



20

jaarverslag



Een thuis voor
de supply chain



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

INHOUDSTAFEL

1.	Woord van de voorzitter	3	7.	Financiële resultaten en vastgoedverslag	68
2.	Dit is WDP	5	8.	Corporate Governance Verklaring	107
	2020 in een oogopslag	7	9.	Risicofactoren	152
	Een solide vastgoedpartner	8	10.	Rapportage volgens erkende standaarden	160
	Ons profiel	10	11.	Jaarrekening	190
	Doel, missie en visie	11	12.	Permanent document	248
	Trends die van invloed zijn	12	13.	Bijlagen	260
3.	Strategie en waardecreatie	16		Externe verificatie	261
4.	ESG	22		Alternative performance measures	271
5.	Transacties en verwezenlijkingen	40		Historische financiële informatie opgenomen door verwijzing	277
6.	Aandelen en obligaties	62		Verklaringen	279
				Lexicon	281

1. WOORD VAN DE VOORZITTER



“Dankzij de diepgewortelde positionering binnen het logistieke landschap, ondersteund door sterke fundamenten, een positieve structurele rugwind maar ook nieuwe kansen die voortvloeien uit de Covid-19-crisis, heeft WDP de ambities in zijn groeiplan 2019-23 aangescherpt. Dit wordt mede ondersteund door het vertrouwen dat we genieten bij onze stakeholders.”

Als voorzitter ben ik namens de ganse Raad van Bestuur trots op wederom een zeer succesvol jaar voor onze onderneming. In de eerste plaats wens ik #TeamWDP te bedanken, vooral voor de wendbaarheid waarmee onze mensen in deze woelige tijden consequent onze klanten bleven ondersteunen en zeer professioneel verder werkten richting de gestelde objectieven.

Ook onze klanten, partners, leveranciers en alle andere stakeholders wens ik te bedanken voor het vertrouwen dat zij blijven stellen in onze onderneming. Hierbij gaat onze aandacht in deze tijden in eerste instantie uit naar de gezondheid van al onze teams en onze stakeholders.

Ondanks de uitdagingen die voortvloeiden uit de gezondheids- en economische crisis, navigeerde WDP veilig doorheen de Covid-19-pandemie. Zo werd voor ruim 500.000 m² aan nieuwbouwprojecten opgeleverd aan de klanten en werden voor 450 miljoen euro aan nieuwe projecten vastgelegd, waardoor per jaareinde een oppervlakte van 800.000 m² in ontwikkeling was. In de kernlanden waar we als marktleider actief zijn, ontwaarden we een enorme dynamiek en veerkracht. Onze commerciële teams konden in de loop van 2020 maar liefst een volume van 1,5 miljoen vierkante meter verhuren, evenwichtig gespreid over de bestaande panden en nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast konden ook de fundamenten verder verstevigd worden, getuige daarvan de zeer sterke operationele en financiële metrics, met onder meer een bezettingsgraad van bijna 99% en een loan-to-value van 45%. Dit alles resulteerde andermaal in een mooie stijging van de EPRA-winst per aandeel, met name van +8% tot 1,00 euro, in lijn met de initieel beoogde doelstelling. Ook in 2021 wil WDP verder groeien op dit elan met een beoogde EPRA-winst per aandeel van 1,07 euro, verder gedreven door externe groei via nieuwbouwprojecten voor onze klanten.

WOORD VAN DE VOORZITTER

Het cruciale belang van logistiek – en dus ook van logistiek vastgoed – werd in deze coronacrisis bevestigd. Een aantal fundamentele veranderingen en tendensen deden de logistieke sector gedurende de afgelopen jaren immers aan belang winnen. Denk aan de aanhoudende groei in e-commerce en omni-channel aanpak van bedrijven, al dan niet in combinatie met een verhoogde vraag naar voeding en farmagerelateerde activiteiten, technologische vooruitgang en verduurzaming. Distributienetwerken worden in die zin aangepast en de vraag naar moderne logistieke infrastructuur werd bevestigd en zelfs opgedreven. De coronapandemie en zijn plotse impact hebben deze voornaamste drivers binnen de sector versneld en hun kritische rol geaccentueerd. WDP kon via een aantal referentieprojecten meteen inspelen op deze markante trends.

“

De wereldwijde pandemie onderstreepte het immense belang van logistiek en goed functionerende en flexibele supply chains – onze sector wordt dan ook door de overheden beschouwd als kritiek. WDP neemt hierin zijn maatschappelijke rol op en wil zo bijdragen tot een duurzame post-Covid-economie.

Op vlak van ESG heeft WDP verdere stappen gezet in het kader van de uitvoering van zijn ESG Roadmap 2019-23, waarbij het zwaartepunt in de loop van 2020 lag bij het Social- en Governance-luik, waaronder een formeel opleidingsplan voor alle medewerkers en een waaier aan opleidingen, een gezonde en veilige werkomgeving – zeker tijdens de huidige pandemie – en steun voor goedbedoelingsacties. Op Environmental-vlak werd het energy monitoring system uitgerold, waarvan de data de basis zullen vormen voor de realisatie van het WDP Climate Action Plan dat in 2021 concreet vorm zal krijgen. Onze duurzame focus kan bovendien rekenen op groene financiering – en dit ondertussen voor meer dan een derde van het totale financieringspakket.

Ook op het einde van dit turbulente jaar, kan WDP rekenen op een robuuste en vooral liquide balans met ruim 700 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen. Bovendien werd de balans begin 2021 verder verstevigd met een ABB van 200 miljoen euro. Het vertrouwen vanwege de aandeelhouders in onze onderneming werd ter gelegenheid van deze kapitaalverhoging andermaal onderstreept – de vraag oversteeg het aanbod maar liefst driemaal. Onze marktkapitalisatie overstijgt hiermee structureel de kaap van 5 miljard euro, hetgeen de interesse vanwege de beleggers aanwakkert en zo de liquiditeit van het aandeel zal verhogen en de toegang tot kapitaal verder zal verbreden.

De evolutie van de wereldwijde pandemie en de algemeen verwachte negatieve economische impact op korte termijn nopen tot waakzaamheid. Het macro-economische en financieringsklimaat zal ook in 2021 grillig en volatiel zijn. We blijven dus voorzichtig op de korte termijn, en tegelijkertijd zijn we optimistisch voor de verdere toekomst.

In die context heeft WDP zijn ambities binnen het groeiplan 2019-23 verhoogd: het beoogde investeringsvolume tegen eind 2023 werd verhoogd met 500 miljoen euro tot 2,0 miljard euro en dient zich te vertalen in een vooropgestelde EPRA-winst per aandeel van minstens 1,25 euro in 2024 (voorheen 1,15 euro in 2023) en een groei met gemiddeld 6% per jaar. De grootste uitdagingen bij het realiseren van deze geambieerde groei zijn het verwerven van gronden die alsmaar schaarser worden omwille van meer restrictieve zoning en de zeer concurrentiële omgeving die enkel maar is verscherpt door het toenemende belang van logistiek.

Hierbij rekenen we zoals steeds op de creativiteit en professionaliteit van onze teams en partners om blijvend efficiëntere oplossingen voor de klanten uit te werken. Op deze manier kunnen we bijdragen tot de verdere uitbouw van de essentiële infrastructuur voor de post-Covid-economie.

Rik Vandenberghe
Voorzitter van de Raad van Bestuur

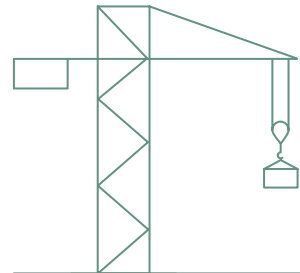
OPERATIONELE RESULTATEN IN 2020

98,6%

Bezettingsgraad

5,5 mio m²

Oppervlakte vastgoedportefeuille



~4,8 mia euro

Reële waarde van
de vastgoedportefeuilleOntwikkelpijp
van 541 miljoen euro

5,9 jaar

Gemiddelde looptijd van
de huurcontracten175 mio euro <sup>+15%
i/j</sup>

EPRA-winst

1,00 euro <sup>+8%
i/j</sup>

EPRA-winst per aandeel

0,80 euro <sup>+8%
i/j</sup>

Brutodividend per aandeel

2,1%

Gemiddelde kost
van de schulden

45,0%

Loan-to-value

14,3 euro <sup>+12%
i/j</sup>

EPRA NTA per aandeel

ESG IN 2020

80 MWp

geïnstalleerd vermogen
1/3 van de vastgoedportefeuille
uitgerust met zonnepanelen



33%

Green financing

Duurzame certificering van
de vastgoedportefeuille

17 gebouwen
BREEAM

48 gebouwen
EDGE

Warehouse of talent

54/46%



4%

Employee turnover



Training the brains

37^u



opleiding gemiddeld
per medewerker

100.000

 euro
Charity

voor kwetsbare groepen
en sociale initiatieven die hard
getroffen zijn door Covid-19

Covid-19
#TeamWDP

veilig en gezond



Digitale omgeving voor telewerk
Online sport en teambuilding
Re-boarding en veiligheid op kantoor
Zorg voor work-life balance

0,001% arbeidsongevallen
0 overlijdens

0

Geen inbreuken op Dealing Code,
Employee Code of Conduct, noch
inbreuken of veroordelingen
inzake mededingingsrecht of
naar aanleiding van corruptie
of fraude

Lancering
**Supplier
Code of Conduct**

Reporting standards,
ratings en indexen

EPRA sBPR	Gold	■
GRI	Core	■
MSCI	BBB	■
ISS ESG	Not Prime C-	▲
DJSI	42/100	▲

2020 IN EEN OOGOPSLAG

Big box project in WDPort of Ghent

“Trimodaliteit voor een efficiënte en duurzame supply chain”



[videolink](#)

Multimodaal distributiecentrum van circa 150.000 m² voor retailers X²O Badkamers, Overstock Home en Overstock Garden in North Sea Port. De trimodaliteit van het WDPort of Ghent zorgt voor optimalisatie van de supply chain en verkleining van de ecologische voetafdruk.

Intense klantenrelatie met retailer Profi

“Strategisch vastgoed is een game changer voor onze klant en zijn supply chain”

125.000 m² aan modern, gekoeld vastgoed voor voedingsdistributie verspreid over drie verschillende locaties in Roemenië voor Profi.

Fantastische stap in groeiplan 2019-23

“Vandaag, zowel als post-Covid-19, zien we een aanhoudende vraag naar moderne, logistieke ruimte”

WDP legde in 2020 een investeringsvolume van 450 miljoen euro aan nieuwe projecten vast, hetgeen het totaalvolume aan investeringen de kaap van 1 miljard euro doet ronden – dat is twee derde van de groei die initieel werd beoogd tegen 2023.

Meerlaags distributiecentrum in Nederland

“Efficiënt grondgebruik is logistieke driver voor een duurzame toekomst”



[videolink](#)

Innovatief project voor De Jong Verpakking zorgt voor 85.000 m² aan productie-, opslag- en distributieruimte met kantoren, verspreid over twee verdiepingen.

Veilig en operationeel doorheen corona-crisis

“Gezondheid en veiligheid van medewerkers en stakeholders zijn prioritair”

Crisis zit investeringen in vastgoed niet in de weg #TeamWDP kon alle operationele activiteiten veilig verder zetten. Gecombineerd met een robuuste balans, een sterke liquiditeitspositie en een gediversifieerde vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain, is WDP goed gepositioneerd om doorheen deze crisis te navigeren.

EEN SOLIDE VASTGOEDPARTNER



Opbouw vastgoedpatrimonium familie Jos De Pauw in België (Rederij De Pauw).

Uitbouw vastgoedportefeuille in Frankrijk.

Free float naar 70%.

Intrede in de Roemeense markt.

Strategisch groeiplan 2011-13: Drie groeipijlers: verhuringen, CO₂-neutrale portefeuille en acquisities.

1977-1997

1999

2000

2001

2004

2006-09 GROEIPLAN

2006

2007

2008

2011-13 GROEIPLAN

2011

| 160 miljoen euro

Beursintrodactie vastgoedbevak. Voortaan ook actief in Italië en Tsjechië.

| 280 miljoen euro

Nederland wordt als nieuwe regio toegevoegd.

| 450 miljoen euro

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

Lancering zonne-energieproject (30 MWp). 1 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte in de vastgoedportefeuille.

| 1 miljard euro





Strategisch groeiplan 2013-16: uitbreiding portefeuille met 50% tot 1,8 miljard euro en cumulatieve stijging van EPRA-winst per aandeel met 20-25%.

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 0,71 euro.

WDP wordt Onderneming van het Jaar® 2017. Verhoging doelstelling van investeringsvolume groeiplan 2016-20 tot 1,25 miljard euro door verdere groei binnen bestaande geografische kernmarkten.

Strategisch groeiplan 2019-23:

Beoogde jaarlijkse portefeuillegroei met 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. Share split met factor 7.

2013-16 GROEIPLAN

2016-20 GROEIPLAN

2019-23 GROEIPLAN

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

1,2 miljard euro |

| 2 miljard euro

2,1 miljard euro

3,5 miljard euro

4,2 miljard euro

4,8 miljard euro

GVV-statuuT.
Marktkapitalisatie voorbij
1 miljard euro.

Strategisch groeiplan 2016-20: geambieerde portefeuillegroei met 1 miljard euro tot 3 miljard euro en cumulatieve winststijging van 25% per aandeel. WDP opgenomen in AMX-index. Nieuwe kernmarkt Luxemburg.

Uitgifte eerste Green Bond en verdere uitrol zonnepanelenprogramma.

Robuuste balans, sterke liquiditeit en gediversifieerde portefeuille ondersteunen WDP tijdens de Covid-19-pandemie. Nadat twee derde van het beoogde investeringsvolume kon worden geïdentificeerd, verhoogt WDP zijn ambities binnen het groeiplan 2019-23, zowel voor wat betreft investeringsvolume (+500 miljoen euro naar 2 miljard euro) als EPRA-winst per aandeel (van min. 1,15 euro per aandeel in 2023 naar min. 1,25 euro per aandeel in 2024).

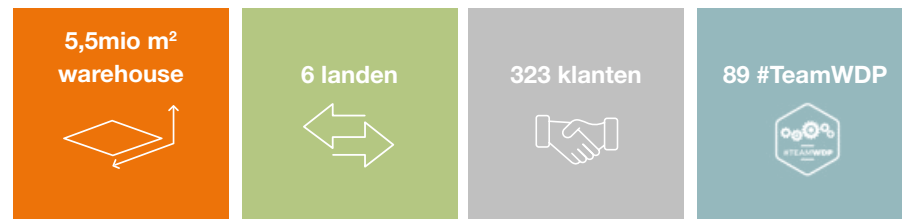


ONS PROFIEL



WDP ontwikkelt en verhuurt opslag- en distributieruimten voor eigen rekening in lijn met de moderne industriestandaarden en sectortrends. Daarnaast investeert WDP ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuuring op lange termijn. De Vennootschap is marktleider in de Benelux en Roemenië.¹ 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 groeiverhaal.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels (BEL 20) en Amsterdam (AMX) en neemt de REIT-structuur aan in België (als GVV), in Nederland (als FBI) en in Frankrijk (als SIIC). WDP is onderworpen aan het prudentieel toezicht van de toezichthoudende instantie FSMA.

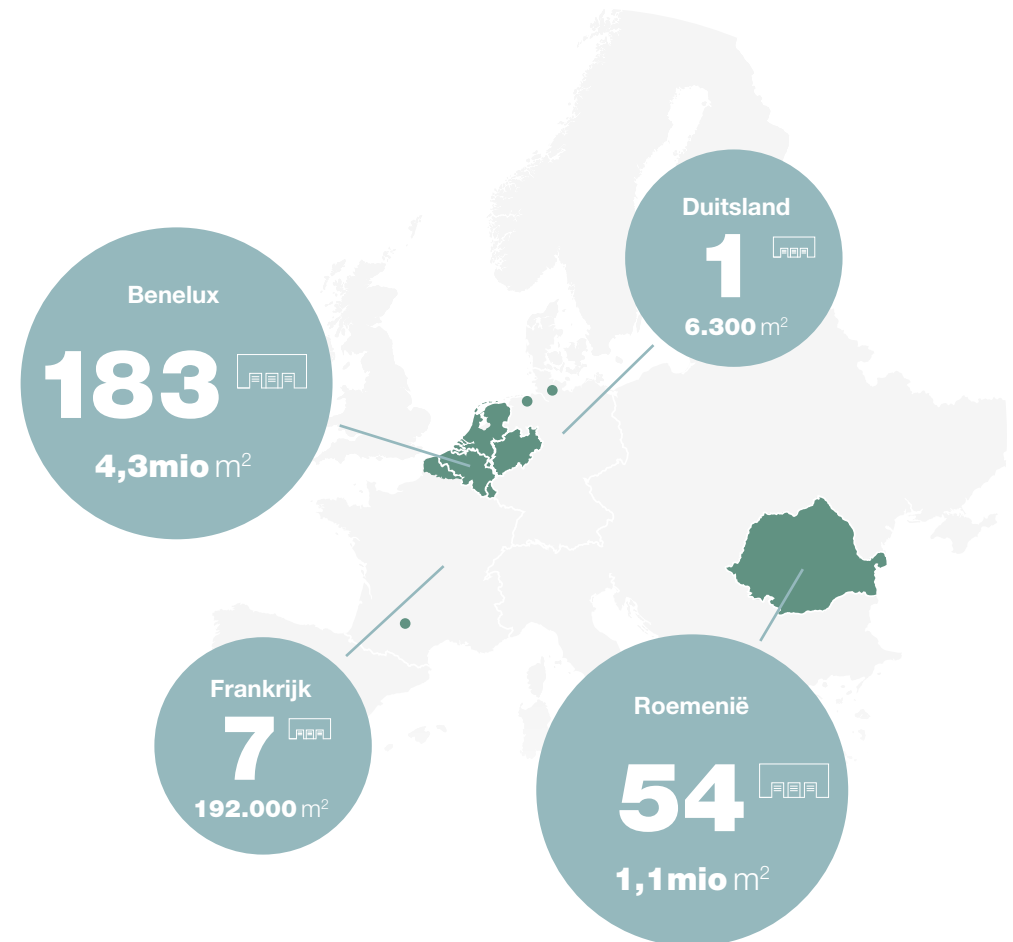


Pure player strategie

België, Nederland, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland en Roemenië

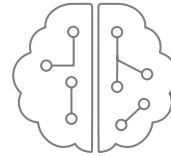
Gediversifieerde klantenportefeuille verspreid over diverse sectoren en geografieën

WDP beheert zijn vastgoedportefeuille vanuit zijn kantoren in Wolvertem (België), Breda (Nederland) en Boekarest (Roemenië)



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

DOEL, MISSIE, VISIE



Onze visie

Wij helpen klanten groeien in het hart van hun supply chain met warehouses with brains.



Onze missie

Wij bouwen een duurzame schil rondom het logistieke proces. Met slimme warehouses, #TeamWDP en innovatief ondernemerschap creëren we waarde voor klant en aandeelhouder.

Ons doel

Een **thuis** voor de **supply chain**

Warehouses zijn de spil in de supply chain van onze hedendaagse maatschappij. Ze zijn de onmisbare voorraadschuur voor het eten op ons bord, de medicatie als we ziek zijn, de technologische snuffjes die we koesteren en alle andere goederen waarvan we dagelijks afhankelijk zijn. Onze warehouses vormen een slim en flexibel huis dat onze klanten helpt om hun supply chain efficiënt, op maat en duurzaam in te richten. Om hun goederen te beschermen, te produceren, te assembleren en te verdelen. In het hart van een intelligente supply chain, voelt de klant zich thuis. Zijn thuis is ons huis. Ons **warehouse with brains**.

TRENDS DIE VAN INVLOED ZIJN



Hoe WDP inspeelt op de versnelde trends

Veerkrachtig doorheen de crisis

De coronapandemie en zijn plotse impact zorgden voor een kettingreactie die de voornaamste drivers binnen de logistieke sector accentueerden en versnelden. De consument werd duidelijk meer afhankelijk van een efficiënte supply chain en de vraag naar e-commerce, voeding en farmagerelateerde activiteiten steeg snel en fors. Hierdoor worden ondernemers gedwongen om om te schakelen naar een omni-channel aanpak van hun logistieke activiteiten. Logistiek vastgoed blijkt dan ook een van de meest veerkrachtige en cruciale vastgoedsectoren doorheen de pandemie.

Logistiek vastgoed speelt vitale rol

De uitbraak van de pandemie ging aanvankelijk gepaard met hamstergedrag naar voeding, medicijnen en hygiëneproducten. De supply chain draaide op volle toeren en het belang ervan werd nu heel duidelijk in gans de maatschappij. De toegenomen onlineverkoop en de versnelde omschakeling naar **omni-channel** dienstverlening zorgde dan weer voor een stijgende vraag naar meer en een ander type van opslagruimte. Echter, de retailers die werden gedwongen tijdelijk de deuren te sluiten, zagen hun omzet wegsmelten en hun **onverkochte voorraad** stijgen.

Gecombineerd met een toestroom aan nieuwe producten, steeg de vraag naar meer tijdelijke opslagcapaciteit. Ten derde zorgde de pandemie voor een stijgende onzekerheid inzake toelevering en een daaraan gekoppelde trend tot het aanleggen van een 'veilige' voorraad – just-in-time werd **just-in-case**. Deze trends onderstrepen het vitale belang van logistiek (vastgoed) in de supply chain.

Een grote regionalisatie van globale supply chains in West-Europa (**nearshoring**), acht WDP echter onwaarschijnlijk: supply chains zijn immers te complex en kapitaalintensief. Productie dicht bij de eindklant brengen, is bovendien duur en niet altijd regionaal gewenst. Wel zien we de value-add activiteiten – zoals personalisering en postponed manufacturing – in de magazijnen toenemen. De voordelen van nearshoring zijn afhankelijk van het type product, het niveau van automatisering en andere kosten. Een verminderde vraag naar prijsgevoelige producten, zou kunnen aanzetten tot een meer regionale en zelfredzame aanpak. De ligging en infrastructuur van Roemenië – de logistieke toegangspoort voor Centraal-Europa – kan wel interessant zijn voor nearshoring: het land profiteert van lage arbeids- en elektriciteitskosten en heeft een sterke productiebasis uitgebouwd. Vastgoedadviseur Savills beschouwt Roemenië als het op drie na beste Europese land voor alternatieve lokalisatie van productiehubs.

“

WDP blijft waakzaam – de economische impact van deze crisis zal immers echt voelbaar zijn in 2021. Het klopt dat de logistieke sector wordt aanzien als een van de winnaars van deze pandemie. Maar we blijven liever voorzichtig, zeker binnen de verschillende subsegmenten. Een permanent nauw contact met onze klant blijft van belang en zorgt voor een goed begrip van zijn vastgoedstrategie. Op die manier geven we een passend antwoord dat aansluit bij onze eigen vastgoedtargets. Een win-win-scenario.

TRENDS DIE VAN INVLOED ZIJN



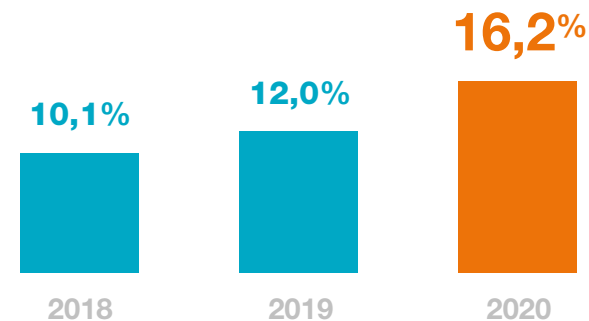
Hoe WDP de groei van e-commerce ondersteunt

Ongeziene groei van online aankopen in 2020

Online aankopen zijn sinds de eerste lockdown een essentieel onderdeel van ons dagelijkse leven geworden. Meer mensen ontdekten de voordelen van online winkelen, ook voor voeding, zoals een snelle levering, flexibele retour en een eindeloos assortiment. De pandemie heeft dus gezorgd voor online verkoopniveaus hoger dan deze die werden verwacht voor 2021 of voor 2025 in sommige gevallen.

