij alsook van de aandeelhouderstructuur: zo dient een niet-beursgenoteerde FBI zoals WDP NL voor ten minste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van niet-belastingplichtige lichamen of van een beursgenoteerde FBI. Destijds heeft de Nederlandse fiscus door middel van een vaststellingsovereenkomst bevestigd dat de moederentiteit van WDP NL, WDP, als GVV (destijds BEVAK) een lichaam is dat vrijgesteld is van de winstbelasting. Immers, bij WDP is de verschuldigde vennootschapsbelasting absoluut en relatief quasi nihil aangezien de activiteiten feitelijk vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting<sup>2</sup>.

De afgelopen jaren heeft WDP NL – op verzoek van de Nederlandse fiscale administratie – gesprekken gevoerd over een andere invulling van de aandeelhouderstoets. Hoewel WDP toen en nu nog steeds van mening is dat het beleid, regelgeving en jurisprudentie niet veranderd is, heeft WDP steeds constructief meegewerkt aan de exercitie waarbij gekeken werd of WDP – in het kader van de aandeelhouderstoets – zelf als FBI zou kunnen kwalificeren. Immers, WDP is van mening dat – naast dat zij niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting – zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij ook deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan. De gesprekken tussen WDP en de Nederlandse fiscale administratie om te bekijken hoe hier concrete invulling aan gegeven kon worden met het oog op continuering van het FBI-statuuut voor WDP NL, verliepen altijd constructief. Deze gesprekken werden vervolgens opgeschort toen het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 het voornemen bevatte om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door een FBI – waaronder WDP via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V. – niet langer toe te staan in het kader van de geplande afschaffing van de dividendbelasting. Begin oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangegeven de dividendbelasting te handhaven alsook het bestaande FBI-regime intact te houden.

Recent heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij op dit moment geen precieze invulling van de aandeelhouderstoets willen geven, omdat deze invulling afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond teruggave van dividendbelasting waarbij een arrest van het Europese Hof van Justitie en daarop volgend van de Nederlandse Hoge Raad wordt verwacht in de loop van 2020. Daarnaast doet de Nederlandse overheid momenteel onderzoek of een gerichte aanpassing van het vastgoed-FBI-regime op termijn mogelijk en uitvoerbaar is met een evaluatie en mogelijks een gewijzigd beleid en/of regelgeving in 2021.

In een nieuwe brief aan WDP geeft de Nederlandse fiscus aan dat zij de eerder toegekende fiscale ruling intrekt met ingang op 1 januari 2021 en dat vanaf dat moment *“WDP NL zal moeten voldoen aan alle eisen zoals die in Nederland gelden voor de status van FBI, waaronder ook de aandeelhouderseisen”*.

*Potentiële impact*

- Verlies van fiscaal statuut en daaraan gekoppeld, verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten (voor 150 miljoen euro, lager dan 10% van de uitstaande schulden) verlies van het fiscaal transparante statuut in Nederland.
- Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.
- WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de huidige EPRA-winst per aandeel (1,00 euro voor 2020).

**WETGEVEND KADER VOOR GVV WETGEVEND KADER VOOR GVV<sup>3</sup>****Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten.**

Teneinde haar GVV-statuuut te handhaven, dient de Vennootschap een aantal activiteitsbeperkingen, diversificatieverplichtingen, beperkingen op het niveau van de dochtervennootschappen, beperkingen inzake schuldgraad, verplichtingen inzake de uitkering van winsten, vereisten met betrekking tot haar aandeelhouderschap, procedures op het vlak van belangenconflicten, verplichtingen inzake deugdelijk bestuur en andere specifieke verplichtingen in acht te nemen zoals bepaald in de GVV-Wet en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's. Het vermogen van de Vennootschap om de voorwaarden in acht te nemen die vereist zijn, hangt onder andere af van haar vermogen om haar activa en schuldenlast succesvol te beheren, alsook van strenge interne controleprocedures.

*Potentiële impact*

- Verlies van fiscaal statuut en daaraan gekoppeld, verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten en/of obligaties.
- Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.

1. Zie hoofdstuk 3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum.

2. De beperkte vennootschapsbelasting is gerelateerd aan verworpen uitgaven.

3. Meer specifieke informatie is beschikbaar in hoofdstuk 11.1 Bijlagen – Algemene informatie betreffende het REIT-statuuut.

### WETGEVEND KADER VOOR SIIC<sup>3</sup>

#### Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.

De Vennootschap heeft, via haar Franse vaste inrichting, alsook via de Franse dochteronderneming van de Vennootschap, WDP France S.à.r.l., het statuut van een Société d'Investissement Immobilier Cotée of SIIC. De mogelijkheden om de voorwaarden na te leven die vereist zijn voor het SIIC statuut hangen onder andere af van het vermogen van de Vennootschap om haar nevenactiviteiten en de activa die toegewezen worden aan dergelijke activiteiten succesvol te beheren.

Het is steeds mogelijk dat er zich wijzigingen voordoen in het wetgevend kader of in het beleid inzake SIIC's (of in de interpretatie ervan door de bevoegde autoriteiten, met inbegrip van de fiscale administratie) waardoor een risico bestaat dat de Franse vaste inrichting van de Vennootschap, alsook de Franse dochteronderneming van de Vennootschap, niet meer aan alle wettelijke eisen, zoals de aandeelhoudersdiversificatieregels, kunnen voldoen. Er kunnen zich bovendien wijzigingen voordoen in de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap waarover deze geen controle heeft, zodanig dat de voorwaarden voor het SIIC-stelsel niet langer vervuld zijn.

#### Potentiële impact

- Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels.
- Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.

### VERANDERINGEN IN HET WETTELIJK KADER WAARBINNEN DE ONDERNEMING HANDELT

#### • Wijzigingen in stedenbouwkundige wetgeving

Er kunnen door openbare en/of administratieve autoriteiten regelgevende wijzigingen worden doorgevoerd op het vlak van ruimtelijke ordening die op hun beurt een negatieve invloed kunnen hebben op de mogelijkheden om de gebouwen te verhuren.

#### • Wijzigingen in milieuwetgeving

De activiteiten en het vastgoed van de WDP Groep zijn onderworpen aan verschillende wetten en regelgeving betreffende de bescherming van het milieu, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de regelgeving inzake bodem-, water- en luchtkwaliteit, controles van gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen betreffende gezondheid en veiligheid. Dergelijke wetten en regelgeving kunnen de WDP Groep of haar klanten er eveneens toe verplichten bepaalde vergunningen of licenties te hebben om haar of hun activiteiten uit te oefenen.

#### • Onteigeningsrisico

De WDP Groep kan blootgesteld worden aan onteigening door openbare en/of administratieve autoriteiten. In dit geval is het mogelijk dat de vergoeding gevoelig onder de werkelijke waarde van de activa ligt.

#### Potentiële impact

- Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten en negatieve invloed op het huidige operationele model.
- Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten en organisatie van de onderneming. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering.
- Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten, de wederverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. Vertraging van de nieuwbouw- en/of renovatieprojecten.
- Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies.
- Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities.

### RISICO'S VERBONDEN AAN UITEENLOPENDE POLITIEKE BESLISSINGEN M.B.T. FISCALITEIT OF SUBSIDIEWETGEVING

Verschillende beslissingen genomen door regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscale of subsidiewetten en -regelgeving (onder andere diegene die betrekking hebben op investeringen in alternatieve energie), zouden een aanzienlijke negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten.

#### Potentiële impact

- Afhankelijk van het domein waarin de beslissingen worden genomen, kunnen zij zowel een impact hebben op de financiële resultaten van de onderneming (bijvoorbeeld fiscaliteit) als op de geplande investeringen, strategie en objectieven.
- Verandering van het regulatorische kader rond subsidies voor zonne-energie en/of nieuwe heffingen voor hernieuwbare energie.
- Potentiële impact van de Brexit op de klanten van WDP en op hun vraag naar opslagruimte.

3. Meer specifieke informatie is beschikbaar in hoofdstuk 11.1 Bijlagen – Algemene informatie betreffende het REIT-statuu.





## FISCAAL STELSEL

Er zou nieuwe wet- en regelgeving van kracht kunnen worden of er zouden zich wijzigingen aan bestaande wet- en regelgeving (waaronder bestaande administratieve belastingpraktijken, zoals diegene bepaald in de omzendbrief Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van de Belgische minister van Financiën betreffende de berekeningsmethode van de exit taks, die onder andere, bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende activa ten behoeve van de grondslag van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of BTW in overweging te nemen die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de desbetreffende activa, waarvan de waarde kan verschillen van (inclusief lager kan zijn dan) de "reële waarde" van deze activa, zoals die voor IFRS-doeleinden geboekt wordt in de jaarrekening) of wijzigingen met betrekking tot de interpretatie en toepassing ervan door autoriteiten (inclusief de belastingadministratie) of de rechtbanken kunnen voordoen.

### Potentiële impact

- Mogelijke verplichting tot aanzienlijke bijkomende uitgaven te doen met betrekking tot één of meerdere van haar eigendommen of anderszins.
- Nadelige impact op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de WDP Groep.

## RISICO'S INZAKE INTERNE CONTROLE

### INADEQUAAT INTERNE CONTROLE SYSTEEM

Een niet-afdoend interne controle systeem kan ervoor zorgen dat de betrokken partijen (Auditcomité, compliance officer, risk manager, interne auditor) hun rol niet kunnen spelen en bijgevolg de procedures ter waarborg van de interne controle niet worden uitgevoerd.

### Potentiële impact

- De bedrijfsvoering gebeurt niet geordend en voorzichtig met afgelynde doelstellingen waardoor de ingezette middelen niet economisch en efficiënt worden gebruikt.
- Geen notie van de risico's impliceert geen afdoende bescherming van het vermogen van de Vennootschap.
- Geen of onvoldoende integriteit en betrouwbaarheid inzake de financiële en beheersinformatie.
- Niet of onvoldoende naleving van de relevante wetten en reglementen, alsook van de algemene beleidslijnen, plannen en interne voorschriften.

**RISICO'S INZAKE MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN****TRANSPARANTIE INZAKE ESG EN DUURZAAM ONDERNEMEN**

Risico op onvoldoende transparantie in de besluiten en de activiteiten van de WDP Groep die een effect hebben op de maatschappij, het milieu, haar beleid en/of de medewerkers van de onderneming – tesamen ESG –, of te beperkte rapportering hieromtrent. Vanuit de bredere kapitaalmarkt is er duidelijke en aanhoudende vraag naar de duurzame strategie van WDP en de rapportering ervan.

*Potentiële impact*

- Negatieve beïnvloeding van de toekomstbestendigheid van de onderneming en haar activiteiten.
- Moeizamere toegang tot de aandelenmarkt en debt capital market naar aanleiding van negatieve beoordelingen door onder meer ratingbureaus.
- Hogere premie door beleggers indien slechte of beperkte disclosure omtrent energieprestaties en CO<sub>2</sub>-voetafdruk van de portefeuille en het bedrijf in zijn totaliteit.

**MENSELIJK KAPITAAL**

Risico tot verloop van sleutelpersoneel.

*Potentiële impact*

- Negatieve invloed op bestaande businessrelaties.
- Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen.
- Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.

09

# JAARREKENING



**INHOUDSTAFEL**

<b>1.</b>	<b>Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019</b>	<b>188</b>
	Resultatenrekening	188
	Staat van het globaal resultaat	190
	Componenten van het nettoresultaat	190
	Balans - Activa	191
	Balans - Passiva	192
	Kasstroomoverzicht	193
	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	194
<b>2.</b>	<b>Toelichtingen</b>	<b>198</b>
I.	Algemene informatie over de Vennootschap	198
II.	Voorstellingsbasis	198
III.	Waarderingsregels	199
IV.	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	206
V.	Gesegmenteerde informatie - Operationeel resultaat	208
VI.	Gesegmenteerde informatie - Activa	210
VII.	Gegevens over de dochterondernemingen	211
VIII.	Overzicht toekomstige opbrengsten	212
IX.	Resultaat verkoop van vastgoedbelegingen	213
X.	Financieel resultaat	213
XI.	Belastingen	214
XII.	Vastgoedbelegingen	214
XIII.	Andere materiële vaste activa	221
XIV.	Financiële instrumenten	224
XV.	Activa bestemd voor verkoop	232
XVI.	Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	232
XVII.	Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	233
XVIII.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	233
XIX.	Kapitaal	234
XX.	Voorzieningen	236
XXI.	Staat van de schulden	236
XXII.	Schuldgraad	237
XXIII.	Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	238
XXIV.	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	238
XXV.	Transacties tussen verbonden ondernemingen	239
XXVI.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	239
XXVII.	Financiële betrekkingen met derden	240
XXVIII.	Feiten na balansdatum	241

<b>3. Verkorte versie van de statutaire financiële staten over het boekjaar 2019</b>	<b>242</b>
Resultatenrekening	242
Staat van het globaal resultaat	244
Componenten van het nettoresultaat	244
Balans	245
Statutaire resultaatverwerking	247
Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014	248
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	249
Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	250

## 9.1

## GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2019

### RESULTATENREKENING

in euro (x 1.000)	Toelichting	FY 2019	FY 2018
<b>I. Huurinkomsten</b>		<b>202.748</b>	<b>175.822</b>
Huur	VIII	201.788	175.607
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		961	215
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>		<b>184</b>	<b>-1.816</b>
Te betalen huur op gehuurde activa		440	-1.389
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-783	-679
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	527	252
<b>Nettohuurresultaat</b>		<b>202.932</b>	<b>174.006</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		<b>18.226</b>	<b>10.978</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		8.940	3.132
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		9.286	7.846
<b>VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur</b>		<b>0</b>	<b>54</b>
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>		<b>-21.238</b>	<b>-13.175</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-9.127	-3.287
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-12.111	-9.888
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>		<b>16.646</b>	<b>16.061</b>
Beheersvergoeding van het onroerend goed		954	963
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		1.003	561
Opbrengsten van zonne-energie	XIII	14.689	14.537
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>V</b>	<b>216.566</b>	<b>187.923</b>
<b>IX. Technische kosten</b>		<b>-4.552</b>	<b>-4.059</b>
Recurrente technische kosten		-4.487	-4.309
- Herstellingen		-3.424	-3.246
- Verzekeringspremies		-1.064	-1.064
Niet-recurrente technische kosten		-64	250
- Schadegevallen		-64	250
<b>X. Commerciële kosten</b>		<b>-656</b>	<b>-831</b>
Makelaarscommissies		-162	-313
Publiciteit		-318	-352
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-176	-167
<b>XII. Beheerskosten vastgoed</b>		<b>-2.037</b>	<b>-1.381</b>
Externe beheersvergoedingen		-382	-249
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-1.655	-1.132
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>V</b>	<b>-7.245</b>	<b>-6.271</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>V</b>	<b>209.321</b>	<b>181.652</b>

<b>XIV.</b>	<b>Algemene kosten van de Vennootschap</b>		<b>-11.034</b>	<b>-10.097</b>	
<b>XV.</b>	<b>Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)</b>		<b>-6.526</b>	<b>-4.937</b>	
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>			<b>V</b>	<b>191.761</b>	<b>166.618</b>
<b>XVI.</b>	<b>Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>IX</b>	<b>10</b>	<b>787</b>	
	Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)		14.570	33.718	
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-14.560	-32.931	
<b>XVIII.</b>	<b>Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen</b>	<b>XII</b>	<b>285.353</b>	<b>213.811</b>	
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		301.891	246.366	
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-16.539	-32.556	
<b>Operationeel resultaat</b>			<b>477.124</b>	<b>381.215</b>	
<b>XX.</b>	<b>Financiële inkomsten</b>		<b>453</b>	<b>324</b>	
	Geïnde intresten en dividenden		246	173	
	Andere financiële inkomsten		207	151	
<b>XXI.</b>	<b>Netto-intrestkosten</b>		<b>-39.411</b>	<b>-32.517</b>	
	Intrestlasten op leningen		-23.486	-20.933	
	Geactiveerde intercalaire intresten		3.471	4.417	
	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-16.380	-14.787	
	Andere intrestkosten		-3.016	-1.214	
<b>XXII.</b>	<b>Andere financiële kosten</b>		<b>-1.257</b>	<b>-819</b>	
	Bankkosten en andere commissies		-52	-48	
	Andere financiële kosten		-1.206	-771	
<b>XXIII.</b>	<b>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>XIV</b>	<b>-29.883</b>	<b>-9.027</b>	
<b>Financieel resultaat</b>			<b>X</b>	<b>-70.099</b>	<b>-42.039</b>
<b>XXIV.</b>	<b>Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>		<b>3.117</b>	<b>466</b>	
<b>Resultaat vóór belastingen</b>			<b>410.142</b>	<b>339.642</b>	
<b>XXV.</b>	<b>Vennootschapsbelasting</b>		<b>-10.672</b>	<b>-5.796</b>	
<b>XXVI.</b>	<b>Exit taks</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Belastingen</b>			<b>XI</b>	<b>-10.672</b>	<b>-5.796</b>
<b>Nettoresultaat</b>			<b>399.470</b>	<b>333.846</b>	
Toerekenbaar aan:					
	Minderheidsbelangen		5.738	5.063	
	Aandeelhouders van de Groep		393.732	328.784	

**STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT**

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>399.470</b>	<b>333.846</b>
<b>II. Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>983</b>	<b>3.876</b>
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	983	3.876
Herwaardering van zonnepanelen	983	3.876
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	0
<b>Globaal resultaat</b>	<b>400.453</b>	<b>337.722</b>
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	5.961	4.847
Aandeelhouders van de Groep	394.492	332.875

**COMPONENTEN VAN HET NETTORESULTAAT**

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
<b>EPRA-winst</b>	<b>152.374</b>	<b>134.359</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	277.423	208.257
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-29.883	-9.027
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-6.183	-4.805
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>

in euro (per aandeel) <sup>2</sup>	FY 2019	FY 2018
<b>EPRA-winst</b>	<b>0,93</b>	<b>0,86</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,69	1,33
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,18	-0,06
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,04	-0,03
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>2,40</b>	<b>2,10</b>

in euro (per aandeel) (verwaterd) <sup>2</sup>	FY 2019	FY 2018
<b>EPRA-winst</b>	<b>0,93</b>	<b>0,86</b>
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,69	1,33
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,18	-0,06
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,04	-0,03
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>2,40</b>	<b>2,10</b>

1. Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.