Boost voor e-commerce in West-Europa

Online als aandeel van totale retail



Bron: CBRE, Savills en Centre for Retail Research

E-commerce warehouses

Een efficiënte supply chain is de basis voor de online aankopen, met het vastgoed als een van de cruciale facetten. E-commerce heeft gemiddeld drie keer meer ruimte nodig dan offline verkoopkanalen. Het aandeel 'dedicated e-commerce' klokte eind 2020 af op 10% van de WDP-portefeuille. WDP ondervindt een toename van omni-channel activiteiten binnen zijn portefeuille, noodzakelijk voor bedrijven om concurrentieel te blijven en customer service te garanderen.

TRENDS DIE VAN INVLOED ZIJN



Hoe de WDP-panden meewandelen op het pad van automatisatie

Automatisatie is de toekomst?

Big data, robotisering en andere nieuwe technologieën verhogen de automatisatiegraad van de supply chain. Hun hogere kost en complexiteit zorgen echter voor een trage integratie en adoptiegraad. Desalniettemin brengt automatisatie een significant concurrentievoordeel met zich mee. Automatisatie draagt bij tot e-fulfilment en kan de efficiëntie, veiligheid en optimalisatie van de logistieke keten verhogen.

Logistiek vastgoed als perfecte kader

WDP ziet, zowel binnen de bestaande portefeuille als binnen de ontwikkelingspijplijn, een significant aandeel in investeringen in automatisatie. Dit kan variëren van geautomatiseerde opslagsystemen of transportbanden tot zelfrijdende mobiele robots. De hoge kosten, langere terugverdientijd en complexiteit van automatisering, zorgen ervoor dat klanten openstaan voor langere huurcontracten (gemiddeld 11,9 jaar voor de projecten in uitvoering ten opzichte van 5,9 jaar voor de bestaande portefeuille). Warehouse automatisering zal het ontwerp van de gebouwen verder uitdagen – warehouses with brains dus.

Niet zomaar een warehouse

Meer dan 30% van de WDP-klienten is actief in voeding en farma. De complexiteit ervan binnen de toeleveringsketen mag echter niet onderschat worden: een aangepaste infrastructuur, isolatie maar ook de juiste koel-, vries- en opslagcapaciteit zijn in deze van tel. Een kritisch begrip van deze sector is daarbij vereist. WDP heeft reeds jarenlange ervaring in koelcellen voor voeding en farmagerelateerde logistieke activiteiten.

Koningen van de logistiek

Het online marktaandeel van farma en food retail hinkte jarenlang achterop. De lockdownmaatregelen dwongen de consument echter richting online, waardoor de groei in food, cosmetica, farma en personal care versnelde. In het eerste halfjaar van 2020 was de opname voor de voedingssector in Nederland maar liefst vijf keer hoger dan in dezelfde periode in 2019 – in totaal goed voor 25%.



Hoe farma- en voedingslogistiek kunnen rekenen op de knowledge van WDP



“ Het voelt goed om onze activiteiten future proof uit te breiden op onze eigen vertrouwde locatie.

Henk de Jong – eigenaar De Jong Verpakking



Efficiënt grondgebruik als logistieke driver

Meerlaags distributiecentrum

De Jong Verpakking is een ambitieuze onderneming, actief in verpakking voor food, non-food, sierteelt, e-commerce en AGF. Maar dit bedrijf is vooral bijzonder sterk lokaal geworteld. De activiteiten worden nog steeds ontplooid in dezelfde regio als die waarin De Jong Verpakking werd opgericht. En dat wilde het bedrijf zo houden. Alleen: hoe ondersteun je een indrukwekkende expansie als de gronden in de omgeving beperkt zijn? Antwoord: door verticale innovatie.

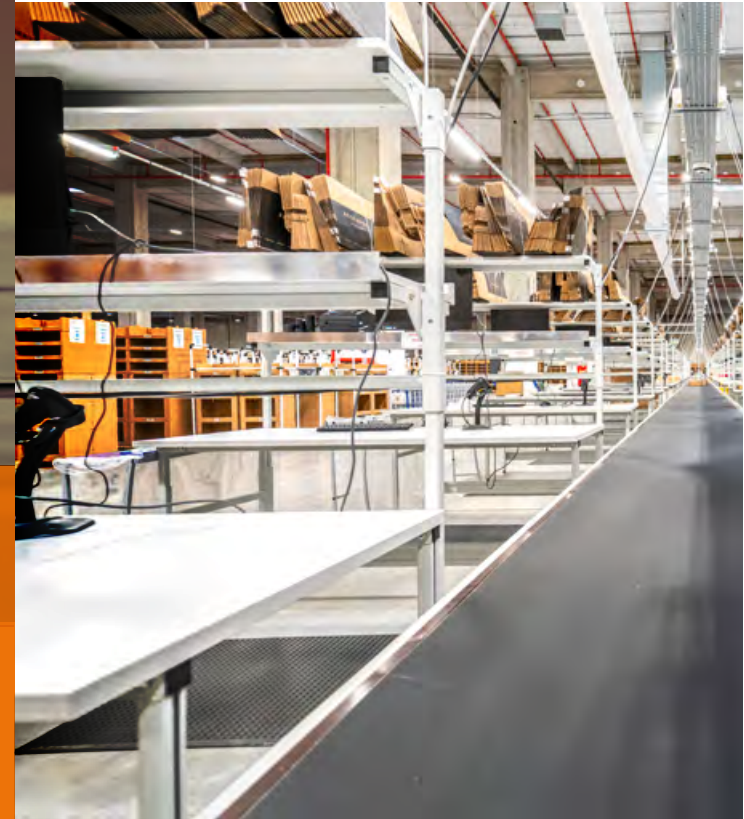
Snelle groei – ook verticaal

WDP realiseert een meerlaags distributiecentrum dat de toekomstige ambities van De Jong Verpakking perfect ondersteunt. De vraag naar golfkartonnen verpakkingen – gedreven door e-commerce – groeit immers stevig. Om die vraag bij te houden, wil De Jong Verpakking zijn aanwezigheid in de streek consolideren én uitbreiden. Resultaat: het bedrijf zal beschikken over meer dan 85.000 m² aan productie-, opslag- en distributieruimte met kantoren, verspreid over twee verdiepingen. Op zich niet speciaal, alleen is het perceel waarop gebouwd wordt slechts 56.000 m² groot, daar waar voor een warehouse van een dergelijke beschikbare oppervlakte eerder toch 150.000 m² wordt voorzien! De productiehal op het gelijkvloers brengt vrachtwagens via een hellingsweg naar de distributiehal op de eerste verdieping – inclusief parking! In het nieuwbouwmagazijn gebeurt de opslag van goederen volautomatisch.

Een antwoord op tal van uitdagingen

Door innovatief te ontwikkelen, biedt WDP een duurzaam antwoord op stijgende grondprijzen en schaarser wordende logistieke percelen. We verlagen de voetafdruk van het gebouw, terwijl we de opslag- en distributiecapaciteit sterk optimaliseren. Verticaal innoveren? Een concept voor de toekomst.

3. STRATEGIE EN WAARDECREATIE



Van crisis tot kans



Logistiek is
cruciaal

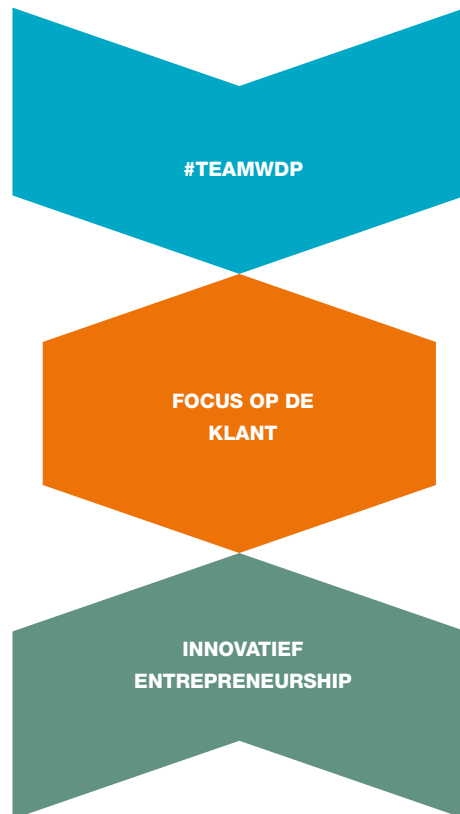
“

Bedrijven zetten
een volgende stap
in hun supply chain



ONZE STRATEGIE

Waardecreatie voor al onze stakeholders



Pure player met heldere focus

Onze strategie wil waarde creëren voor onze klanten, onze aandeelhouders en alle stakeholders.

Strategische drivers

Menselijk kapitaal

Deugdelijk bestuur

Duurzame gebouwen

Geografische spreiding

Slimme financiering

Innovatieve oplossingen

#**TeamWDP** vormt het kloppende hart van ons bedrijf. We willen dat onze medewerkers groeien en hun competenties aanscherpen, dat ze zich goed voelen in een sterk team dat inspeelt op de behoeftes van de klant. Integer en duurzaam ondernemen vormen de van ons dagdagelijkse handelen.

Onze **100% client centric approach** zorgt voor de ontwikkeling van duurzame gebouwen op strategische locaties die onze klanten doen groeien en garandeert een maximale bezetting van onze warehouses.

Met onze slimme warehouses **spelen we in op de hedendaagse en toekomstige logistieke vraagstukken**. De slimme financiering zorgt voor een stabiel en rendabel WDP dat waarde creëert voor alle stakeholders.

ONZE STRATEGIE

Menselijk kapitaal

Het is belangrijk dat onze medewerkers zich goed en gewaardeerd voelen en de ruimte krijgen om hun talenten te ontplooiën. WDP wil de vaardigheden van zijn medewerkers bevorderen om een duurzaam en toegewijd team te faciliteren en capaciteit en continuïteit op te bouwen.

#TeamWDP's entrepreneurship in combinatie met korte, snelle beslissingslijnen en de vlakke structuur met ruimte voor innovatie, zorgen voor een dynamische samenwerking.

#TeamWDP is het ankerpunt doorheen het volledige proces: nadat de krijtlijnen van de huurovereenkomst werden uitgezet door het commerciële team, worden de gebouwen ontwikkeld onder leiding van ervaren projectmanagers, waarna de property managers de klant ontzorgen door het beheer ervan op zich te nemen. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP de touwtjes strak in handen.

Deugdelijk bestuur

Eerlijk en correct zakendoen, een open communicatie en een transparante rapportage, staan garant voor een verantwoorde bedrijfsvoering die een evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap garandeert.

Duurzame gebouwen

WDP biedt een antwoord op de vraag naar moderne, intelligente opslagruimten. De klant wil kunnen beschikken over een energie-efficiënte (en dus kostenverlagende) locatie die strategisch is ingeplant ten behoeve van een optimale goederenstroom. WDP biedt een gediversifieerde portefeuille aan van duurzame en state-of-the-art gebouwen die steeds zijn aangepast aan de behoeften van de sector.

Geografische spreiding

De WDP-locaties worden steeds gekozen in functie van hun strategische ligging, bijvoorbeeld in de directe nabijheid van opslag- en distributieknooppunten en/of multimodale transportmogelijkheden. De meerderheid van de panden is gelegen in het economische hart van Noordwest-Europa, in het hinterland van de havens van Amsterdam en Rotterdam – de invoer- en uitvoerpoorten voor Europa. De panden liggen gespreid langs de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille en vloeien uit naar Noordrijn-Westfalen en de havens van Bremen en Hamburg. In Centraal-Europa is WDP actief in Roemenië dat fungeert als toegangspoort voor de beleving van Zuidoost-Europa.

Slimme financiering

Bij de financiering van de vastgoedinvesteringen wordt een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen gehanteerd en wordt gestreefd naar een synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van externe financieringen. Op die manier wordt het investeringsritme gevolgd door het financieringstempo. 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 WDP.

Innovatieve oplossingen

Aan de realisatie van een nieuw pand of de verhuur van een bestaande locatie, gaat een analyse van de klant en zijn activiteiten vooraf en komen we in nauwe samenspraak tot een passende vastgoedoplossing. Meedenken met de klant impliceert openstaan voor en vooroplopen met innovatieve oplossingen inzake locatie, type pand, goederen flows, technologie etc.

AMBITIE GROEIPLAN 2019-23

UPGRADE



Vastgoed
portefeuille
Ambitie 2023

naar **6 miljard euro**
(+500 mio euro)
groei met **2 miljard euro**
groei met **10%** per jaar

EPRA EPS
Ambitie 2024

naar minstens **1,25 euro**
groei met **6%** per jaar
groei met **45%** cumulatief

DPS
Ambitie 2024

naar **1,00 euro**
groei met **6%** per jaar

Disclaimer:

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis, weliswaar onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19-pandemie en de aard en doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen en vaccinatiestrategie, en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.

Scorecard 2020

Dynamische ontwikkeling
van de portefeuille



1 miljard euro

geïdentificeerd investeringsvolume per 31.12.2020

155 miljoen euro
acquisities

173 miljoen euro
acquisities

18 miljoen euro
verkoop

860 miljoen euro
projecten

800 miljoen euro
green- en brownfieldprojecten

10 miljoen euro
zonnepanelen

50 miljoen euro
grondreserve

Nederland
55%

Roemenië
25%

België-
Luxemburg-
Frankrijk 20%

50% repeat business

50% nieuwe klanten

AMBITIE ESG 2019-23

Meerjarige roadmap met acties door WDP die bijdragen aan een duurzame toekomst en aan de UN SDG's

Duurzaam werkgeverschap		Ontwikkeling van medewerkers		Energie-efficiëntie		Duurzame bedrijfsvoering	
ESG-actie						ESG-actie	
#TeamWDP opleidingsplan	<input type="radio"/>					100 MWp aan zonne-energie	80 MWp geïnstalleerd 1/3 van de vastgoedportefeuille uitgerust met zonnepanelen <input type="radio"/>
KPI ESG voor elke medewerker	Implementatie <input type="radio"/>					Energy monitoring system	Data voor optimalisatie van energieverbruik <input type="radio"/>
	Jaarlijkse realisatie ESG-doelstellingen door #TeamWDP: minimum 90% <input type="radio"/>					Green financing	33% gecontracteerde financiering <input type="radio"/>
Dedicated WDP job website	<input type="radio"/>					WDP Climate Action Plan	<input type="radio"/>
Tevredenheidsenquête voor de medewerkers	<input type="radio"/>					Certificering	26% van de vastgoedportefeuille groen certified <input type="radio"/>
HSES Corporate Action Plan	Jaarlijkse audit <input type="radio"/>					Compliance training	<input type="radio"/>
	0 overlijdens <input type="radio"/>					Code of Conduct	Voor medewerkers en leveranciers <input type="radio"/>
	0,001% arbeidsongevallen <input type="radio"/>					Delegation matrix	Vernieuwing, gelet op de groei en internationalisering van WDP Groep <input type="radio"/>
Charity plan	Jaarlijkse goededoelacties ten voordele van diverse sociale initiatieven <input type="radio"/>					Project Brains	Optimalisatie van de datastromen en het document management <input type="radio"/>
Covid-19	Duidelijke focus op #TeamWDP en team spirit <input type="radio"/>					Verdere uitbouw van de IT-infrastructuur	<input type="radio"/>

Reporting standards, ratings en indexen

	Feb 2019	2020	Progress	Ambitie
	Gold	Gold	■	Gold
GRI	Core	Core	■	Core
MSCI 	BB	BBB	▲	A
ISS ESG 	Not Prime D+	Not Prime C-	▲	Prime C
	-	42/100	▲	Inclusie in de index

Progressie

- in eerste fase
- in uitvoering
- gerealiseerd

HOE WDP WAARDE CREËERT

Input

Een **thuis** voor de **supply chain**

FINANCIËEL

Waarde van de portefeuille (in miljoen euro) **4.766**
Financiering (in miljoen euro) **2.119,5**

VASTGOED

Oppervlakte (in m²) **5.490.697**
Warehouses (in #) **245**
Ontwikkelingspotentieel (in m²) **>1.000.000**
Geografische spreiding **6 landen**

SOCIAAL

#TeamWDP (in #) **89**
Training en opleiding (in uur, per medewerker) **37**
Onboarding programma
HSES Corporate Action Plan

MILIEU

Bijkomende led-relighting (in m²) **205.000**
Groene financiering (in miljoen euro) **685**
Zonnepanelen (in MWp) **80**

#TEAMWDP



INNOVATIEF
ENTREPRENEURSHIP



Output

FINANCIËEL

Operationeel resultaat (in miljoen euro) **220,1**
EPRA-winst per aandeel (in euro) **1,00**
Dividend per aandeel (in euro) **0,80**
Gereserveerde winsten en keuzedividend (in miljoen euro) **96,4**

VASTGOED

Vastgoedresultaat (in miljoen euro) **242,7**
Bezettingsgraad **98,6%**
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaar) **5,9**
Repeat business **50%**
Green certified gebouwen **26%**
Class A warehouses **58%**
Gemiddelde leeftijd vastgoed (in jaar) **7,3**

SOCIAAL

Langetermijn partnerships **100%**
Klantenretentie **90%**
Charity (in euro) **100.000**

ENERGIE-EFFICIËNTIE

CO₂-vermindering (in T CO₂e) **27.498**

Outcome en impact

Aantrekkelijk en duurzaam rendement voor de aandeelhouder

Warehouses with brains laten klanten groeien in het hart van hun supply chain

Een thuis voor #TeamWDP waar ontwikkeling, engagement en welzijn centraal staan

Betrouwbare langetermijn partnerships met onze business partners garanderen kwaliteit en continuïteit

Bijdrage aan de economische, sociale en ecologische vooruitgang van de maatschappij

Bijdrage aan SDG's



4 QUALITY EDUCATION

Opdat medewerkers zich goed voelen binnen het bedrijf en hun competenties continu aanscherpen



7 AFFORDABLE AND CLEAN ENERGY

Naar een CO₂-neutrale bedrijfsvoering, door middel van energiereductie en hernieuwbare energie



8 DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH

Creatie van een veilige en gezonde leef- en werkomgeving



11 SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES

Eerlijk en correct zaken doen met oog voor een goed evenwicht tussen alle stakeholders en de gemeenschap

4. ESG



Brains leren altijd bij

“
Wie zijn competenties
kan uitbouwen,
zit goed in z'n vel



37^u

opleiding gemiddeld voor elke
medewerker doorheen 2020

WAARDECREATIE DOOR DIALOOG EN DUIDELIJKE FOCUS

Stakeholder engagement

Wat zijn de verwachtingen van de stakeholders en hoe worden ze door WDP beantwoord.

Stakeholder	Hun verwachting	Ons engagement
Klanten	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Strategische locatie ◆ Duurzaam vastgoed met oog voor welzijn, veiligheid en ecologie ◆ Optimalisatie van supply chain en operationele activiteiten ◆ Betrouwbaar partnership ◆ Bekwame business partner met deskundigheid en know-how 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Warehouses with brains ◆ ESG Roadmap 2019-23 ◆ Inhouse know-how: voortdurende wisselwerking tussen property, project- en commerciële managers van WDP en (toekomstige) klanten ◆ Snel en flexibel inspelen op vraag van de klant ◆ Creatie langetermijnpartnerships ◆ Continu samen nadenken over innovatie en duurzame oplossingen
#TeamWDP	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Work-life balance ◆ Persoonlijke en professionele ontwikkeling ◆ Attractief loonpakket ◆ Gezondheid en veiligheid ◆ Correct en ethisch handelen ◆ Verantwoorde bedrijfsvoering 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Aangenaam werkkader ter ondersteuning van creativiteit, welzijn en motivatie voor #TeamWDP ◆ Employee Code of Conduct ◆ Corporate engagement activities ◆ Statement #Healthyandsafe ◆ (Half)jaarlijkse feedbackmomenten ◆ Opleiding- en coachingtrajecten ◆ Jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid ◆ Open cultuur met ruimte voor constructieve feedback en vernieuwing
Investeerders Financiers Aandeelhouders Third-party benchmarks Analisten	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Waardecreatie en winstgeneratie ◆ Langetermijn business model met duidelijke targets en strategie met het oog op verdere groei ◆ Stabiel partnership met WDP ◆ ESG als onderdeel van het business plan ◆ Transparantie 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Investerings en creatie cashflows op lange termijn ◆ Duidelijk groeiplan met gekwantificeerde targets ◆ ESG Roadmap 2019-23 ◆ Transparante communicatie en financiële informatie ◆ Uitbouw van een solide langetermijnrelatie door constante en intensieve dialoog, onder meer via jaarlijkse roadshows en beleggersbeurzen, recurrente overlegmomenten en Investor Day ◆ Jaarlijkse Algemene Vergadering
Leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Betrouwbaar en langetermijnpartnership ◆ Correct zaken doen ◆ Veilige werkomgeving 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Samenwerking op basis van duidelijke afspraken en wisselwerking ◆ Naleving van betalingstermijnen ◆ Creatie van een langetermijnrelatie ◆ HSES Team - HSES Corporate Action Plan ◆ Supplier Code of Conduct ◆ Statement #Healthyandsafe
Beleidsmakers	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Naleving van de geldende regelgeving 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Continue monitoring en naleving van geldende regelgeving ◆ Open dialoog via beroepsorganisaties ◆ Open en pro-actieve dialoog met (lokale) regelgevende instanties tijdens cyclus van projectontwikkeling
Gemeenschap	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Minimale impact van activiteiten op de directe omgeving ◆ Maatregelen ter reductie van de ecologische impact ◆ Economische groei ◆ Werkgelegenheid ◆ Duurzame bedrijfsvoering 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Continue dialoog tussen de klant, de omgeving en WDP ◆ Direct en transparant contact met de omgeving (bv. via een infoavond) en relevante stakeholders ◆ Ondersteunen van goedbedoelendacties ◆ ESG Roadmap 2019-23 ◆ Bijdrage tot de infrastructuur

WAARDECREATIE DOOR DIALOOG EN DUIDELIJKE FOCUS

Stakeholder	Engagement in 2020	Toelichting
Klanten	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 50% repeat business ◆ 90% van huurcontracten die in de loop van 2020 op vervaldag kwamen, verlengd door de bestaande klant ◆ Dialoog met de klant: <ul style="list-style-type: none"> - elke klant ontmoet het property team minstens twee keer per jaar - elke klant ontmoet het sales team minstens een keer per jaar 	<p>Meer details onder 5. <i>Transacties en verwezenlijkingen</i>, 7. <i>Financiële resultaten en vastgoedverslag</i></p>
#TeamWDP	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Opleidingsplan voor elke medewerker ◆ Het jaarlijkse HSES Corporate Action Plan garandeert een veilige en gezonde werkomgeving ◆ Veilig en gezond tijdens de Covid-19-pandemie 	<p>Meer details onder 4. <i>ESG</i>, persbericht Covid-19, HSES Corporate Action Plan 2020, #HealthyAndSafe, EI Plan en Employee Code of Conduct</p>
Investeersders Financiers Aandeelhouders Third-party benchmarks Analisten	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Jaarlijks 360°-overleg met elke partnerbank ◆ 1-op-1- en groepsgesprekken met circa 200 institutionele investeerders via internationale roadshows, real estate events en meerdere calls ◆ Direct contact met de particuliere investeerder via events, bv. Finance Avenue ◆ Dialoog met de bestaande aandeelhouder via de Algemene Vergadering ◆ Persconferentie naar aanleiding van de jaarresultaten met meer dan 100 dial-ins en replay webcast 	<p>Meer details onder 6. <i>ESG</i>, Rechten van de aandeelhouder, Financiële agenda</p>
Leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> ◆ De langetermijnrelaties worden ondersteund door raamcontracten met een selectie van de bestaande aannemers ◆ De samenwerking met een vaste pool van aannemers, architecten, studie bureaus, legal advisors weerspiegelt het belang dat WDP hecht aan langetermijnrelaties 	<p>Meer details onder Supplier Code of Conduct, persbericht Covid-19, HSES Corporate Action Plan 2020, #HealthyAndSafe</p>
Beleidsmakers	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Regelmatig buurtoverleg, in samenwerking met de bevoegde instanties, bijvoorbeeld voor de projecten in Lokeren en Breda 	<p>Meer details onder Lidmaatschappen en verenigingen, website Lokeren, project Veghel, Charity</p>
Gemeenschap	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Kennis delen: <ul style="list-style-type: none"> - Joost Uwents geeft les aan AMS, is lid van de general council van Vlerick Business School en is jurylid voor een afstudeerproject aan ASRE - Joost Uwents is bestuurslid bij Logistics in Wallonia en lid van de Advisory Board van EPRA - Tony De Pauw is lid van het strategisch comité van VBO - Marc De Bosscher is voorzitter van het PropTech-comité van EPRA - WDP was host van de workshop voor de opleiding Master in logistiek aan het AMS - Mickaël Van den Hauwe is Treasurer van de BE-REIT Association en is lid van het Regulatory & taxation committee van EPRA 	

WDP is lid van verschillende associaties en verenigingen en deed in 2020 geen geldelijke bijdragen aan politieke partijen of politieke campagnes.

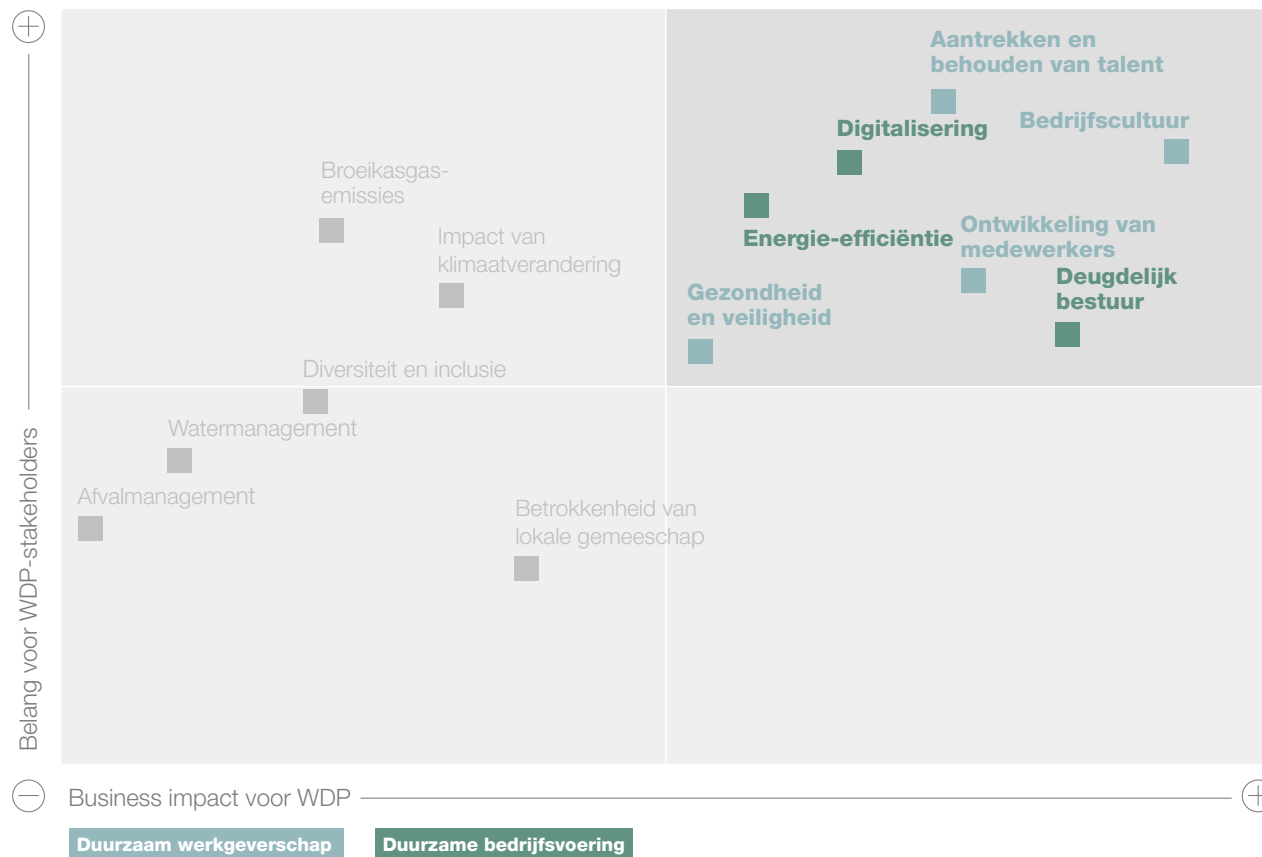
WAARDECREATIE DOOR DIALOOG EN DUIDELIJKE FOCUS

ESG materialiteitsanalyse

WDP heeft in het najaar van 2018 onderzocht welke de voornaamste aspecten zijn inzake ESG voor zijn relevante stakeholders. Het belang van deze materialiteiten voor de stakeholders werd hierbij getoetst, evenals de potentiële impact van elke materialiteit voor WDP, rekening houdende met de eruit voortvloeiende opportuniteiten, dan wel met de eraan verbonden risico's.

Het resultaat van deze analyse is een matrix die een duidelijke tweespalt laat zien en die ons leidt naar de voor WDP op dit ogenblik meest relevante (zeven) focusthema's – het WDP ESG Framework.

Dit werkkader werd gecreëerd met de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties als gids. Ook de analyse van trends en ontwikkelingen binnen de sector, andere ESG-frameworks, rapporteringsstandaarden (zoals de European Public Real Estate Association (EPRA), Global Reporting Initiative (GRI) en Sustainability Accounting Standards Board (SASB)) en toonaangevende rating- en research agent-schappen (zoals Vigeo, MSCI, ISS en de Dow Jones Sustainability Index (DJSI)) werden mee in overweging genomen.



WAARDECREATIE DOOR DIALOOG EN DUIDELIJKE FOCUS

WDP ESG Framework

Dit framework geeft de zeven focusthema's weer die een duidelijk werkkader creëren voor WDP's ESG-beleid. Ze vormen tevens de basis voor de meerjarige WDP ESG Roadmap waarin alle onderliggende acties terug te vinden zijn met de daaraan

gekoppelde verantwoordelijke personen en deadlines. Deze kent toepassing binnen #TeamWDP, hetgeen ook weerspiegeld wordt in eenieders KPI's.



Ontwikkeling van medewerkers



Gezondheid en veiligheid



Aantrekken en behouden van talent



Bedrijfscultuur



Duurzaam
werkgeverschap

Duurzame
bedrijfsvoering



Deugdelijk bestuur



Energie-efficiëntie



Digitalisering



WDP's bijdrage tot de SDG's van de Verenigde Naties

De doelstellingen van de Verenigde Naties zijn onze gids.

WDP wil bijdragen tot die SDG's die voor de Vennootschap en haar activiteiten het meest relevant worden geacht.



WDP zet in op de persoonlijke en professionele ontwikkeling van zijn medewerkers via algemene en individuele opleidingen en persoonsgerichte ontwikkelingsplannen.



De implementatie van een energy monitoring system brengt het energieverbruik van WDP en zijn klanten duidelijk in kaart en wil de efficiëntie ervan optimaliseren. WDP doet ook beroep op hernieuwbare energie door de installatie van zonnepanelen. WDP zal een klimaatplan opstellen waarin concrete acties en doelstellingen worden opgenomen, die rekening houden met de klimaatdoelstellingen voor 2030 door de Europese Unie en de European Green Deal 2050.



Een veilige en gezonde werkomgeving vormt een essentiële factor binnen WDP's bedrijfsvoering. Een goede mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden is cruciaal binnen het aanwervingsbeleid. Om het talent binnen de onderneming te houden, wordt gestreefd naar continue vorming en betrokkenheid bij het bedrijf en zijn projecten.



Als langetermijninvesteerder kan WDP een rol spelen in de verdere duurzame ontplooiing van de infrastructuur binnen de regio's waarin het bedrijf actief is. WDP is ervan overtuigd dat deugdelijk bestuur zorgt voor een goed evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap.

WAARDECREATIE DOOR DIALOOG EN DUIDELIJKE FOCUS

Beslissingsproces

ESG maakt inherent deel uit van WDP's dagdagelijkse activiteiten en is bijgevolg een van de kerntaken van de Raad van Bestuur en het Managementcomité. De wisselwerking tussen de teams en deze bestuursorganen garandeert interne dynamiek en een duidelijk beleid. Binnen de Raad van Bestuur is Joost Uwents verantwoordelijk voor ESG.



Raad van Bestuur

- ◆ Tekent een duurzaamheidsbeleid uit en incorporeert deze in zijn bedrijfsstrategie
- ◆ Neemt voorstellen zoals geformuleerd door het Managementcomité op in zijn bedrijfsstrategie
- ◆ Vergadert minstens zesmaal per jaar waarbij minstens een keer per jaar overleg inzake ESG plaatsvindt

Managementcomité

- ◆ Doet een voorstel voor de duurzaamheidsstrategie en KPI's
- ◆ Continue evaluatie van de duurzaamheidsstrategie
- ◆ Doet voorstellen inzake duurzame ontwikkeling en rapporteert op geregelde tijdstippen een stand van zaken van de uitvoering van de duurzaamheidsstrategie van WDP Groep aan de Raad van Bestuur
- ◆ Rapporteert jaarlijks aan de hand van het verslag inzake ESG, zoals opgenomen in het jaarverslag
- ◆ Vergadert minstens op kwartaalbasis inzake ESG

Sustainability engineer

Team HSES

Team ESG

ESG TOPICS



Bedrijfscultuur

Realisaties in 2020

Covid-19: duidelijke focus op #TeamWDP en de interne samenwerking



Digitale office tools



Online teambuilding events



Veilige re-boarding



Regelmatige online heads-up van interne projecten



Re-vive van WDPConnect!

Het platform vormt het corporate ankerpunt voor alle interne informatie en kreeg een upgrade naar meer intuïtieve navigatie, uitgebreidere content en voor meer awareness binnen het team.

100.000 euro

Charity

voor kwetsbare groepen en sociale initiatieven die hard getroffen zijn door Covid-19. Dit bedrag werd ingezameld via 15% van de verloning voor het tweede kwartaal van 2020 van Raad van Bestuur en CEO's, een vrijblijvende bijdrage door #TeamWDP en vervolgens verdubbeld door WDP.

Doelstellingen

WDP ESG Roadmap

Jaarlijkse update in functie van de gewijzigde omgeving

Behoud van de bedrijfscultuur

Teamevents
Workshops

Charity door #TeamWDP

#TeamWDP

Vanuit de spirit van een familiebedrijf zijn een **flexibele, vlakke bedrijfsorganisatie** en een **hands-on en can-do entrepreneurship** inherent aan het DNA van WDP. We spelen kort op de bal en steunen op langetermijnpartnerships met alle stakeholders. Deze bedrijfscultuur vergt ondernemende mensen met een eensgezinde motivatie, waarbij elke medewerker binnen #TeamWDP bijdraagt tot het succes van de onderneming.



WDPConnect! 2.0

Een internationale bedrijfssetting vraagt een verbindende communicatietool die alle regio's, alle afdelingen en dus alle medewerkers samen brengt. Het vernieuwde platform centraliseert alle corporate info en zal uitgroeien tot hét startportaal voor elke medewerker. In deze nieuwe realiteit van telewerken en een digitale werkomgeving is een dergelijk platform een absolute must.

Het uitdragen van deze bedrijfscultuur begint met het **onboarding process** voor nieuwe medewerkers, waarin 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 dagdagelijkse operationele werking van de onderneming.

Een eensgezinde bedrijfscultuur wordt voorts uitgedragen door **teamspirit, synergieën** binnen de onderneming en **gestroomlijnde processen** over de landsgrenzen en business units heen. Het verbindende communicatieplatform WDPConnect! 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 wederzijdse 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.

ESG TOPICS



Aantrekken en behouden van talent

Warehouse of talent

Als groeiende organisatie moet het juiste talent worden aangetrokken en geïntegreerd zijn binnen het bedrijf en zijn bedrijfscultuur. Alleen zo wordt de toekomstbestendigheid van WDP Groep gegarandeerd, de weerbaarheid van de onderneming verhoogd en groei continu gefaciliteerd. Een **goede mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden** is primordiaal. WDP gaat op zoek naar medewerkers met de juiste skills die het best matchen met de bedrijfscultuur en de activiteiten, met inachtneming van objectieve 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 ontplooiën. 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 beslissingen door te duwen. De innovatieve, vlakke organisatiestructuur zorgt voor een constante dynamiek en bewerkstelligt **betrokkenheid, verantwoordelijkheid en ownership. Continue vorming en betrokkenheid** bij het bedrijf en zijn projecten stimuleren professionele en persoonlijke ontwikkeling.

Nieuw talent

Een kort, maar grondig selectieproces, duidelijke informatie en aandacht voor de juiste match vormen de basis voor een geschikte aanwerving. 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;
- ◆ een peter of meter voor elke nieuwe medewerker die hen op informele wijze wegwijs maakt;
- ◆ 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 klanten samen met een van de projectmanagers of property managers; en
- ◆ 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 ter succesvolle realisatie van hun project.

Uit de #TeamWDP tevredenheidsenquête 2020:

Sfeer op het werk

8,5/10

De job beantwoordt aan de verwachtingen

8,4/10

Tevreden over de work-life balance

7,9/10

Tevreden over de persoonlijke ontwikkeling

7,8/10



#JoinTeamWDP

Ook in volle coronacrisis slaagden we erin geschikte medewerkers aan te werven. De juiste mensen aantrekken die passen binnen de bedrijfscultuur, bereik je enkel door je bedrijf open en transparant in de markt te zetten. De WDP HR jobwebsite vertelt exact wat WDP en – belangrijker nog – #TeamWDP te bieden hebben voor nieuw talent. Bovendien is het goed dat we, als bedrijf met een relatief klein team, de doorlooptijd van de openstaande vacatures beperkt kunnen houden.



Aantrekken en behouden van talent (vervolg)

Diversity beyond gender

Medewerkers

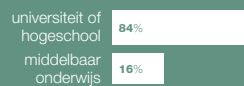
82



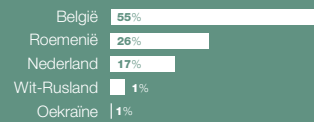
54% 46%



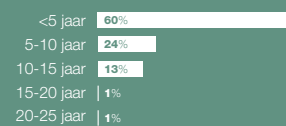
Opleidingsachtergrond



Nationaliteit



Anciënniteit



7% vrouwen in STEM-functies¹

Bedienden – Paritair Comité 200
Arbeiders – Paritair Comité 124

Voor WDP BE is de relevante nationale cao (collectieve arbeidsovereenkomst) van toepassing.

Realisaties in 2020

Onboarding pakket
voor nieuwe medewerkers
in België en Nederland



Dedicated WDP HR jobwebsite
met oog voor onboarding, bedrijfs-
cultuur, #TeamWDP en ontwikkeling



Bonus Covid-19 voor #TeamWDP
1 week extra verloning als
dank voor de niet-aflattende
inspanningen en behaalde
doelstellingen ondanks de
coronacrisis



Doelstellingen

Tevredenheidsenquête voor alle medewerkers wordt geïntegreerd in een online feedback form

Managementcomité WDP

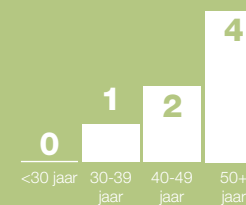


7

leden

bigestaan door een dedicated team
van Inhouse Group Shared Services

100% 0%



Anciënniteit



Inhouse Group Shared services

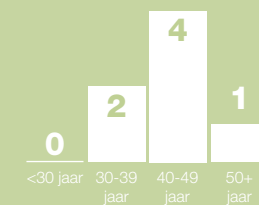
Project development
Finance
HR
Investor relations

Special Projects
Marketing
Corporate legal

7

verantwoordelijken

43% 57%



Anciënniteit

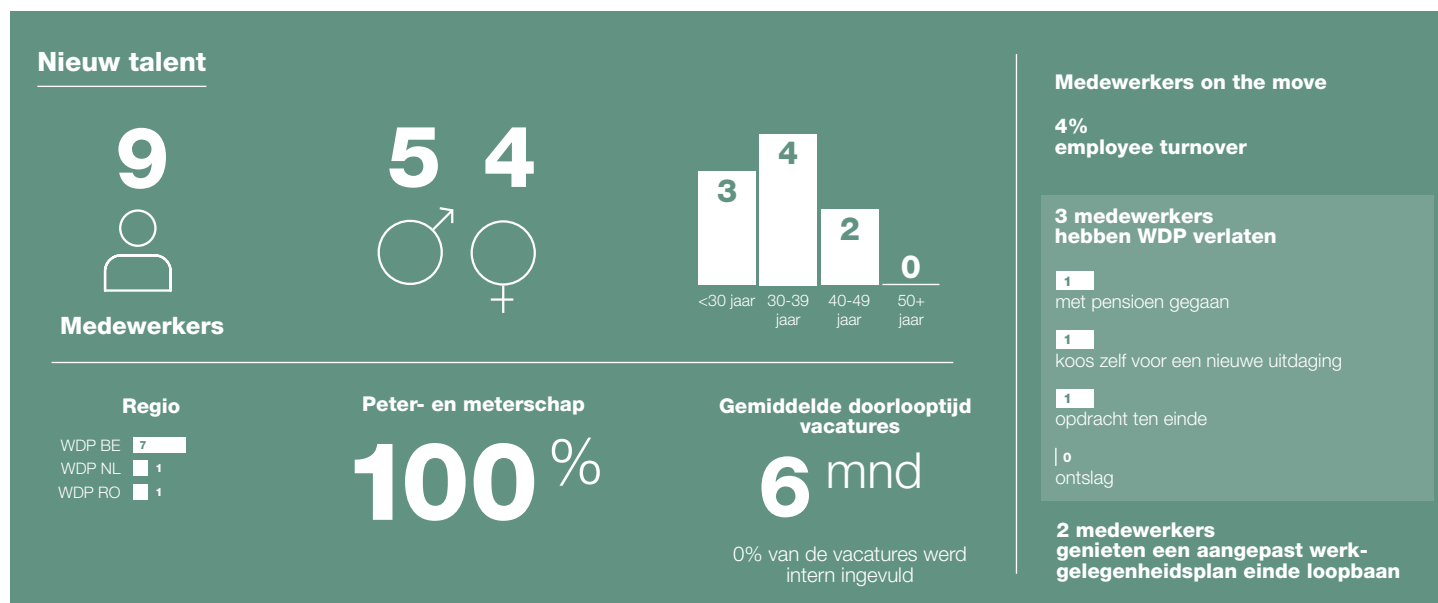


¹ STEM staat voor Science, Technology, Engineering en Mathematics.

ESG TOPICS



Aantrekken en behouden van talent (vervolg)

**Faire en evenwichtige verloning**

WDP past een remuneratiebeleid toe dat gestoeld is op drie krachtlijnen: eenvoudig, transparant en in lijn met de bedrijfsstrategie. De bezoldiging van de medewerkers 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 afhan-

kelijk van onder meer functie en sociaal statuut van de persoon in kwestie, alsook van de lokale regelgeving waaraan de medewerker onderworpen is. Het spreekt voor zich dat er bij het bepalen van de verloning uitgegaan wordt van het principe **'gelijk loon voor gelijk werk'**. 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 dien-

sten 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 medewerkers bestaat uit:

- ♦ een vergoeding gelinkt aan individuele prestatiedoelstellingen; en
- ♦ een vergoeding gelinkt aan collectieve prestatiedoelstellingen rechtstreeks voortvloeiend uit WDP's groeiplan

2019-23 en de WDP ESG Roadmap. Zo bepalen onder meer de EPRA-winst per aandeel en de bezettingsgraad in welke mate de collectieve variabele vergoeding wordt toegekend en uitgekeerd aan de medewerkers. **Ook werd aan elke medewerker een ESG-target toegewezen.**

De uitbetaling van de variabele verloning gebeurt afhankelijk van de plaats van tewerkstelling, rekening houdende met de lokale wetgeving en de functie en het sociale 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.

In principe zijn alle medewerkers vast in dienst met een **arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur**; in uitzonderlijke gevallen kan voor tijdelijke vervanging in een contract van bepaalde duur worden voorzien. WDP biedt ook mogelijkheden van deeltijds werk of aangepaste werkgelegenheidsplannen.

ESG TOPICS



Gezondheid en veiligheid

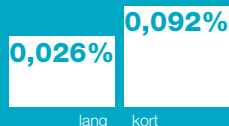
Realisaties in 2020

0,001%

arbeidsongevallen

0

overlijdens



afwezigheid door ziekte

0

incidenten van niet-naleving van regelgeving inzake gezondheid en veiligheid

100%

evaluatie van gezondheid en veiligheid

1

preventieadviseur

1

EHBO'er

HSES Corporate Action Plan

- ◆ On-site promotie van HSES, oa. via bestickering van de sprinkler tanks
- ◆ HSES-audit van een WDP-bouwwerf in Nederland
- ◆ Werken met derden: procedure uitgerold in België
- ◆ Interventie- en evacuatie-procedures voor alle WDP-kantoren

Work-life balance
26% van medewerkers werkt deeltijds

- ◆ Flexibel werken
- ◆ In België, Nederland en Roemenië zijn van overheidswege een periode voor bevallingsrust, adoptieverlof, vaderschapsverlof, ouderschapsverlof, zorgverlof en tijdskrediet (enkel in België) voorzien

Covid-19

- ◆ Corona-ouderschapsverlof
- ◆ Digitale omgeving voor telewerk
- ◆ Online sport en teambuilding
- ◆ Preventiemaatregelen op kantoor: mondkmaskers, respect voor social distancing, handhygiëne, respiratoire hygiëne, hygiënische werkplek
- ◆ Zorg voor work-life balance: verrassingsbox voor de thuiswerkers, knutselactie voor de kinderen van de medewerkers, wekelijkse update over de gezondheid van iedereen voor iedereen

HSES is er voor en van iedereen

Een veilige en gezonde leef- en werkomgeving voor #TeamWDP, klanten, investeerders, leveranciers en de hele community is essentieel in het operationele management van WDP. WDP blijft systematisch de gezondheid, het fysieke en mentale welzijn en de veiligheid op het werk verbeteren, rekening houdende met de specifieke risico's en gevaren.

Van alle medewerkers, ongeacht de functie, wordt verwacht dat zij meehelpen aan de identificatie en het voorkomen van veiligheids- en gezondheidsrisico's om zo samen een veilige, gezonde en zorgeloze werkomgeving voor #TeamWDP en alle stakeholders te creëren.

Het WDP HSES Team, samengesteld uit property managers (minstens één van elk platform), een vertegenwoordiger van de projectmanagers, de preventie-adviseur en de CTO, rolt stapsgewijs een jaarlijks [HSES Corporate Action Plan](#) uit.

Vanuit #TeamWDP dragen de initiatieven van het Office Well-being Team en het Move Team bij tot een gezonde en sportieve sfeer op kantoor – en natuurlijk ook tot de teamspirit. WDP waakt over een goed evenwicht werk/privé, onder andere door bepaalde vormen van flexibel werken of deeltijds werken.



Doelstellingen

Minstens 1 audit inzake HSES voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP

Compliance met de relevante Covid-19-richtlijnen

Verdere structurele integratie van HSES in de operationele activiteiten

Meer over
#HealthyAndSafe



ESG TOPICS



Gezondheid en veiligheid (vervolg)

Flexibel werken bij WDP

Flexibel werken wordt binnen WDP georganiseerd op basis van gezond verstand, onderling vertrouwen en overleg. Een recurrente vaste telewerkdag is niet toegestaan om de communicatie, creativiteit en wendbaarheid van de teams niet in de weg te staan. Flexibel werken is wel mogelijk ad hoc en occasioneel, bijvoorbeeld om privéredenen, weersomstandigheden, etc. of omdat het bijdraagt tot een meer efficiënte dagindeling.