**BALANS – ACTIVA**

in euro (x 1.000)	Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
<b>I. Vaste activa</b>		<b>4.156.619</b>	<b>3.444.026</b>
<b>B. Immateriële vaste activa</b>		<b>422</b>	<b>252</b>
<b>C. Vastgoedbeleggingen</b>	<b>XII</b>	<b>4.002.340</b>	<b>3.299.864</b>
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		3.646.702	3.036.204
Projectontwikkelingen		248.713	158.202
Andere: grondreserve		106.925	105.457
<b>D. Andere materiële vaste activa</b>	<b>XIII</b>	<b>125.244</b>	<b>120.426</b>
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		4.234	3.060
Andere: zonnepanelen		121.010	117.366
<b>E. Financiële vaste activa</b>	<b>XIV</b>	<b>4.743</b>	<b>7.877</b>
Activa aan reële waarde via resultaat		0	3.252
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	3.252
Financiële activa aan gearmordiseerde kostprijs		4.743	4.625
Andere	XXV	4.743	4.625
<b>G. Handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>XIV</b>	<b>4.162</b>	<b>4.972</b>
<b>I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures</b>	<b>XVII</b>	<b>19.707</b>	<b>10.636</b>
<b>II. Vlottende activa</b>		<b>66.171</b>	<b>39.307</b>
<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>		<b>5.779</b>	<b>739</b>
Vastgoedbeleggingen	XV	5.779	739
<b>D. Handelsvorderingen</b>	<b>XIV, XVI</b>	<b>15.364</b>	<b>9.987</b>
<b>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>XVIII</b>	<b>34.249</b>	<b>18.990</b>
Belastingen		25.181	17.477
Andere		9.068	1.513
<b>F. Kas en kasequivalenten</b>	<b>XIV</b>	<b>3.604</b>	<b>1.724</b>
<b>G. Overlopende rekeningen</b>	<b>XIV</b>	<b>7.175</b>	<b>7.867</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>4.222.790</b>	<b>3.483.333</b>

**BALANS – PASSIVA**

in euro (x 1.000)		Toelichting	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eigen vermogen</b>			<b>2.149.861</b>	<b>1.610.516</b>
<b>I.</b>	<b>Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>		<b>2.103.917</b>	<b>1.580.521</b>
A.	Kapitaal	XIX	185.746	176.684
	Geplaatst kapitaal		197.623	184.952
	Kosten kapitaalverhoging		-11.877	-8.268
B.	Uitgiftepremies		876.849	646.286
C.	Reserves		647.590	428.767
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		393.732	328.784
<b>II.</b>	<b>Minderheidsbelangen</b>		<b>45.944</b>	<b>29.994</b>
<b>Verplichtingen</b>			<b>2.072.929</b>	<b>1.872.817</b>
<b>I.</b>	<b>Langlopende verplichtingen</b>		<b>1.707.475</b>	<b>1.577.336</b>
A.	Voorzieningen	XX	357	359
	Andere		357	359
B.	Langlopende financiële schulden	XIV, XXI, XXII	1.568.199	1.476.586
	Kredietinstellingen		1.190.709	1.046.974
	Andere		377.490	429.613
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	122.501	96.184
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		81.819	55.188
	Overige langlopende financiële verplichtingen	XXIII	40.682	40.996
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		3.061	0
F.	Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		13.357	4.207
<b>II.</b>	<b>Kortlopende verplichtingen</b>		<b>365.454</b>	<b>295.481</b>
B.	Kortlopende financiële schulden	XIV, XXI, XXII	286.629	221.165
	Kredietinstellingen		234.485	219.123
	Andere		52.143	2.042
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	XIV	168	168
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0
	Overige kortlopende financiële verplichtingen	XXIII	168	168
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	XIV	51.944	47.314
	Exit taks		0	0
	Andere		51.944	47.314
	Leveranciers		46.920	43.421
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		5.024	3.893
E.	Andere kortlopende verplichtingen		8.300	7.724
	Overige		8.300	7.724
F.	Overlopende rekeningen	XIV	18.413	19.110
<b>Totaal activa</b>			<b>4.222.790</b>	<b>3.483.333</b>

**KASSTROOMOVERZICHT**

in euro (x 1.000)	Toelichting	FY 2019	FY 2018
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>		<b>1.724</b>	<b>1.231</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten</b>		<b>151.945</b>	<b>141.951</b>
Nettoresultaat		399.470	333.846
Belastingen <sup>1</sup>	XI	10.672	5.796
Netto-intrestkosten (exclusief rentelasten conform IFRS 16)	X	37.111	32.517
Financiële inkomsten	X	-453	-324
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	IX	10	787
<b>Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten</b>		<b>446.810</b>	<b>372.622</b>
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	29.883	9.027
Intercalaire intresten	X	3.471	4.417
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-285.353	-213.811
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa		7.573	5.823
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-3.117	-466
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-885	-1.043
<b>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</b>		<b>-248.428</b>	<b>-196.053</b>
<b>Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal</b>		<b>-6.069</b>	<b>1.107</b>
<b>Betaalde interesten</b>		<b>-40.368</b>	<b>-35.725</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>		<b>-446.072</b>	<b>-289.125</b>
<b>Investerings</b>		<b>-454.568</b>	<b>-387.718</b>
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen		-443.865	-299.045
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	XII	0	-79.756
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-10.703	-8.917
<b>Verkopen</b>		<b>14.570</b>	<b>33.718</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		14.570	33.718
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
<b>Financiering van niet-volledig gecontroleerde entiteiten</b>		<b>-6.074</b>	<b>64.874</b>
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXV	-6.074	-8.126
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		0	73.000
<b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>		<b>296.007</b>	<b>147.667</b>
<b>Opname van leningen</b>	XXI, XXII	<b>488.073</b>	<b>473.964</b>
<b>Terugbetaling van leningen</b>	XXI, XXII	<b>-330.997</b>	<b>-274.034</b>
<b>Betaalde dividenden<sup>2</sup></b>		<b>-67.580</b>	<b>-52.263</b>
<b>Kapitaalverhoging</b>		<b>196.510</b>	<b>0</b>
<b>Kapitaalverhoging minderheidsbelangen</b>		<b>10.001</b>	<b>0</b>
<b>Nettoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>		<b>1.880</b>	<b>493</b>
<b>Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans</b>		<b>3.604</b>	<b>1.724</b>

1. Inclusief de latente belastingen op portefeuille alsook de latente winstbelasting.

2. Het betreft hier enkel de cash-out: in 2019 en 2018 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 56% respectievelijk 68% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

**MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN 2019**

in euro x (1.000)	01.01.2019	Toewijzing resultaat boekjaar 2018		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
<b>A. Geplaatst kapitaal</b>	176.684	0	0	0
Gepaatst kapitaal	184.952			
Kosten kapitaalverhoging	-8.268			
<b>B. Uitgiftepremies</b>	646.286			
<b>C. Reserves</b>	428.767	328.784	0	0
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	412.622		283.723	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-110.805		-69.912	
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-42.909			-9.027
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184			
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249			
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634			
Andere reserves	25.522			
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	144.906	328.784	-213.811	9.027
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	328.784	-328.784	0	0
<b>Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b>	<b>1.580.521</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Minderheidsbelangen	29.994			
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.610.516</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Componenten van het totaalresultaat		Andere			31.12.2019	
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Minderheidsbelangen	Overige	
0	0	6.535	2.527	0	0	185.746
		10.025	2.646			197.623
		-3.490	-119			-11.877
		189.975	40.587			876.849
0	760	0	-110.695	0	-28	647.589
					34.396	730.741
						-180.717
						-51.936
						-184
						249
						-634
	760				881	27.163
			-110.695		-35.304	122.907
393.732						393.732
393.732	760	196.510	-67.580	0	-28	2.103.917
5.738	223			10.001	-12	45.944
399.470	983	196.510	-67.580	10.001	-39	2.149.861

**MUTATIEOVERZICHT VAN HET GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN 2018**

in euro x (1.000)	01.01.2018	Toewijzing resultaat boekjaar 2017		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
<b>A. Geplaatst kapitaal</b>	<b>168.873</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Geplaatst kapitaal	176.514			
Kosten kapitaalverhoging	-7.641			
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>545.154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>289.256</b>	<b>235.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	295.099		117.523	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-88.045		-22.760	
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-59.379			16.470
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184			
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249			
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634			
Andere reserves	21.918			
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	120.232	235.156	-94.763	-16.470
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>235.156</b>	<b>-235.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b>	<b>1.238.439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Minderheidsbelangen				
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.238.439</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1. Het betreft het ontstaan van een minderheidsbelang als gevolg van de integrale consolidatie van WDP Romania SRL.

2. Dit omvat onder meer de correctie op het eigen vermogen als gevolg van de vervroegde toepassing van IFRS 16.

Componenten van het totaalresultaat		Andere			31.12.2018	
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Minderheidsbelangen <sup>1</sup>	Overige <sup>2</sup>	
0	0	4.042	3.770	0	0	176.684
		4.449	3.989			184.952
		-407	-219			-8.268
0	0	58.123	43.009	0	0	646.286
0	4.091	0	-99.042	-487	-207	428.767
						412.622
						-110.805
						-42.909
						-184
						249
						-634
	4.091			-487		25.522
			-99.042		-207	144.906
328.784	0	0	0	0	0	328.784
328.784	4.091	62.165	-52.263	-487	-207	1.580.521
5.063	-215			25.141	6	29.994
333.846	3.876	62.165	-52.263	24.654	-201	1.610.516

## 9.2

## TOELICHTINGEN

**I. Algemene informatie over de Vennootschap**

WDP is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen te Blakbergen 15, 1861 Wolvenstem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2019 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 25 maart 2020.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

**II. Voorstellingsbasis**

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2019.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2019 en 2018 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2017, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2018 en 2017.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

**Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2019 (allen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)**

- IFRIC 23 *Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten*
- Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen*
- Aanpassing van IAS 28 *Langetermijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures*
- Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie*
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties is in 2019 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2020 en verder.

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020)
- Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 *Hervorming van de Referentierentevoeten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS-standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021<sup>1</sup>, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

1. Exposure Draft 2019/4 van juni 2019 stelt voor om de effectieve datum in de EU uit te stellen tot 1 januari 2022.



### III. Waarderingsregels

#### Consolidatieprincipes

##### Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

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

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

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

##### Joint ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst.

Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Zoals gedefinieerd in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures I Love Hungaria (waarin WDP 50% aanhoudt), WDP Luxembourg (waarin WDP 55% aanhoudt) en WVI (waarin WDP 50% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, wordt nog steeds het proportionele

deel van WDP in de portefeuille van I Love Hungaria, WDP Luxembourg en WVI weergegeven.

Het resultaat op transacties met bovenstaande joint ventures wordt niet geëlimineerd ten belope van het aandeel van de WDP Groep, maar wordt volledig erkend in het resultaat (namelijk onder de rubriek *Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* en *Financieel resultaat*).

##### Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

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

##### Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

##### Vreemde valuta

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

### Transacties in vreemde valuta

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

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

### Buitenlandse activiteiten

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

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

### Vastgoedbeleggingen

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

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

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van de invoegtoelichting van IFRS 16), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving van een vastgoedbelegging, worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten

van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

Na initiële opname, gebeurt de waardering van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met IAS 40 aan de reële waarde (fair value). Vanuit het standpunt van de verkoper, moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de transactiekosten. Deze transactiekosten die in mindering worden gebracht zijn afhankelijk van de geografische ligging van het vastgoed.

Dit impliceert dat de transactiekosten verwerkt worden via de resultatenrekening conform IAS 40. Volgens het GVV-KB moeten deze dan op het einde van het boekjaar in de daartoe bestemde reserves worden opgenomen.

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

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

Alle lasten die direct verbonden zijn met de aankoop of de constructie van onroerende goederen en alle verdere investeringsuitgaven, worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23, worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging, mee geactiveerd over de periode vóór het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

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

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt;

- activiteiten in uitvoering zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

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

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

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

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

De gerealiseerde winst/verliezen op de verkoop worden in resultatenrekening opgenomen onder de rubriek *Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen*. Het gerealiseerde resultaat wordt conform IAS 40 bepaald en dit is het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering. Dit gerealiseerd resultaat wordt erkend op het moment dat de notariële akte met betrekking tot de verkoop wordt verleden.

### Andere materiële vaste activa

#### Algemeen

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

Toekomstige uitgaven voor herstellingen worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen, tenzij ze de toekomstige

economische winsten van het actief verhogen.

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

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

#### Zonnepanelen

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

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op dertig jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde.

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

#### Lease-overeenkomst

##### WDP als lessee

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal 12 maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij *Vastgoedbeleggingen*. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als

aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

#### *WDP als lessor*

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal WDP, als lessor, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door WDP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee, zal door WDP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor WDP.

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

#### **Bijzondere waardeverminderingen**

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

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

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

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus verkoopkosten. De bedrijfswaarde is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het voortgezet gebruik van een actief

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

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

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

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

#### **Financiële instrumenten**

##### *Financiële activa*

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

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 *Financiële instrumenten* op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

#### *Financiële activa aan reële waarde via resultaat*

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

#### *Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs*

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (*Held to collect*) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (*Solely Payments of Principal and Interest - SPPi*). Tot deze categorie behoren: kas en kasequivalenten, langetermijnvorderingen en handelsvorderingen. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maanden en geen significant risico van waardeverandering inhouden. De kasequivalenten die WDP aanhoudt bestaan uitsluitend uit bankdeposito's en worden bijgevolg volledig gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

#### *Financiële verplichtingen*

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

#### *Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat*

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Voor WDP betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben. Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

#### *Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs*

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden, leasing-schulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

#### *Eigenvermogensinstrumenten*

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

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

#### *Derivaten*

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten in het kader van haar bedrijfsvoering. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Deze derivaten worden opgenomen bij financiële activa of verplichtingen met wijzigingen in reële waarde via resultaat.

#### *Activa bestemd voor verkoop*

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als *Activa bestemd voor verkoop* indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de Groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar

is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de Groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

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

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

### Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

### Personeelsbeloningen

De Vennootschap heeft een aantal defined contribution pensioenregelingen (toegezegdebijdragenregeling).

Een toegezegdebijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de Vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte Vennootschap. De Vennootschap heeft geen enkele verplichting (in rechte afdwingbare of feitelijke) om verdere bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd in de huidige of voorbije dienstperiodes. Bijdragen worden als lasten opgenomen, wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan opgenomen in de personeelskosten.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij

uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

### Opbrengsten

De huuropbrengsten bevatten huren en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

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

De huuropbrengsten en de andere inkomsten en kosten, worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in het resultaat van het boekjaar opgenomen.

De opbrengsten van de verkoop van groene stroom aan de huurder, de verkoop van de groene stroom aan de verhuurder en groene stroomcertificaten worden erkend op het moment dat de groene stroom wordt opgewekt.

### Kosten

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

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

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

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van

WDP. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

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

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

### Belastingen op het resultaat

Het statuut van GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden,

wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

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

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

De exit taksen – de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is – komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden desgevallend opgenomen als verplichting.

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

#### IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

##### Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen (zie toelichting III. *Waarderingsregels*).
- bepalen of een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt een business is en bijgevolg bepalen bij de verwerving van de controle over een dergelijke entiteit, of de acquisitie wordt beschouwd als een IFRS 3 *Business combination*, is een significante beoordeling. Door de gefaseerde verwerving van WDP Romania, waarbij WDP vanaf januari 2018 het deelnemingspercentage van 51% tot 80% verhoogde, verkreeg WDP de controle over WDP Romania. Dit heeft geleid tot de integrale consolidatie van deze dochtervennootschap. Rekening houdend met de huidige definitie van een business volgens IFRS 3 en de bijbehorende richtsnoeren – namelijk met betrekking tot de aanwezigheid van substantiële processen – werd door het management geconcludeerd dat WDP Romania geen business is. Deze beoordeling is ook consistent met de laatste verwachte ontwikkelingen in de definitie van een business waarbij, in het geval dat nagenoeg de volledige reële waarde van de verkregen activa vervat zit binnen één portefeuille van soortgelijke activa, deze activa niet als een business worden beschouwd. Voor de gefaseerde verwerving van een dochteronderneming die niet als een business wordt beschouwd, werd geen herwaardering van de bestaande participatie geboekt en werd de betaalde vergoeding toegerekend aan de verworven identificeerbare activa en daarmee volledig aan de verworven vastgoedbeleggingen.
- bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Groep heeft geen hedging-instrumenten die hiervoor kwalificeren en als dusdanig worden de evoluties in de fair value van de hedginginstrumenten verwerkt via de resultatenrekening (zie toelichting XIV. *Financiële instrumenten*).

##### Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV-reglementering (zie toelichting XII. *Vastgoedbeleggingen*).

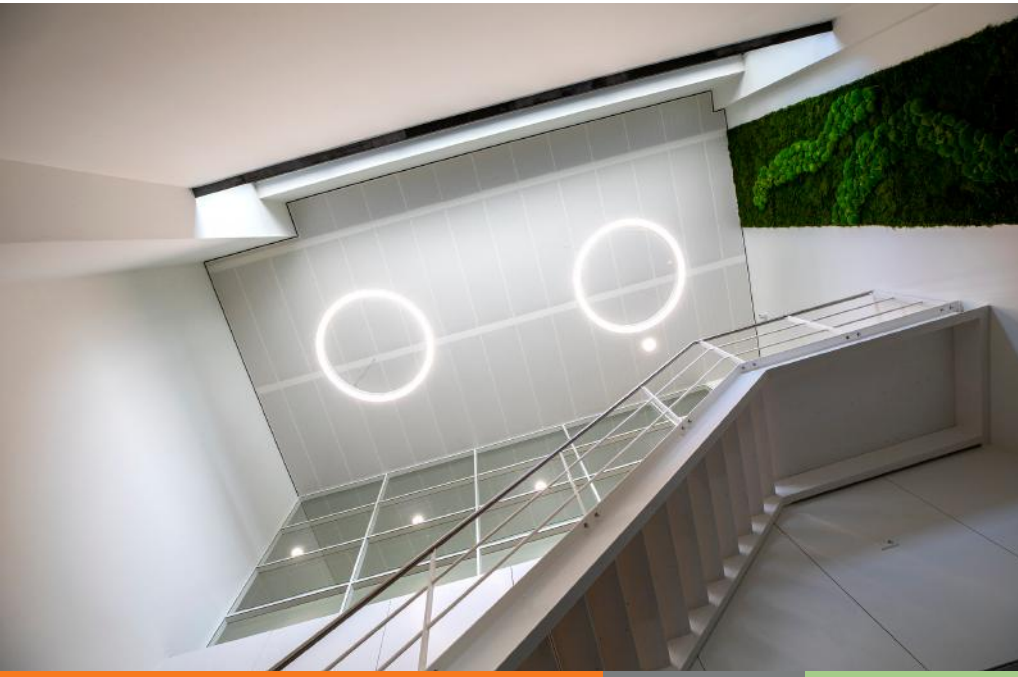
##### Assumpties gehanteerd in de fair value-bepaling van zonnepanelen

WDP heeft een belangrijke investering gerealiseerd in zonne-energie. De zonnepanelen of PV-installaties aangebracht op een aantal sites, worden na initiële opname gewaardeerd volgens het herwaarderingsmodel conform IAS 16 en als vast actief geboekt onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Er bestaat geen best practice inzake de waarderingsmethode voor deze activaklasse. De fair value van de PV-installaties, wordt berekend aan de hand van een waarderingsmodel op basis van de toekomstige kasstromen (zie toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa*).

##### Assumpties gehanteerd in de bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige leasebetalingen worden enkele beoordelingen en schattingen gemaakt, met name bij het bepalen van de duurtijd van de concessie (afhankelijk van contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie enerzijds en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en bij het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht (zie toelichting XIV. *Financiële instrumenten*). Hierbij is de intrestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata. De spread is gebaseerd op basis van recente transacties van WDP en vervolgens geactualiseerd aan de hand van evoluties in de markt en geëxtrapoleerd in functie van de termijn, bijgevolg is dit een niet-observeerbare input. Voor een sensitiviteitsanalyse van deze discount rate wordt verwezen naar toelichting XIV. *Financiële instrumenten*.





## V. Gesegmenteerde informatie - Operationeel resultaat

in euro (x 1.000)							FY 2019
		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS
I.	Huurinkomsten <sup>1</sup>	71.346	96.204	6.929	28.269	0	202.748
III.	Met verhuur verbonden kosten	-85	356	84	-171	0	184
	<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>71.261</b>	<b>96.560</b>	<b>7.013</b>	<b>28.098</b>	<b>0</b>	<b>202.932</b>
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.154	1.577	1.344	7.152	0	18.226
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.367	-3.711	-1.414	-7.746	0	-21.238
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven <sup>2</sup>	9.957	3.808	143	2.737	0	16.646
	<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>81.004</b>	<b>98.234</b>	<b>7.086</b>	<b>30.241</b>	<b>0</b>	<b>216.566</b>
IX.	Technische kosten	-1.767	-2.444	-133	-207	0	-4.552
X.	Commerciële kosten	-528	85	-68	-146	0	-656
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.413	-315	-32	-277	0	-2.037
	<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-3.708</b>	<b>-2.674</b>	<b>-232</b>	<b>-630</b>	<b>0</b>	<b>-7.245</b>
	<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>77.296</b>	<b>95.560</b>	<b>6.853</b>	<b>29.611</b>	<b>0</b>	<b>209.321</b>
XIV.	Algemene kosten van de Vennootschap	0	0	0	0	-11.034	-11.034
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.382	-1.425	0	-1.719	0	-6.526
	<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>73.914</b>	<b>94.135</b>	<b>6.853</b>	<b>27.892</b>	<b>-11.034</b>	<b>191.761</b>
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	0	0	-3	0	10
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	124.965	134.488	5.719	20.181	0	285.353
	<b>Operationeel resultaat</b>	<b>198.891</b>	<b>228.623</b>	<b>12.573</b>	<b>48.070</b>	<b>-11.034</b>	<b>477.124</b>

1. Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille, bedraagt maximum 6% en het maximale risico per site minder dan 3%. Zie eveneens 3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille.

2. De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2019 14,689 miljoen euro en in 2018 14,537 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (8,537 miljoen euro in 2019 en 8,710 miljoen euro in 2018), Nederland (3,789 miljoen euro in 2019 en 3,440 miljoen euro in 2018) en Roemenië (2,362 miljoen euro in 2019 en 2,387 miljoen euro in 2018). Ze maken deel uit van de rubriek VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

3. De joint ventures worden conform IFRS 11 Gezamenlijke Overeenkomsten verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het proportionele aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het proportionele aandeel in het resultaat van deze entiteiten, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

Luxemburg <sup>3</sup>	Overige joint ventures <sup>3</sup>	FY 2018						Totaal IFRS	Luxemburg <sup>3</sup>	Overige joint ventures <sup>3</sup>
		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toe-gewezen bedragen				
1.481	0	68.411	81.833	6.946	18.632	0	175.822	947	0	
-4	0	-1.281	101	-135	-500	0	-1.816	-91	0	
<b>1.476</b>	<b>0</b>	<b>67.129</b>	<b>81.934</b>	<b>6.810</b>	<b>18.132</b>	<b>0</b>	<b>174.006</b>	<b>855</b>	<b>0</b>	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
62	0	6.932	1.813	1.388	845	0	10.978	15	0	
0	0	0	0	54	0	0	54	0	0	
-63	0	-7.438	-2.992	-1.461	-1.285	0	-13.175	-15	-2	
25	0	10.083	3.463	127	2.387	0	16.061	15	0	
<b>25</b>	<b>0</b>	<b>76.707</b>	<b>84.219</b>	<b>6.919</b>	<b>20.079</b>	<b>0</b>	<b>187.923</b>	<b>870</b>	<b>-2</b>	
-66	-1	-1.564	-1.762	-224	-509	0	-4.059	-45	0	
-4	-1	-578	-122	-147	16	0	-831	-5	-2	
-2	0	-1.396	43	-12	-15	0	-1.381	-1	0	
<b>-72</b>	<b>-1</b>	<b>-3.538</b>	<b>-1.841</b>	<b>-384</b>	<b>-508</b>	<b>0</b>	<b>-6.271</b>	<b>-51</b>	<b>-2</b>	
<b>1.429</b>	<b>-1</b>	<b>73.169</b>	<b>82.377</b>	<b>6.535</b>	<b>19.571</b>	<b>0</b>	<b>181.652</b>	<b>819</b>	<b>-4</b>	
-388	-14	0	0	0	0	-10.097	-10.097	-340	-12	
0	0	-2.680	-1.599	0	-658	0	-4.937	0	0	
<b>1.041</b>	<b>-16</b>	<b>70.489</b>	<b>80.778</b>	<b>6.535</b>	<b>18.913</b>	<b>-10.097</b>	<b>166.618</b>	<b>479</b>	<b>-16</b>	
0	0	-248	0	1.039	-4	0	787	0	0	
3.860	0	76.969	110.191	8.839	17.811	0	213.811	512	0	
<b>4.901</b>	<b>-16</b>	<b>147.210</b>	<b>190.969</b>	<b>16.414</b>	<b>36.720</b>	<b>-10.097</b>	<b>381.215</b>	<b>991</b>	<b>-16</b>	

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

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische

eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd, aangezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van logistieke sites.