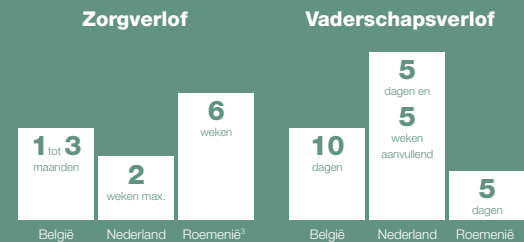
Het spreekt voor zich dat WDP tijdens de coronacrisis, in lijn met de maatregelen van overheidswege, de mogelijkheden tot (verplicht) telewerk heeft uitgebreid voor zolang als dat nodig is.



HSES is meer dan een policy alleen

Een duidelijk en gedreven HSES-beleid ondersteunt de operationele werking van het bedrijf. Duidelijke awareness en communicatie binnen en door #TeamWDP zorgen ervoor dat WDP zijn activiteiten tijdens de coronacrisis ongehinderd kan verder zetten en de bouwerven veilig open kunnen blijven.

Themaverlof: wettelijke voorzieningen per kind



- ¹ per kind tot 12 jaar
- ² per kind tot 8 jaar
- ³ per kind tot 7 jaar

Tijdskrediet in België

Corona-ouderschapsverlof in België: onbepaald op te nemen tussen 1 mei en 30 september 2020

ESG TOPICS



Ontwikkeling van medewerkers

Realisaties in 2020

100 %

medewerkers
jaarlijks beoordeeld

947 euro

opleidingsgeld gemiddeld
per medewerker

37 uren

opleiding gemiddeld per
medewerker

IT/Digitalisering	1.274 u
Persoonlijke ontwikkeling	783 u
Technisch	361 u
Financieel	334 u
Vastgoed	288 u
Juridisch	139 u
Administratie/Algemeen	71 u
Commercieel	32 u
Fiscaal	22 u

+ 18 uren

opleiding gemiddeld
per medewerker

Opleidingen voor #TeamWDP

Salesforce
Power BI
Sharepoint
OneNote
Document Management System
Online Marketing

Remuneratie

van elke medewerker
gelinkt aan de
realisatie van een
ESG-doelstelling



Doelstellingen

Online feedback form voor elke medewerker

Jaarlijkse realisatie ESG-doelstellingen door
#TeamWDP: minimum 90%

Samen groeien

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 vaardighe-



Targets gaan
verder dan goede
operationele cijfers

ESG zit vervat in het DNA van WDP. Naast de operationele targets, zijn ook de ESG-targets inherent aan de manier waarop we dagelijks aan de slag gaan. Awareness bij alle collega's komt niet enkel tot stand via presentaties of samenwerking, maar ook via duidelijk afgelijnde ESG-targets voor elk van onze medewerkers.

den 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 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** (waarvan 22 uren verplichte opleiding en 17 uren niet-verplicht)² 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 (deeltijds werk, Werkbaar Werk).

Voor alle medewerkers worden jaarlijks formele **feedbackmomenten** georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Naast de evaluatie en waardering van de individueel gestelde prestatiedoelstellingen, wordt hierbij 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 om bijkomende feedback te geven of te krijgen.

ESG TOPICS



Digitalisering

Efficiëntie en toegevoegde waarde

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 2020**Project Brains**

Optimalisatie van de datastromen door middel van een document management system en de integratie van het data- en softwarelandschap

Optimalisatie van bedrijfsprocessen

WDP XPLQRE

WDP Xplore

Klantgerichte next generation marketing

Een 360° virtuele tool waarbij de klant doorheen een digitaal distributiecentrum wandelt

**Doelstellingen**

Verdere uitrol van Project Brains over alle WDP-platformen heen

Digitaal klantenportaal



Vandaag en morgen
zijn digitaal

Want gisteren - nog voor de uitbraak van de coronacrisis - schreef WDP al verder aan zijn digitaal verhaal. Een digitaal document management, geïntegreerde data-architectuur, een performante telewerkomgeving en binnenkort digitale klantenbeleving. Kortom, Project Brains.

ESG TOPICS



Energie-efficiëntie

WDP tracht maximaal de CO₂-uitstoot van de gebouwen te verminderen door diverse initiatieven in de bestaande portefeuille en voor nieuwbouwprojecten. Daarnaast investeert WDP waar mogelijk in alternatieve energiebronnen.

Energie-efficiënte gebouwen

Een standaard WDP-nieuwbouwmagazijn wordt jaarlijks getoetst en geactualiseerd – de energie-efficiëntie ervan is een van de prioritaire overwegingen. Energie-efficiëntie is ook top-of-mind voor wat betreft de eigen WDP-kantoren.



Doelstellingen

WDP Climate Action Plan

WDP zal een klimaatplan opstellen waarin concrete acties en doelstellingen worden opgenomen die rekening houden met de klimaatdoelstellingen voor 2030 door de Europese Unie en de European Green Deal 2050. De resultaten vanwege het energy monitoring system vormen de basis van waaruit de doelstellingen en krijtlijnen van het plan worden uitgezet.



Want meten is weten

Het energy monitoring system biedt een duidelijke en gedetailleerde kijk op het energieverbruik van onze klanten en ons bedrijf. Het vormt de perfecte basis voor een performante strategie die onze energiedoelstellingen en de duurzame doelstellingen van onze klanten zal ondersteunen.

Realisaties in 2020

+205.000 m²



Led-relighting in de vastgoedportefeuille



Relighting met led op bestaande locaties, onder andere onder impuls van Green leases

80 MWp



Zonne-energie op 85 locaties

Installatie van 10 MWp ingepland

1/3

van de vastgoedportefeuille is uitgerust met zonnepanelen

Energy monitoring system

Volledig uitgerold over alle landen waarin WDP actief is

Data ter beschikking van de klant en dialoog ter optimalisatie van het energieverbruik

Ambitie 100 MWp

2020 27.498 t CO₂e-vernijding

26 %

Class A green certified warehouses

Certificering

BREEM
+ 2 locaties
In totaal
17 WDP-locaties

EDGE
+ 48 locaties
Certificering van de volledige Roemeense vastgoedportefeuille

Groene financiering

205 miljoen euro IFC

Financieringspakket voor logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië die EDGE-gecertificeerd zijn

150 miljoen euro EBRD

Financieringspakket voor de realisatie van de voorverhuurde ontwikkelingspijplijn en de verdere groei van de WDP-activiteiten in Roemenië

ESG TOPICS



Energie-efficiëntie (vervolg)

Groene financieringsstrategie

Het WDP Green Finance Framework geeft de 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.

1,2

mijard euro

eligible assets onder het
Green Finance Framework

33%

685

miljoen euro

financiële schulden via
groene financiering

Duidelijke trend naar herontwikkeling

WDP blaast ook nieuw leven in oudere, onderbenutte locaties. Deze brownfieldontwikkelingen komen tegemoet aan de schaarste in de vrije ruimte. Naast het herontwikkelen van dergelijke sites tot moderne nieuwbouwmagazijnen met nieuwe, duurzame technologieën, impliceert een dergelijk project ook vaak sanering van de (vroegere) vervuilde locatie. Op die manier wordt de ecologische voetafdruk van de site verkleind en wordt ook bijgedragen tot de gezondheid van de werknemers die het pand in gebruik zullen nemen en van de omgeving er rondom.

132.000

m²

brownfieldprojecten in uitvoering

Multimodale locaties

WDP is ervan overtuigd dat de toekomst van de logistiek ligt bij multimodale oplossingen. WDP plant zijn opslagruimten strategisch in op locaties waar knooppunten voor weg-, scheepvaart-, spoor- en luchtverkeer kunnen worden of reeds zijn ontwikkeld. WDP streeft ernaar om, aan de hand van deze multimodale locaties, toegevoegde waarde te genereren door de creatie van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, openbare diensten, etc. om tot een slimme logistiek te komen (zoals bundling of agrologistiek).

720.000

m²

met directe toegang tot weg, water, spoor en/of lucht

Minder energieverbruik

- ◆ Volledige isolatie van muren en daken
- ◆ Ledverlichting met terugdimming en bewegingsdetectie
- ◆ Relighting project met led in bestaande portefeuille
- ◆ Meest energie-efficiënte verwarmings-, isolatie- en airconditioningsystemen

Groene energie

- ◆ Zonnepanelen
- ◆ Groene elektriciteit
- ◆ Warmtepomp (optioneel)

Minder waterverbruik

- ◆ Hergebruik van regenwater in het sanitair
- ◆ Bewegingsdetectoren op kranen en urinoirs

Energy monitoring system

- ◆ Monitoring via meetapparatuur op hoofdaansluitingen water, gas en elektriciteit
- ◆ Mogelijkheid tot detailmonitoring en actieve sturing installaties

Certificering (optioneel)

- ◆ BREEAM
- ◆ EDGE

Elektrische laadpalen

Biodiversiteit

Constructie volgens de EPB-normen in België

Afval

- ◆ Inrichting voor gescheiden afvalsortering
- ◆ Vermindering van het afvalvolume en streven naar circulaire afbraak bij ontwikkeling

Green lease

Groene investeringen door WDP in de vastgoedportefeuille op vraag van de klant of op eigen initiatief, in combinatie met een aanpassing van de huurvoorwaarden en een verminderd energieverbruik.

Energiezuinige WDP-kantoren

WDP HQ

Geothermische warmtepomp
Elektrische laadpalen

WDP Nederland

Gemeentelijk DH&C (District Heating en Cooling)
Energieklasse A
Elektrische laadpalen

WDP Roemenië

LEED certified
Elektrische laadpalen

ESG TOPICS



Deugdelijk bestuur

Realisaties in 2020

Supplier Code of Conduct

Onze leveranciers spelen zonder twijfel een belangrijke rol in het succesvol behalen van onze verwachtingen op het vlak van duurzaamheid en ons doel om bij te dragen aan een duurzame wereld. Deze code definieert de principes waar van we verwachten dat ook onze leveranciers ze hoog in het vaandel dragen: respect voor mensenrechten, eerlijke en correcte werkomstandigheden, veiligheid en gezondheid, milieu, ethisch handelen.

Grievance Mechanism

#Speak up

Via een duidelijke meldingsprocedure kunnen medewerkers hun bezorgdheden of onregelmatigheden melden.

#ShareYourThoughts

Meldingsprocedure voor alle stakeholders, eenvoudigtoegankelijk via onze website.

In beide meldingsprocedures garandeert WDP respect voor dialoog, oplossingsgerichtheid en discretie.

0

inbreuken

op Dealing Code, Employee Code of Conduct, noch inbreuken of veroordelingen inzake mededingingsrecht of naar aanleiding van corruptie of fraude.

Implementatie van een holistische aanpak rond e-mail security en anti-malware

Reporting standards, ratings en indexen

	2020	Progress	Ambitie
	Gold	■	Gold
GRI	Core	■	Core
MSCI 	BBB	■	A
ISS ESG 	Not Prime C-	▲	Prime C
	42/100	▲	Inclusie in de index



WDP Supplier Code of Conduct

Van onze leveranciers wordt niet enkel kwaliteitsvol werk en economische meerwaarde verwacht. Het is evenzeer van belang dat zij de ethische waarden, die voor WDP vanzelfsprekend zijn, onderschrijven. Via de Supplier Code of Conduct en het Grievance Mechanism werden onze principes en ons streven naar onderlinge dialoog geformaliseerd.

Handelen zoals het hoort

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.

Transparante rapportage

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.

Deze visie wordt eveneens weerspiegeld in de keuze die WDP heeft gemaakt inzake erkende internationale standaarden voor rapportage en ESG-rating agentschappen. WDP heeft enerzijds geopteerd voor EPRA en GRI gezien hun sectorrelevantie en internationale erkennen. Anderzijds werd geopteerd voor ISS en MSCI, die een framework hanteren dat een breed spectrum van environmental, social en governance topics en trends opvolgen met een materiële impact op verschillende industrieën en vennootschappen.

 Doelstellingen

Compliance training

Recurrente opleiding omtrent de gedragsprincipes en waarden vervat in de Ethische Code, de Code of Conduct, het Corporate Governance Charter alsook inzake HSES en Risk management

Optimalisatie in functie van cyber security en data integriteit

EI Plan

Digitale samenwerking



Digitaal is het nieuwe normaal. Data is de nieuwe grondstof voor een optimale customer experience. Dus zet ook WDP voluit in op een digitale klantenbeleving met een sterke, intelligente data-architectuur als ondersteuning.

100% digitaal: betere processen en tools

Maar het digitale verhaal klopt enkel wanneer er een tastbare meerwaarde is voor klanten en medewerkers. Een efficiënte samenwerking én een hoogwaardige klantenservice, dat is het doel. Door elke tool te connecteren en te integreren binnen een 100% digitaal platform, verbetert WDP zijn processen, tools én de beschikbare data.

Gedragen door #TeamWDP

Een succesvol digitaal platform uitbouwen, kan enkel met de volle steun van #TeamWDP. Om onze collega's te enthousiasmeren, zetten we een unieke creatieve challenge op touw. Dat was in tijden van thuiswerk, coronamaatregelen en een nieuwe werksituatie cruciaal om constructief te communiceren, trainingen te organiseren en betrokkenheid te stimuleren.

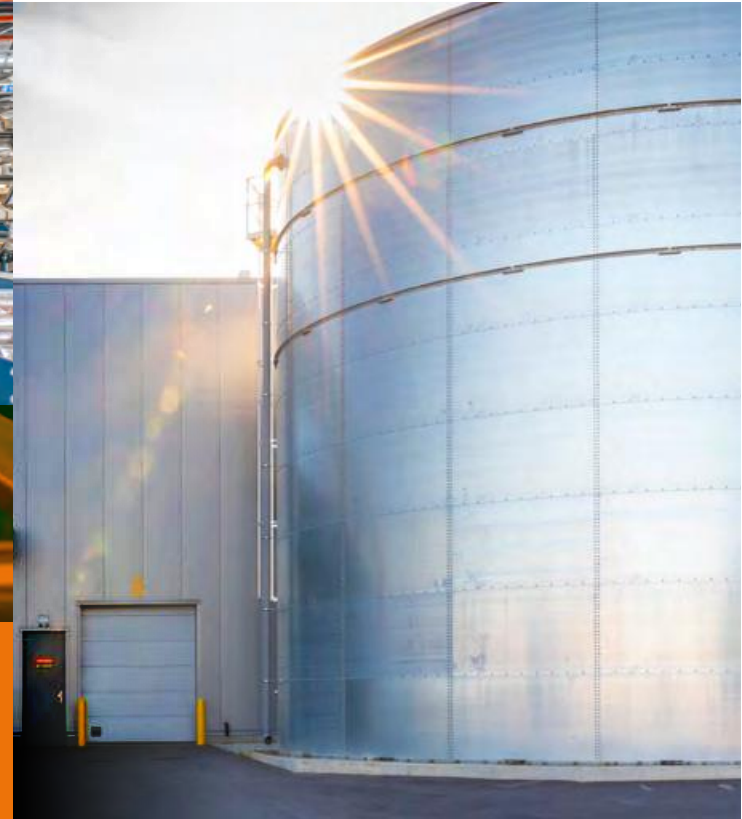
“ EI Plan barst van de ambitie. Het is de weg vooruit. Maar dat kan alleen als iedereen aan boord is. Zal het ons allemaal lukken? Het leven is aan de durvers. #TeamWDP zal zich moeten bewijzen.

EI Profesor van WDP

Codenaam: EI Plan

Eerste stap: het aankondigen van 'EI Plan'. Een ludieke miniserie, gebaseerd op La Casa de Papel op Netflix. In die miniserie brengt EI Profesor regelmatig updates en leert #TeamWDP ook de bende van EI Profesor kennen – collega's die hun ervaringen delen. EI Plan/La Casa de WDP werd dan ook al snel dé interne codenaam van het project. We lanceren regelmatig nieuwe afleveringen en injecteren een flinke dosis fun in de digitale transformatie van WDP.

5. TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN



Weg met de oude,
tijd voor de nieuwe



132.000 m²
brownfield in ontwikkeling



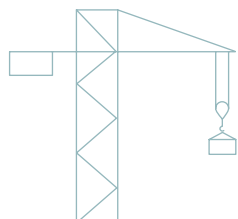
Brownfieldontwikkelingen
geven verouderde sites
een duurzame toekomst



TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJKINGEN

98,6%

Bezettingsgraad



Bevestiging van vertrouwen



13%

Huurcontracten
die eindigden in 202097%
verlengd90%
verlengd aan bestaande
klanten

10%

Huurcontracten
eindigen in 202157%
reeds verlengd

99%

Huurincasso 2020¹

PROJECTEN IN 2020

AFGEWERKT

IN UITVOERING

POTENTIEEL

Oppervlakte

534.000 m²805.000 m²>1.000.000 m²

Investering

359 mio euro

541 mio euro
waarvan nog 367 miljoen euro
dient te worden geïnvesteerd

Initieel brutohuurrendement

7,1%
6,1% in West-Europa
8,1% in Roemenië6,5%
6,0% in West-Europa
8,5% in Roemenië

Gemiddelde looptijd van de huurcontracten

10 jaar

12 jaar



54 mio euro

Acquisities

¹ Percentage van de huurgelden geïnd.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

België

Leuven

Vaart 25-26

Verkocht 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.¹ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 80%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is gestart in het najaar van 2019.

Londerzeel

Technologielaan 3



Acquisitie WDP is eigenaar geworden van de site van Sip-Well te Londerzeel. Deze locatie betreft circa 11.000 m² aan bebouwde oppervlakte met bijkomend toekomstig ontwikkelingspotentieel. Via deze aankoop kan WDP zijn aanwezigheid in het industrieterrein versterken – de site paalt immers aan de WDP-locatie Weversstraat 2 die wordt gehuurd door Colfridis en is gelegen centraal temidden van de WDP-cluster van gebouwen in deze industriezone in Londerzeel. Sip-Well huurt het pand verder voor een periode van vijftien jaar.

Deze acquisitie met een globale investeringswaarde van 9,4 miljoen euro, werd gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van de site in WDP.²

¹ Zie [persbericht](#) van 14 januari 2021.

² Zie [persbericht](#) van 30 april 2015.

Heppignies

rue de Capilône 6c

Afgewerkt project WDP heeft een nieuw distributiecentrum voor de Belgische hypermarktketen Cora op zijn bestaande gronden te Heppignies gerealiseerd. Cora huurt ongeveer 32.000 m²

voor een periode van zes jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie betreft circa 16 miljoen euro.



TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJKINGEN

Nijvel

rue de l'industrie 30

✓ Afgewerkt project Op vraag van huurder WEG EUROPE, werd zijn warehouse site uitgebreid met circa 2.000 m². Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 1 miljoen euro.

WEG EUROPE tekent voor deze uitbreiding in op een huurcontract van vier jaar, in lijn met het huurcontract voor het bestaande gebouw.

**Heppignies**

rue de Capilône 6c

🔄 Project in uitvoering Nieuwe fase in de succesvolle herontwikkeling van de voormalige Beecham-site, waardoor Trafic zijn bestaande warehouse zal uitgebreid zien met circa 13.000 m² aan nieuwbouwmagazijnen. De oplevering van dit nieuwe gedeelte is voorzien tegen de zomer van 2021 en zal door Trafic worden gehuurd voor een periode van negen jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 5 miljoen euro.

**Courcelles**

rue de Liège 25

🔄 Project in uitvoering Het bestaande pand wordt uitgebreid met een oppervlakte van circa 2.200 m² (voorzien oplevering: Q2 2021) 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.

Geel

Hagelberg 12

🔄 Project in uitvoering Het bestaande distributiecentrum van Distrilog, gelegen in de industriezone Geel-ENA23³, wordt voorzien van een additionele oppervlakte van ongeveer 8.000 m² en zal begin 2022 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.

3 Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJKINGEN

Genk



[videolink](#)

Acquisitie WDP heeft in Genk een perceel grond van circa 130.000 m² voor toekomstige ontwikkeling in functie van voorverhuring verworven. Het investeringsbedrag voor deze aankoop betreft 9 miljoen euro.

Asse - Mollem

Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321

Afgewerkt project Herontwikkeling en uitbreiding van het distributiecentrum voor persverdelers AMP, goed voor een project van in totaal 9.000 m². Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 4 miljoen euro. AMP huurt het vernieuwde pand op basis van een huurcontract van vier jaar.



WDPort of Ghent

Project in uitvoering Het multimodale logistieke park WDPort of Ghent bij North Sea Port wordt uitgebreid met een multitenant distributiecentrum van circa 150.000 m² dat voor lange termijn zal worden gehuurd door retailers X²O Badkamers, Overstock Home en Overstock Garden. Dit distributiecentrum komt tot stand via een 29-71 joint venture partnership tussen WDP

en de aandeelhouders van deze retailbedrijven. Het totale investeringsbedrag voor deze realisatie betreft circa 80 miljoen euro⁴. WDP start met deze ontwikkeling na het verkrijgen van de bouwvergunning, die verwacht wordt in de loop van het voorjaar van 2021, waarna de oplevering ervan gefaseerd zal gebeuren over een periode van anderhalf jaar.

Asse - Mollem

Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321

Project in uitvoering Laatste fase van de herontwikkeling en uitbreiding van het distributiecentrum voor persverdelers AMP, goed voor een bijkomende oppervlakte van circa 3.200 m². AMP huurt na oplevering (voorzien in Q3 2021) ruim 20.000 m² aan nieuwbouwmagazijnen op basis van een huurcontract van acht jaar. Het investeringsbudget voor deze tweede fase betreft circa 2 miljoen euro.



Heppignies

Project in uitvoering Een nieuwbouwmagazijn wordt uitgebreid met circa 2.000 m² (voorzien oplevering: Q1 2022). Het investeringsbedrag voor deze uitbreiding betreft circa 5 miljoen euro voor WDP.

⁴ Op basis van 100% van de investering.

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN

Lokeren

Bedrijventerrein E17/4

Project in uitvoering 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 m²).

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 langetermijnhuurcontract.



Londerzeel

Weversstraat 27-29

Project in uitvoering Op de bestaande te herontwikkelen WDP-site aan de Weversstraat 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 m² ontwikkelen, met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2021. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro⁵.

⁵ Exclusief een investeringsbedrag van 6 miljoen euro voor de grond die reeds in eigendom is.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Nederland



Ridderkerk - Nieuw Reijerwaard

✓ Afgewerkt project Voor Kivits Groep Holding, een full service logistiek dienstverlener voor de AGF-sector, werd een nieuw distributiecentrum ontwikkeld van in totaal 26.000 m² dat door Kivits wordt gehuurd op basis van een huurcontract van vijftien jaar. De locatie vormt een uitbreiding van de bestaande WDP AGF-cluster in de regio Barendrecht. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 30 miljoen euro.

Ridderkerk - Nieuw Reijerwaard

📄 Acquisitie WDP verwerft een perceel van 47.500 m² voor toekomstige ontwikkeling, goed voor een investering van circa 15 miljoen euro.

Drachten

Dopplerlaan 1



Nieuwegein

Brigadedok

📄 Acquisitie Verdere uitbreiding van het partnership met horecahandel Sligro Nederland, door middel van een sale-and-lease-back van het bestaande, recent uitgebreide, warehouse te Drachten in Nederland. Deze locatie heeft een oppervlakte van circa 27.500 m² en wordt door Sligro gehuurd aan de hand van een langetermijncontract van twintig jaar. Het investeringsbudget voor deze transactie betreft circa 17 miljoen euro.

✓ Afgewerkt project Realisatie van een gloednieuw state-of-the-art distributiecentrum van circa 15.000 m² voor Caldic Ingredients, een internationale distributeur en producent van grondstoffen voor de voedingsindustrie. Het investeringsbudget bedraagt circa 12 miljoen euro. Caldic huurt deze locatie op basis van een huurcontract van tien jaar.



TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJKINGEN

**Eindhoven**

Park Forum

✓ **Afgewerkt project** Ten behoeve van zijn verdere groei, werd de bestaande locatie van Brocacef verdubbeld met een magazijnoppervlakte van ongeveer 10.000 m². Brocacef tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie betreft circa 10 miljoen euro.