VI. Gesegmenteerde informatie - Activa<sup>1</sup>

## 31.12.2019

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxembourg	Overige joint ventures
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>	<b>5.423</b>
Bestaande gebouwen	1.248.711	1.762.102	125.079	510.809	3.646.702	29.510	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	55.882	111.868	0	80.963	248.713	11.166	5.423
Grondreserve	15.020	48.462	474	42.969	106.925	0	0
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>4.293</b>	<b>1.486</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.779</b>	<b>0</b>	<b>563</b>
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>63.023</b>	<b>45.528</b>	<b>0</b>	<b>16.694</b>	<b>125.244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	1.939	135	0	2.159	4.233	0	0
Andere: zonnepanelen	61.083	45.393	0	14.534	121.010	0	0

## 31.12.2018

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxembourg	Overige joint ventures
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.150.603</b>	<b>1.582.434</b>	<b>119.547</b>	<b>447.279</b>	<b>3.299.864</b>	<b>27.498</b>	<b>2.298</b>
Bestaande gebouwen	1.119.197	1.443.905	119.073	354.029	3.036.204	26.870	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	13.369	92.781	0	52.052	158.202	627	2.298
Grondreserve	18.038	45.748	474	41.198	105.457	0	0
<b>Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>739</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>739</b>	<b>0</b>	<b>1.881</b>
<b>Andere materiële vaste activa</b>	<b>65.962</b>	<b>38.699</b>	<b>0</b>	<b>15.766</b>	<b>120.426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.237	196	0	627	3.060	0	0
Andere: zonnepanelen	63.725	38.502	0	15.138	117.366	0	0

1. Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

## VII. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal

31.12.2019

31.12.2018

Naam en volledig adres van de zetel		
<b>Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie</b>		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland		100%
met deelneming in WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland <sup>1</sup>	100%	100%
WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Boekarest - Roemenië	80%	80%
Eurologistik 1 Freehold BV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>2</sup>	100%	100%
BST-Logistics NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>3</sup>	100%	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België <sup>4</sup>	100%	
<b>Joint ventures</b>		
I Love Hungaria NV- Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België <sup>5</sup>	50%	50%
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxemburg <sup>6</sup>	55%	55%
WVI GmbH - Tillypark 1 - 86633 Neuburg a.d. Donau - Duitsland <sup>7</sup>	50%	

1. WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.
2. Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.
3. Dit betreft een joint venture die werd opgericht in april 2017 tussen WDP NV en projectontwikkelaar Thys Bouwprojecten met het oog op de ontwikkeling van de site te Westerlo, Nijverheidsstraat 13. Begin juli 2018 verwierf WDP de resterende 50% van de aandelen van Thys bouwprojecten waardoor WDP nu 100% eigenaar is van BST-Logistics NV. De vennootschap fuseerde met WDP NV op 5 augustus 2019.
4. WDP Invest NV werd op 19 juli 2019 opgericht en is een 100% dochteronderneming van WDP NV.
5. Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP NV en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.
6. Dit betreft een joint venture die de rechten bezit op de site Eurohub Sud, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017 met het oog op de verdere ontwikkeling van de site.
7. Op 18 december 2019 heeft WDP, via zijn 100% dochteronderneming WDP Invest NV, een participatie verworven van 50% van de aandelen in WVI GmbH, een joint venture samen met VIB Vermögen.

I love Hungaria NV, WDP Luxembourg SA en WVI GmbH zijn de joint ventures binnen de Groep en worden geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. In lijn met de interne rapportering bij de WDP Groep, wordt deze informatie steeds volgens zijn proportioneel aandeel gegeven. De Chief Operating Decision Maker neemt de beleidsbeslissingen ook op basis van de informatie in deze vorm. Er is geen reconciliatieverschil tussen de waarde opgenomen in de balans volgens de vermogensmutatiemethode en het proportionele gedeelte van het eigen vermogen van deze joint ventures, noch zijn er dividenden uitgekeerd vanuit deze joint ventures, noch is er enige beperking op cash transfers naar de andere vennootschappen uit de Groep.

WDP NV werd ook 100% eigenaar van BST-Logistics NV en werd deze sinds begin juli 2018 volledig geconsolideerd. Voorheen werd deze entiteit verwerkt via de vermogensmutatiemethode.

In december 2019 heeft WDP via zijn 100% dochteronderneming WDP Invest NV, een participatie verworven van 50% van de aandelen in WVI GmbH, een joint venture samen met VIB Vermögen.

In de gesegmenteerde informatie wordt WDP Luxembourg afzonderlijk weergegeven gezien de geografische spreiding. I Love Hungaria en WVI worden weergegeven onder *Overige joint ventures*.

## VIII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	215.379	189.251
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	581.765	486.037
meer dan vijf jaar is	675.361	602.475
<b>Totaal</b>	<b>1.472.505</b>	<b>1.277.763</b>

Deze tabel bevat een overzicht van de huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eindvervaldag, zoals vastgelegd in de huurovereenkomsten.

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen, bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2019 en 2018 respectievelijk 1,7% en 1,4%.

De opbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 15,2%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 3.1 2019, *een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezelijkingen*).

#### Type-huurovereenkomst

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd.

In functie van de contractuele bepalingen, worden belastingen en taksen (onroerende voorheffing inbegrepen), de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke onkosten, doorgerekend aan de huurder. De huurder moet hiervoor maandelijks een provisie betalen. Jaarlijks wordt hem vervolgens een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie en ter waarde van zes maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst, wordt tussen de partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst, moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in

de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. Een plaatsbeschrijving bij uitrede wordt opgemaakt. De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de alsdan vastgestelde schade en voor de eventuele onbeschikbaarheid van deze ruimten tijdens de herstelling van deze schade.

De huurder mag in de door hem gehuurde ruimten geen risicoactiviteit uitoefenen, tenzij met de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van WDP. In voorkomend geval, kan WDP eisen dat de huurder bepaalde voorzorgsmaatregelen neemt. Wanneer de huurder tijdens de duurtijd van de overeenkomst een risicoactiviteit heeft uitgeoefend, is hij gehouden voorafgaandelijk het beëindigen van de overeenkomst, een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren en in geval bodemverontreiniging komt vast te staan, in te staan voor alle eventuele saneringsverplichtingen en alle gevolgschade.

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

De huurder mag zijn overeenkomst niet overdragen of de door hem gehuurde ruimten niet onderverhuren, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van WDP. Bij akkoord met de overdracht van een huurovereenkomst, blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk ten aanzien van WDP.

De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

## IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	14.570	33.718
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-14.560	-32.931
<b>Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen</b>	<b>10</b>	<b>787</b>

Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,01 miljoen euro.

In 2019 werden de locaties te Sint-Niklaas, Boortmeerbeek (Leuvensesteenweg 238), Leuven-Wilsele, een gedeelte van de site te Anderlecht en een gedeelte van de site te Leuven (Vaart 25-35) verkocht.

## X. Financieel resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
<b>Financiële inkomsten</b>	<b>453</b>	<b>324</b>
Geïnde intresten en dividenden	246	173
Andere financiële inkomsten	207	151
<b>Netto-intrestkosten</b>	<b>-39.411</b>	<b>-32.517</b>
Intrestlasten op leningen	-23.486	-20.933
Geactiveerde intercalaire intresten	3.471	4.417
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.380	-14.787
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-2.300	0
Andere intrestkosten	-716	-1.214
<b>Andere financiële kosten</b>	<b>-1.257</b>	<b>-819</b>
Bankkosten en andere commissies	-52	-48
Andere financiële kosten	-1.206	-771
<b>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-29.883</b>	<b>-9.027</b>
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-70.099</b>	<b>-42.039</b>

De commentaren bij het *Financieel resultaat* zijn te lezen onder 3.2.1 2019, een uitstekende start van het *groeiplan 2019-23 - Financiële resultaten - Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2019 (analytisch schema)*.

beleid is uiteengezet in 8. *Risicofactoren*. De derivaten die door WDP momenteel worden gebruikt, kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel

## XI. Belastingen

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
Vennootschapsbelasting en exit taks	-1.724	-1.589
Latente belastingen	-7.972	-3.695
Roerende voorheffing op verplicht uit te keren dividenden van dochtervennootschappen	-975	-511
<b>Totaal</b>	<b>-10.672</b>	<b>-5.796</b>

XII. Vastgoedbeleggingen<sup>1</sup>**BEWEGINGEN GEDURENDE HET BOEKJAAR**

in euro (x 1.000)	31.12.2019					
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3
<b>Reële waarde per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>1.150.603</b>	<b>1.582.434</b>	<b>119.547</b>	<b>447.279</b>	<b>3.299.863</b>	<b>27.498</b>
Investerings	55.792	122.951	287	147.562	326.593	9.318
Nieuwe aankopen	6.600	84.047	0	19.719	110.366	0
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties <sup>2</sup>	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-18.348	-1.487	0	0	-19.835	0
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde	124.964	134.488	5.719	20.181	285.353	3.860
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	118.556	126.838	5.719	16.798	267.911	2.981
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	6.409	7.650	0	3.383	17.442	879
<b>Reële waarde per einde van het boekjaar</b>	<b>1.319.613</b>	<b>1.922.433</b>	<b>125.553</b>	<b>634.742</b>	<b>4.002.340</b>	<b>40.676</b>
Aanschaffingswaarde	922.005	1.560.014	106.693	592.724	3.181.435	37.209
Verzekerde waarde <sup>3</sup>	855.764	1.129.696	94.800	433.680	2.513.940	23.687
Huurinkomsten gedurende 2019	71.346	96.204	6.929	28.269	202.748	1.481



in euro (x 1.000)

	31.12.2018						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Roemenië
<b>Niveau volgens IFRS</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>		<b>3</b>	
<b>Reële waarde per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>1.000.694</b>	<b>1.282.310</b>	<b>121.022</b>	<b>0</b>	<b>2.404.027</b>	<b>12.324</b>	<b>134.772</b>
Investeringen	21.281	162.596	595	91.783	276.256	12.683	
Initiële opname van het gebruiksrecht van leases (IFRS 16)	24.000	16.166	0	1.285	41.451	1.964	
Nieuwe aankopen	3.495	11.206	0	72.142	86.843	0	
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties <sup>2</sup>	38.796	0	0	264.259	303.055	0	-134.772
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14.633	0	-10.910	0	-25.543	0	
Vervreemdingen	0	-35	0	0	-35	0	
Variatie in de reële waarde	76.969	110.191	8.839	17.811	213.811	513	0
Variatie op bestaande panden (+/-)	76.844	101.055	8.839	17.898	204.636	669	
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	126	9.136	0	-87	9.174	-157	
<b>Reële waarde per einde van het boekjaar</b>	<b>1.150.603</b>	<b>1.582.434</b>	<b>119.547</b>	<b>447.279</b>	<b>3.299.863</b>	<b>27.498</b>	<b>0</b>
Aanschaffingswaarde	877.960	1.354.503	106.406	425.443	2.764.312	27.891	
Verzekerde waarde <sup>3</sup>	810.713	940.675	90.816	312.274	2.154.478	22.607	
Huurinkomsten gedurende 2018	68.411	81.833	6.946	18.632	175.822	947	

1. Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

2. Het verschil met het bedrag in het kasstroomoverzicht is te wijten aan het feit dat bij overname van de vennootschap, eveneens werkkapitaal werd overgenomen.

3. De verzekerde waarde betreft de nieuwbouwwaarde waarvoor 100% van de vastgoedportefeuille verzekerd is. Dit is exclusief de grond.

De kapitaaluitgaven hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille (voor verdere details, zie 3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Transacties en verwezenlijkingen).

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2019 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Ter informatie: niveau 1 van de fair value-hiërarchie bepaalt dat de reële waarde werd afgeleid op basis van genoteerde (niet-aangepaste) prijzen in een actieve markt

voor identieke activa of passiva, terwijl niveau 2 gebaseerd is op andere gegevens dan voor niveau 1 welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

Er zijn geen activa die niet worden gewaardeerd volgens hun hoogste en beste gebruik, aangezien het gebruik voor geen enkel actief afwijkt van het hoogste en beste gebruik.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is te verklaren door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt en de latente meerwaarden op de projectontwikkelingen. Het brutohuurrendement, na toevoeging van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,3% per 31 december 2019 tegenover 6,7% per eind 2018.

Gedurende 2019 identificeerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 550 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Dit werd gerealiseerd in de verschillende kernmarkten: Benelux, Frankrijk en Roemenië. Voor een gedetailleerde beschrijving van de verschillende individuele aankopen en de (voorverhuurde) projecten die werden gerealiseerd en in uitvoering zijn, wordt verwezen naar 3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Transacties en verwezenlijkingen.

De volgende tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks huurinkomen voor de aangekochte panden en de effectief ontvangen huurgelden sinds de aankoop van deze panden in de loop van 2019 (met name het jaar van de aankoop van deze panden). In 2019 werd ook de beslissing genomen om enkele niet-strategische sites te Leuven en Boortmeerbeek te kopen. Deze sites genereerden huurgelden ten bedrage van 686.400 euro in 2019.

### AANGEKOCHTE PANDEN

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten
Zwolle, Galvaniweg	NL	2.460	1.360
Hasselt, Hanzeweg 18-22	NL	630	630
Deventer, Nering Bögelweg 40	NL	912	69
Cluj-Apahida	RO	936	0
<b>Totaal</b>		<b>4.938</b>	<b>2.059</b>

#### 1. Waarderingsmethodologie

De schatting van een site, bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen, de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld kunnen worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde, wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele transactiekosten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen. De reële

waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de transactiekosten en/of de btw af te trekken. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde, worden de theoretische lokale transactiekosten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België 2,5%, Nederland: 6,2%, Frankrijk: 4,9%, Luxemburg: 7% en Roemenië: 1,5%.

**NIET-OBSERVEERBARE INPUTS IN DE BEPALING VAN DE REËLE WAARDE<sup>1</sup>**

Niveau volgens IFRS	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde 31.12.2019 in euro (x 1.000)	Waarderingsstechniek	Input 31.12.2019	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2019
3	België	1.329.891	Discounted cash flow & Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	21-115 euro/m <sup>2</sup> (43 euro/m <sup>2</sup> )
				Verdisconteringsvoet	3,8% - 7,6% (5,5%)
				Verwachte groei van de huur (inflatie)	1,25%-1,25% (1,25%)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,2% - 8,3% (6,0%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	2 maand - 27,3 jaar (4,3 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	6 maand - 27,3 jaar (6,4 jaar)
3	Nederland	1.923.918	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	25-85 euro/m <sup>2</sup> (48 euro/m <sup>2</sup> )
				Verwachte groei van de huur (inflatie)	1,85%-1,85% (1,85%)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,0%-8,9% (5,0%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	5 maand - 15,5 jaar (6,2 jaar)
3	Frankrijk	125.553	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	38-40 euro/m <sup>2</sup> (39 euro/m <sup>2</sup> )
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,2% - 7,3% (5,8%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 jaar - 10 jaar (4,0 jaar)
3	Roemenië	634.742	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	24-72 euro/m <sup>2</sup> (47 euro/m <sup>2</sup> )
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	7,2%-9% (7,5%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	9 maand - 12 jaar (6,7 jaar)
3	Luxemburg	40.676	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	58-58 euro/m <sup>2</sup> (58 euro/m <sup>2</sup> )
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,5%-6,0% (5,7%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	4 jaar - 13 jaar (9 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	5 jaar - 15 jaar (10,6 jaar)

1. Voor andere niet-observeerbare inputs die niet weergegeven zijn in bovenstaande tabel verwijzen we naar hoofdstuk 7.1 *Rapportage volgens erkende standaarden - EPRA kernprestatie-indicatoren - IV. Vastgoedbeleggingen - Huurdata en leegstandspercentage* (EPRA) (verschil tussen verwachte huurwaarde en actuele huur), 3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - *Vastgoedverslag - Overzicht projecten in uitvoering* (voorziene out-of-pocket cost voor de projectontwikkelingen) en 3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - *Vastgoedverslag - Kerngegevens van de eigendommen* (bouwjaar en verhuurbare oppervlakte in m<sup>2</sup>). Bovenstaand overzicht geeft de niet-observeerbare inputs weer voor het bepalen van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille en voor de projecten in uitvoering.

2. Voor de GHW werd enkel rekening gehouden met de huurprijzen voor de beschikbare ruimtes. De grote bandbreedte (min./max.) wordt verklaard door de verschillende soorten opslagruimtes (van buitenopslag tot gekoelde magazijnen).

## 2. Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geassocieerd

in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

### NIET-OBSERVEERBARE INPUT

	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
GHW (in euro/m <sup>2</sup> )	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
Verwachte groei van de huur (inflatie)	negatief	positief

Daarnaast is het in het algemeen zo, dat een stijging (daling) in de resterende looptijd van het huurcontract een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) als gevolg heeft. Een stijging (daling) van de bezettingsgraad kan een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) tot gevolg hebben.

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de portefeuille als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris

paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten, geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van circa 35 miljoen euro (ceteris paribus). Het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 25 basispunten, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de portefeuille van circa 180 miljoen euro (ceteris paribus).

### 3. Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP, volgt een gecentraliseerde aanpak, waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoedschattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het Auditcomité. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV (zie 10.6. *Permanent document - Vastgoeddeskundige*). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en aldus het pan-Europese gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille, correct weerspiegelt

worden. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door WDP zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews, waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

Vastgoeddeskundige	Locatie	Reële waarde (in euro x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België <sup>1</sup>	795.453	20%
Jones Lang LaSalle	België	534.438	13%
Cushman & Wakefield	Nederland	1.308.169	32%
CBRE	Nederland	615.749	15%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	125.553	3%
CBRE	Roemenië	634.742	16%
Jones Lang LaSalle	Luxemburg	40.676	1%
<b>Totaal</b>		<b>4.054.781</b>	<b>100%</b>

1. Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De Group controller staat in voor het permanente contact met en informatieaanlevering aan de respectievelijke vastgoeddeskundigen (zoals alle huurcontracten, informatie met betrekking tot bezettingsgraad, vervaldagen, investeringen, kosten onderhoud en herstelling). Tevens worden per object, de asset managementplannen in detail besproken met de vastgoeddeskundigen door de CEO en de Country Manager en dit tweemaal per jaar. Bij het aanleveren van de schattingsverslagen op kwartaalbasis, worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen versus de laatste vier kwartalen vergeleken en geanalyseerd door de group controller en de CFO. Op basis hiervan, volgt een uitgebreide bespreking door

de CEO en CFO met de respectievelijke vastgoeddeskundigen, die tot doel heeft dat alle data met betrekking tot de sites accuraat en volledig gereflecteerd worden in de schattingen, met hierbij specifieke aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, etc.) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten. Vervolgens worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het Auditcomité.



## XIII. Andere materiële vaste activa

**BEWEGINGEN GEDURENDE HET BOEKJAAR**

in euro (x 1.000)	31.12.2019				31.12.2018			
	Zonnepanelen	Andere <sup>1</sup>	Totaal IFRS	n.r.	Zonnepanelen	Andere <sup>1</sup>	Totaal IFRS	Roemenië
Niveau volgens IFRS	3	N/R		N/R	3	N/R		3
Per einde van het vorige boekjaar	117.366	3.060	120.426	0	93.799	2.077	95.876	8.885
Investeringen	9.187	1.862	11.049	0	7.754	975	8.729	0
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwervingen via aandelentransacties	0	0	0	0	16.874	548	17.422	-8.885
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	-28	-28	0
Variatie in de reële waarde	-5.543	-688	-6.232	0	-1.061	-512	-1.573	0
Meerwaarden	983	0	983	0	3.876	0	3.876	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-6.526	-688	-7.215	0	-4.937	-512	-5.449	0
Per einde van het boekjaar	121.010	4.234	125.244	0	117.366	3.060	120.426	0
Aanschaffingswaarde	115.575	7.367	122.942	0	101.058	6.246	107.304	0

1. Onder Andere wordt verstaan: Installaties, Machines en uitrusting, Meubilair en rollend materieel en Andere materiële vaste activa.