Ridderkerk - Nieuw Reijerwaard

🔄 **Project in uitvoering** Het nieuwe distributiecentrum voor Kivits Groep Holding dat eind 2020 werd opgeleverd en in gebruik genomen, wordt meteen uitgebreid met een oppervlakte van circa 4.500 m² (voorziene oplevering: Q1 2021) dat in het verlengde van de bestaande ruimte zal worden gehuurd voor een periode van vijftien jaar. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding betreft ruim 2 miljoen euro.

Bleiswijk

Snelliuslaan 13



✓ **Afgewerkt project** Voor logistiek dienstverlener Drake & Farrell werd een nieuwbouwmagazijn met een totale oppervlakte van circa 17.000 m² gerealiseerd. Drake & Farrell huurt deze nieuwe locatie voor een periode van vijf en een half jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.

**Breda**

🔄 **Project in uitvoering** Herontwikkeling van de gebouwen die voorheen werden gehuurd door Euro Pool System naar een warehouse van circa 13.000 m² voor een AGF-bedrijf. Het investeringsbedrag voor deze nieuwbouwlocatie betreft circa 10 miljoen euro. De oplevering is voorzien tegen het einde van 2021.

Kerkrade

Steenbergstraat

✓ **Afgewerkt project** 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

verzorgt. Het nieuwe pand heeft een oppervlakte van circa 28.000 m² en wordt door Berner Produkten gehuurd op basis van een huurcontract van vijftien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP betreft 25 miljoen euro.

Nieuwegein

Divisiedok 1

✓ **Afgewerkt project** Het bestaande gebouw van circa 37.500 m² voor Bol.com werd uitgebreid met een oppervlakte van 12.500 m². Het investerings-

budget voor deze uitbreiding bedraagt 15 miljoen euro voor WDP. Dit pand wordt gehuurd op basis van een huurcontract van vijf jaar.



TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJKINGEN

**'s-Hertogenbosch**

Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat

✓ **Afgewerkt project** Het terrein in eigendom, waar ooit de depots van Total Fina, metaalhandel Huiskens-van Erp en een warmtekrachtcentrale van Essent gevestigd waren, is volledig gesaneerd en op duurzame wijze herontwikkeld. Deze locatie wordt voor lange termijn 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 heeft een oppervlakte van in totaal circa 55.000 m². Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 33 miljoen euro⁶.

Rozenburg

Incheonweg 11-13

✓ **Afgewerkt project** De bestaande WDP-locatie voor verschillende klanten werd uitgerust met een parkeergarage met circa 390 parkeerplaatsen. Het investeringsbudget voor deze realisatie bedraagt 4 miljoen euro.

Breda

Heilaarstraat 263

✓ **Afgewerkt project** Een laatste gedeelte van deze site werd herontwikkeld en rechtstreeks verbonden met het nieuwbouwmagazijn voor Lidl, dat deze uitbreiding van circa 5.000 m² huurt op basis van een huurcontract van negen jaar. Het investeringsbudget voor deze herontwikkeling bedraagt circa 3 miljoen euro.

**Bleiswijk**

Prismalaan 17-19

✓ **Afgewerkt project** Realisatie van een flexibel en opsplitsbaar nieuwbouwmagazijn van circa 22.000 m² waarin CEVA Logistics zijn activiteiten tijdens de herontwikkeling van zijn huidige locatie in Den Haag voor een periode van een jaar onderbrengt. Het investeringsbudget betreft circa 13 miljoen euro.

⁶ Exclusief een investeringsbedrag van 15 miljoen euro voor de grond die reeds in eigendom was.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Maastricht

Habitatsingel 59

✓ Afgewerkt project Het partnership met horecagroothandel Sligro (na de aanwerving van nieuwbouwmagazijnen te Deventer, Drachten en Breda) werd uitgebreid met de realisatie van een pand van circa 16.000 m² te Maastricht – goed voor een investering van 16 miljoen euro. Sligro huurt deze locatie voor een periode van vijftien jaar.

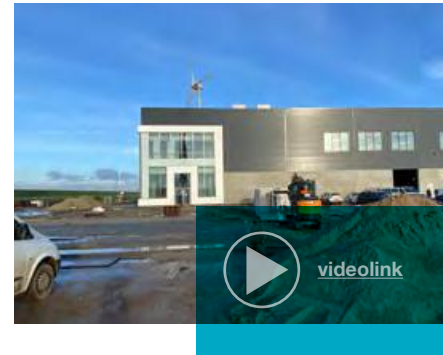
**Bleiswijk**

Prismalaan West 31



videolink

🔄 Project in uitvoering 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 m² op basis van een huurcontract van tien en een half jaar. Het budget voor dit nieuwbouwproject betreft circa 18 miljoen euro.

**Dordrecht**

🔄 Project in uitvoering Turnkey project van een nieuwbouwlocatie van circa 48.000 m² voor schoenenfabrikant Crocs Europe. De oplevering is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2021. Het investeringsbedrag voor deze realisatie betreft circa 56 miljoen euro.

Breda

🔄 Project in uitvoering Uitbreiding van het nieuwbouwmagazijn voor Lidl met een oppervlakte van bijkomend 31.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2023. Lidl zal deze uitbreiding huren op basis van een langetermijncontract van tien jaar. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 22 miljoen euro.

Heerlen

Argonstraat 14-16

✓ Afgewerkt project Uitbreiding van de bestaande warehouse site met een oppervlakte van circa 26.000 m² voor de distributie van healthcare producten door CEVA Logistics. Het investeringsbedrag voor WDP betreft circa 14 miljoen euro.

Heerlen

Argonstraat 10-12

🔄 Project in uitvoering WDP is gestart met de uitbreiding van de pharmahub van CEVA Logistics. Deze uitbreiding betreft een oppervlakte van circa 26.000 m² en brengt de totale gehuurde oppervlakte naar 52.000 m² die naar verwachting zal worden opgeleverd in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Het investeringsbedrag voor deze fase betreft ongeveer 15 miljoen euro.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Den Haag

Westvlietweg

Project in uitvoering Herontwikkeling van het bestaande pand voor CEVA Logistics tot een gloednieuw distributiecentrum van circa 26.000 m². Tijdens de werken vindt CEVA Logistics tijdelijk onderdak in een nieuwbouwmagazijn te Bleiswijk. De oplevering van het pand in Den Haag is voorzien in de loop van het derde 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.



De Lier

Project in uitvoering Meerlaags distributiecentrum voor verpakkingsspecialist De Jong Verpakking. De groeiende vraag naar golfkartonnen verpakking (onder andere gedreven door e-commerce), in combinatie met de nood aan efficiënter grondgebruik, vormen de basis voor dit innovatieve project. De Jong Verpakking zal op een grondperceel van circa 56.000 m² kunnen beschikken over maar liefst 83.000 m² aan productie-, opslag- en distributieruimte met kantoren, verspreid over twee verdiepingen. Het nieuwbouwpand zal na oplevering – voorzien einde 2022 – in gebruik worden genomen op basis van een langetermijn-

huurcontract en is goed voor een investering door WDP van ongeveer 54 miljoen euro.

Het pand wordt gerealiseerd naast het bestaande gebouw van De Jong Verpakking in De Lier, in het hart van de Nederlandse regio Westland. De bestaande verouderde gebouwen die reeds in eigendom zijn van WDP⁷, worden gesloopt en maken plaats voor deze nieuwe opslag- en productie-locatie. Hier kan De Jong Verpakking de productie en toelevering van verpakking voor food, non-food, sierteelt, e-commerce en AGF verder uitbouwen.

⁷ WDP verwierf dit terrein met gebouwen in 2017 van toenmalig eigenaar The Greenery.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN



Veghel

Project in uitvoering WDP ontwikkelt een nieuw state-of-the-art XXL Pharma Logistics Distribution Center voor Alloga, onderdeel van Alliance Healthcare Nederland en marktleider in Europa op het gebied van specialistische dienstverlening in supply chain-oplossingen voor de gezondheidszorg.

Dit innovatieve distributiecentrum wordt ingeplant op het bedrijventerrein Foodpark in Veghel en komt tegemoet aan de vanzelfsprekend hoge eisen voor farmalogistieke gebouwen. De XXL Pharma Logistics locatie zal immers volledig ambient geconditioneerd worden en ingericht voor GDP-opslag⁸ met koel- en vriescellen.

Bovendien zal de site worden gerealiseerd conform een TAPA-A⁹ beveiligingscertificaat. Inzake duurzaamheid zal de site kunnen rekenen op een BREEAM 'very good'-certificaat. Het nieuwbouwpand zal conform BENG¹⁰ worden opgetrokken en voorzien zijn van een gasloze 'all-electric' klimaatinstallatie, zonnepanelen, triple hoogrendementsbeglazing, gestuurde ledverlichting en een energy monitoring system. De medewerkers zullen kunnen gebruikmaken van drie overdekte fietsenstallingen met laadpunten en ruim zeventig laadpunten voor elektrische voertuigen. Ook is waterhuishouding en biodiversiteit een aandachtspunt bij de realisatie van deze

locatie: een inheemse kruidentuin met waterpartijen en nestkastjes wil de integratie in het bestaande ecosysteem bevorderen.

De site met een totale oppervlakte van ruim 70.000 m² aan distributiehal en kantoren en ruime parkeergelegenheid, is voor tien jaar verhuurd aan Alloga en Alliance Healthcare welke hier respectievelijk hun nieuwe distributiecentrum en hoofdkantoor zullen huisvesten. De oplevering voor deze internationale farmaceutische distributeur is voorzien in het tweede kwartaal van 2023. WDP zal dit project turnkey afleveren voor een investeringsbedrag van circa 65 miljoen euro.

⁸ Good Distribution Practice, vooral bekend onder de afkorting GDP, verwijst naar de richtlijnen voor de correcte distributie van medicijnen en aanverwante producten voor gebruik door de mens.

⁹ De TAPA Security Requirements worden wereldwijd erkend als industriestandaard voor vrachtfaciliteiten en transportbeveiliging.

¹⁰ BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen, een minimumeis voor nieuwe gebouwen vanaf 1 januari 2021 in Nederland.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Luxemburg¹¹



Bettembourg (Eurohub Sud)

✓ Afgewerkt project Derde WDP-distributiecentrum in de logistieke zone Eurohub Sud te Bettembourg-Dudelange in Luxemburg. Het gebouw van circa 25.000 m² opereert als multi-tenantlocatie voor Sobolux – dat onderdeel is van de logistieke groep Ziegler – (10.000 m²), retail dienstverlener Trendy Foods (10.000 m²) en pakjesdienst FedEx

(5.000 m²). Zowel Ziegler als FedEx zijn reeds huurder van WDP in andere regio's. Trendy Foods werd nieuw aan de WDP-klientenportfolio toegevoegd. Het gebouw wordt verhuurd op basis van een langetermijnhuurcontract. Het investeringsbedrag voor dit project betreft circa 12 miljoen euro voor WDP.

11 Investeringsbedragen a rato van het proportionele aandeel van WDP in WDP Luxemburg, met name 55%.

Bettembourg (Eurohub Sud)

🔄 Project in uitvoering Realisatie van het vierde gebouw op deze locatie met een oppervlakte van 25.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2021. De commercialisatie van deze ruimte is alvast opgestart. Het investeringsbudget voor dit nieuwbouwmagazijn betreft in totaal circa 13 miljoen euro. Deze realisatie vormt het sluitstuk van de herontwikkeling van de multimodale, logistieke zone Eurohub Sud. In totaal zal WDP Luxemburg op deze locatie circa 100.000 m² aan nieuwbouwmagazijnen in portefeuille hebben.



[videolink](#)

Contern (Eurohub Centre)

🔄 Project in uitvoering WDP realiseert een nieuw distributiecentrum van circa 15.000 m² in de logistieke zone Eurohub Centre in Luxemburg, gelegen in de directe nabijheid van de cargo-luchthaven. Dit nieuwbouwmagazijn is heden voor de helft verhuurd aan DB Schenker voor een periode van tien jaar. DB Schenker is al klant van WDP in Nederland (Venlo) en breidt door deze verhuring zijn partnership met WDP verder uit. DB Schenker start zijn activiteiten te Contern eind 2021 (onder voorbehoud van afronding van de vergunningsprocedure). Het investeringsbudget voor de totale realisatie betreft circa 10 miljoen euro. De commercialisatie van de overige beschikbare ruimte is volop aan de gang.



[videolink](#)

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Duitsland

Bottrop

Acquisitie WVI, de joint venture tussen WDP en VIB¹², heeft een bestaande multitenant locatie van circa 13.000 m² verworven in Bottrop (Noordrijn-Westfalen), die volledig voor tien jaar is verhuurd. De locatie is uitermate geschikt voor verhuur aan derden, gezien zijn centrale ligging in het Ruhr-gebied tussen Duisburg en Gelsenkirchen in een commerciële zone met directe connectie tot de autosnelweg.

Gelsenkirchen


[videolink](#)

Acquisitie WVI verwacht dat de grond van 8 ha zal verworven worden in de loop van het eerste kwartaal van 2021, na afronding van de saneringswerken. Intussen werd de bouwvergunning bekomen alsook een aannemer geselecteerd. De commercialisatie van dit project betreffende twee logistieke gebouwen met een oppervlakte van elk ongeveer 20.000 m², is volop aan de gang. Gezien de sterke marktvraag, zal in de loop van het tweede kwartaal van 2021 gestart worden met de ontwikkeling van 20.000 m² in eerste fase

Roemenië



Boekarest - Stefanestii de Jos

Afgewerkt project Nieuwe state-of-the-art logistieke site voor Auchan. De nieuwe gebouwen met een totale oppervlakte van circa 77.000 m² zijn gedeeltelijk uitgerust met een geconditio-

neerde zone en worden gehuurd door Auchan voor een periode van zeven jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 45 miljoen euro.

¹² Beide vennootschappen houden elk 50% van deze joint venture aan.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Roman

Project in uitvoering De bestaande WDP-locatie voor food retailer Profi, wordt aangepast en uitgebreid met een distributiecentrum van ongeveer 12.000 m², wat de totale oppervlakte voor Profi brengt naar ruim 50.000 m². De oplevering van dit nieuwe gedeelte is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021. WDP voorziet een investeringsbedrag van ongeveer 14 miljoen euro. Profi huurt dit gedeelte op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar.

Sibiu

Afgewerkt project Een nieuwbouwmagazijn van ongeveer 4.000 m² voor Aeronamic Eastern Europe SRL, toeleverancier van de windenergiesector, op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 4 miljoen euro.

Boekarest - Stefanestii de Jos

Afgewerkt project Realisatie van een distributieruimte van ongeveer 2.600 m² voor bureauticaspecialist Lecom. Het investeringsbudget betreft circa 1 miljoen euro. Lecom huurt het gebouw voor een periode van tien jaar.

Slatina

Afgewerkt project De bestaande productiesite van Pirelli, specialist in productie van autobanden, werd door WDP uitgebreid met een state-of-the-art nieuwbouwmagazijn van circa 62.000 m². Pirelli huurt het nieuwe logistieke gebouw voor een periode van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 40 miljoen euro.

Boekarest - Stefanestii de Jos

Afgewerkt project Realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 10.000 m² voor velgenproducent Alcar. Het investeringsbudget betreft circa 5 miljoen euro. Alcar tekent in op een huurcontract van vijf jaar.



Boekarest - Stefanestii de Jos

Afgewerkt project Realisatie van een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van 2.000 m² voor Aggreko, wereldleider op het gebied van apparatuur voor tijdelijke stroom, verwarming, koeling en ontvochtiging dat het pand huurt op basis van een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget voor deze realisatie bedraagt circa 2 miljoen euro voor WDP.

TRANSACTIES EN VERWEZENLIJINGEN

Deva

✓ **Afgewerkt project** Distributiecentrum voor Carrefour op basis van een huurcontract van tien jaar, dat instaat voor de toelevering van zijn supermarkten. 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 m² werd ontwikkeld rekening houdende met de duurzaamheidsvereisten van Carrefour en is gedeeltelijk uitgerust met een geconditioneerde zone. Het investeringsbudget voor deze realisatie betreft circa 24 miljoen euro.



Boekarest - Stefanestii de Jos

🔄 **Project in uitvoering** De bestaande locatie voor Decathlon wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 10.000 m² aan opslagruimte met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2021. Het investeringsbedrag voor deze uitbreiding betreft ongeveer 5 miljoen euro. Decathlon tekent in op een huurcontract van tien jaar.

Craiova

🔄 **Project in uitvoering** Voor Profi, reeds WDP-klant in Roemenië, wordt een nieuwbouwmagazijn van circa 58.000 m² gerealiseerd. De retailer zal deze locatie na oplevering – voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2021 – huren op basis van een contract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 33 miljoen euro.

Timisoara

🔄 **Project in uitvoering** WDP ontwikkelt voor Profi in Timisoara een nieuwe warehouse site tegen einde 2021. Dit distributiecentrum zal een oppervlakte hebben van circa 57.000 m² en zal operationeel zijn tegen het einde van 2021. Profi tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP betreft circa 38 miljoen euro.



TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Buzau

✓ Afgewerkt project Een nieuwbouwmagazijn voor Ursus Breweries, een van de grootste brouwerijen in Roemenië. Ursus Breweries belevt voortaan zijn klanten in de hoofdstad vanuit Buzau, gelegen ten noordoosten van

Boekarest. Het nieuwe distributiecentrum van circa 21.000 m² is gelegen naast de bestaande brouwerij en wordt gehuurd voor een periode van tien jaar. Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 13 miljoen euro.



Boekarest - Stefanestii de Jos

Project in uitvoering Het logistieke WDP-park wordt uitgebreid met een nieuw distributiecentrum voor de Poolse online shoe retailer Eobuwie. Eobuwie zal vanuit deze locatie de distributie voor de Roemeense markt centraliseren. Eobuwie zal na oplevering – voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021 – kunnen beschikken over een distributiehal van circa 15.600 m² en tekent hiervoor in op een huurcontract van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 8 miljoen euro.

Paulesti

Project in uitvoering Zweeds producent Rosti, gespecialiseerd in spuitgieten, neemt zijn intrek in een nieuwbouwlocatie van circa 11.000 m² op de WDP-locatie te Paulesti. Rosti zal het pand na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2021 – huren op basis van een huurcontract van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 7 miljoen euro.

Boekarest - Stefanestii de Jos

Project in uitvoering Kledingspecialist LPP wenst zijn e-commerce activiteiten uit te breiden en heeft nood aan meer warehouse oppervlakte op deze locatie. WDP zal aldus zijn bestaande distributiecentrum uitbreiden met ongeveer 22.000 m², goed voor een investeringsbedrag van circa 10 miljoen euro. De oplevering van deze extensie is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021. LPP tekent hiervoor in op een langetermijnhuurcontract van negen jaar.

Cluj

Project in uitvoering Nieuwbouwproject van circa 2.200 m² voor pakjesverdelers FedEx, goed voor een investering van circa 2 miljoen euro. FedEx zal de locatie huren voor een periode van tien jaar. De oplevering is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021.

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJKINGEN

Acquisities				
Locatie	Huurder		Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23				
BE	Genk	land reserve	130.000	9
BE	Londerzeel, Technologielaan 3	Sip-Well	11.000	9
BE			141.000	18
2019-23				
NL	Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	land reserve	47.500	15
NL	Drachten, Dopplerlaan 1	Sligro	27.500	17
NL			75.000	32
2019-23				
DE	Bottrop	Various	13.000	5
DE			13.000	5
Totaal			229.000	54

Afgewerkte projecten				
Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23				
BE	Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	2Q20	4
BE	Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	1Q20	16
BE	Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	1
BE			43.000	22
2016-20				
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / FedEx	2Q20	12
LU			25.000	12
2019-23				
NL	Bleiswijk, Prismalaan 17-19	CEVA Logistics	2Q20	13
NL	Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	3Q20	16
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	3
NL	Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10
NL	Heerlen, Argonstraat 14-16	CEVA Logistics	4Q20	14
NL	Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	25
NL	Maastricht, Habitatsingel 59	Sligro	1Q20	16
NL	Nieuwegein, Brigadedok	Caldic	1Q20	12
NL	Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q20	15
NL	Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	30
NL	Rozenburg, Incheonweg	Various	2Q20	4
NL	's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	33
NL			242.500	192

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJINGEN

Afgewerkte projecten					
Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
2016-20					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO	Buzau	Ursus Breweries	4Q20	21.000	13
RO	Deva	Carrefour	4Q20	45.000	24
RO	Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	1Q20	4.000	4
2019-23					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	2Q20	10.000	5
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2.600	1
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	2Q20	2.000	2
RO	Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO				223.600	134
Totaal				534.100	359
Projecten in uitvoering					
Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
2019-23					
BE	Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE	Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE	Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE	Heppignies	Fully let	1Q22	2.000	5
BE	Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE	Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE	Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE	WDPort of Ghent	X ² O Badkamers / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE				258.390	141
2019-23					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q21	25.000	13
LU	Contern	DB Schenker + in commercialisation	4Q21	15.000	10
LU				40.000	23
2019-23					
NL	Bleiswijk, Prismaaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL	Breda	Lidl	2Q23	31.000	22
NL	Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL	Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL	Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL	Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL	Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL	Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	65
NL				318.900	261

TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJKINGEN

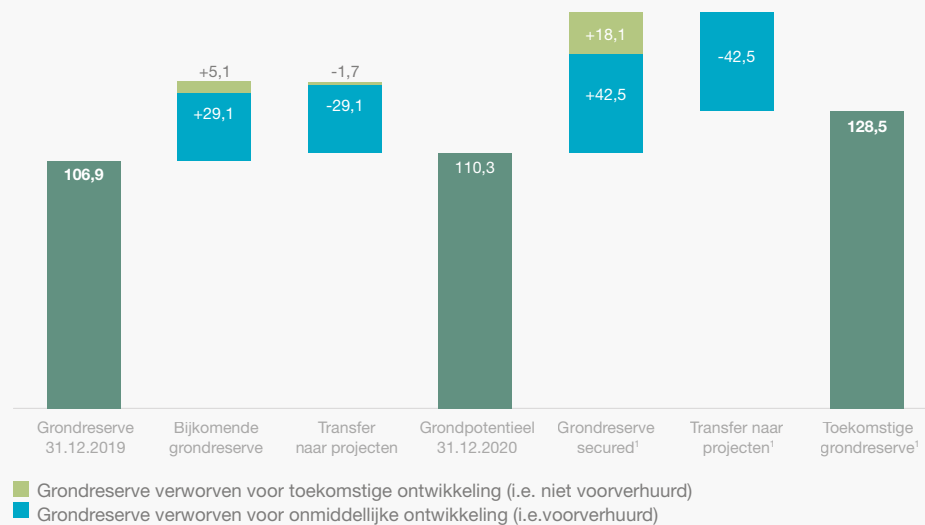
Projecten in uitvoering				
Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23				
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	5
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q21	10
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Eobuwie	3Q21	8
RO	Cluj	FedEx	3Q21	2
RO	Craiova	Profi	2Q21	33
RO	Paulesti	Rosti	1Q21	7
RO	Roman	Profi	3Q21	14
RO	Timisoara	Profi	2Q22	38
RO			187.838	116
Totaal			805.128	541

waarvan per 31 december 2020 nog 367 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd

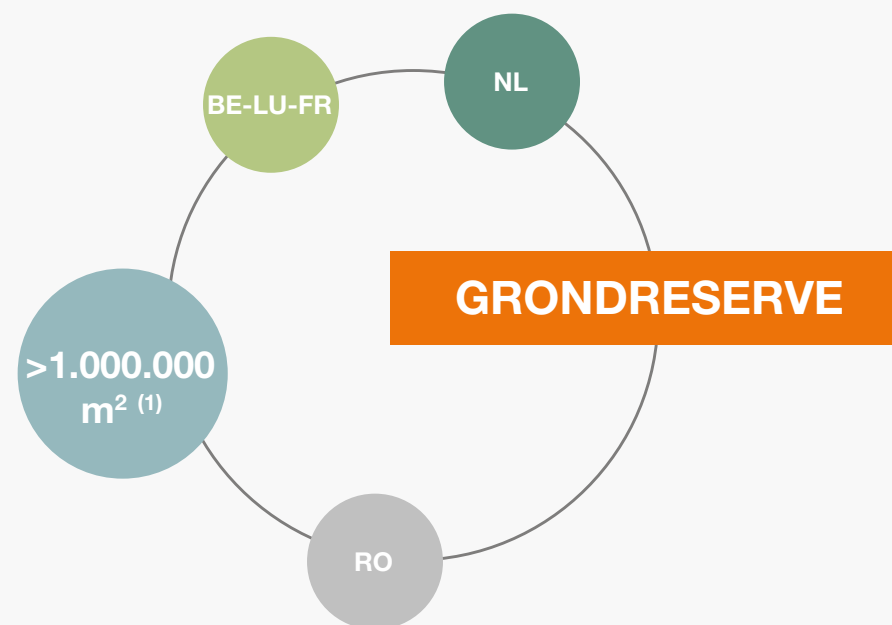
TRANSACTIONEN EN VERWEZENLIJKINGEN

Verder potentieel

Continue aanvulling van het grondpotentieel



¹ Nog niet opgenomen in de balans.