**VERZEKERDE WAARDE - ZONNEPANELEN**

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Roemenië
Verzekerde waarde (in euro x 1.000)	17.363	28.639	12.365

**WAARDERINGSMETHODOLOGIE - ZONNEPANELEN**

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Roemenië
Niveau (IFRS)			
Reële waarde per 31.12.2019 (in euro x 1.000)	61.083	45.393	14.534
Opbrengsten 2019 <sup>1</sup> (in euro x 1.000)	8.537	3.789	2.362
waarvan groenestroomcertificaten	7.595	2.061	1.912
waarvan groene stroom (verminderd met gerelateerde kosten)	942	1.728	450

	België	Nederland	Roemenië
Waarderings-techniek	Discounted cash flow	Discounted cash flow	Discounted cash flow
Impliciete zonneshijnduur	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2019 bestaat het zonnepanelenpark uit 39 sites.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 900 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2019 bestaat het zonnepanelenpark uit 41 sites.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 1.250 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2019 bestaat het zonnepanelenpark uit 4 sites.
Groenestroomcertificaten (GSC)	<p>De groenestroomcertificaten (GSC) in Vlaanderen, worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) toegekend voor elk project met een vaste prijs per certificaat voor een periode van twintig jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 93-450 euro per MWh.</p> <p>De groenestroomcertificaten in Wallonië, worden door de CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) toegekend voor elk project met een gegarandeerde prijs per certificaat voor een periode van tien jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites bedraagt 65 euro per certificaat.</p>	De subsidie wordt door de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. Het maximale subsidiebedrag toegekend per geproduceerde MWh is afhankelijk van het moment van aanvraag en is zo vastgesteld dat de maximale opbrengst inclusief subsidie 107-147 euro per MWh bedraagt.	De groenestroomcertificaten (GSC) worden door de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) toegekend voor elk project voor een periode van vijftien jaar vast. De PV-projecten voor WDP in Roemenië ontvangen 4 GSC per MWh geproduceerde groene energie (waarvan twee met uitstel conform het regelgevend kader). De certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de geregleerde markt aan een prijs die 29 euro per certificaat bedraagt. Wat de grondparken betreft, heeft WDP een afnamecontract van tien jaar met Enel (een internationale leider in de energiemarkt).
Energieprijs	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie <a href="http://www.apxendex.com">www.apxendex.com</a> ) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2019 wordt er gewaardeerd aan de hand van het op 31 december 2019 gepubliceerde gemiddelde van Q2 20, Q3 20, Q4 20 en Q1 21, alsmede de CAL 21 en 22.	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de Endex-prijs (zie <a href="http://www.apxendex.com">www.apxendex.com</a> ) (NL-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2019 wordt er gewaardeerd aan de hand van het op 31 december 2019 gepubliceerde gemiddelde van Q2 20, Q3 20, Q4 20 en Q1 21, alsmede de CAL 21 en 22.	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de werkelijk ontvangen prijzen voor de verkochte groene energie.
Verdisconteringsvoet	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.
Rendementsdaling	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.

1. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van groenestroomcertificaten en de verkoop van groene stroom aan de huurder en/of energieleverancier, verminderd met de kosten die gepaard gaan met het onderhoud van de zonnepanelen.



### Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd

in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
Impliciete zonneshijnduur	negatief	positief
Groenestroomcertificaten (GSC)	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Rendementsdaling	negatief	positief
Onderhoud en capex	positief	negatief

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de zonnepanelen als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van

het vereiste rendement van 25 bps, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de zonnepanelen van circa 2 miljoen euro.

### Waarderingsproces

Er bestaat geen gestandaardiseerd waarderingsmodel voor investeringen in zonnepanelen. De fair value van deze activa wordt door WDP berekend aan de hand van een discounted cashflow-model op basis van de toekomstige opbrengsten en kosten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een volledige gedetailleerde update per jaareinde van alle assumpties en de verwachte kasstromen en drie desktop reviews waarbij een roll-forward van het model wordt gedaan, alsook de

belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De data en inputs met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen, worden op continue basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de totaliteit van de PV-installaties, terwijl er een consistente, vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsvereisten van investeerders. De finale reële waardebepalingen worden op kwartaalbasis gevalideerd door het Auditcomité.

## XIV. Financiële instrumenten

31.12.2019

(in euro x 1.000)

IFRS 13-balansrubriek

Niveau (IFRS 13)

Financiële activa		
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.	
Interest Rate Swap		2
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2
Langtermijnvorderingen		
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2
Kortetermijnvorderingen		
Handelsvorderingen	II. D.	2
Kas en kasequivalenten	II. F.	2
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Intrestkosten op leningen		2
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2
<b>Totaal</b>		
Financiële verplichtingen		
Langlopende financiële verplichtingen		
Obligatielening: private placement	I. B.	2
Obligatielening: retail bond	I. B.	1
Bankschuld	I. B.	2
Andere langlopende financiële verplichtingen	I. B.	2
Andere langlopende financiële verplichtingen	I.C.	
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2
Overige langlopende financiële verplichtingen		3
Kortlopende financiële verplichtingen		
Obligatielening: retail bond	I. B.	1
Commercial paper	II. B.	2
Bankschuld	II. B.	2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	I. B. en II. B.	2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2
Overige kortlopende financiële verplichtingen		3
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten		
Intrestkosten op leningen		2
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2
<b>Totaal</b>		

Financiële activa/passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
0		0	0
	4.743	4.743	4.743
	4.162	4.162	4.162
	15.364	15.364	15.364
	3.604	3.604	3.604
	63	63	63
<b>0</b>	<b>27.937</b>	<b>27.937</b>	<b>27.937</b>
	251.289	251.289	254.275
	124.964	124.964	129.781
	1.190.709	1.190.709	1.190.709
	1.238	1.238	1.238
64.743		64.743	64.743
17.076		17.076	17.076
	40.656	40.656	40.656
	50.000	50.000	50.293
	199.000	199.000	199.000
	35.485	35.485	35.485
	2.143	2.143	2.143
0		0	0
0		0	0
	168	168	168
	51.944	51.944	51.944
	8.114	8.114	8.114
526		526	526
<b>82.344</b>	<b>1.955.709</b>	<b>2.038.053</b>	<b>2.046.150</b>

31.12.2018

(in euro x 1.000)

IFRS 13-balansrubriek

Niveau (IFRS 13)

**Financiële activa**

Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.	2
Interest Rate Swap		2
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	
Langetermijnvorderingen		2
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	
Kortetermijnvorderingen		2
Handelsvorderingen	II. D.	2
Kas en kasequivalenten	II. F.	
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten		2
Interestkosten op leningen		2
Interestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten		

**Totaal****Financiële verplichtingen**

Langlopende financiële verplichtingen		2
Obligatielening: private placement	I. B.	1
Obligatielening: retail bond	I. B.	2
Bankschuld	I. B.	2
Andere langlopende financiële verplichtingen	I. B.	
Andere langlopende financiële verplichtingen	I.C.	2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		3
Overige langlopende financiële verplichtingen		
Kortlopende financiële verplichtingen		2
Commercial paper	II. B.	2
Bankschuld	II. B.	2
Andere kortlopende financiële verplichtingen	I. B. en II. B.	
Andere kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		3
Overige kortlopende financiële verplichtingen		2
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten		2
Interestkosten op leningen		2
Interestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten		2

**Totaal**

Financiële activa/passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
3.252		3.252	3.252
	4.625	4.625	4.625
	4.972	4.972	4.972
	9.987	9.987	9.987
	1.724	1.724	1.724
	77	77	77
<b>3.252</b>	<b>21.384</b>	<b>24.636</b>	<b>24.636</b>
	301.038	301.038	0
	124.932	124.932	131.148
	1.046.993	1.046.993	1.046.993
	3.623	3.623	3.623
54.225		54.225	54.225
963		963	963
	40.996	40.996	40.996
	150.950	150.950	150.950
	68.173	68.173	68.173
	2.042	2.042	2.042
0		0	0
0		0	0
	168	168	168
	47.314	47.314	47.314
	8.509	8.509	8.509
502		502	502
<b>55.690</b>	<b>1.794.739</b>	<b>1.850.429</b>	<b>1.555.606</b>

### Waardering van financiële instrumenten

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering tegen reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

In geval van falings van een van beide contracterende partijen, zal de nettopositie van de derivaten beschouwd worden voor die tegenpartij.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden, betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op observeerbare inputs en andere gegevens welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2, zijn de volgende: de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening, waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van een discounted cashflow-model gebaseerd op marktintrestvoeten op jaareinde, aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de vastgoedportefeuille en de financiële verplichtingen aangelegd conform IFRS 16 waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs.

### Bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting zit vervat in de rubrieken *Overige langlopende financiële verplichtingen* en *Overige kortlopende financiële verplichtingen*. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De sensitiviteit van de bepaling van deze financiële verplichting kan als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van de discount rate met 25 basispunten, zou aanleiding hebben gegeven tot een daling (stijging) van de financiële verplichting van circa 7 miljoen euro, met een impact op de schuldgraad van 0,2%.

## LIQUIDITEITSVERPLICHTING OP VERVALDATA GEKOPPELD AAN LANGLOPENDE LENINGEN (CONTRACTUELE KASSTROMEN EN NIET-GEACTUALISEERDE INTRESTEN)

in euro (x 1.000)

31.12.2019

Tussen een en twee jaar	315.482
Tussen twee en vijf jaar	742.997
Meer dan vijf jaar	704.224
<b>Totaal</b>	<b>1.762.703</b>

**Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IFRS 9)**

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt

door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële waardebeoordeling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebeoordeling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum. Gedurende 2019 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. Er werden een aantal bestaande indekkingsinstrumenten verlengd, door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

**31.12.2019**

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	972.364	0,88	7,7
Interest Rate Swap (forward start)	2	200.000	0,91	9,6
<b>Totaal</b>		<b>1.172.364</b>	<b>0,90</b>	<b>8,0</b>

**31.12.2018**

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.024.618	1,20	6,8
Interest Rate Swap (forward start)	2	150.000	0,90	10,0
<b>Totaal</b>		<b>1.174.618</b>	<b>1,16</b>	<b>7,2</b>

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

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Reële waarde op balansdatum</b>	<b>-81.819</b>	<b>-51.936</b>
Financiële vaste activa	0	3.252
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	0	3.252
Andere langlopende financiële verplichtingen	81.819	55.188
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	81.819	55.188
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
<b>Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-29.883</b>	<b>-9.027</b>
Opbrengsten	28.237	1.422
Kosten	-58.119	-10.449

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact van de fair value van de IRS'en, indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 0,50%:

Wijziging van de rente	Impact op de wijziging in reële waarde van de IRS'en per 31.12.2019 (in euro x 1.000.000)
-0,50%	-49,1
-0,25%	-24,3
0,00%	0,0
+0,25%	23,7
+0,50%	46,8

Voor de impact van de rentewijzigingen op de EPRA-winst, wordt verwezen naar 3.4 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Vooruitzichten.

#### LIQUIDITEITSVERPLICHTING OP DE VERVALDAGEN VERBONDEN AAN DE AFGELEIDE PRODUCTEN

in euro (x 1.000)	31.12.2019
Tussen één en twee jaar	21.362
Tussen twee en vijf jaar	25.352
Meer dan vijf jaar	9.264
<b>Totaal</b>	<b>55.977</b>

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 8. *Risicofactoren*. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegenpartijrisico), zie hoofdstuk

3.2.3 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - *Financiële resultaten - Beheer van financiële middelen*. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 3.4 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - *Vooruitzichten* alsook naar toelichting XXI. *Staat van de schulden*.



**XV. Activa bestemd voor verkoop**

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>België</b>		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2018		739
Activa bestemd voor verkoop per eind 2019	4.292	
<b>Nederland</b>		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2018		0
Activa bestemd voor verkoop per eind 2019	1.486	
<b>Totaal</b>	<b>5.779</b>	<b>739</b>

## XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

## Handelsvorderingen

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
Klanten	15.310	11.339
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-2.765	-3.275
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	2.819	1.923
<b>Handelsvorderingen</b>	<b>15.364</b>	<b>9.987</b>

Handelsvorderingen zijn vooraf aan de periodieke huurperiode betaalbaar.  
Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	10.803	7.271
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	-24
Vervallen 30-60 dagen	533	82
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 60-90 dagen	297	115
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen > 90 dagen	3.678	3.872
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-2.765	-3.251
<b>Totaal klanten</b>	<b>15.310</b>	<b>11.339</b>
<b>    waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</b>	<b>-2.765</b>	<b>-3.275</b>

## Dubieuze debiteuren - mutatietafel

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Per einde van het vorige boekjaar</b>	<b>-3.275</b>	<b>-3.352</b>
Toevoegingen	-783	-679
Terugnages	527	252
Andere	766	504
<b>Per einde van het boekjaar</b>	<b>-2.765</b>	<b>-3.275</b>

De provisie voor dubieuze debiteuren bedraagt 2,8 miljoen euro en is verminderd ten opzichte van vorig jaar.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis een inschatting gemaakt wordt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldo's intern naar alle commerciële en technische

medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen, wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding van zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is er intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten (inclusief de inkomsten van zonne-energie) afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant. Voor de voornaamste huurders zie 3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt het kredietrisico beperkt door het maximale risico per site van 5%.

## XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Beginsaldo</b>	<b>10.636</b>	<b>31.626</b>
Oprichting van nieuwe joint ventures	400	0
Kapitaalverhogingen in joint ventures	5.555	4.433
Aankoop van aandelen van een joint venture waardoor deze volledig wordt geconsolideerd in zijn IFRS-rekeningen (voorheen vermogensmutatiemethode)	0	-25.689
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.116	466
Overige	0	-200
<b>Eindsaldo</b>	<b>19.707</b>	<b>10.636</b>

## XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
Belastingvorderingen	25.181	17.477
Andere vlottende activa	9.068	1.513
<b>Totaal</b>	<b>34.249</b>	<b>18.990</b>

## XIX. Kapitaal

	Evolutie geplaatst kapitaal per 31.12.2019 (in euro x 1.000)	Aantal aandelen <sup>1</sup>
Oprichting Rederij De Pauw	50	
Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	
Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	
Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	
Kapitaalverhoging door incorporatie reserves teneinde af te ronden naar euro	327	
Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	
<b>1999 Geplaatst kapitaal en aantal aandelen op moment van beursgang (juni 1999)</b>	<b>49.425</b>	<b>46.480.000</b>
2001 Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	1.817.151
2001 Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	46	0
2003 Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	27.598	6.899.592
2006 Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International	29.415	4.952.304
2006 Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009 Kapitaalverhoging DHL-transactie	6.478	5.654.131
2009 Kapitaalverhoging	25.130	21.934.388
2011 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.216	4.553.059
2011 Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.642	3.179.022
2012 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.988	4.354.091
2012 Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	675	589.582
2012 Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	5.910	5.158.524
2013 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.600	4.015.172
2013 Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	3.400	2.967.713
2014 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.693	3.222.219
2014 Kapitaalverhoging Tiel-transactie	7.213	6.293.560
2015 Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie	5.468	4.772.796
2015 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.102	2.707.516
2016 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.603	3.144.561
2016 Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	19.004	16.586.920
2017 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.933	3.432.527
2017 Kapitaalverhoging via partiële splitsing en daarop volgende inbreng in natura	1.547	1.350.111
2018 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.989	3.481.275
2018 Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (1)	360	314.020
2018 Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (2)	956	834.582
2018 Kapitaalverhoging transactie Tiel, Veghel en Bleiswijk	3.133	2.734.914
2019 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.646	2.309.475
2019 Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild) <sup>2</sup>	10.025	8.750.000
<b>Totaal</b>	<b>197.623</b>	<b>172.489.205</b>

1. Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. De tabel werd in deze zin aangepast.

2. Vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Aantal dividendgerechtigde aandelen<sup>1</sup></b>	<b>161.429.730</b>	<b>154.064.939</b>
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.309.475	3.481.275
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	0	3.883.516
Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	8.750.000	0
<b>Aantal dividendgerechtigde aandelen bij het einde van het boekjaar</b>	<b>172.489.205</b>	<b>161.429.730</b>
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep (in euro x 1.000)	393.732	328.784
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep per aandeel (in euro) <sup>2</sup>	2,40	2,10

1. Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. De tabel werd in deze zin aangepast.
2. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

Alle aandelen zijn volstort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

De Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps-wetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- I. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft; en
- II. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- III. 18.759.767,68 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft; met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van

de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt (zijnde 187.597.676,87 euro).

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 (zijnde tot 25 september 2024).

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Per 31 december 2019 bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- I. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft;
- II. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- III. 8.734.803,45 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de resterende periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 187.597.676,87 euro.

## XX. Voorzieningen

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Beginsaldo</b>	<b>359</b>	<b>655</b>
Gebruikte bedragen	-2	-530
Toevoegingen	0	234
<b>Eindsaldo</b>	<b>357</b>	<b>359</b>
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar

In de loop van het boekjaar 2019 werden de lopende onderzoeken, monitoringactiviteiten en saneringen voortgezet, om zo te voldoen aan alle lokale wettelijke verplichtingen inzake bodemsanering. De post *Voorzieningen* uitstaand per eind 2019 bedraagt nog 0,4 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Heppignies (rue de Capilône), Londerzeel (Weverstraat 2), Vilvoorde (Haven-doklaan 10), Aalst (Tragel 47) en Anderlecht (Frans Van Kalenstraat 9).

## XXI. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Commercial paper	199.000	150.950	199.000	150.950				
Straight loans	14.832	67.539	14.832	67.539				
Roll-over kredieten	20.654	634	20.654	634				
Obligatielening	50.000	—	50.000	—				
Overige	2.143	2.042	2.143	2.042				
<b>Kortlopende financiële schulden</b>	<b>286.629</b>	<b>221.165</b>	<b>286.629</b>	<b>221.165</b>		—		—
Roll-over kredieten	1.190.709	1.046.993	—	—	688.157	530.988	502.551	516.005
Obligatielening	376.253	425.970	—	—	217.200	266.658	159.053	159.312
Overige	1.238	3.623	—	—	1.021	3.274	217	349
<b>Langlopende financiële schulden</b>	<b>1.568.199</b>	<b>1.476.586</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>906.378</b>	<b>800.920</b>	<b>661.821</b>	<b>675.666</b>
<b>Totaal</b>	<b>1.854.828</b>	<b>1.697.751</b>	<b>286.629</b>	<b>221.165</b>	<b>906.378</b>	<b>800.920</b>	<b>661.821</b>	<b>675.666</b>

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 3.2.3 2019, *een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Financiële resultaten - Beheer van financiële middelen*.

Voor verdere informatie betreffende de bankconvenanten die van toepassing zijn, zie toelichting XXVI. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 3.4 2019, *een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Vooruitzichten*.

De evolutie van de schulden van 1.697,8 miljoen euro naar 1.854,8 miljoen euro omvat een immaterieel bedrag aan non-cash bewegingen met name het afschrijven van kosten verbonden aan deze schulden over de looptijd van de schulden. In het kasstroomoverzicht werd ook abstractie gemaakt van dit immaterieel bedrag aan non-cash bewegingen. Zie 9.1 *Jaarrekening - Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 - Kasstroomoverzicht*.

## XXII. Berekening van de schuldgraad

in euro (x 1.000)		31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.072.929	2.100.285	1.872.817	1.893.778
Uit te sluiten:					
I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		357	357	359	359
I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		81.819	81.819	55.188	55.188
I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		13.357	15.908	4.207	5.405
II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen - E. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Overige: Afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		18.413	18.418	19.110	19.062
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b>	<b>1.958.984</b>	<b>1.983.784</b>	<b>1.793.954</b>	<b>1.813.764</b>
Totale activa van de balans		4.222.790	4.250.146	3.483.333	3.504.293
Uit te sluiten:					
E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0	3.252	3.252
<b>Totaal activa in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad</b>	<b>B</b>	<b>4.222.790</b>	<b>4.250.146</b>	<b>3.480.081</b>	<b>3.501.041</b>
<b>Schuldgraad</b>	<b>A/B</b>	<b>46,4%</b>	<b>46,7%</b>	<b>51,5%</b>	<b>51,8%</b>

## XXIII. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Langlopende financiële verplichtingen</b>	<b>40.682</b>	<b>40.996</b>
Financiële verplichting conform IFRS 16	40.682	40.996
<b>Kortlopende financiële verplichtingen</b>	<b>168</b>	<b>168</b>
Financiële verplichting conform IFRS 16	168	168
<b>Totaal</b>	<b>40.851</b>	<b>41.164</b>

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de vervaldagen van deze verplichting.