¹ Potentieel aan bebouwde oppervlakte.



De langetermijnrelatie die WDP met zijn klant opbouwt, is een van de voornaamste redenen waarom we opteerden voor deze vastgoedpartner. WDP begreep meteen waarnaar we op zoek waren en gaat ook vandaag nog mee in ons evoluerende verhaal.

Jean-François Mace - CEO Decathlon Roemenië



WDP en Decathlon: een Roemeens succesverhaal

Decathlon zette in 2005 voet aan wal in Roemenië. De retailer ging klein van start, maar de Roemeense tak is intussen uitgegroeid tot een gerenommeerde sportleverancier voor het ganse land. Vandaag worden ook de winkels in Griekenland en Bulgarije van hieruit beleverd – Oekraïne en Servië staan op de planning. Klanten uit maar liefst 23 landen kunnen rekenen op de dienstverlening van het call center in Roemenië.

Deze expansie noopte tot een betrouwbare vastgoedpartner. De lokale expertise, directe en snelle communicatie, een impressionant track record en een proactieve aanpak, deden Decathlon kiezen voor een WDP-distributiecentrum. Decathlon zocht en vond een betrouwbare en toegewijde langetermijnpartner die instond voor het volledige realisatieproces van het nieuwe pand dat de vertaalslag moest worden van zijn ambitieuze plannen en verdere toekomstige groei.

Decathlon is niet alleen enthousiast over de vlotte samenwerking, maar was ook gecharmeerd door de snelle realisatie – ongewoon in Roemenië – en de uitstekende kwaliteit van het pand. Met een oppervlakte van 40.000 m² kan Decathlon voor lange tijd rekenen op de perfecte ondersteuning van zijn business plan, vrij van vastgoedzorgen.

6. AANDELEN EN OBLIGATIES



In een lockdown
zijn geen winnaars

“

En toch bleef
het aandeel WDP
attractief



25% **+142%**

total share return

beleggersinteresse

(bron: Euronext op basis van het aantal transacties/handelsvolume in 2020)



Het aandeel

Door de klemtoon te leggen op het creëren van cashflows op lange termijn, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht, biedt een GVV zoals WDP investeerders een volwaardig, rendabel én liquide alternatief voor direct vastgoed. Dankzij de omvang van de vastgoedportefeuille, levert WDP zijn aandeelhouders een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's, alsook een gezonde diversificatie. Het beleid van WDP is erop gericht om het dividend steeds te laten mee evolueren met de EPRA-winst per aandeel.

Euronext Brussels en Amsterdam
 IPO: 28.06.1999
 Notering: continu
 ISIN-code: BE09743449814
 Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



Gegevens per aandeel

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	174.713.867	172.489.205	161.429.730
Free float	75%	75%	75%
Marktkapitalisatie (in euro)	4.937.413.881	3.996.821.367	2.656.672.128
Verhandeld aantal aandelen	67.393.146	65.984.303	41.646.577
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	6.812.194	5.533.360	2.543.078
Free float velociteit ¹	51,1%	50,7%	34,4%
Beurskoers over de periode			
hoogste	31,4	23,1	17,7
laagste	17,0	16,3	13,3
slot	28,3	23,2	16,5
IFRS NAV ² (in euro)	13,5	12,2	9,8
EPRA NTA (in euro) ▼	14,3	12,8	10,2
Uitkeringspercentage	83%	84%	82%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	1,00	0,93	0,86
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	0,96	0,88	0,83
Brutodividend/aandeel (in euro)	0,80	0,74	0,69
Nettodividend/aandeel (in euro)	0,56	0,52	0,48

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (▼) en in 10. Rapportage volgens erkende standaarden van hun definitie en reconciliatie voorzien.

- 1 Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het 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 conform de GVV-wetgeving.
- 3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.
- 4 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het dividend van boekjaar 2020 (betaalbaar in 2021). Als gevolg van de kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro van januari 2021 en de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro begin februari bedraagt het aantal dividendgerechtigde aandelen 181.900.449. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag - Beheer van financiële middelen.

AANDELEN EN OBLIGATIES

De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP evolueerde van 23,17 euro op 31 december 2019 naar circa 17 euro in maart 2020 als gevolg van de uitbraak van de coronacrisis. De koers wist zich echter snel te herstellen en tekende op 31 december 2020 een slotkoers van 28,26 euro op.

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.

Langetermijnkoersevolutie en -return

Voor 2020 bedroeg de totale return¹ van het aandeel WDP +25,2%.

Uit de cijfers van EPRA blijkt ook dat WDP sinds de beursintroductie eind juni 1999, met een totale geannualiseerde return van +12,0%, nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+7,5%), vastgoedaandelen in de eurozone (+8,9%) en Belgische vastgoedaandelen (+8,3%).

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.

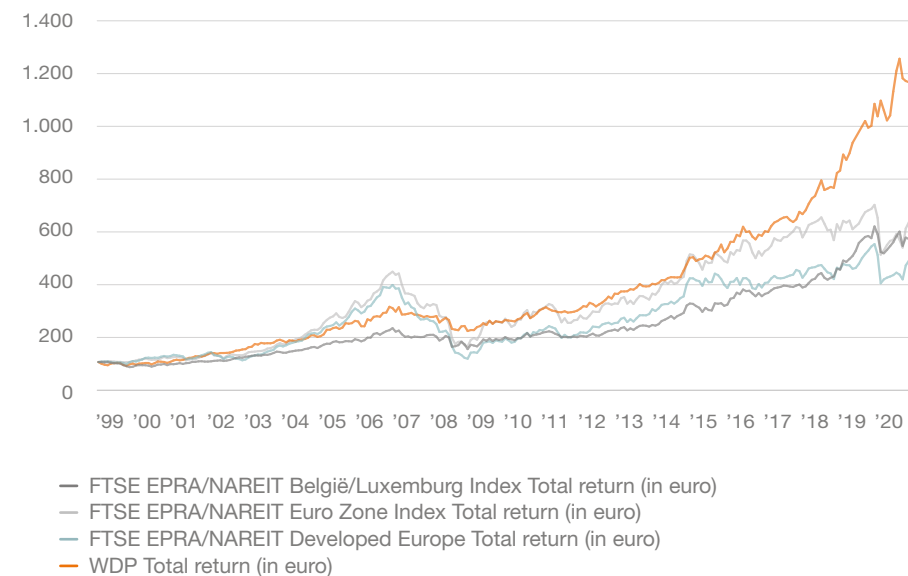
¹ De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:

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

Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



AANDELEN EN OBLIGATIES

Aandeelhouderschap

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	138.273.933		76,02%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	9.448.417	12.02.2021	5,19%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,61%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	124.086.530	12.02.2021	68,22%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) ³	43.626.516	08.02.2021	23,98%
Totaal aantal aandelen	181.900.449		100,00%

Dit overzicht geeft de situatie weer op datum van dit jaarverslag.

De obligaties

WDP doet ook een beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten. Deze financiering is op 31 december 2020 als volgt samengesteld:

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 31.12.2020
Genoteerde obligaties						
WDP NV	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026	100,0%	101,5%
WDP NV	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026	100,0%	99,5%
WDP NV	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	99,4%	101,5%
WDP NV	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	100,0%	99,5%
WDP NV	BE0002216829	125,0	7	13 juni 2021	101,9%	100,8%
Niet-genoteerde obligaties						
WDP NV	n.r.	100,0	11	29 maart 2029	100,0%	n.r.
WDP NV	n.r.	50,0	11	18 maart 2031	100,0%	n.r.

- 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 Referentieaandeelhouder, 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.

AANDELEN EN OBLIGATIES**Financiële agenda**

14 april 2021	Registratiedatum aandelen voor deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 28 april 2021
21 april 2021	Bekendmaking resultaten Q1 2021
22 april 2021	Uiterste datum bevestiging van deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 28 april 2021
28 april 2021	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2020
29 april 2021	Ex-date dividend 2020
30 april 2021	Record date dividend 2020
21 mei 2021	Payment date dividend 2020
30 juli 2021	Bekendmaking resultaten HY 2021 en publicatie van het Halfjaarverslag
20 oktober 2021	Bekendmaking resultaten Q3 2021
28 januari 2022	Bekendmaking jaarresultaten 2021
27 april 2022	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2021



“ Sale-and-lease-back met WDP was dé manier om opnieuw te kunnen focussen op onze core business en weer actief te investeren met ons vermogen. WDP's ervaring en aandacht voor onze belangen als huurder, zorgde voor een evenwichtige constructie met meerwaarde voor alle partijen.

Adriëtte Broeders - Hoofd Vastgoed Sligro



Slimme financing door Sligro

Sale-and-lease-back

Wat als je bedrijf een strategische samenwerking aangaat met Heineken, om de logistieke activiteiten op het gebied van zijn bier- en ciderproducten te verzorgen? Dan is het van belang om je netwerk van distributiecentra te optimaliseren, op de juiste locaties en voorzien van de vereiste specificaties. Sligro, de gerenommeerde horecagroothandel voor foodprofessionals, kan erover meespreken. WDP werd voor dit project Sligro's partner voor een sale-and-lease-back van een deel van zijn bedrijfsvastgoed.

Hoge verwachtingen, slimme financiering

De integratie van Sligro en Heineken vereiste een flinke investering, onder andere ten behoeve van de aankoop van vier nieuwe locaties. Het bedrijf koos voor sale-and-lease-back door WDP om zo ruimte te houden voor verdere investeringen, in plaats van het vast te zetten in vastgoed.

Meerwaarde op meerdere vlakken

Nadat de logistieke locaties in eigen beheer gerealiseerd waren, verkocht Sligro het vastgoed aan WDP. Dat werd gekoppeld aan een huurcontract van vijftien jaar. Een bewuste keuze, omdat WDP's ervaring en aandacht voor de belangen van Sligro als huurder zorgde voor een evenwichtig partnership met meerwaarde voor beide partijen.

Sligro koos voor WDP omwille van:

- ◆ De vertrouwde, jarenlange samenwerking tussen beide bedrijven.
- ◆ De jarenlange ervaring van WDP op het gebied van sale-and-lease-back.
- ◆ De klantgerichte aanpak van WDP, waarbij professioneel advies op maat het verschil maakt.

**Meer over
Sale-and-lease-back**



7. FINANCIËLE RESULTATEN EN VASTGOEDVERSLAG



Groene financiering zorgt voor duurzame gebouwen

33%
Green financing



26%
Class A – green certified warehouses



En ondersteunt de duurzaamheidsstrategie van onze klant



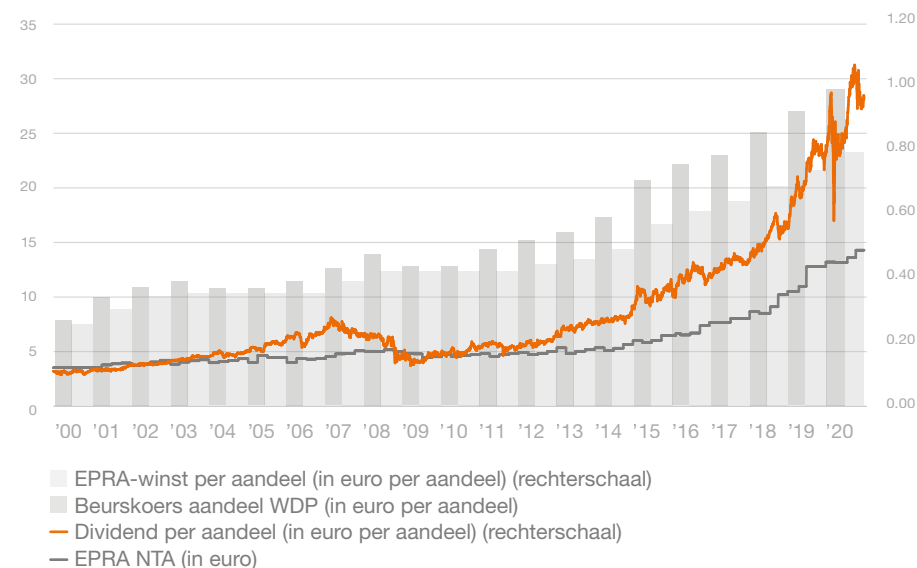
FINANCIËLE RESULTATEN

EPRA-kernprestatie-indicatoren¹

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-winst (in euro per aandeel)	1,00	0,93
EPRA NTA (in euro per aandeel)	14,3	12,8
EPRA NRV (in euro per aandeel)	15,7	13,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	13,5	12,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,4	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,4	5,6
EPRA-leegstand (in %)	1,5	2,1
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,6	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,2	9,1

¹ De EPRA-kernprestatie-indicatoren worden in hoofdstuk 10. Rapportage volgens erkende standaarden voorzien van hun definitie en reconciliatie.

Share performance



174,5 mio euro **+15%**
EPRA-winst

~4,8 mia euro
Reële waarde van de vastgoedportefeuille

1,00 euro **+8%**
EPRA-winst per aandeel

5,9 jaar
Gemiddelde looptijd van de huurcontracten

0,80 euro **+8%**
Brutodividend per aandeel

98,6 %
Bezettingsgraad

90,7 %
Operationele marge

2,3 %
Like-for-like huurgroei

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kerncijfers

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Operationeel										
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	989,4	1.163,1	1.273,1	1.567,3	1.930,0	2.203,8	2.669,8	3.449,6	4.175,8	4.766,5
Totale grondoppervlakte (in m ²) (inclusief gronden in concessie)	4.281.504	4.793.766	4.849.454	5.701.562	6.613.567	7.309.128	8.767.182	11.843.174	12.475.388	13.170.851
Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.659.621	2.018.150	2.137.602	2.432.230	3.081.943	3.375.482	3.756.983	4.485.050	5.038.303	5.490.697
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,3	8,0	8,2	8,0	7,6	7,5	7,1	6,7	6,3	6,1
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	7,2	7,2	7,3	7,1	6,5	6,3	6,2	5,8	6,0	5,9
Bezettingsgraad ³ (in %)	96,7	97,3	97,4	97,6	97,5	97,0	97,4	97,5	98,1	98,6
Operationele marge (in %) ▼	91,7	91,3	91,8	91,8	92,1	93,3	92,5	91,3	91,6	90,7
Resultaat (in miljoen euro)										
Vastgoedresultaat	69,1	81,3	89,0	101,8	129,1	139,7	154,5	187,9	216,6	242,7
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	63,3	74,3	81,8	93,5	119,0	130,2	142,8	171,6	198,3	220,1
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ▼	-18,9	-21,3	-21,4	-25,4	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2	-38,7
EPRA-winst ▼	44,3	52,1	59,6	67,3	90,9	100,8	121,4	134,4	152,4	174,5
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ▼	2,7	1,7	-0,7	19,7	47,4	31,2	101,5	208,3	277,4	187,9
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-17,3	-18,5	20,8	-19,4	7,8	1,8	16,5	-9,0	-29,9	-31,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	-2,9	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2	-6,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	29,7	35,3	79,7	64,7	142,7	130,2	235,2	328,8	393,7	324,6

1 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).

2 Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

3 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.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Financieel										
Balanstotaal (in miljoen euro)	1.018,9	1.181,1	1.283,1	1.570,3	1.907,3	2.182,6	2.675,3	3.483,3	4.222,8	4.790,4
Eigen vermogen (in miljoen euro)	453,3	520,6	576,7	682,5	829,4	1.091,7	1.238,4	1.580,5	2.103,9	2.353,9
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	547,0	644,1	686,8	863,6	1.041,8	1.045,6	1.348,6	1.696,0	1.851,2	2.108,2
Loan-to-value (in %) ▼	54,7	55,6	54,4	56,0	55,2	48,4	51,3	50,0	45,0	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	55,1	56,1	55,5	56,7	56,8	50,5	53,1	51,8	46,7	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x) ▼	8,1	8,1	8,1	8,8	8,5	7,9	8,6	9,0	8,0	8,3
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ▼	4,0	3,6	3,6	3,5	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	3,1	3,4	3,6	3,3	4,2	4,1	5,2	4,6	4,5	4,9
Gegevens per aandeel (in euro)										
Brutodividend	0,42	0,44	0,46	0,49	0,57	0,61	0,64	0,69	0,74	0,80
EPRA-winst ▼	0,49	0,52	0,55	0,59	0,71	0,76	0,80	0,86	0,93	1,00
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ▼	0,03	0,02	-0,01	0,17	0,37	0,23	0,67	1,33	1,69	1,08
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,19	-0,19	0,19	-0,17	0,06	0,01	0,11	-0,06	-0,18	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,33	0,36	0,74	0,56	1,12	0,98	1,55	2,10	2,40	1,87
EPRA NTA ▼	4,8	4,9	5,1	5,6	6,4	7,3	8,3	10,2	12,8	14,3
IFRS NAV ⁵	4,2	4,3	4,7	5,0	5,9	6,9	8,0	9,8	12,2	13,5
Beurskoers	5,3	6,7	7,5	9,0	11,6	12,1	13,3	16,5	23,2	28,3

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

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (▼) en in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden* en hoofdstuk 13. *Bijlagen - Alternative performance measures* van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

5 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 RESULTATENREKENING 2020

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)

	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	228.449	201.971	26.477	13,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	961	-961	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	16.472	14.689	1.783	12,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.218	-1.055	-1.162	n.r.
Vastgoedresultaat	242.703	216.566	26.137	12,1%
Vastgoedkosten	-8.325	-7.245	-1.080	14,9%
Algemene kosten van de vennootschap	-14.314	-11.034	-3.281	29,7%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	220.064	198.287	21.776	11,0%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-38.674	-40.216	1.542	-3,8%
Belastingen op EPRA-winst	-2.620	-1.724	-896	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-779	-975	197	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.257	610	647	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.733	-3.607	-1.126	31,2%
EPRA-winst	174.516	152.374	22.141	14,5%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	186.417	285.353	-98.936	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	408	10	399	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-2.727	-7.972	5.245	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.574	2.507	1.067	n.r.
Resultaat op de portefeuille	187.672	279.897	-92.225	n.r.
Minderheidsbelangen	232	-2.475	2.707	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	187.904	277.423	-89.519	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-7.270	-6.526	-744	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-7.270	-6.526	-744	n.r.
Minderheidsbelangen	510	344	166	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-6.761	-6.183	-578	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	328.601	399.470	-70.869	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.991	-5.738	1.747	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	324.610	393.732	-69.122	n.r.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING 2020

Kernratio's

(in euro per aandeel)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,00	0,93	0,08	8,1%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,08	1,69	-0,61	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,18	-0,18	0,00	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,04	-0,04	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,87	2,40	-0,53	n.r.
EPRA-winst ²	0,96	0,88	0,08	8,6%
Voorgestelde uitkering	145.520.359	127.642.012	17.878.348	14,0%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	83,4%	83,8%	-0,4%	n.r.
Brutodividend	0,80	0,74	0,06	8,1%
Nettodividend	0,56	0,52	0,04	7,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	173.802.120	164.047.016	9.755.104	5,9%
Aantal dividendgerechtigde aandelen ⁴	181.900.449	172.489.205	9.411.244	5,5%

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.

4 Als gevolg van de kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro van januari 2021 en de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro begin februari bedraagt het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het dividend van boekjaar 2020 (betaalbaar in 2021) 181.900.449. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag - Beheer van financiële middelen.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 242,7 miljoen euro over 2020, een stijging met 12,1% tegenover vorig jaar (216,6 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2019-20, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,3%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten alsook een stijging van de bezettingsgraad. Het vastgoedresultaat omvat tevens 16,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 14,7 miljoen euro vorig jaar, op basis van een hoger geïnstalleerd vermogen en tevens hoger op organische basis omwille van de hoger dan normale instraling gedurende 2020.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 220,1 miljoen euro over 2020, een stijging met 11,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (198,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 22,6 miljoen euro over 2020, een stijging met 4,4 miljoen euro jaar-op-jaar. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de Vennootschap, liggen deze onderliggend volledig in lijn met de groei van de portefeuille en het gecommuniceerde budget bij de start van het jaar. Echter omvatten deze ook een extra kost in Q4 2020 van 1,5 miljoen euro, aangezien WDP gedurende het coronajaar 2020 versneld heeft geïnvesteerd in de digitalisering van een aantal bedrijfsprocessen alsook in een digitaal communicatieplatform voor klanten dat later dit jaar zal uitgerold worden. De operationele marge blijft desondanks hoog op 90,7%.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING 2020

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) bedraagt -38,7 miljoen euro over 2020, een verbetering met 3,7% tegenover vorig jaar (-40,2 miljoen euro). Het hogere bedrag aan uitstaande financiële schulden werd gecompenseerd door het positieve effect van de verlenging aan lagere rente van de interest rate hedges en vastrentende schulden die vanaf 2020 hebben geleid tot een jaarlijkse besparing van 4 miljoen euro. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -2,5 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.119,5 miljoen euro per 31 december 2020 ten opzichte van 1.854,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,1% gedurende 2020, tegenover 2,2% in 2019.

Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 1,3 miljoen euro over 2020 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2020 bedraagt 174,5 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,5% tegenover het resultaat van 152,4 miljoen euro in 2019. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 8,1% gestegen tot 1,00 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 5,9%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2019-20 via voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië alsook door de verlaging van de financieringslasten.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over 2020 bedraagt 187,9 miljoen euro of +1,08 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +277,4 miljoen euro of +1,69 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+65,9 miljoen euro), Nederland (+116,0 miljoen euro), Frankrijk (+3,4 miljoen euro), Roemenië (-0,9 miljoen euro), Duitsland (+0,6 miljoen euro) en Luxemburg (+2,9 miljoen euro). Voor Nederland is dit met inbegrip van een verhoging van het tarief van de registratierechten (overdrachtsbelasting) van 6% naar 8% vanaf 1 januari 2021 die in mindering gebracht worden bij de totstandkoming van de fair value – WDP heeft deze impact van -41,7 miljoen euro in de accounts verwerkt per 31 december 2020 (namelijk in het vierde kwartaal).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 191,7 miljoen euro. Deze herwaardering wordt gedreven door de yield shift in de bestaande portefeuille en door de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING 2020

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹ bedragen -31,0 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in de loop van 2020 (tegenover -29,9 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in 2019). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2020 als gevolg van de daling van de langetermijnin-trestvoeten in de loop van 2020.

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 herwaarder- ing 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 -6,8 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resulta- ten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultaten- rekening.