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Financiële verplichting conform IFRS 16	40.851	41.165	168	168	1.155	915	39.527	40.082

## XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen</b>		
<b>Gemiddeld personeelsbestand (in VTE<sup>1</sup>)</b>	<b>63,8</b>	<b>54,5</b>
a) Arbeiders	4,8	4,4
b) Bedienden	59,1	50,1
Administratief bedienden	38,1	31,7
Technisch bedienden	21,0	18,4
<b>Geografische locaties personeelsbestand (in VTE<sup>1</sup>)</b>	<b>63,8</b>	<b>54,5</b>
West-Europa	48,8	43,7
Centraal- en Oost-Europa	15,1	10,8
<b>Personeelskosten (in euro x 1.000)</b>	<b>6.594</b>	<b>5.003</b>
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	5.046	3.772
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	842	700
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	286	221
d) Andere personeelskosten	420	310

1. VTE staat voor *Voltijdse Equivalenten*.

WDP heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De Vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de Vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd

door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de Wet Vandenbroucke op de pensioenen. De verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2019 bevestigd dat het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen, niet materieel is.



## XXV. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Tot 1 oktober 2019 werd er een bestuurdersvergoeding toegekend aan De Pauw NV als vroegere zaakvoerder van WDP Comm. VA. Het bedrag van de bestuurdersvergoeding werd vastgesteld op 1.650.000 euro voor het jaar 2019. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur van de vroegere zaakvoerder in 2019 inclusief de bonusregeling voor de co-CEO's en het beheer van de GVV en administratiekosten. Met ingang van 1 oktober 2019 besloot de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 tot omzetting van WDP van een commanditaire vennootschap op aandelen in een naamloze vennootschap. Hierbij besloot zij bijgevolg eveneens tot ontslag van de vroegere zaakvoerder en tot goedkeuring van de pro-rata afrekening van de remuneratie ten belope van 1.237.500 euro (inclusief kosten).

We verwijzen eveneens naar de toelichting in het remuneratieverslag in hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring*.

Naast de bestuurdersvergoeding hebben er in 2019 nog transacties tussen WDP en zijn joint ventures I Love Hungaria en WDP Luxembourg plaats gevonden. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP heeft uitstaan op de joint ventures I Love Hungaria en WDP Luxembourg. Het betreft hoofdzakelijk de langetermijnvorderingen, de kortetermijnvorderingen, de aangerekende managementfee en de financiële opbrengsten die geboekt zijn in WDP en ontvangen zijn van I Love Hungaria en WDP Luxembourg.

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Vorderingen</b>	<b>6.767</b>	<b>6.038</b>
Op meer dan een jaar	4.743	4.625
Op hoogstens een jaar (intresten en openstaand klantensaldo)	2.024	1.413
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>391</b>	<b>589</b>
Managementfee en andere	391	589
<b>Financieel resultaat</b>	<b>191</b>	<b>118</b>
Opbrengsten uit financiële vaste activa	191	118

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

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 31 december 2019 voor een totaalbedrag van 3.378.578 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder

de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	31.12.2019
Milieu	1.412.211
Huur en concessie	842.369
Services	7.979
Uitvoering van werken	1.116.019

WDP Nederland N.V. is de verplichting aangegaan om twee bedrijfsgebouwen aan te kopen gelegen te Breda en De Lier (voor een overeengekomen prijs van in totaal 32 miljoen euro). De bedrijfsgebouwen zullen aangekocht worden gedurende de eerste jaarhelft van 2020.

Verder is WDP Nederland N.V. de verplichting aangegaan om een grond, bestemd voor de realisatie van een bedrijfsgebouw en gelegen te Zwolle, af te nemen tegen een vooraf overeengekomen prijs van 6 miljoen euro. Deze grond moet uiterlijk in 2023 afgenomen worden.

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in het beheerverslag.

De moederonderneming WDP NV heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 8 miljoen euro werd opgenomen).
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 44 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 21 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers<sup>2</sup>:

- Verbintenis ten gunste van verschillende financiers, om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 31 december 2019 geen hypotheek of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.

- WDP is de verbintenis aangegaan met de verschillende financiers om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie 11.1 Bijlagen - Algemene informatie betreffende het REIT-statuut.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio<sup>2</sup> aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau minimum 1,5x. Voor 2019 bedraagt deze 4,5x.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille. Per 31 december 2019 bedraagt deze ratio 0%.

Per 31 december 2019 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

## XXVII. Financiële betrekkingen met derden

in euro	31.12.2019	31.12.2018
<b>Commissaris</b>		
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris	135.280	129.810
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	29.815	16.850
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	12.700	56.500
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Belastingadviesopdrachten	70.188	34.115

2. Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

In toepassing van artikel 3:64, §1-5 WVV: onverminderd de verbodsbepalingen die voortvloeien uit artikel 3:63 WVV, mag de commissaris geen andere diensten verrichten dan de opdrachten die door de wet of door de wetgeving van de Europese Unie werden toevertrouwd aan de commissaris, voor zover het totale bedrag van de honoraria voor deze diensten meer dan zeventig procent bedraagt van het totaalbedrag van de in artikel 3:65, § 2 WVV bedoelde honoraria. De 70% regel

moet berekend worden als een gemiddelde over de looptijd van het huidige mandaat. Voor deze berekening worden de honoraria voor diensten gefactureerd door Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA beschouwd, met uitzondering van honoraria voor wettelijke opdrachten toevertrouwd aan de commissaris van de Vennootschap. WDP NV heeft de 70%-regel per 31 december 2019 niet overschreden.

in euro	31.12.2019	31.12.2018
<b>Erelonen inzake financiële dienst</b>	<b>88.148</b>	<b>346.446</b>

in euro	31.12.2019	31.12.2018
<b>Erelonen van de vastgoeddeskundigen</b>	<b>446.532</b>	<b>417.664</b>
Stadim	99.692	99.628
Cushman & Wakefield - Nederland	129.076	114.836
BNP Paribas Real Estate	9.400	14.800
CBRE - Nederland	73.959	69.275
Jones Lang LaSalle - België	47.500	46.700
CBRE - Roemenië	81.205	63.125
Jones Lang LaSalle - Luxemburg	5.700	9.300

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
<b>Verzekeringspremies</b>	<b>2.127</b>	<b>1.844</b>
België	750	702
Nederland	905	750
Frankrijk	95	98
Luxemburg	18	7
Roemenië	265	167
Zonnepanelen België	37	46
Zonnepanelen Nederland	31	37
Zonnepanelen Roemenië	26	37

## XXVIII. Feiten na balansdatum

Voor een beschrijving van gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 31 december 2019, wordt verwezen naar 3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Transacties en verwezenlijkingen - Feiten na balansdatum.

## 9.3

## VERKORTE VERSIE VAN DE STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN OVER HET BOEKJAAR 2019

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP NV. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard

binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. De statutaire jaarrekening werd bij publicatie van dit jaarlijks financieel verslag nog niet neergelegd.

### RESULTATENREKENING<sup>1</sup>

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
<b>I. Huurinkomsten</b>	<b>71.055</b>	<b>68.109</b>
Huur	70.095	67.895
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	961	214
<b>III. Met verhuur verbonden kosten</b>	<b>-85</b>	<b>-1.282</b>
Te betalen huur op gehuurde activa	82	-1.222
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-334	-297
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	167	237
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>70.970</b>	<b>66.827</b>
<b>IV. Recuperatie van vastgoedkosten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>8.308</b>	<b>7.090</b>
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.277	2.064
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	6.031	5.026
<b>VI. Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur</b>	<b>0</b>	<b>54</b>
<b>VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen</b>	<b>-8.527</b>	<b>-7.565</b>
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.327	-2.085
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6.199	-5.480
<b>VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven</b>	<b>9.981</b>	<b>9.879</b>
Beheersvergoeding van het onroerend goed	816	828
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	628	342
Opbrengsten van zonne-energie	8.537	8.710
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>80.732</b>	<b>76.286</b>
<b>IX. Technische kosten</b>	<b>-1.796</b>	<b>-1.594</b>
Recurrente technische kosten	-1.771	-1.842
Herstellingen	-1.729	-1.698
Verzekeringspremies	-42	-145
Niet-recurrente technische kosten	-25	249
Schadegevallen	-25	249
<b>X. Commerciële kosten</b>	<b>-551</b>	<b>-631</b>
Makelaarscommissies	-93	-125
Publiciteit	-471	-467
Erelonen van advocaten en juridische kosten	13	-40
<b>XII. Beheerskosten vastgoed</b>	<b>-1.439</b>	<b>-1.432</b>
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.439	-1.432
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-3.786</b>	<b>-3.657</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>76.945</b>	<b>72.630</b>

<b>XIV. Algemene kosten van de Vennootschap</b>	<b>7.945</b>	<b>18.307</b>
<b>XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)</b>	<b>-3.382</b>	<b>-2.680</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>81.509</b>	<b>88.257</b>
<b>XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen</b>	<b>13</b>	<b>-248</b>
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	14.570	21.638
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-14.557	-21.886
<b>XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen<sup>2</sup></b>	<b>124.478</b>	<b>78.043</b>
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	146.765	82.210
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-22.287	-4.167
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>206.000</b>	<b>166.052</b>
<b>XX. Financiële inkomsten</b>	<b>41.388</b>	<b>22.762</b>
Geïnde interesten en dividenden	41.253	22.625
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	0
Andere financiële inkomsten	135	137
<b>XXI. Netto-intrestkosten</b>	<b>-41.459</b>	<b>-35.804</b>
Intrestlasten op leningen	-23.095	-19.854
Geactiveerde intercalaire interesten	154	50
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.380	-14.787
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Andere intrestkosten	-2.137	-1.214
<b>XXII. Andere financiële kosten</b>	<b>-1.072</b>	<b>-505</b>
Bankkosten en andere commissies	-43	-39
Andere financiële kosten	-1.029	-466
<b>XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva</b>	<b>-29.883</b>	<b>-9.027</b>
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-29.883	-9.027
<b>Financieel resultaat</b>	<b>-31.026</b>	<b>-22.574</b>
<b>Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode</b>	<b>219.968</b>	<b>185.828</b>
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>394.942</b>	<b>329.306</b>
<b>XXIV. Vennootschapsbelasting</b>	<b>-1.211</b>	<b>-525</b>
<b>XXV. Exit taks</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-1.211</b>	<b>-522</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>

1. Tot en met 31 december 2018 werden de deelnemingen van de dochterondernemingen gewaardeerd als financiële instrumenten conform IFRS 9. Vanaf 1 januari 2019 worden deze deelnemingen gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode conform IAS 28. Deze wijziging in waarderingsregels heeft als impact dat de dividenden uitgekeerd door de deelnemingen als een vermindering van de boekwaarde in de deelneming wordt opgenomen, dat andere wijzigingen in het eigen vermogen (herwaardering zonnepanelen, impact IFRS 16) van de deelnemingen ook worden opgenomen als een vermeerdering/vermindering van de boekwaarde en dat het resultaat van de geassocieerde vennootschappen opgenomen wordt onder de rubriek *Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode*. Het dividend van WDP Nederland dat werd uitgekeerd aan de moederonderneming in 2018 van 10,222 miljoen euro werd nu verwerkt via de rubriek *Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode*, in plaats van onder rubriek *XX. Financiële inkomsten - Geïnde interesten en dividenden*. De impact van de herwaardering van de zonnepanelen van de deelnemingen (2,5 miljoen euro) en impact IFRS 16 (1,5 miljoen euro) werden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen in plaats van onder de rubriek *XXIII. Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva*. Het aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode staat nu onder een aparte rubriek vermeld. Ten gevolge van bovenstaande is het nettoresultaat van 2018 verminderd tot 328.784.000 euro in plaats van 332.623.000 euro.

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

**STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT**

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
<b>I. Nettoresultaat</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>
<b>II. Andere elementen van het globaal resultaat</b>	<b>760</b>	<b>4.091</b>
G. Andere elementen van het globaal resultaat na belasting	760	4.091
Herwaardering zonnepanelen België	-1.898	1.605
Herwaardering zonnepanelen van de deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode <sup>1</sup>	2.658	2.486
<b>Gloobaal resultaat</b>	<b>394.492</b>	<b>332.875</b>

1. Door toepassing van IAS 28, worden onder *Andere elementen van het globaal resultaat* eveneens de herwaarderingen van de zonnepanelen van de deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode opgenomen.

**COMPONENTEN VAN HET NETTORESULTAAT**

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-winst	82.538	76.868
Resultaat op de portefeuille	124.491	77.795
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	219.968	185.828
Herwaardering financiële instrumenten	-29.883	-9.027
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.382	-2.680
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>

in euro (per aandeel) <sup>1</sup>	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-winst	0,50	0,49
Resultaat op de portefeuille	0,76	0,50
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	1,34	1,19
Herwaardering financiële instrumenten	-0,18	-0,06
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>2,40</b>	<b>2,10</b>

in euro (per aandeel) (verwaterd) <sup>1</sup>	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-winst	0,50	0,49
Resultaat op de portefeuille	0,76	0,50
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	1,34	1,19
Herwaardering financiële instrumenten	-0,18	-0,06
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>2,40</b>	<b>2,10</b>

1. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

**BALANS - ACTIVA<sup>1</sup>**

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>Vaste activa</b>	<b>4.006.312</b>	<b>3.300.233</b>	<b>2.611.236</b>
<b>B. Immateriële vaste activa</b>	<b>393</b>	<b>216</b>	<b>146</b>
<b>C. Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.327.508</b>	<b>1.132.650</b>	<b>1.008.286</b>
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.256.512	1.103.491	982.853
Projectontwikkelingen	55.882	11.550	6.121
Andere: grondreserve	15.114	17.609	19.311
<b>D. Andere materiële vaste activa</b>	<b>63.080</b>	<b>66.018</b>	<b>66.566</b>
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	1.996	2.293	1.876
Zonnepanelen	61.083	63.725	64.690
<b>E. Financiële vaste activa<sup>1</sup></b>	<b>1.130.961</b>	<b>966.423</b>	<b>776.740</b>
Activa aan reële waarde via resultaat	0	3.252	5.764
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	3.252	5.764
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	1.130.961	963.171	770.976
Andere	1.130.961	963.171	770.976
<b>H. Handelsvorderingen en andere vaste activa</b>	<b>1.011</b>	<b>1.004</b>	<b>822</b>
<b>J. Deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode<sup>1</sup></b>	<b>1.483.359</b>	<b>1.133.922</b>	<b>758.676</b>
<b>Vlottende activa</b>	<b>42.367</b>	<b>30.026</b>	<b>34.250</b>
<b>A. Activa bestemd voor verkoop</b>	<b>4.292</b>	<b>739</b>	<b>7.525</b>
Vastgoedbeleggingen	4.292	739	7.525
<b>D. Handelsvorderingen</b>	<b>4.163</b>	<b>2.685</b>	<b>3.972</b>
<b>E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa</b>	<b>31.242</b>	<b>24.451</b>	<b>20.921</b>
Belastingvorderingen	165	60	1.285
Andere vlottende activa	31.077	24.390	19.636
<b>F. Kas en kasequivalenten</b>	<b>1.151</b>	<b>662</b>	<b>1.138</b>
<b>G. Overlopende rekeningen</b>	<b>1.518</b>	<b>1.489</b>	<b>694</b>
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	0	0	6
Voorafbetaalde vastgoedkosten	385	286	132
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	63	77	70
Andere	1.069	1.126	486
<b>Totaal activa</b>	<b>4.048.679</b>	<b>3.330.259</b>	<b>2.645.486</b>

1. Tot en met 31 december 2018 werden de deelnemingen van de dochterondernemingen gewaardeerd als financiële instrumenten conform IFRS 9. Vanaf 1 januari 2019 worden deze deelnemingen gewaardeerd op basis van de vermogensmutatiemethode conform IAS 28. Deze wijziging in waarderingsregels heeft als impact dat de dividenden uitgekeerd door de deelnemingen als een vermindering van de boekwaarde in de deelneming wordt opgenomen, dat andere wijzigingen in het eigen vermogen (herwaardering zonnepanelen, impact IFRS 16) van de deelnemingen ook worden opgenomen als een vermeerdering/vermindering van de boekwaarde en dat het resultaat van de geassocieerde vennootschappen opgenomen wordt onder de rubriek *Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode*. Het dividend van WDP Nederland dat werd uitgekeerd aan de moederonderneming in 2018 van 10,222 miljoen euro werd nu verwerkt via de rubriek *Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode*, in plaats van onder rubriek *XX. Financiële inkomsten - Geïnde interesten en dividenden*. De impact van de herwaardering van de zonnepanelen van de deelnemingen (2,5 mio euro) en impact IFRS 16 (1,5 mio euro) werden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen in plaats van onder de rubriek *XXIII. Variaties in de reële waarde van de financiële activa en passiva*. Het aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode staat nu onder een aparte rubriek vermeld. Ten gevolge van bovenstaande is het nettoresultaat van 2018 verminderd tot 328.784.000 euro in plaats van 332.623.000 euro.

**BALANS - PASSIVA**

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.103.917</b>	<b>1.580.786</b>	<b>1.238.023</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij</b>	<b>2.103.917</b>	<b>1.580.786</b>	<b>1.238.023</b>
A. Kapitaal	185.746	176.751	168.939
Geplaatst kapitaal	197.623	184.952	176.514
Kosten kapitaalverhoging	-11.877	-8.201	-7.575
B. Uitgiftepremies	876.849	646.286	545.154
C. Reserves	647.590	428.965	288.774
D. Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	328.784	235.156
<b>Verplichtingen</b>	<b>1.944.762</b>	<b>1.749.473</b>	<b>1.407.463</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.631.628</b>	<b>1.513.355</b>	<b>1.158.293</b>
A. Voorzieningen	357	357	655
Andere	357	357	655
B. Langlopende financiële schulden	1.524.199	1.432.567	1.108.966
Kredietinstellingen	1.147.946	1.002.974	782.779
Andere	376.253	429.593	326.187
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	106.940	80.432	48.673
Indekkingsinstrumenten	81.819	55.188	48.673
Andere langlopende financiële verplichtingen	25.121	25.244	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	132	0	0
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>313.134</b>	<b>236.117</b>	<b>249.170</b>
B. Kortlopende financiële schulden	280.003	207.168	227.730
Kredietinstellingen	227.860	205.126	225.784
Andere	52.143	2.042	1.946
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	123	123	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	123	123	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	18.505	13.573	9.321
Leveranciers	14.222	10.656	6.730
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	4.283	2.917	2.591
E. Andere kortlopende verplichtingen	140	498	474
Overige	140	498	474
F. Overlopende rekeningen	14.363	14.755	11.646
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.281	4.125	3.638
Gelopen, niet-vervallen intresten en andere kosten	8.689	8.728	6.735
Andere	1.393	1.902	1.273
<b>Totaal passiva</b>	<b>4.048.679</b>	<b>3.330.259</b>	<b>2.645.486</b>



**STATUTAIRE RESULTAATVERWERKING**

in euro (x 1.000)

31.12.2019

31.12.2018

	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Nettoresultaat</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>
<b>B. Toevoeging/onttrekking reserves</b>	<b>249.695</b>	<b>199.149</b>
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed <sup>1</sup>	283.939	211.997
boekjaar	289.539	214.582
realisatie vastgoed	-5.599	-2.585
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4.362	-3.821
boekjaar	-4.362	-3.821
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-29.883	-9.027
boekjaar	-29.883	-9.027
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	0	0
boekjaar	0	0
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
<b>C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 GVV-KB</b>	<b>77.927</b>	<b>70.129</b>
<b>D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C</b>	<b>49.715</b>	<b>40.566</b>
<b>E. Over te dragen resultaat</b>	<b>16.395</b>	<b>18.940</b>

1. Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed. Deze post bevat eveneens het resultaat op de portefeuille van de deelnemingen.

**UITKERINGSPLICHT VOLGENS HET GVV-KB VAN 13 JULI 2014**

in euro (x 1.000)	FY 2019	FY 2018
<b>Nettoresultaat</b>	<b>393.732</b>	<b>328.784</b>
Afschrijvingen (+)	3.553	3.192
Waardeverminderingen (+)	731	297
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-167	-237
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-) <sup>1</sup>	-175.949	-166.579
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-13	248
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-124.478	-78.043
<b>Gecorrigeerd resultaat (A)</b>	<b>97.409</b>	<b>87.661</b>
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (+/-)	5.599	2.585
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-5.599	-2.585
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0
<b>Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal (A+B) x 80%</b>	<b>77.927</b>	<b>70.129</b>
<b>Schuldvermindering (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uitkeringsplicht</b>	<b>77.927</b>	<b>70.129</b>

1. Het betreft hier het aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode (gecorrigeerd met de ontvangen dividenden van de deelnemingen) en vermeerderd met variaties van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS.

**NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 7:212  
VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN**

in euro (x 1.000)	31.12.2019	31.12.2018
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	197.623	184.952
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies <sup>1</sup>	686.874	646.286
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed <sup>2</sup>	847.393	578.843
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-31.248	-28.819
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-81.819	-51.936
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves <sup>3</sup>	27.163	26.095
<b>Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:121 van het WVV</b>	<b>1.645.986</b>	<b>1.355.421</b>
Nettoactief	2.103.917	1.580.786
Voorgestelde dividenduitkering	-127.642	-110.695
<b>Nettoactief na uitkering</b>	<b>1.976.275</b>	<b>1.470.091</b>
<b>Resterende marge na uitkering</b>	<b>330.289</b>	<b>114.670</b>

1. De uitgiftepremie naar aanleiding van de ABB (accelerated bookbuild) ten belope van 189.975.035,77 euro werd hier niet opgenomen gezien deze op een beschikbare rekening werd geboekt.
2. Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed, inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot het vastgoed (zie eveneens toelichting *V. Gesegmenteerde informatie - Operationeel resultaat*), aangezien deze laatste een niet-uitkeerbare reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.
3. Op basis van de herwaarderingsreserves van de zonnepanelen (inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot de zonnepanelen) en de impact van IFRS 16 op het eigen vermogen (inclusief de variatie in de reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot IFRS 16) aangezien het telkens een niet-uitkeerbare reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

**MUTATIEOVERZICHT VAN HET NIET-GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN 2019**

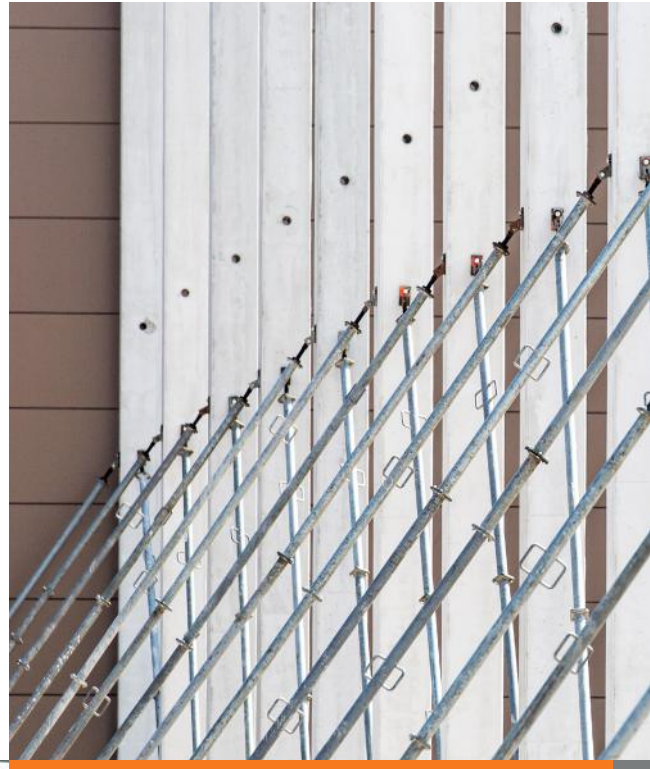
in euro x (1.000)	01.01.2019	Toewijzing resultaat boekjaar 2018		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van de dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
<b>A. Kapitaal</b>	<b>176.751</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Geplaatst kapitaal	184.952			
Kosten kapitaalverhoging	-8.201			
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>646.286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>428.965</b>	<b>328.784</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	369.921		208.922	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-24.998		-3.821	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-42.908			-9.027
Andere reserves	26.010			
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	100.940	328.784	-205.101	9.027
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>328.784</b>	<b>-328.784</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.580.786</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Componenten van het totaalresultaat		Andere			31.12.2019	
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Andere		
0	0	6.535	2.527	-67		185.746
		10.025	2.646			197.623
		-3.490	-119	-67		-11.877
0	0	189.975	40.587	0		876.849
0	760	0	-110.695	-224		647.590
						578.843
						-28.819
						-51.936
	760			393		27.163
			-110.695	-617		122.338
393.732	0	0	0	0		393.732
<b>393.732</b>	<b>760</b>	<b>196.530</b>	<b>-67.600</b>	<b>-290</b>		<b>2.103.917</b>

**MUTATIEOVERZICHT VAN HET NIET-GECONSOLIDEERD EIGEN VERMOGEN 2018**

in euro x (1.000)	01.01.2018	Toewijzing resultaat boekjaar 2017		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van de dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
<b>A. Kapitaal</b>	<b>168.939</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Geplaatst kapitaal	176.514			
Kosten kapitaalverhoging	-7.575			
<b>B. Uitgiftepremies</b>	<b>545.154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C. Reserves</b>	<b>288.774</b>	<b>235.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	264.955		104.966	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-22.387		-2.611	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-59.378			16.470
Andere reserves	17.636		4.283	
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	87.948	235.156	-106.638	-16.470
<b>D. Nettoresultaat van het boekjaar</b>	<b>235.156</b>	<b>-235.156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.238.023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Componenten van het totaalresultaat		Andere			31.12.2018	
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Andere		
0	0	4.042	3.770	0		176.751
		4.449	3.989			184.952
		-407	-219			-8.201
0	0	58.123	43.009	0		646.286
0	4.091	0	-99.042	-14		428.965
						369.921
						-24.998
						-42.908
	4.091					26.010
			-99.042	-14		100.940
328.784	0	0	0	0		328.784
<b>328.784</b>	<b>4.091</b>	<b>62.165</b>	<b>-52.263</b>	<b>-14</b>		<b>1.580.786</b>



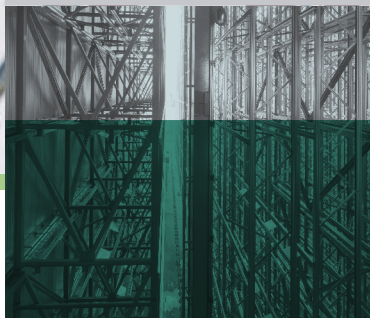




10

PERMANENT

DOCUMENT



## Basisinlichtingen

### Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

### Plaats van registratie, ondernemingsnummer, identificatiecode voor juridische entiteiten

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlandstalige afdeling, onder het rechtspersonenregisternummer 0417.199.869. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI – legal entity identifier) is 549300HWDYC5JXC85138.

### Rechtsvorm, oprichting<sup>1</sup>

De Vennootschap werd opgericht als naamloze vennootschap onder de naam *Rederij De Pauw* bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver te Liedekerke op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977 onder nummer 2249-1. Deze NV werd de dragende vennootschap waarbinnen, door middel van een globale fusie- en splitsingsverrichting, het vastgoedpatrimonium van negen vennootschappen werd verzameld. Tegelijkertijd werd de naam van de Vennootschap gewijzigd in Warehousing & Distribution De Pauw en werd zij omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden voorwaardelijk

<sup>1</sup>. Zie in dit verband ook hoofdstuk 2.2 *Dit is WDP - 20 jaar WDP op de beurs.*

doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse-Zellik, vervangende notaris Jean-Jacques Boel te Asse, wettelijk belet, op 20 mei 1999, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juni daarna onder nummer 990616-21, en bekrachtigd bij twee akten met datum van 28 juni 1999 voor diezelfde notaris, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juli daarna onder nummers 990720-757 en 758.

De maatschappelijke naam werd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 april 2001 gewijzigd in *Warehouses De Pauw*, zoals vastgelegd bij akte verleden voor voornoemde notaris Siegfried Defrancq, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei daarna onder nummer 20010518-652.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd de rechtsvorm van WDP gewijzigd in een naamloze vennootschap met inwerkingtreding per 1 oktober 2019, zoals vastgelegd bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 25 september daarna, onder nummer 19127672.

De statuten van WDP werden sindsdien herhaaldelijk gewijzigd, en dit voor het laatst op 6 januari 2020 via een vaststellingsakte ingevolge de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 tot splitsing van het aandeel met een factor 7. Deze vaststellingsakte werd verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel en werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 februari 2020 onder nummer 20020249.

### GVV-Statuut (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Sinds 28 juni 1999 was WDP ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of Financial Services and Markets Authority, afgekort FSMA, als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoedbevak. Om beter afgestemd te zijn op de economische realiteit en omwille van het aangepaste juridische kader dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf, veranderde WDP op 16 oktober 2014 van statuut en verwierf de Vennootschap dat van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden doorgevoerd bij akte verleden voor voornoemde notaris Yves De Ruyver, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2014 onder nummer 14199666. WDP is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel zoals bepaald in de GVV-wetgeving.

### Zetel van de Vennootschap (artikel 3 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap is gevestigd in het Vlaams Gewest. De zetel kan verplaatst worden in België bij besluit van de Raad van Bestuur, voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten.

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

De duur van de Vennootschap is onbeperkt.





### Voorwerp van de Vennootschap (artikel 5 van de gecoördineerde statuten)

Artikel 5 van de statuten bepaalt dat de Vennootschap tot uitsluitend voorwerp heeft:

- a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i) onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii) aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii) optierechten op vastgoed;
- iv) aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25% van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de vennootschap;
- v) rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi) rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
- vii) rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn inge-

schreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;

- viii) rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix) aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen ("Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x) vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi) rechten van deelneming in een GVBF;
- xii) alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV-wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees

Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

- i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
- ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
- iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
- iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
  - i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
  - ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

- i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de

daarmee verband houdende goederen;

- ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
- iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
- iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de GVV-wetgeving:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar Groep;
- kredieten verstrekken;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GVV-wetgeving) uitvoeren, voor zover

deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

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

Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

## Maatschappelijk kapitaal

### Kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

Het kapitaal van WDP NV bedraagt 197.622.641,10 euro en wordt vertegenwoordigd door 172.489.205 gewone aandelen, die elk 1/172.489.205e deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

### Toegestaan kapitaal (artikel 8 van de gecoördineerde statuten)

De Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- i) 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft; en
- ii) 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapi-

taalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

- iii) 18.759.767,68 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 11 september 2019.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

De Raad van Bestuur heeft tot op heden één maal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen. Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- i) 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft;
- ii) 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- iii) 8.734.803,45 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 187.597.676,87 euro.

Deze kapitaalverhoging(en) kan (kunnen) uitgevoerd worden door inbreng in geld, door inbreng in natura of door de omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-wetgeving) die voor conversie in



kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort), overeenkomstig de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en de GVV-wetgeving.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen verminderd of afgeschafte worden dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot en met het vijfde lid van dit artikel, kan de Raad van Bestuur niet alleen aandelen maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort) creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en GVV-wetgeving.

Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan

de Raad van Bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel.

De Raad van Bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de Vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging(en) die binnen het kader van het toegestane kapitaal werd(en) gerealiseerd.

#### **Inkoop van eigen aandelen (artikel 10 van de gecoördineerde statuten)**

De Vennootschap kan haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 11 september 2019:

- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten dan meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;

- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2019 had WDP NV geen eigen aandelen in bezit.

### Wijziging van het kapitaal (artikel 12 van de gecoördineerde statuten)

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de Raad van Bestuur, en mits inachtnaam van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering ten overstaan van notaris.

- Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, kan het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven.

Indien in dat geval, overeenkomstig de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders moet worden verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, dan zal dit onherleidbaar toewijzingsrecht tenminste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

- Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, volgende voorwaarden nageleefd worden:

- 1) de identiteit van degene die de inbreng doet moet vermeld worden in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur m.b.t. de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura, evenals, in voorkomend geval, in de oproepingen tot de algemene vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;
- 2) de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- 3) behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4) het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De Raad van Bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hiervoor uiteengezet zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

- Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hierboven uiteengezet zijn *mutatis mutandis* van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waarnaar de GVV-wetgeving in deze specifieke context verwijst. In dit geval verwijst “datum van de inbrengovereenkomst” naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

## Zeggenschap in de Vennootschap

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 met toepassing van het bindend voordrachtrecht zoals voorzien in artikel 15 van de gecoördineerde statuten waarvan hierna een uittreksel is opgenomen:

“Onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en onverminderd de GVV-wetgeving, en onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, heeft elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt (een “**Referentieaandeelhouder**”), het recht dat op de jaarvergadering één bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd. Een Referentieaandeelhouder heeft, onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, het recht dat op de jaarvergadering één bijkomende bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd per bijkomende schijf van 10% van de aandelen in de vennootschap die hij individueel en rechtstreeks aanhoudt...”

### Commissaris (artikel 20 van de gecoördineerde statuten)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met kantoor te Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, aangesteld als commissaris van WDP.

Op 27 april 2016 werd de commissaris, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander, herbenoemd tot de jaarvergadering van 2019.

WDP lanceerde op 6 december 2016 een procedure van openbare aanbesteding gelanceerd voor dit mandaat van commissaris in overeenstemming met de Europese Auditverordening 537/2014/EU. Ingevolge deze regelgeving kwam het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren reeds ten einde op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2017. Deze vergadering ging over tot herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander en dit tot de jaarvergadering van 2020.

Ter gelegenheid van jaarlijkse Algemene Vergadering van 24 april 2019 vond een interne rotatie plaats bij de vaste vertegenwoordiger van de commissaris in het kader van artikel 22, §3 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het

beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. Hierbij werd Kathleen De Brabander opgevolgd door de heer Rik Neckebroeck voor de resterende looptijd van het mandaat, zijnde tot de jaarvergadering van 2020.

De Raad van Bestuur zal aan haar jaarlijkse Algemene Vergadering van 29 april 2020 voorstellen om Deloitte Bedrijfsrevisoren, met als vaste vertegenwoordiger de heer Rik Neckebroeck te herbenoemen voor een periode van drie jaar.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP NV, alsook van de overige Belgische dochtervennootschappen.

In Frankrijk werd Deloitte & Associés, vertegenwoordigd door Pierre-Marie Martin, met kantoor te 67, rue de Luxembourg, 59777 Euraille, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

In Nederland werd Deloitte Accountants BV, vertegenwoordigd door Martijn Heerschop, met kantoor te Gustav Mahlerplein 2970, 1081 LA Amsterdam, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschappen WDP Nederland N.V. en WDP Development NL N.V..

In Luxemburg werd Deloitte Audit SARL, vertegenwoordigd door Ronan Richard, met kantoor te Boulevard de Kockelscheuer 20, 1821 Luxembourg, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP Luxembourg S.A..

In Roemenië werd Deloitte Audit SRL, vertegenwoordigd door Elena-Irina Dobre, met kantoor te Building The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 8 și etajul 9, Sector 1, Boekarest, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap Warehouses De Pauw Romania SRL.

De honoraria van de commissaris worden bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van WDP conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de commissaris verwijzen we naar toelichting XXVII. *Financiële betrekkingen met derden* in het hoofdstuk 9. *Jaarrekening*.



## Financiële dienst (paying agent)

ING België NV  
Marc Sanders  
Sint-Michielswarande 60, 1040 Brussel  
+ 32 2 547 31 40  
marc.sanders@ing.be

De honoraria voor de financiële dienst worden bepaald op basis van marktconforme voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividend-uitkeringen, keuzedividend, etc.) en zijn onafhankelijk van de vennootschap.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de financiële dienst verwijzen we naar toelichting XXVII. *Financiële betrekkingen met derden* in het hoofdstuk 9. *Jaarrekening*.

## Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de GVV-wetgeving waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de GVV en haar dochters eveneens wanneer de GVV wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige geldt als minimumprijs (in geval van vervreemding), respectievelijk maximumprijs (in geval van verwerving) voor de GVV, wanneer de tegenpartij een nauw bij de GVV betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op GVV's) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.

De GVV-wetgeving formuleert wettelijke verplichtingen in verband met de werkwijze door de vastgoeddeskundigen om de nodige onafhankelijkheid van de vastgoedschatters te vrijwaren bij de waardering van het vastgoed. Er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen.

Tevens is voor de GVV de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een vervanging van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de GVV de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemen. Bovendien mag de deskundige gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast, waarna een cooling off-periode van eveneens drie jaar moet volgen. Een deskundige die al een termijn van drie jaar achter de rug heeft, zal dus slechts voor een nieuwe termijn van drie jaar mogen worden aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

De door WDP NV aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- Stadim CVBA, Mechelsesteenweg 180, te 2018 Antwerpen – België, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens;
- Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd door de heer Jean-Philip Vroninks;
- Cushman & Wakefield VOF, Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door de heer Frank Adema;
- CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door de heer Walter de Geus;
- BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, vertegenwoordigd door de heer Jean-Claude Dubois;
- CBRE REAL ESTATE CONSULTANCY SRL, Aviatorilor Blvd 8A, 1st district, Boekarest – Roemenië vertegenwoordigd door de heer Ovidiu Ion;
- Jones Lang laSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange – Luxembourg, vertegenwoordigd door mevrouw Angélique Sabron.

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

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarden pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarden oppervlakte. De contracten met de vastgoeddeskundigen voldoen aan de regelgeving ter zake.

Voor meer toelichting bij de verdeling van de vastgoedportefeuille respectievelijk de erelonen van de vastgoeddeskundigen verwijzen we naar toelichting XII. *Vastgoedbeleggingen* in het hoofdstuk 9. *Jaarrekening* en toelichting XXVII. *Financiële betrekkingen met derden* in het hoofdstuk 9. *Jaarrekening*.

## Verzekeringsdekking

WDP en zijn dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen. De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

Alle gebouwen van WDP zijn verzekerd aan nieuwbouw-waarde.

Voor meer toelichting bij de verzekerde waarde respectievelijk de premies betaald voor de verzekeringsdekking verwijzen we naar toelichting XII. *Vastgoedbeleggingen* in het hoofdstuk 9. *Jaarrekening* en toelichting XXVI. *Financiële betrekkingen met derden* in het hoofdstuk 9. *Jaarrekening*.

## Structuren in het buitenland

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

- De vennootschappen van de Groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.
- De vennootschapsstructuur is telkens het lokale equivalent van een besloten vennootschap (BV) of van een naamloze vennootschap (NV).
- WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse dochtervennootschappen, behalve in WDP Romania (80%), in WDP Luxembourg (55%) en in WVI (Duitsland) (50%).

De resultaten van de dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP Nederland dat het FBI-statuut (Fiscale Beleggingsinstelling) heeft en WDP France dat het SIIC-statuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée) heeft, met de bijhorende fiscale transparantie. Meer informatie over het FBI-statuut en het SIIC-statuut is beschikbaar in hoofdstuk 11.1 *Bijlagen - Algemene informatie betreffende het REIT-statuut* en hoofdstuk 3.1 2019, *een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Transacties en verwezenlijkingen*.

De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhankelijk van de Europese moeder-dochterrichtlijn, de implementatie ervan in de lokale wetgeving van de respectievelijke landen en de toepasselijke dubbelbelastingverdragen tussen België en de verschillende landen waar WDP actief is. De resultaten van de buitenlandse dochtervennootschappen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Bij de keuze van de financieringsmethodes (groepsleningen versus bankleningen) wordt steeds rekening gehouden met het effect van deze financieringen op de geconsolideerde schuldgraad van WDP (de maximale schuldgraad die op geconsolideerd niveau dient te worden gerespecteerd, bedraagt 65% met toepassing van de GVV-wetgeving. Dezelfde maximale schuldgraad geldt tevens op enkelvoudig niveau voor de GVV). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de Groep. Bankleningen daarentegen wel.

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

- de regels met betrekking tot de thin capitalisation<sup>2</sup>-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden percentage roerende voorheffing op interesten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

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

WDP Nederland N.V. heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda.

2. De thin capitalisation verwijst naar een excessief gebruik van vreemd vermogen voor een vennootschap, teneinde maximaal gebruik te maken van de fiscale interestaftrek. In lokale fiscale regelgevingen worden hieraan doorgaans limieten gesteld door de fiscale interestaftrek te beperken op het gedeelte aan schulden dat beschouwd wordt als excessief.



# 11

## BIJLAGEN

### 11.1

#### ALGEMENE INFORMATIE

#### BETREFFENDE HET REIT-STATUUT

##### Openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV)

###### Algemeen

Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap:

- is een vastgoedvennootschap die (i) in hoofdzaak onroerende goederen ter beschikking stelt van gebruikers, (ii) binnen de wettelijke grenzen andere types van vastgoed mag bezitten (rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevak, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een GVBF), (iii) in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten kan uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen, (iv) binnen de wettelijke grenzen tevens mag investeren in de infrastructuursector (o.a. via PPS) en de energiesector (o.a. hernieuwbare energie);
- volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden;
- stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief be-

heer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen;

- beschikt tot uitoefening van voormelde activiteiten over een eigen beheerstructuur, een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie alsook over een passende interne controle;
- is onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB;
- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap;
- is beursgenoteerd, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor (anders dan occasioneel);
- kan vennootschappen aanhouden waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt (zogenaamde perimetervenootschappen) die al dan niet het statuut van een institutionele GVV aannemen;
- dient strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren na te leven.

Openbare en institutionele GVV's staan onder toezicht van de FSMA.

Naast artikel 7:96 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 7:97 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen die voor alle genoteerde vennootschappen gelden, bestaan voor GVV's bijzondere regels inzake functionele belangenconflicten (op grond van artikel 37 van de GVV-Wet).

Voor meer informatie met betrekking tot elk van deze procedures, wordt verwezen naar hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten*.

### **Bijzondere reglementeringen van toepassing op de openbare GVV**

#### *Vastgoedpatrimonium*

Geen enkele verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa één enkel activageheel vormt, teneinde de risico's voldoende te spreiden.

De FSMA kan echter in bepaalde gevallen een afwijking toestaan op voormelde begrenzing, meer bepaald (a) voor een

periode van maximum twee jaar vanaf de datum van de vergunning, (b) wanneer de GVV aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang van de aandeelhouders is, of (c) wanneer de GVV aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de investering en in het bijzonder de aard en de omvang ervan, en telkens op voorwaarde dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar perimetervenootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa (onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). De afwijking en de daaraan verbonden voorwaarden moeten gedetailleerd worden opgenomen in het prospectus en in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen die worden opgesteld door de GVV, tot de afwijking geen uitwerking meer heeft.

Dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend aan WDP, gezien zijn afdoende spreiding van de portefeuille.

#### *Perimetervenootschappen*

Perimetervenootschappen zijn vennootschappen waarin een GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt. Echter, deelnemingen in perimetervenootschappen waarover de openbare GVV geen exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks geen 50% van het kapitaal aanhoudt, mogen de grens van 50% van de reële waarde van de geconsolideerde activa van de openbare GVV niet overschrijden.

Heden heeft WDP enkel deelnemingen in vennootschappen waar ze een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of waar zij rechtstreeks of onrechtstreeks minstens 50% van het kapitaal aanhoudt.

#### *Financiële verslaggeving*

De Europese wetgeving bepaalt dat de openbare GVV's, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Daarnaast dient een openbare GVV (evenals een institutionele GVV), met toepassing van de GVV-wetgeving, haar enkelvoudige jaarrekening eveneens op te stellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen. Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten GVV's deze waarden aan hun reële waarde met toepassing van IAS 40.

### Waardering

De reële waarde van een bepaald actief wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige (de zogenaamde waarderingsdeskundige). Deze reële waarde wordt door deze deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd, op grond van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken actief. Deze waarderingsdeskundigen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

Daarnaast dient de onafhankelijke deskundige in een aantal specifieke gevallen een bepaald actief ad hoc te waarderen. Dit is onder meer het geval wanneer aandelen worden uitgegeven of in geval van een fusie, splitsing of gelijkgestelde verichting.

Het door een openbare GVV aangehouden vastgoed wordt niet afgeschreven.

### Resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

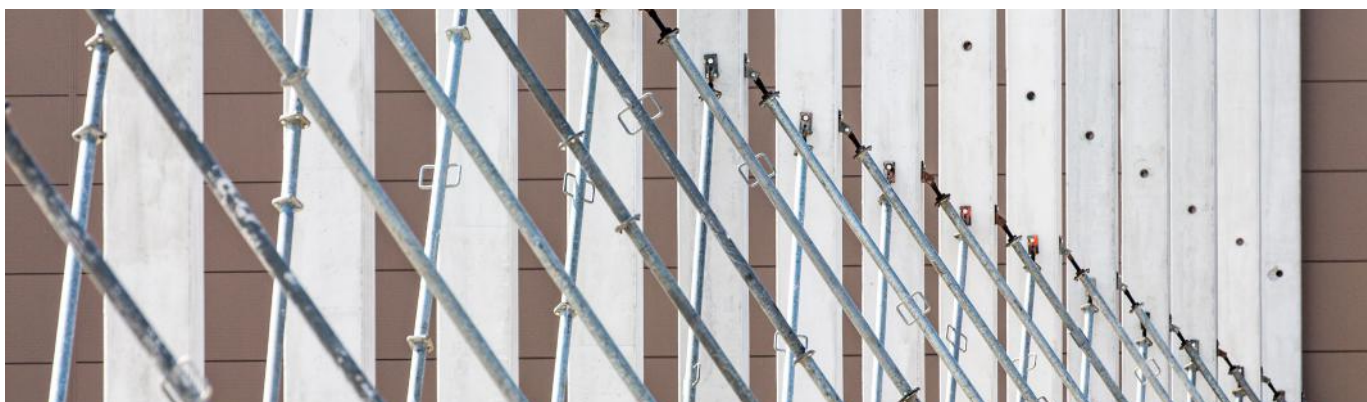
- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering; en
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap.

Uiteraard geldt deze verplichting enkel indien het nettoresultaat positief is en voor zover de vennootschap uitkeerbare ruimte heeft overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving.

### Schulden en zekerheden

De geconsolideerde en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV, is beperkt tot 65% van de geconsolideerde respectievelijk enkelvoudige activa (onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Indien de geconsolideerde schuldgraad van de openbare GVV en haar perimervenootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa (onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten) stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldgraad meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Een openbare GVV of haar perimervenootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de activiteiten van de groep. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheek, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van de activa van het geconsolideerde geheel van (i) de openbare GVV, (ii) de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen, en (iii) indien zij deze niet consolideert met toepassing van de IFRS-normen, de perimervenootschappen. Bovendien mag de verleende hypotheek, zekerheid of garantie op maximum 75% van de waarde van het bezwaarde actief betrekking hebben.



### Institutionele GVV

Naast de (traditionele) vastgoedvennootschap, kunnen de perimetervenootschappen van een openbare GVV het statuut aannemen van een institutionele GVV (die haar financiële middelen uitsluitend aantrekt bij in aanmerking komende beleggers of bij natuurlijke personen (op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger meer bedraagt dan of gelijk is aan 100.000 euro, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt) en waarvan de effecten uitsluitend door dergelijke beleggers kunnen worden verworven). Dit statuut laat de openbare GVV toe om bijvoorbeeld specifieke projecten te verwezenlijken met een derde.

WDP heeft geen dochtervennootschap die het statuut van institutionele GVV heeft.

### Fiscaal stelsel

De (openbare en institutionele) GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgeunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 103%, dan wel 51,5% indien de verkrijger een rechtspersoon is, op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is gelijk aan 30% (behalve voor aandeelhouders die mits voorleggen van een attest aanspraak maken op een verlaagd tarief).

De vennootschappen die hun vergunning als GVV vragen of die fuseren met, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV, zijn onderworpen aan een meerwaardebelasting (de zogenaamde exit taks) van 15%. Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

Het Wetboek van de inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Het restant vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 15%.

### Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

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

- WDP Nederland dient een B.V., N.V. of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland N.V. mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarde gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- De operationele winsten van WDP Nederland N.V. dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland N.V.
- De uitgekeerde winsten dienen gelijkelijk over alle aandelen te worden verdeeld.
- De aandelen in WDP Nederland N.V. dienen voor 75% of meer te worden gehouden door een lichaam dat niet is onderworpen aan een belasting naar de winst.
- De aandelen mogen niet voor 5% of meer (in)direct gehouden worden door natuurlijke personen.
- De aandelen mogen niet voor 25% of meer via in het buitenland gevestigde fondsen voor in Nederland wonende personen of gevestigde rechtspersonen worden gehouden.
- Voor meer toelichting omtrent de evolutie van het FBI-statuuut, verwijzen we naar hoofdstuk 3.1 2019, *een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 - Transacties en verwezenlijkingen*.

## Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

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

- De moedermaatschappij moet de structuur hebben van een NV of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan toegelaten worden om genoteerd te worden op de beurs. Deze moedermaatschappij dient genoteerd te zijn op een beurs naar EU-recht.
- De hoofdzakelijke activiteit van de SIIC dient beperkt te worden tot de verhuring van onroerend goed. Het is vastgoedontwikkelingen niet toegelaten de 20%-grens van de brutoboekwaarde van de portefeuille te overschrijden.
- De aandelen in WDP mogen voor niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen.
- De winst afkomstig uit de verhuur van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, de

gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in de personenvennootschappen of dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuut hebben geopteerd, opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuut en de aandelen in de winst in personenvennootschappen, zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.

- Als uitkeringsplicht van het resultaat geldt 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-statuut, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuut gekozen hebben.
- Betaling van een exit taks tegen een aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die gekozen hebben voor het SIIC-statuut, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

11.2

EXTERNE

VERIFICATIE

## Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP NV op datum van 31 december 2019 voor te leggen.

WDP heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de

definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn

van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De transactiekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. De reële waarde wordt berekend door de investeringswaarde te corrigeren met de gebruikelijke transactiekosten.

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en inclusief *Activa bestemd voor verkoop*) van WDP op 31 december 2019 4.054.781.128 euro (vier miljard vierenvijftig miljoen zeventienhonderd eenentachtigduizend honderdachtentwintig euro)<sup>1</sup> bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**Philippe Janssens**

Afgevaardigd bestuurder  
Stadim

**Rod Scrivener**

National Director, Valuation & Advisory  
Jones Lang LaSalle Belgium

**Walter de Geus**

Director  
CBRE Netherlands

**Frank Adema**

International Partner  
Head of Valuation & Advisory - The Netherlands  
Cushman & Wakefield

**Jean-Claude Dubois**

Director of the International department  
BNP Paribas Real Estates

**Frank Weyers**

Director  
Jones Lang LaSalle Luxembourg

**Ovidiu Ion**

Head of Valuation  
CBRE Romania

1. Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden worden opgeteld, dit wordt weergegeven in toelichting XII *Vastgoedbeleggingen* in hoofdstuk 9.2 *Jaarrekening – Toelichtingen*.



## Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 - Geconsolideerde jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering van Warehouses De Pauw NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV (de “Venootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de Algemene Vergadering van 26 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV uitgevoerd gedurende 13 opeenvolgende boekjaren.

### Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

#### *Oordeel zonder voorbehoud*

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerde balans op 31 december 2019 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverstopping, waarvan het geconsolideerde balanstotaal 4 222 790 (000) euro bedraagt en waarvan de geconsolideerde staat van het globaal resultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 400 453 (000) euro.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2019 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstem-

ming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### *Basis voor het oordeel zonder voorbehoud*

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Venootschap de voor onze controle vereiste ophelдерingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### *Kernpunten van de controle*

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

#### *Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening*

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van

### Kernpunten van de controle

#### Waardering van vastgoedbeleggingen

- Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (4 002 340 (000) EUR) vertegenwoordigen 95 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2019. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties.
- De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.
- De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

#### Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: III. Waarderingsregels en XII. Vastgoedbeleggingen.

### Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde

- We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.
- We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en de belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder de vereiste rendementen en verwachte verhuurwaarden.
- We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.
- We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

#### *Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening*

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel be-

lang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het Auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

### Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

#### *Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan*

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

#### *Verantwoordelijkheden van de commissaris*

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

#### *Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening*

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Warehouses De Pauw NV overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarrapport: 8. *Risicofactoren*, 3. *2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23*, 3.2.1 *Geconsolideerde kerncijfers*, 3.2.2. *Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2019*, 3.2.3 *Beheer van financiële middelen*, 3.4 *Vooruitzichten*, 5. *Corporate Governance Verklaring* en 9. *Jaarrekening*.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

#### *Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid*

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

#### *Andere vermeldingen*

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 25 maart 2020

De commissaris

---

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

## Verslag van de commissaris inzake milieu, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren

Verslag van de commissaris inzake het beperkte nazicht van een selectie milieu, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het document “Jaarverslag” van Warehouses De Pauw NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2019

### Aan de raad van bestuur

In onze hoedanigheid van commissaris van de vennootschap, hebben wij beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid met betrekking tot een selectie milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het document “Jaarverslag” van Warehouses De Pauw NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2019 (“het Document”). Deze MVO-gegevens zijn gedefinieerd volgens de Best Practices Recommendations van de “European Public Real Estate Association” (EPRA) met betrekking tot rapportering over duurzame ontwikkeling (EPRA BPR on Sustainability Reporting, 3rd version). Deze MVO-gegevens zijn geïdentificeerd met het symbool ✓ in het Document.

De draagwijdte van onze werkzaamheden is beperkt tot de MVO-gegevens met betrekking tot het jaar 2019 en omvat enkel de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen en de sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren vervat in de rapporteringsreikwijdte gedefinieerd door Warehouses De Pauw NV.

Zoals weergegeven in het Jaarverslag (7.2 EPRA Duurzame kernprestatie-indicatoren), beslaat de reikwijdte van de rapportering met betrekking tot milieuprestatie-indicatoren tussen de 13 % voor gas en 26 % voor electriciteit van Warehouses De Pauw NV's eigendomsportfolio (in m<sup>2</sup>). De draagwijdte van de rapportering met betrekking tot de sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren beslaat de volledige organisatie Warehouses De Pauw NV.

Het beperkte nazicht werd uitgevoerd op basis van de gegevens verzameld en vervat in de draagwijdte van de rapportering door Warehouses De Pauw NV. Onze conclusie is bijgevolg enkel van toepassing op deze MVO-gegevens en niet op alle informatie opgenomen in het Document.

### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV is verantwoordelijk voor de MVO-gegevens en de referenties naar die gegevens die worden gepresenteerd in het Document, alsook voor de verklaring dat de rapportering in overeenstemming is met de vereisten van de “EPRA BPR on sustainability reporting”.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste methoden ter voorbereiding van de MVO-gegevens, voor de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en voor het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien is de raad van bestuur ook verantwoordelijk voor het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de MVO-gegevens.

### Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een onafhankelijk oordeel over de MVO-gegevens op basis van ons beperkte nazicht. Ons verslag is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in de opdrachtbrief.

Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de internationale norm ISAE (International Standard on Assurance Engagements) 3000 (Revised).

Gebruikmakend van deze standaard, zijn onze procedures erop gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over het feit dat de MVO-data geen materiële afwijkingen bevat. Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

De scope van ons werk omvat onder meer de volgende werkzaamheden:

- Het evalueren en testen van de opzet en de operationele effectiviteit van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen, verwerken, classificeren, consolideren en valideren van de gegevens, en de methodes gebruikt voor het berekenen en inschatten van de 2019 MVO-gegevens

geïdentificeerd met het symbool ✓ in de tabel p172 zoals vermeld in het Document;

- Het afnemen van interviews met verantwoordelijke personen;
- Het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen en het uitvoeren van consistentiecontroles op de consolidatie van deze MVO-gegevens.

#### **Verklaring**

Op basis van ons beperkte nazicht, zoals beschreven in dit rapport, kwamen er geen elementen of feiten aan het licht

welke ons doen geloven dat de MVO-gegevens met betrekking tot Warehouses De Pauw NV geïdentificeerd met het symbool ✓ in het Document, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version).

Zaventem, 25 maart 2020

De commissaris

---

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

11.3

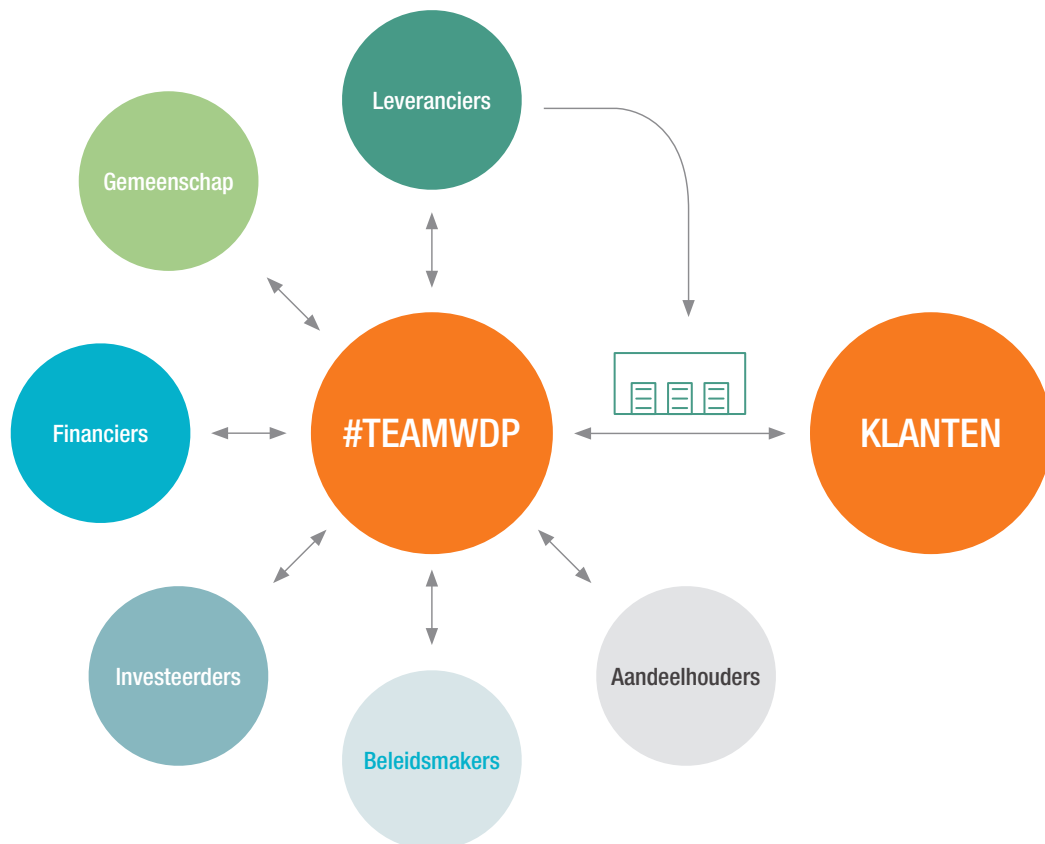
**ACHTERGROND BIJ  
DE ESG-RAPPORTERING**

**Ontwikkeling WDP ESG framework**

*Analyse*

De Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties en de trends en ontwikkelingen binnen de sector vormden de basis voor de bepaling van het ESG framework. Daarnaast werden verschillende ESG-frameworks en benchmarks geanalyseerd, rekening houdende met de specifieke focusthema's per industrie binnen de vereisten van deze frameworks

en benchmarks: de European Public Real Estate Association (EPRA), Global Reporting Initiative (GRI) en Sustainability Accounting Standards Board (SASB). Ook werden de prioriteiten en bevindingen van verschillende toonaangevende rating- en research agentschappen in overweging genomen, zoals Vigeo, MSCI, ISS en de Dow Jones Sustainability Index (DJSI).



**Selectie stakeholders**

De voor WDP relevante stakeholders zijn die partijen met wie en voor wie onze onderneming als commercieel vastgoedbedrijf, gebouwen en vastgoedoplossingen aanbiedt.

**Materialiteiten**

Gebaseerd op de bevindingen van voormelde analyse werden dertien materialiteiten weerhouden die in een eerste fase volgens stakeholderrelevantie werden gerangschikt: “Welke mate

van belang hechten onze stakeholders aan elk van die materialiteiten?”

In een tweede fase, op basis van een interne workshop, zijn deze materialiteiten ingedeeld volgens business impact: “Wat is de potentiële impact van een bepaalde materialiteit op WDP, rekening houdend met de eruit voortvloeiende opportuniteiten, dan wel de eraan verbonden risico’s?”



**Relevante focusthema's**

Het resultaat van deze analyse is een matrix die een duidelijke tweespalt laat zien en die ons leidt naar de op dit ogenblik meest relevante (zeven) focusthema's.

De voor WDP relevante focusthema's kunnen worden toegevoegd aan twee pijlers:

- **Duurzaam werkgeverschap**  
 Duurzaam werkgeverschap draagt bij tot de toekomstbestendigheid en het operationele succes van onze onderneming met #TeamWDP als de belangrijkste schakel. We

creëren dus een optimaal kader voor elke medewerker. Het is immers essentieel dat ieder zich goed en gewaardeerd voelt en dat ieders competenties en talenten optimaal ontwikkeld en benut worden.

- **Duurzame bedrijfsvoering**  
 Duurzame bedrijfsvoering wil bijdragen tot een optimale werking van de onderneming, met oog voor efficiëntie en transparantie. WDP wil op die manier meerwaarde creëren voor alle stakeholders met bijzondere aandacht voor klantentevredenheid en een positieve impact op mensen en milieu.



## BESLISSINGSPROCES



### Scope en perimeteer van de rapportage

Het ESG-verslag van WDP is onderdeel van het jaarlijks financieel verslag en wil duiding geven inzake het ESG-beleid van de onderneming aan de hand van vergelijkbare indicatoren en parameters.

De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan dat van het jaarlijks financieel verslag, in dit geval het boekjaar 2019. WDP publiceert jaarlijks een update van zijn ESG-activiteiten in dit verslag.

Wanneer in het verslag wordt gesproken van WDP, wordt hiermee de volledige Groep bedoeld, inclusief zijn dochtervennootschappen.

Dit verslag ligt in lijn met WDP's strategie van open en transparante communicatie. De onderneming wil zo een duidelijk beeld scheppen van haar duurzame activiteiten op ecologisch, economisch en sociaal vlak die voor het bedrijf en zijn stakeholders het meest relevant zijn. Dit verslag biedt een duidelijk overzicht van zowel de sterktes als de zwaktes voor elk van de gedefinieerde materiële aspecten en geeft op die manier inzicht in de processen en prestaties die verbetering vereisen.

Focusthema's	EPRA-indicator	GRI/CRES D			Perimeters binnen de organisatie	Perimeters buiten de organisatie
		Standaard disclosure	Categorie	Aspect		
Aantrekken en behouden van talent	Emp-Turnover	401-1	Social	Employment	WDP Groep	-
	Emp-New Hires	401-1	Social	Employment	WDP Groep	-
	Diversity-Emp	405-1	Social	Diversity and equal opportunity	WDP Groep	-
	Diversity-Pay	405-2	Social	Diversity and equal opportunity	WDP Groep	-
Bedrijfscultuur	-	-	-	-	-	-
Ontwikkeling van medewerkers	Emp-Training	404-1	Social	Employment	WDP Groep	-
	Emp-Dev	404-3	Social	Training and education	WDP Groep	-
Deugdelijk bestuur	Gov-Board	102-22	Economic	Governance	WDP Groep	Alle stakeholders
	Gov-Selec	102-24	Economic	Governance	WDP Groep	Alle stakeholders
	Gov-Col	102-25	Economic	Governance	WDP Groep	Alle stakeholders
	-	307-1	Economic	Environmental Compliance	WDP Groep	Alle stakeholders
	-	419-1	Economic	Socioeconomic Compliance	WDP Groep	Alle stakeholders
Digitalisering	-	-	-	-	-	-
Energie-efficiëntie	Cert-Tot	CRE8	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
	Elec-Abs	302-1	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
	Elec-LfL	302-1	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
	DH&C-Abs	302-1	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
	DH&C-LfL	302-1	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
	Fuels-Abs	302-1	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
	Fuels-LfL	302-1	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
	Energy-Int	CRE1, 302-3	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
Gezondheid en veiligheid	H&S-Emp	403-2	Social	Health and safety	WDP Groep	-
	H&S-Asset	416-1	Social	Health and safety	WDP Groep	Klanten en leveranciers
	H&S-Comp	416-2	Social	Health and safety	WDP Groep	Klanten en leveranciers

## Associaties en bedrijfslidmaatschappen

WDP heeft gekozen voor lidmaatschap bij verschillende associaties en verenigingen die relevant zijn voor zijn activiteiten en sector. Deze strategische partnerships ondersteunen de onderneming door middel van onderzoek, ontwikkeling en networking. De verschillende lidmaatschappen worden op

regelmatige basis geëvalueerd zodat zij blijven aansluiten bij de waarden en doelstellingen van de onderneming.

WDP doet geen geldelijke bijdragen aan politieke partijen of politieke campagnes.



De European Public Real Estate Association is een non-profitorganisatie die beursgenoteerde vastgoedbedrijven in Europa vertegenwoordigt. Deze associatie beoogt een optimale transparantie naar investeerders en stakeholders, onder andere door best practice aanbevelingen zoals de EPRA prestatie-indicatoren.

[epra.com](http://epra.com)



VIL is een innovatieplatform voor de logistieke sector in Vlaanderen dat Vlaamse bedrijven helpt om innovatieve logistieke projecten te realiseren en zo hun competitiviteit te verhogen. Als ledenorganisatie brengt VIL bedrijven en organisaties uit verschillende sectoren bij elkaar, zowel verladers als logistieke dienstverleners maar ook kennisinstellingen, overheidsinstanties en bedrijven vanuit de IT-, engineering-, interim-, bouw en vastgoedsector.

[vil.be](http://vil.be)



De BE-REIT Association vertegenwoordigt de 17 Belgische gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze ondernemingen zijn actief in de belangrijkste segmenten van het vastgoed (kantoren, logistiek vastgoed, healthcare, residentieel vastgoed, retail, ...).

[be-reit.be](http://be-reit.be)



Het Instituut voor bedrijfsjuristen (IBJ) is de federale beroepsorganisatie van en voor de bedrijfsjurist en ondersteunt zijn leden in de uitoefening van hun beroep door opleiding en uitwisseling van kennis. Het Instituut vertegenwoordigt en beschermt de belangen van het beroep in het algemeen en van de bedrijfsjurist in het bijzonder.

[ije.be](http://ije.be)

### VBFV

Dutch REIT  
Vereniging ter behartiging van de gezamenlijke belangen van beursgenoteerde fiscale vastgoedbeleggingsinstellingen.



Vlaamse Federatie van Beleggers

De Vlaamse Federatie van Beleggers vzw is een non-profit organisatie met als doelstelling individuele beleggers en beleggingsclubs op een onafhankelijke manier te informeren en te vormen met betrekking tot het beheer van financiële activa.

[vfb.be](http://vfb.be)



Global Property Research (GPR) ondersteunt financiële instellingen door middel van high-end benchmarking, gebaseerd op een uitgebreide en wereldwijde database van beursgenoteerde vastgoed- en infrastructuurbedrijven.

[globalpropertyresearch.com](http://globalpropertyresearch.com)



De Belgian Investor Relations Association ondersteunt de Belgische Investor Relations en biedt een platform voor uitwisseling van ervaring en kennis door middel van networking events en workshops.

[belgian-ir.be](http://belgian-ir.be)

### BVBV

De Belgische Vereniging van Beursgenoteerde Vennootschappen is een platform binnen het VBO dat de belangen van de Belgische beursgenoteerde vennootschappen verdedigt. Het biedt hen een platform bij vraagstukken of regelgeving en wil een raakvlak bieden met externe autoriteiten.



Het Verbond van Belgische Ondernemingen (VBO) is de Belgische interprofessionele werkgeversorganisatie die wordt gevormd door verschillende sectorfederaties die de toonaangevende bedrijfstakken van de Belgische economie vertegenwoordigen.

[vbo-feb.be](http://vbo-feb.be)

## 11.4

## ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Beschrijving van de gehanteerde Alternative Performance Measures, exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 7.1 *Rapportage volgens erkende standaarden - EPRA kernprestatie-indicatoren*.

### RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES) - AANDEEL GROEP

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	285.353	213.811
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	10	787
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-7.972	-3.698
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.507	209
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>279.897</b>	<b>211.109</b>
Minderheidsbelangen	-2.475	-2.853
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>277.423</b>	<b>208.257</b>

### VARIATIES IN DE BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	155.358	153.214
Projecten	43.397	20.281
Aankopen	3.826	667
Verkopen	686	2.393
<b>Totaal</b>	<b>203.268</b>	<b>176.554</b>
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-1.481	-947
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	961	215
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>202.748</b>	<b>175.822</b>

### OPERATIONELE MARGE

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Vastgoedresultaat (IFRS)	216.566	187.923
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	198.287	171.555
<b>Operationele marge</b>	<b>91,6%</b>	<b>91,3%</b>

**GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD**

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Financieel resultaat	-70.099	-42.039
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	29.883	9.027
Geactiveerde intercalaire intresten	-3.471	-4.417
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.300	0
Overige financiële kosten en opbrengsten	-246	-324
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-146	-87
<b>Effectieve financiële lasten (A)</b>	<b>-41.778</b>	<b>-37.840</b>
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.835.658	1.571.037
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	21.189	19.389
<b>Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)</b>	<b>1.856.847</b>	<b>1.590.425</b>
<b>Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)</b>	<b>2,2%</b>	<b>2,4%</b>

**FINANCIEEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)**

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Financieel resultaat	-70.099	-42.039
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	29.883	9.027
<b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)</b>	<b>-40.216</b>	<b>-33.012</b>

**HEDGE RATIO**

in euro (x 1 000)	31.12.2019	31.12.2018
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.172.364	1.174.618
Financiële schulden aan vaste rentevoet	51.252	7.072
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	366.500
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)</b>	<b>1.590.116</b>	<b>1.548.190</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.854.828	1.697.751
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	17.346	12.637
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)</b>	<b>1.872.174</b>	<b>1.710.389</b>
<b>Hedge ratio (A/B)</b>	<b>85%</b>	<b>91%</b>

**SCHULDGRAAD**

in euro (x 1 000)

	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.072.929	2.100.285	1.872.817	1.893.778
Uit te sluiten:				
– I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	357	357	359	359
– I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen -				
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	81.819	81.819	55.188	55.188
– I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	13.357	15.908	4.207	5.405
– II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
– II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere:	0	0	0	0
Afdekkingsinstrumenten				
– II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	18.413	18.418	19.110	19.062
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b> <b>1.958.984</b>	<b>1.983.784</b>	<b>1.793.954</b>	<b>1.813.764</b>
Totale activa van de balans	4.222.790	4.250.146	3.483.333	3.504.293
Uit te sluiten:				
– E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde				
via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	3.252	3.252
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b> <b>4.222.790</b>	<b>4.250.146</b>	<b>3.480.081</b>	<b>3.501.041</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B</b> <b>46,4%</b>	<b>46,7%</b>	<b>51,5%</b>	<b>51,8%</b>

**LOAN-TO-VALUE**

in euro (x 1 000)

	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	1.854.828	1.697.751
Kas en kasequivalenten	3.604	1.724
<b>Netto financiële schulden</b>	<b>A</b> <b>1.851.223</b>	<b>1.696.027</b>
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	3.963.820	3.259.152
Reële waarde van de zonnepanelen	121.010	117.366
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.450	15.460
<b>Totale portefeuille</b>	<b>B</b> <b>4.109.280</b>	<b>3.391.978</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b> <b>45,0%</b>	<b>50,0%</b>

**NET DEBT / EBITDA (ADJUSTED)**

in euro (x 1 000)		FY 2019	FY 2018
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.854.828	1.697.751
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-3.604	-1.724
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>1.851.223</b>	<b>1.696.027</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>191.761</b>	<b>166.618</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		6.526	4.937
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		610	256
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>198.897</b>	<b>171.811</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>9,3x</b>	<b>9,9x</b>

in euro (x 1 000)		FY 2019	FY 2018
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		1.872.174	1.710.389
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-4.433	-2.720
<b>Net debt (proportioneel)</b>	<b>A</b>	<b>1.867.741</b>	<b>1.707.668</b>
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-119.917	-80.725
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.065	-1.151
<b>Net debt (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>1.746.759</b>	<b>1.625.793</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>191.761</b>	<b>166.618</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		6.526	4.937
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) <sup>1</sup>		1.026	462
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>199.313</b>	<b>172.017</b>
Brug naar genormaliseerde EBITDA <sup>2</sup>		18.193	7.611
<b>EBITDA (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>217.506</b>	<b>179.628</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>8,0x</b>	<b>9,1x</b>

1. Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.
2. Op genormaliseerde basis i.e. met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten.

## 11.5

## HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE

## OPGENOMEN DOOR VERWIJZING

Informatie opgenomen door verwijzing	Document	
<b>Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	2. Strategie (blz. 12-20)
		4.3 Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 38-46)
		5.1 Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 100-112)
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	5. Strategie (blz. 24-32)
		6.3 Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 46-59)
		8.1 Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 121-134)
<b>Belangrijkste markten</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	5.1 Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 100-112)
		5.2 Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 113-114)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 198-199)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 200)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 204-210)
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	8.1 Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 121-134)
		8.2 Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 135-136)
		10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 192-193)
		10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 194)
		10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 201-206)
<b>Investeringen</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	4.3 Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 38-46)
		<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	6.3 Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 46-59)
		<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>
<b>Financiële toestand</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	4. Beheerverslag (blz. 25-69)
		5. Vastgoedverslag (blz. 99-116)
		9. Jaarrekening (blz. 171-262)
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	6. Beheerverslag (blz. 33-84)
		5. Vastgoedverslag (blz. 120-138)
		10. Jaarrekening (blz. 165-250)



<b>Historische financiële informatie</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2018 – Resultatenrekening (blz. 174)
		9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2018 – Balans (blz. 177-178)
		9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2018 – Kasstroomoverzicht (blz. 179)
		9.1 Jaarrekening – Toelichtingen (blz. 184-234)
<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	10.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2017 – Resultatenrekening (blz. 169)	
	10.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2017 – Balans (blz. 171-172)	
	10.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2017 – Kasstroomoverzicht (blz. 173)	
	10.1 Jaarrekening – Toelichtingen (blz. 178-227)	
<b>Verklaring van de commissaris</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	9.3 Jaarrekening – Verslag van de commissaris (blz. 235-247)
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	10.3 Jaarrekening – Verslag van de commissaris (blz. 228-235)
<b>Dividend</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	4.6 Beheerverslag – Vooruitzichten – Dividendverwachtingen (blz. 64)
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	6.6 Beheerverslag – Vooruitzichten – Dividendverwachtingen (blz. 78)
<b>Transacties met verbonden partijen</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXV. Transacties tussen verbonden ondernemingen (blz. 232)
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXIV. Transacties tussen verbonden ondernemingen (blz. 224)
<b>Informatie over het personeelsbestand</b>	<b>Jaarlijks financieel verslag 2018</b>	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 231)
	<b>Jaarlijks financieel verslag 2017</b>	10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 223)

## 11.6

## LEXICON

**Aanschaffingswaarde**

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

**Aanvangsrendement**

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekochte onroerende goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook *Aanschaffingswaarde*.

**APM (Alternative Performance Measure)**

Financiële maatstaf betreffende de historische of toekomstige financiële performantie, financiële positie of cashflow van een onderneming die niet werd gedefinieerd in de gebruikelijke richtlijnen inzake rapportering. In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit jaarlijks financieel verslag via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie wordt ook steeds van een symbool (☛) vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft.

**Bedrijfsmarge**

☛ Zie *Operationele marge*. (APM)

**Bezettingsgraad**

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

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

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak.

In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable<sup>2</sup>, Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

**Brutodividend**

Het brutodividend per aandeel is het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

**Bullet lening**

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

**Compliance Officer**

De compliance officer is belast met het toezicht op de naleving van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap.

**Contractuele huurprijzen/ -gelden**

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

**Corporate Governance Code 2020**

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

**Dealing Code**

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur en de daarin aangeduide personen die door de vennootschap uitgegeven financiële instrumenten willen verhandelen.

2. Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM In-Use.

### Derivaten

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

### Discounted cash flow

Dit is een waarderingmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een huidige nettowaarde aan een bepaalde verdisconteringsvoet in functie van het risico van het te waarden actief.

### Dividendrendement

Brutodividend gedeeld door de beurskoers.

### Due diligence

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

### EMIR (European Market Infrastructure Regulation)

De verordening bepaalt dat de informatie over alle Europese derivatentransacties moet worden gerapporteerd aan transactieregisters en toegankelijk moet zijn voor toezichtautoriteiten, waaronder de European Securities and Markets Authority (ESMA), zodat beleidsmakers en toezichthouders een duidelijk overzicht hebben van de markten. De verordening bepaalt ook dat standaardderivatencontracten moeten worden gecleard via centrale tegenpartijen (ctp's), legt margevereisten op voor niet-geclearde transacties en onderwerpt deze ctp's aan strikte organisatorische vereisten, gedragsregels en prudentiele vereisten.

### EPRA (European Public Real Estate Association)

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

### EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)

Administratieve en operationele kosten (inclusief de directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. (APM)

### EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)

Administratieve en operationele kosten (exclusief de directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. (APM)

### EPRA NAV

Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. (APM)

### EPRA NNAV

Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. (APM)

### EPRA-winst

Dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. (APM)

### EPRA-winst per aandeel

Betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. (APM)

### Ex-Date

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

### Exit taks

Ondernemingen die hun erkenning als GVV vragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15%.

### Facility management

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

**Fair value**

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

**FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)**

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook *11.1 Bijlagen – Algemene informatie betreffende het REIT-statuut*.

**Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)**

► Dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de Vennootschap weer. (APM)

**Free float**

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

**FSMA (Financial Services and Markets Authority)**

De FSMA houdt, naast de Nationale Bank van België (NBB), toezicht op de Belgische financiële sector. De bevoegdheden van de FSMA situeren zich binnen de volgende zes domeinen: toezicht op de financiële markten en genoteerde vennootschappen, gedragstoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

**Gemiddelde kost van de schulden**

► Dit is de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode. (APM)

**Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)**

Een gereguleerde vastgoedvennootschap is een beursgenoteerde operationele vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers en beantwoordt aan de wettelijke kenmerken

zoals bepaald in de GVV-wetgeving. Zij positioneert zich in een internationale context als REIT, gekarakteriseerd door een regime van fiscale transparantie. De GVV staat onder het prudentieel toezicht van de FSMA. Zie ook *GVV-wetgeving*.

**Geschatte huurwaarde (GHW)**

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

**Groenestroomcertificaten (GSC)**

Deze worden toegekend voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) in Vlaanderen, de CWaPE (de Commission wallonne pour l'Énergie) in Wallonië en de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) in Roemenië met een minimumprijs per certificaat.

**GVV-KB**

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en samen met de GVV-Wet de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-Wet*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

**GVV-Wet**

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB* en *GVV-wetgeving*.

**GVV-wetgeving**

De Wet van 12 mei 2014 (GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (GVV-KB).

**Hedge ratio**

► Percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet. (APM)

**IAS/IFRS**

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

**IAS 16 Materiële vaste activa**

IAS 16 is een IAS/IFRS die de administratieve verwerking van materiële vaste activa toepast tenzij een andere standaard een andere verwerking vereist of toelaat. De voornaamste kwesties

die zich voordoen bij de administratieve verwerking van materiële vaste activa betreffen de opname van activa, de bepaling van hun boekwaarde en de afschrijvingskosten en bijzondere waardeverminderingverliezen die in verband met de activa moeten worden opgenomen.

#### **IAS 40 Vastgoedbeleggingen**

IAS 40 is een IAS/IFRS die van toepassing is bij de opname en waardering van en de informatieverzorging over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievereisten.

#### **IFRS 9 Financiële instrumenten: opname en waardering**

IFRS 9 is een standaard die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze standaard voorziet onder meer de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

#### **IFRS NAV**

De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

#### **Inbreng in natura**

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

#### **Indexatie**

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

#### **Inkomenskapitalisatie**

Dit is een waarderingstechniek die wordt gehanteerd voor de waardebepaling van vastgoed waarbij de inkomstenstroom verdisconteerd wordt in een perpetuïteit aan een bepaald vereist rendement. Vervolgens worden er bepaalde correcties aangebracht om afwijkingen van een volledige bezetting aan marktconforme voorwaarden te reflecteren (onder- of oververhuur, incentives, leegstand, etc.).

#### **Intrinsieke waarde**

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

#### **Interest Rate Swap (IRS)**

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

#### **Interest Rate Swap (callable)**

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

#### **IVSC (International Valuation Standards Council)**

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

#### **Keuzedividend**

Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op een nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 26, §1 van de GVV-Wet inzake kapitaalverhogingen in geld, statutair niet van toepassing worden verklaard, voor zover dit keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een GVV, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de GVV-Wet, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

#### **Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille**

De kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille gebeurt op basis van een classificatie volgens Class A BREEAM warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse, Class C warehouse en Cross-dock warehouse.

**Like-for-like groei**

▮ Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die werden vergeleken. (APM)

**Liquiditeit**

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

**Loan-to-value**

▮ De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures. (APM)

**Marktkapitalisatie**

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

**Net debt / EBITDA (adjusted)**

▮ De net debt / EBITDA (adjusted) wordt proportioneel berekend als volgt: de noemer houdt rekening met de trailing-twelve-months EBITDA die werd aangepast ten behoeve van de geannualiseerde impact van de aankopen/projecten/verkopen; de teller houdt dan weer rekening met de netto financiële schuld die werd aangepast voor de projecten in uitvoering, vermenigvuldigd met de loan-to-value van de Groep (deze projecten dragen immers nog niet bij tot het resultaat, maar zijn reeds (gedeeltelijk) gefinancierd opgenomen in de balans). (APM)

**Nettodividend**

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

**Operationele marge**

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

**Overdrachtskosten**

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

**Partiële splitsing**

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

**Projectmanagement**

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

**Portefeuillewaarde**

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

**PV-installatie**

Fotovoltaïsche of zonnepaneleninstallatie.

**Record Date**

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

**Reële waarde**

zie *Fair value*.

**Referentieaandeelhouder**

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de vennootschap.

**REIT (Real Estate Investment Trust)**

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals onder andere in België, Nederland en Frankrijk).

**Rente-indekking**

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

**Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)**

▮ Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de expert, met

inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. (APM)

#### **Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel**

▀ Betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. (APM)

#### **Risicobeheer**

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

#### **Roerende voorheffing**

Voorheffing die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden ligt vast op 30%.

#### **Schuldgraad (proportioneel)**

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

#### **Schuldgraad (IFRS)**

▀ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie. (APM)

#### **SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)**

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

#### **Take-up**

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

#### **Thin capitalisation**

De thin capitalisation verwijst naar een excessief gebruik van vreemd vermogen voor een vennootschap, ten einde maximaal gebruik te maken van de fiscale intrestaftrek. In lokale fiscale regelgeving worden hieraan doorgaans limieten gesteld door de fiscale intrestaftrek te beperken op het gedeelte aan schulden dat beschouwd wordt als excessief.

#### **Trailing-twelve-months**

Financiële cijfers die berekend worden volgens trailing-twelve-months, zijn berekend op basis van de afgelopen twaalf maanden.

#### **Uitkeringsgraad**

Percentage van de EPRA-winst dat als dividend wordt uitgekeerd over een gegeven fiscaal jaar.

#### **Vastgoedportefeuille**

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

#### **Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten**

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (non-cashitem) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

#### **Velociteit**

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

#### **Verkoopwaarde**

De reële waarde waaraan een bepaald onroerend goed werd verkocht.

#### **Vervaldag huurcontract**

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

#### **Voorwetenschap**

Elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten).

#### **WVV**

Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ingevoerd bij art. 2 Wet 23 maart 2019 (BS 4 april 2019), met ingang op 1 mei 2019 (art. 38).













#### **WDP NV**

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

[info@wdp.eu](mailto:info@wdp.eu) | [www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

[www.facebook.com/WDPwarehouses](https://www.facebook.com/WDPwarehouses)

[@WDP\\_EU](https://twitter.com/WDP_EU)

[linkedin.com/company/wdp](https://www.linkedin.com/company/wdp)

onderningsnummer: BE 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)