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 2020 van 324,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 393,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 324,6 miljoen euro en de EPRA-winst van 174,5 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

¹ 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 BALANS 2020

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)

	31.12.2020	31.12.2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	1.193	422	771	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.566.601	4.002.340	564.261	14,1%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	126.719	125.244	1.475	1,2%
Financiële vaste activa	6.929	4.743	2.186	46,1%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.747	4.162	-1.415	-34,0%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.346	19.707	4.639	23,5%
Vaste activa	4.728.536	4.156.619	571.917	13,8%
Activa bestemd voor verkoop	15.543	5.779	9.764	n.r.
Handelsvorderingen	12.073	15.364	-3.291	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.232	34.249	-17.017	n.r.
Kas en kasequivalenten	11.240	3.604	7.636	n.r.
Overlopende rekeningen	5.781	7.175	-1.394	n.r.
Vlottende activa	61.869	66.171	-4.302	n.r.
Totaal activa	4.790.405	4.222.790	567.615	13,4%
Kapitaal	188.130	185.746	2.384	1,3%
Uitgiftepremies	923.843	876.849	46.994	5,4%
Reserves	917.352	647.590	269.762	41,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	324.610	393.732	-69.122	-17,6%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.353.935	2.103.917	250.018	11,9%
Minderheidsbelangen	49.858	45.944	3.914	8,5%
Eigen vermogen	2.403.793	2.149.861	253.932	11,8%
Langlopende financiële schulden	1.740.284	1.568.199	172.085	11,0%
Andere langlopende verplichtingen	197.847	139.276	58.571	42,1%
Langlopende verplichtingen	1.938.131	1.707.475	230.656	13,5%
Kortlopende financiële schulden	379.170	286.629	92.541	32,3%
Andere kortlopende verplichtingen	69.311	78.826	-9.514	-12,1%
Kortlopende verplichtingen	448.481	365.454	83.027	22,7%
Verplichtingen	2.386.612	2.072.929	313.683	15,1%
Totaal passiva	4.790.405	4.222.790	567.615	13,4%

TOELICHTING BIJ DE BALANS 2020

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.12.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	13,5	12,2	1,3	10,5%
EPRA NTA	14,3	12,8	1,5	11,8%
Koers van het aandeel	28,3	23,2	5,1	22,0%
Agio/Disagio koers t.o.v. EPRA NTA	97,4%	81,0%	16,4%	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	4.766,5	4.175,8	590,7	14,1%
Loan-to-value	45,0%	45,0%	-0,1%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	46,6%	46,7%	-0,1%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,3x	8,0x	0,3x	n.r.

- Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxembourg en 50% voor Duitsland).
- Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

Vastgoedportefeuille²

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2020 4.644,1 miljoen euro tegenover 4.054,8 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 zonnepanelen⁴, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.766,5 miljoen euro in vergelijking met 4.175,8 miljoen euro eind 2019.

Deze waarde van 4.766,5 miljoen euro omvat voor 4.276,9 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).⁵ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 256,8 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Schiphol, Bleiswijk en Breda en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 110,3 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2020 gewaardeerd tegen een fair value van 122,4 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,1%⁶. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,0%.

NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 14,3 euro per 31 december 2020. Dit betekent een stijging van 1,5 euro tegenover een EPRA NTA per aandeel van 12,8 euro op 31 december 2019 als gevolg van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel⁷ bedraagt 13,5 euro op 31 december 2020 tegenover 12,2 euro per 31 december 2019.

- Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in Luxembourg (55%) en Duitsland (50%) weergegeven.
- Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.
- De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingmodel.

- Inclusief een gebruiksrecht van 51 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.
- 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).
- 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.

TOELICHTING BIJ DE BALANS 2020

Bijdrage aan de schatkist

In 2020 hebben WDP en zijn dochtervennootschappen samen voor 49,9 miljoen euro aan sociale, fiscale en sectorgebonden belastingen bijgedragen aan de schatkist.

(in euro x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Vennootschapsbelasting	635	472
Exit taks	8	408
Roerende voorheffing	36.718	33.405
Abonnementstaks	2.306	1.952
Socialezekerheidsbijdrage (werkgeversbijdrage)	920	868
Niet-recupereerbare btw	1.262	840
Onroerende voorheffingen en overige taksen gerelateerd aan onroerende goederen gedragen door de eigenaar	4.879	3.862
Registratierechten	2.766	2.876
Overige belastingen	412	344
Totaal	49.907	45.027

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 effectief vrijgesteld is van de winstbelasting. Immers, bij WDP is de verschuldigde vennootschapsbelasting absoluut en relatief quasi nihil, aangezien de activiteiten feitelijk vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting⁸.

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 het feit dat zij niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting gelet op het model van fiscale transparantie als GVV – zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij zodoende ook deze aandeelhouderstoets kan 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. Waarna de gesprekken wederom zijn opgestart.

⁸ De beperkte vennootschapsbelasting is gerelateerd aan verworpen uitgaven.

⁹ Zie [persbericht](#) van 21 februari 2020.

Recente evoluties

Begin 2020 heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij op dit moment geen precieze invulling van de aandeelhouderstoets kan geven, omdat deze invulling afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond teruggave van dividendbelasting. In 2020 resulteerde een van de belangrijkste zaken op dit punt in een arrest van het Europese Hof van Justitie en een daarop volgend arrest van de Nederlandse Hoge Raad. Het arrest wordt door WDP gezien als ondersteunend aan haar analyse dat zij aan de aandeelhoudertoets voldoet.

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.

Eveneens begin 2020 in een nieuwe brief aan WDP en zoals eerder gecommuniceerd⁹ heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven 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 wettelijke kader waarin de fiscale ruling is toegekend niet zijn gewijzigd en dat WDP NL zonder een materiele 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

STATUS INZAKE BELEID MET BETREKKING TOT HET NEDERLANDSE REIT-STATUUT

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 4 miljoen euro of 2% van de verwachte EPRA-winst per aandeel (1,00 euro voor 2020). Ondanks het feit dat een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en dat WDP meent dat het aan alle voorwaarden voldoet en de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn en ook als FBI zijn belastingaangifte zal indienen, zal WDP, gelet op de huidige belangrijke onzekerheid vanaf 2021, een provisie verwerken in zijn geconsolideerde accounts als ware het geen FBI in Nederland.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Financieringsbeleid

De financieringspolitiek van de WDP Groep is erop gericht dat het bedrijf zo optimaal mogelijk 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 proactief beheer van de kapitaalstructuur;
- ◆ een evenwichtige balans van eigen en vreemd vermogen;
- ◆ een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- ◆ een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- ◆ een adequate liquiditeitspositie;
- ◆ een duurzame langetermijnrelatie met alle financieringspartners;
- ◆ een actief beheer van de financiële risico's waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

De schaal waarop WDP zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent, in combinatie met een stricte 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

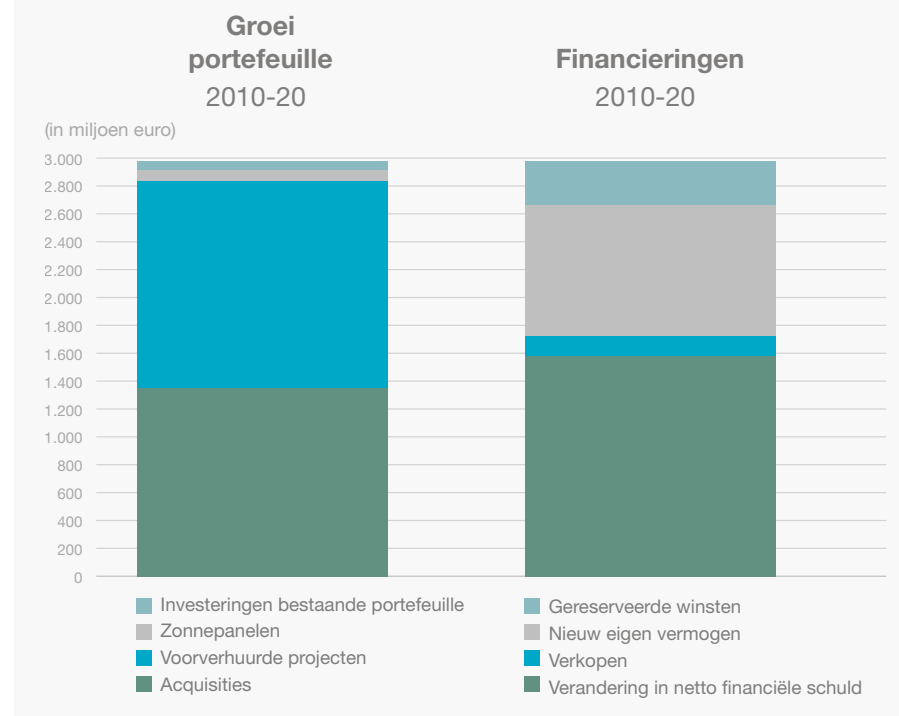
(in euro x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Loan-to-value (in %) ▼	45,0	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	46,6	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x) ▼	8,3	8,0
Interest Coverage Ratio ¹ (in x)	4,9	4,5
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,1	2,2
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,6	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,2	4,8
Hedge ratio (in %) ▼	90	85
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ² (in jaren)	6,9	7,1

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) worden vergezeld van een symbool (▼) en in hoofdstuk 13. *Bijlagen - Alternative performance measures van hun definitie en reconciliatie* voorzien.

- 1 Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke. Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar financiële lasten te dragen.
- 2 Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Matching van activa en passiva



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 5,9 jaar tot eerste vervaldag, en 6,9 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 6,9 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 4,9x. 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 GWV-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 schuld ratio 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 op basis van de huidige waardering van de portefeuille lager ligt dan 50%.

Eind 2020 bedroeg de loan-to-value 45,0% en de schuldgraad (proportioneel) 46,6%, tegenover respectievelijk 45,0% en 46,7% per 31 december 2019.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. 38% van de schulden hebben een looptijd tussen één en vijf jaar en 44% vervalt op meer dan vijf jaar. De overige kortlopende financiële schulden van 379,2 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (191,5 miljoen euro), kortetermijn straight loans (9,2 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (178,5 miljoen euro). Deze laatste (hoofdzakelijk de retail obligatie van 125 miljoen euro) zullen worden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen.

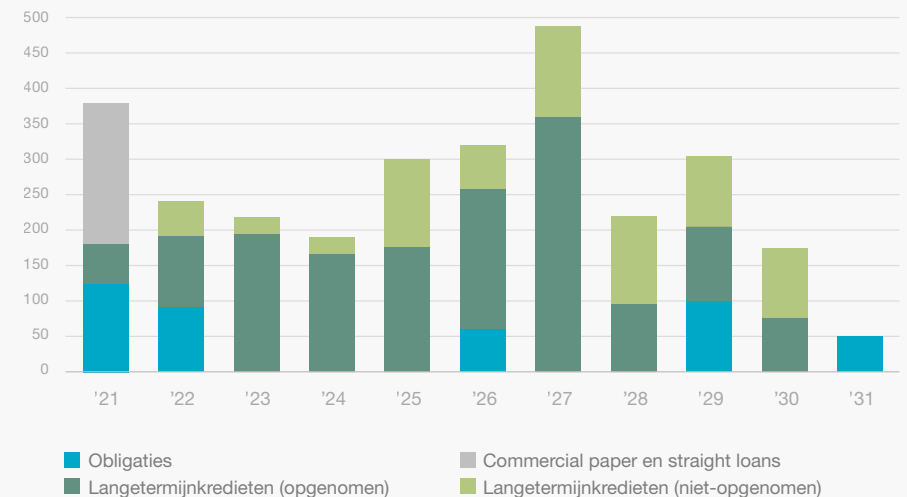
De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2020 bedraagt 4,6 jaar¹. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,2 jaar. Eind 2019 was dit respectievelijk 4,2 en 4,8 jaar.

Op 31 december 2020 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim 700 miljoen euro².

De hierna volgende grafiek geeft de vervaldagen van de schulden weer.

Vervaldagen kredietlijnen

(in miljoen euro)

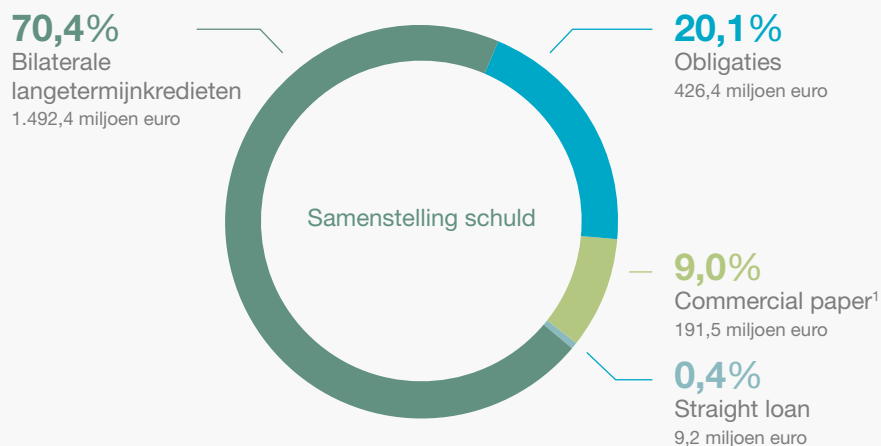


¹ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

² Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Uitstaande geconsolideerde financiële schulden op 31 december 2020



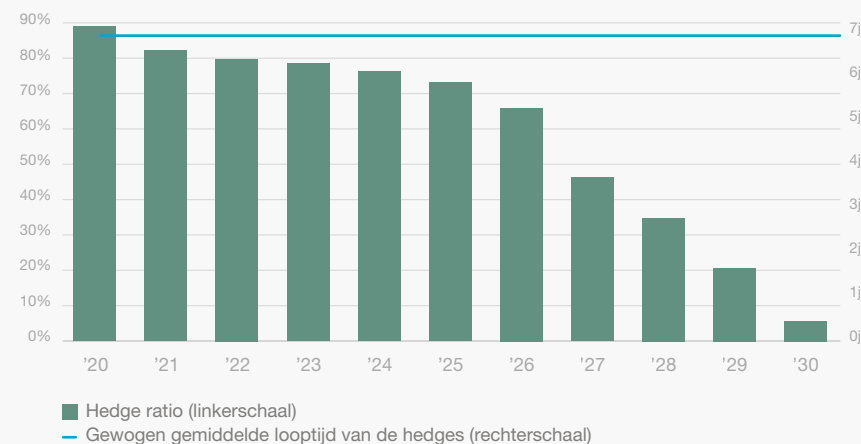
¹ Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter financiering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

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.

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 89,6% op 31 december 2020. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 82,8% in 2021 en 80,3% in 2022³. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag - Vooruitzichten voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

Evolutie hedge ratio



Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) in België, met inbegrip van een maximale schuldgraad van 65%, dat er een minimale Interest Coverage Ratio is van 1,5x, dat de waarde van speculatieve (i.e. zonder voorverhuring) ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen en dat de financiële schulden op niveau van de dochterondernemingen maximaal 30% van de totale uitstaande financiële schulden mogen bedragen. WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2020. De Interest Coverage Ratio bedroeg 4,9x, het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0,1% eind 2020 en de schulden op niveau van de dochterondernemingen betreffen 4% van de totale uitstaande financiële schulden.

³ Bij de indekkingspolitiek van de GJV 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 9. Risicofactoren en toelichting XIV. Financiële instrumenten.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2020

In 2020 werd een investeringsvolume gerealiseerd van circa 392 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 96 miljoen euro (via het keuzedividenten de gereserveerde winsten) en het saldo via uitgifte van nieuwe schulden, via dewelke tevens de buffer van onbenutte kredietlijnen kon worden versterkt tot ruim 700 miljoen euro. Hiermee werd reeds geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2021.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2020 als volgt:

- ◆ Circa 700 miljoen euro aan additionele bankfinanciering bij verschillende Belgische en buitenlandse banken, waaronder:

Nieuw financieringspakket bij IFC van 205 miljoen euro⁴

WDP en IFC, onderdeel van de World Bank Group, hebben een nieuw financieringspakket van circa 205 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft termijnleningen met een looptijd tot negen jaar en zullen exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië die EDGE⁵-gecertificeerd zijn.

Nieuw financieringspakket bij EBRD van 150 miljoen euro⁶

WDP en de European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) hebben een nieuw financieringspakket van circa 150 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft een termijnlening met een looptijd van zeven jaar die zal worden aangewend voor de financiering van de voorverhuurde ontwikkelingspijplijn en de verdere groei van de WDP-activiteiten in Roemenië.

⁴ Zie [persbericht](#) van 22 april 2020.

⁵ EDGE staat voor Excellence in Design for Greater Efficiencies en is een certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

- ◆ Keuzedividend ten belope van circa 50 miljoen euro⁷

De aandeelhouders van WDP opteerden voor 55,5% van hun aandelen (in lijn met vorig jaar) 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 50 miljoen euro door middel van de creatie van 2.224.662 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 22,27 euro per aandeel.

- ◆ Verlenging hedges

WDP kon in 2020 een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen euro aan hedges met vervaldag in 2022 verlengen naar 2031 aan een lagere rente. Het effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 0,4 miljoen euro vanaf 2021. Deze verlenging werd, net zoals voorheen, gerealiseerd op cashneutrale wijze, met andere woorden, zonder verbrekingsvergoedingen of andere kosten.

Financiële risico's

Ook in 2020 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.

⁶ Zie [persbericht](#) van 16 juli 2020.

⁷ Zie [persbericht](#) van 27 mei 2020.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Feiten na balansdatum

- ◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro⁸

Begin 2021 realiseerde WDP de acquisitie van de Sip-Well-site in Londerzeel via een inbreng in natura tegen betaling van 348.975 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 9,4 miljoen euro.

- ◆ Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro⁹

Begin februari 2021 lanceerde WDP 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. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuilding).

Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 200 miljoen euro via de uitgifte van 6.837.607 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 29,25 euro per aandeel. De 6.837.607 nieuwe aandelen (inclusief de 683.761 nieuwe aandelen die naar aanleiding van de pre-allocatie aan de familie Jos De Pauw werden gealloceerd ten belope van 20 miljoen euro in overeenstemming met de vaste inschrijvingsverbintenis), stemt overeen met ongeveer 3,91% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging. Deze uitgifteprijs houdt een korting in van 3,3% ten opzichte van de laatste koers op woensdag 3 februari 2021 van 30,24 euro.

Na voltooiing van deze kapitaalverhoging en de uitgifte van 6.837.607 nieuwe aandelen aan een totale uitgifteprijs van 200.000.004,75 euro (meer bepaald 7.833.916,07 euro kapitaal en 192.166.088,68 euro uitgiftepremie), bedroeg het totale kapitaal van WDP per 8 februari 2021 208.405.199,33 euro, vertegenwoordigd door 181.900.449 volledig volgestorte gewone aandelen.

⁸ Zie [persbericht](#) van 14 januari 2021.

⁹ Zie [persberichten](#) van 3 en 8 februari 2021.

VASTGOEDVERSLAG

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Toestand van de portefeuille op 31 december 2020

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 value¹) van 4.644,1 miljoen euro op 31 december 2020. De vergelijkbare waarde eind 2019 bedroeg 4.054,8 miljoen euro.

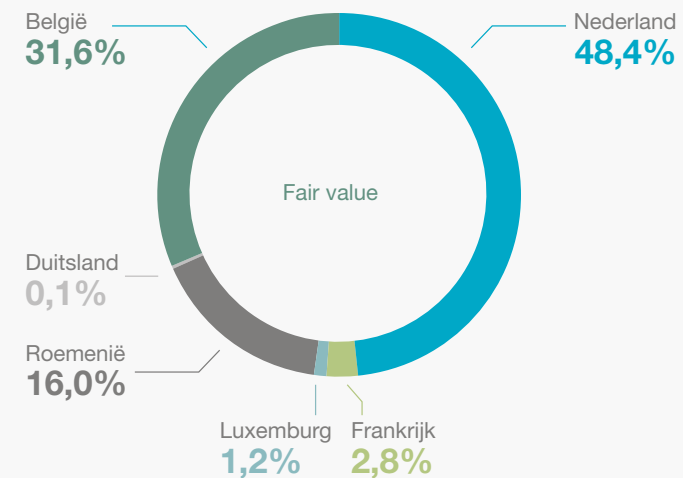
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value

(in miljoen euro)

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Bestaande gebouwen	1.330,8	2.111,6	128,8	49,5	635,7	4,4	4.260,9
Projecten in uitvoering	101,0	95,6	–	4,2	56,1	–	256,9
Grondreserve	18,0	41,5	0,5	–	50,3	–	110,3
Activa bestemd voor verkoop	16,1	–	–	–	–	–	16,1
Totaal	1.465,9	2.248,6	129,3	53,7	742,1	4,4	4.644,1

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



¹ 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: 8,2%, Frankrijk: 4,8%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,5% en Roemenië: 1,5%.

VASTGOEDVERSLAG

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	78	102	7	3	54	1	245
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.818.001	2.332.841	191.636	50.119	1.091.813	6.287	5.490.697
Grond (in m ²)	3.744.282	4.205.958	436.681	83.357	4.688.282	12.291	13.170.851
Fair value (in miljoen euro)	1.465,9	2.248,6	129,3	53,7	742,1	4,4	4.644,1
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	0%	100%
% variatie in de fair value	4,8%	5,0%	2,6%	8,6%	0,4%	0,0%	4,2%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,5%	0,7%	7,2%	1,2%	1,2%	0,0%	1,5%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,1	6,2	3,7	9,1	6,7	4,3	5,7
WDP brutohuurrendement ³	5,9%	5,6%	5,9%	6,0%	7,8%	6,3%	6,1%
Effect leegstand	-0,1%	0,0%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,4%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	5,3%	4,9%	5,1%	5,1%	7,5%	5,6%	5,4%

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

2 Exclusief zonnepanelen.

3 Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren 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).

Evolutie fair value gedurende 2020

In 2020 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 70,3 miljoen euro. Daarnaast werd 330,4 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg 287,9 miljoen euro gedurende 2020 op een portefeuille van circa 4,6 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,1% per 31 december 2020 tegenover 6,3% per eind 2019.

Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

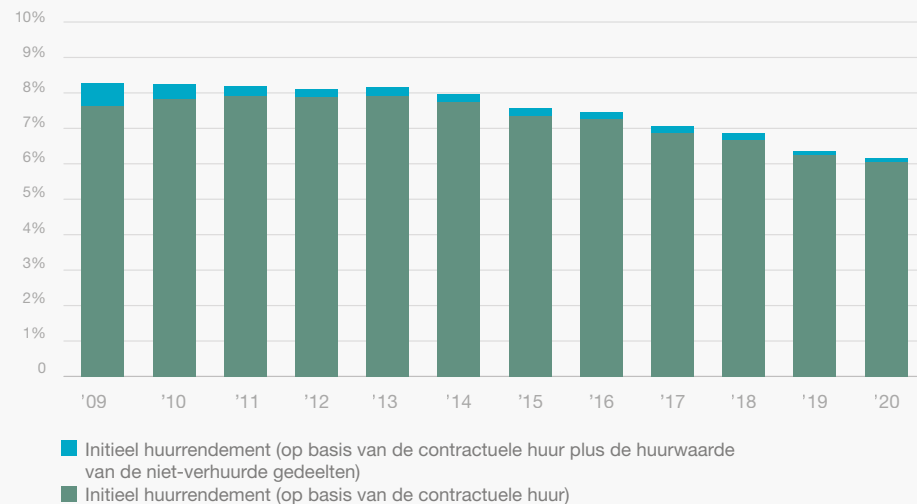
De totale grondoppervlakte behelst 1.317,1 hectare, waarvan 95,6 hectare in concessie. Het saldo van 1.221,5 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 1.211,7 miljoen euro of 26% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 99 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

VASTGOEDVERSLAG

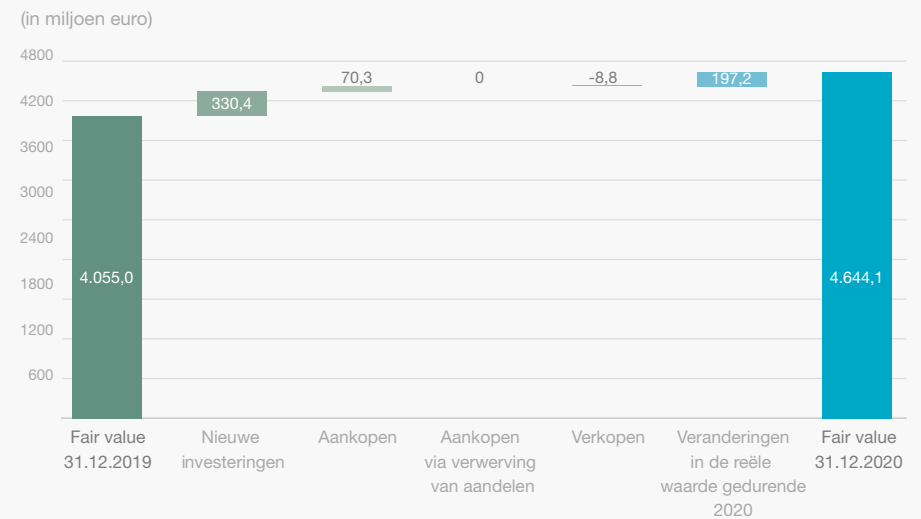
Bestemming op 31.12.2020

	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	4.444.335	209,1	47,1	82%
Kantoren bij magazijnen	359.540	29,7	82,6	12%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	686.823	17,1	24,9	7%
Totaal	5.490.697	255,9	46,6	100%

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille

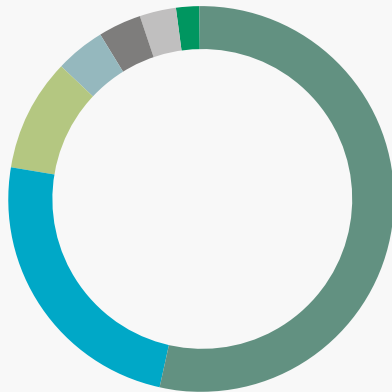


Mutatie van de vastgoedportefeuille gedurende 2020



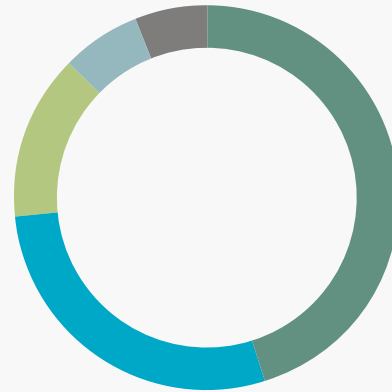
VASTGOEDVERSLAG

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



53,8% General warehouse
 24,2% Big box/XXL (> 50.000 m²)
 9,3% Manufacturing
 4,2% Cross-dock
 3,6% Toekomstige herontwikkeling
 3,0% High bay/Multiple floor
 1,9% Andere

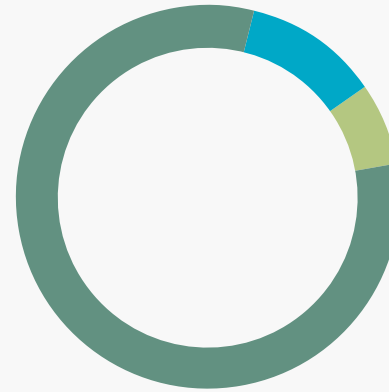
Uitsplitsing van de fair value in functie van ouderdom¹



45,1% 0 tot 5 jaar
 28,5% 5 tot 10 jaar
 13,8% 10 tot 15 jaar
 6,6% 15 tot 20 jaar
 6,0% ouder dan 20 jaar

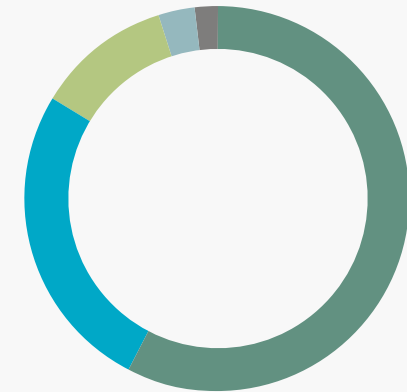
¹ Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

Spreiding totale huurwaarde per bestemming



81,7% Magazijnen
 11,6% Kantoren bij magazijnen
 6,7% Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)

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



57,7% Class A warehouse
 26,1% Class A green certified warehouse²
 11,3% Class B warehouse
 3,1% Class C warehouse
 1,8% Andere

² Class A green certified warehouse betreft de class A BREEAM en de class A EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de WDP-vastgoedportefeuille.

VASTGOEDVERSLAG

Huursituatie van de beschikbare gebouwen

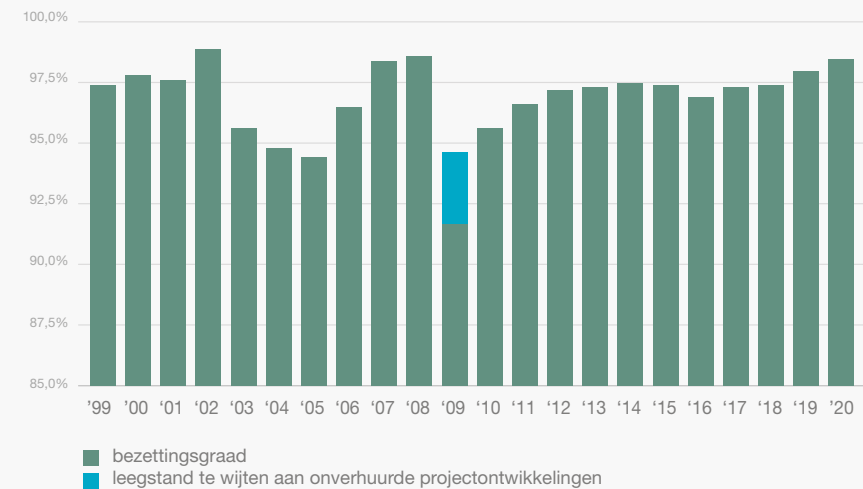
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 98,6% per eind 2020 (inclusief zonnepanelen)¹. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele 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 6,9 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,7 jaar.

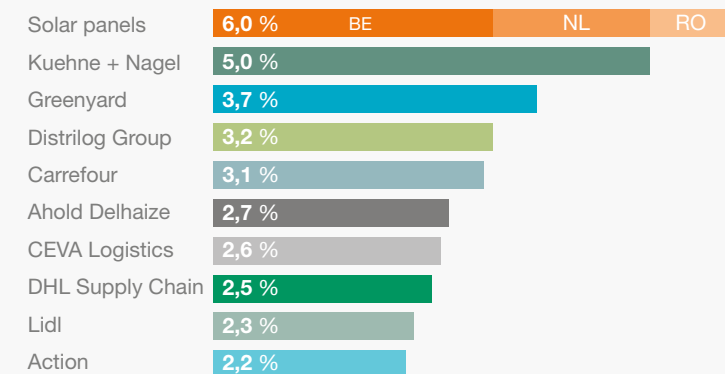
Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen², bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,1 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,9 jaar.

De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 33% en maken elk gebruik van meerdere WDP-locaties. De top 20 maakt 50% uit.

Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille (inclusief zonnepanelen)



Huurders top 10

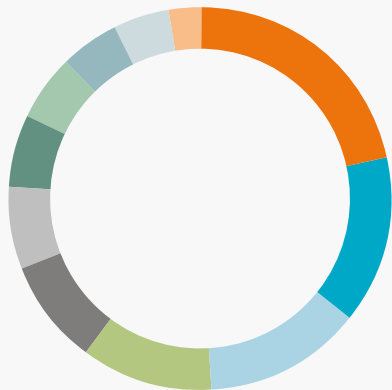


¹ Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 98,5%.

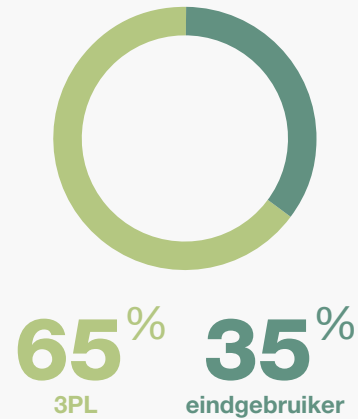
² Zie toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa*.

VASTGOEDVERSLAG

Huurinkomsten 2020 per categorie van de eindgebruiker



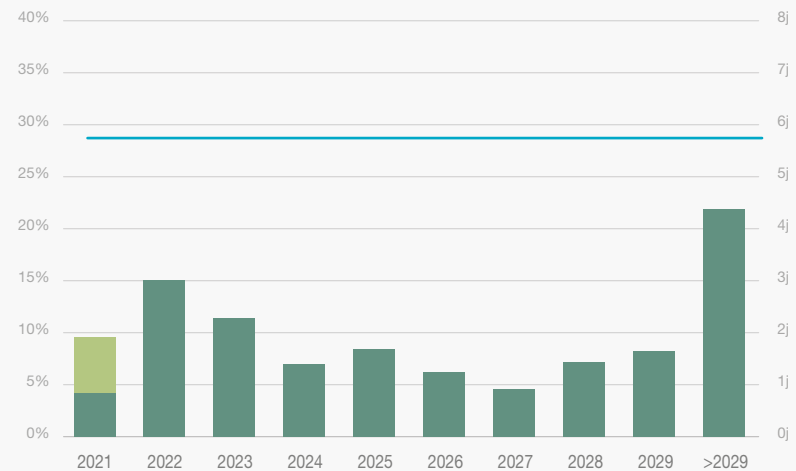
- 22 %** Industrial
- 14 %** FMCG
- 13 %** Retail (Food)
- 11 %** Food, fruit & vegetables
- 9 %** Retail (Non-Food)
- 7 %** Post & parcel delivery
- 6 %** Automotive
- 5 %** Other
- 5 %** Wholesale
- 5 %** Healthcare
- 3 %** Technology, media & telecom



dedicated e-commerce

10%

Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



■ % reeds verlengd op 31.12.2020 (linkerschaal)

■ % van de te vervallen huurinkomsten (inclusief zonne-energie) (linkerschaal)

— gemiddelde looptijd (tot eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten (inclusief zonne-energie) (rechtsschaal)

VASTGOEDVERSLAG

Overzicht projecten in uitvoering

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 541 miljoen euro, waarvan nog een bedrag van 367 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren

van 6,5% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,0% in West-Europa en 8,5% in Roemenië).

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investerings-budget (in miljoen euro) ¹	Verwacht rendement
Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	BE	Herontwikkeling	3.200	3Q21	100%	AMP	2	
Courcelles, rue de Liège 25	BE	Nieuwbouw	2.190	2Q21	100%	Conway	2	
Geel, Hagelberg 12	BE	Nieuwbouw	8.000	1Q22	100%	Distrilog	4	
Heppignies	BE	Nieuwbouw	2.000	1Q22	100%	Fully let	5	
Heppignies, rue de Capilône 6	BE	Nieuwbouw	13.000	2Q21	100%	Trafic	5	
Lokeren, Industrieterrein E17/4	BE	Nieuwbouw	60.000	3Q21	100%	Barry Callebaut	92	
Londerzeel, Weversstraat 27-29	BE	Herontwikkeling	20.000	2Q21	100%	Colruyt	9	
WDPort of Ghent	BE	Nieuwbouw	150.000	1Q23	100%	X ² O Badkamers / Overstock Home / Overstock Garden	23	
BE			258.390				141	
Bettembourg (Eurohub Sud 4)	LU	Nieuwbouw	25.000	2Q21	0%	In commercialisation	13	
Contern	LU	Nieuwbouw	15.000	4Q21	60%	DB Schenker + in commercialisation	10	
LU			40.000				23	
Bleiswijk, Prismalaan West 31	NL	Nieuwbouw	16.400	1Q21	100%	Boland	18	
Breda	NL	Nieuwbouw	31.000	2Q23	100%	Lidl	22	
Breda	NL	Nieuwbouw	13.000	4Q21	100%	Fruit and vegetable company	10	
De Lier, Jogchem van der Houtweg	NL	Herontwikkeling	83.000	4Q22	100%	De Jong Verpakking	54	
Den Haag, Westvlietweg	NL	Herontwikkeling	26.000	3Q21	100%	CEVA Logistics	19	
Dordrecht	NL	Nieuwbouw	48.000	1Q21	100%	Crocs Europe	56	
Heerlen, Argonstraat 10-12	NL	Nieuwbouw	26.000	4Q21	100%	CEVA Logistics	15	
Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	NL	Nieuwbouw	4.500	1Q21	100%	Kivits Groep Holding	2	
Veghel	NL	Nieuwbouw	71.000	2Q23	100%	Alloga / Alliance Healthcare	65	
NL			318.900				261	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	10.000	1Q21	100%	Decathlon	5	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	22.000	3Q21	100%	LPP	10	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	15.640	3Q21	100%	Eobuwie	8	
Cluj	RO	Nieuwbouw	2.198	3Q21	100%	FedEx	2	
Craiova	RO	Nieuwbouw	58.000	2Q21	100%	Profi	33	
Paulesti	RO	Nieuwbouw	11.000	1Q21	100%	Rosti	7	
Roman	RO	Nieuwbouw	12.000	3Q21	100%	Profi	14	
Timisoara	RO	Nieuwbouw	57.000	2Q22	100%	Profi	38	
RO			187.838				116	
Totaal			805.128		96%		541	6,5%

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 Luxembourg (55%).

VASTGOEDVERSLAG

Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd gedurende 2020 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
België (100% eigendom van WDP)		1.818.001	73.007.277	97,5%
WDP NV				
Aalst, Tragel 47	1998-1999 (2013)	24.990	1.258.430	100%
Aalst, Wijngaardveld 3B	1992 (2005)	17.998	457.772	100%
Aalst, Wijngaardveld 3A	2005 (2015)	4.584	296.142	100%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.603	432.064	98%
Asse - Kobbegem, Broekooi 280	1989	12.100	456.215	100%
Asse - Mollem, Z.5 191, 192, 320, 321	1967 (2020)	33.147	1.539.122	98%
Asse - Mollem, Z.5 191, 192, 320, 321	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 180	1975 (1993)	30.364	405.358	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 290 (gebouw 2)	1995	7.862	456.118	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 295 (gebouw 1)	2017	30.383	1.710.123	100%
Asse - Mollem, Z.5 200	2011	3.287	342.800	100%
Asse - Mollem, Z.5 340	1989 (2005)	5.993	289.974	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 170	2004	13.271	513.146	100%
Asse - Kobbegem, Brusselsesteenweg 347	1993 (2003)	31.083	1.026.100	100%
Beersel - Lot, Heideveld 64	2001	7.275	311.210	100%
Beersel, Stationsstraat 230	2005	5.149	241.030	100%
Beringen - Paal, Industrieweg 135	2002 (2008)	10.626	398.952	100%
Boom, Industrieweg 1C	2000-2001	36.626	1.577.397	88%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	26.493	635.382	83%
Bornem, Oude Sluisweg 32	2011	108.905	4.768.710	96%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.911	358.024	72%
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.325	1.143.452	97%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2013)	30.514	892.137	94%
Courcelles, rue de Liège 25	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Geel, Hagelberg 12	2012	13.465	610.986	100%
Geel, Hagelberg 12	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Geel, Hagelberg 14	2009	24.064	997.599	100%
Genk, Brikkovenstraat 48	2008 (2010)	35.056	1.493.974	98%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Genk, Brikkovenstraat 50	2009	19.180	827.378	100%
Gent - Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2	2016 (2019)	34.420	1.563.351	100%
Gent - Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2B	2017	9.210	417.693	100%
Gent - Evergem, Ferdinand Magellaanstraat	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31 ²	1978 (2013)	66.346	1.246.968	97%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.409	616.677	100%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6	2016 (2019)	47.280	1.449.100	100%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6C	2020	32.941	945.210	100%
Jumet, Zoning Industriel 2ième rue	1995 (2005)	6.386	247.757	0%
Kontich, Satenrozen 11-13	1985 (2006)	56.725	2.957.387	100%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.182	272.948	100%
Lokeren, bedrijventerrein E17/4	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	2015	11.506	1.258.981	100%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 15	1989 (2013)	18.329	520.041	100%
Londerzeel, Weversstraat 15	2007	11.075	711.825	100%
Londerzeel, Weversstraat 17	2010	7.640	342.922	100%
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16.311	724.526	100%
Londerzeel, Weversstraat 21	1996	6.765	259.943	100%
Londerzeel, Weversstraat 27-29	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Luik - Flémalle, rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011 (2014)	7.877	431.698	100%
Luik - Hermalle-sous-Argenteau, rue de Triligiport 27	2016	30.012	713.324	100%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93	2001 (2006)	17.282	1.000.000	100%
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.817	1.227.281	100%
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	11.201	424.185	98%
Nijvel, rue Buisson aux loups 8	2013	14.557	354.412	100%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2020)	29.521	1.197.524	100%
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	11.592	464.955	83%
Puurs, Schoonmansveld 1	1994 (2018)	48.704	1.139.697	86%
Rumst - Terhagen, Polder 5	jaren '50 (2007)	30.606	439.448	98%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1	1991 (2007)	20.957	1.029.349	100%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.557.583	100%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 en 27	2016	27.223	892.472	100%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.103	372.133	100%
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26.126	644.012	86%

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Tongeren, Heesterveldweg 17A	2019	6.278	336.680	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 10	2015	8.200	371.475	94%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13.863	897.392	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	10.606	371.913	96%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	4.057.742	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002 (2010)	11.706	572.211	99%
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11.243	361.654	100%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2016)	24.205	824.758	100%
Westerlo - Oevel, Nijverheidsstraat 12	2018	41.150	1.686.153	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1.770	193.989	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56.208	2.858.136	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	31.195	1.626.099	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991 (2018)	32.184	1.418.913	100%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.854	445.533	100%
Zaventem, Leuvensesteenweg 573	2001	19.148	1.071.404	80%
Zele, Lindestraat 7	2003 (2008)	41.246	1.509.891	99%
Zonhoven, Vogelsancklaan 250	1977	45.735	1.552.959	100%
Zwevegem - Harelbeke, Blokkestraat 101	1980	74.383	1.411.852	100%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49.696	1.893.121	100%
Er werden nog huurinkomsten ontvangen met betrekking tot panden die in 2020 verkocht werden, die in 2021 zullen verkocht worden of die per eind 2020 een project in uitvoering waren.	n.r.	0	682.400	n.r.

Nederland (100% eigendom van WDP)**2.332.841 110.722.685 99,3%****WDP Nederland N.V.**

Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	2015	8.707	881.211	100%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7.872	441.947	100%
Alphen aan den Rijn, Antonie Van Leeuwenhoekweg 35	2007 (2012)	13.837	613.018	72%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	24.429	641.756	83%
Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996 (2015)	4.048	212.819	100%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	16.048	978.396	100%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.679	789.595	100%
Amsterdam, Kaapstadweg 25	2018	15.112	1.300.193	100%
Amsterdam, Maroastraat 81	2008	2.597	886.498	100%
Arnhem, Delta 57	2019	20.687	1.136.627	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	2017	26.034	1.544.598	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	2016	18.899	1.192.230	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1+C2	2018	31.751	1.822.828	100%
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	1995	27.720	377.005	100%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	34.883	2.318.671	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 12	2018	12.354	820.926	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 14	2018	32.374	1.397.272	100%
Bleiswijk, Prismalaan Oost 17-19	2020	23.420	794.428	83%
Bleiswijk, Prismalaan West 43	2019	10.505	686.124	100%
Bleiswijk, Snelliuslaan 13	2020	17.466	12.272	100%
Bleiswijk, Snelliuslaan 15	2019	9.063	390.946	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 29-31	2018	6.144	414.956	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 31	2018	7.537	477.579	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	10.678	696.171	100%
Bodegraven, Schumanweg 4	1970 (2003)	6.379	218.246	100%
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1994 (2006)	37.913	1.188.304	100%
Breda, Heilaartstraat 263	2019	64.915	2.377.408	100%
Breda, IABC 5301	1995	737	328.566	100%
Breda, Kapittelweg 10	2020	25.911	468.048	100%
Breda, Leursebaan 260	2016	16.778	845.129	100%
Breda, Prinsenhil 1-3	1989	16.955	707.345	100%
Den Bosch, Ketelaarskampweg 11	2020	54.282	486.341	95%
De Lier, Jogchem van der Houtweg 20	1979	22.160	660.703	100%
Deventer, Nering Bögelweg 40	2019	25.405	920.119	100%
Drachten, Dopplerlaan 10	2020	28.318	467.544	100%
Duiven, Innovatie 1	1997 (2006)	27.556	1.930.780	100%
Duiven, Typograaf 2	2008	3.558	574.130	100%
Echt - Susteren, Fahrenheitweg 1	2014	131.807	4.203.206	100%
Echt, Fahrenheitweg 24	2018	14.707	636.495	100%
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2017)	31.381	1.582.489	100%
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	20.756	1.384.526	100%
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	35.019	1.434.191	100%
Hasselt, Hanzeweg 18-22	2018	28.561	646.468	100%
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20.502	872.871	100%
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20.340	212.833	100%
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11.392	700.826	100%
Heerlen, Argonstraat 14-16	2020	26.043	3.040.426	100%
Heerlen, Earl Bakkenstraat 7-15	2017	51.927	0	100%
Heinoord, Sikkell 11-13	2019	22.126	1.201.171	100%
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	829.230	100%

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Kerkrade, Steenbergstraat 25	2020	26.326	1.362.391	100%
Klundert, Energieweg 4	2018	18.682	933.337	100%
Maastricht, Habitatsingel 59	2020	16.789	1.058.181	100%
Maastricht-Aachen-Beek, Engelandlaan 30	2011 (2012)	25.004	522.687	100%
Moerdijk, Transitoweg 5	2000	42.370	1.621.986	100%
Nieuwegein, Brigadedok 1	2020	16.423	459.644	100%
Nieuwegein, Divisiedok 1	2020	15.105	92.827	100%
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	38.508	2.037.160	100%
Oosterhout, Denariusstraat 15d	2017	11.522	535.222	100%
Oss, Keltenweg 70	2012	17.141	1.299.862	100%
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	646.189	100%
Papendrecht, Nieuwland Parc 140	2015	16.866	1.112.654	100%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	307.142	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2008)	43.194	5.925.696	100%
Ridderkerk, Selderijweg 90	2020	21.307	0	100%
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9.551	967.823	100%
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	16.780	819.307	100%
Rozenburg, Incheonweg 11-13	2018	22.547	2.109.667	100%
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.574	1.273.969	100%
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16.814	1.490.319	100%
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 1	2020	0	70.960	54%
Schiphol, Folkstoneweg 65	2000	8.845	482.143	100%
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7.419	572.814	100%
Tiel, Medel 1A	2014	72.937	3.855.689	100%
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47.962	2.553.519	100%
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2000 (2011)	20.717	900.862	100%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	1.260.087	100%
Utrecht, Ruimtweg 1-5	1980 (1998)	15.770	627.477	100%
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2011)	12.139	790.159	100%
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	673.999	100%
Veghel, Eisenhowegweg 15	2017	19.417	1.085.629	100%
Veghel, Kennedylaan 19	2002 (2013)	21.020	1.038.426	100%
Veghel, Kennedylaan 20	2018	12.377	712.593	100%
Veghel, Marshallweg 1	1990 (2017)	46.163	1.444.626	100%
Veghel, Marshallweg 2	2018	16.747	1.058.074	100%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2008 (2012)	32.550	1.482.664	100%
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	742.528	100%
Venlo, Logistiekweg 1-3	2017	53.061	2.061.428	100%
Venray, Newtonstraat 8	2013	17.746	662.259	100%
Venray, Wattstraat 2-6	2013	43.226	2.022.636	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	624.583	100%
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	16.260	1.500.670	100%
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.620	721.587	100%
Zwolle, Galvaniweg 1	1984	52.634	2.477.276	100%
Zwolle, Lippestraat 15	2009 (2014)	20.109	1.462.190	100%
Zwolle, Mindenstraat 7	2002 (2012)	26.601	1.332.589	100%
Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47.996	2.605.565	100%
Zwolle, Pommerenstraat 2	2019	36.775	1.595.568	100%
Drie eigendommen die huurinkomsten in 2020 hebben gegenereerd, hebben een fair value kleiner van 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Bodegraven, Schumanweg 1C; Meppel, Oeverlandenweg 8 en Zwolle, Hessenpoort. Daarnaast werden ook nog huurinkomsten ontvangen met betrekking tot panden die in 2020 verkocht werden.	n.r.	20.836	982.564	n.r.

WDP Development NL N.V.

Bleiswijk, Prismalaan West 31	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Breda	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Breda	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
De Lier, Jogchem van der Houtweg	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Den Haag, Westvlietweg 7-8	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Dordrecht	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Heerlen, Argonstraat 10-12	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Veghel	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.

Frankrijk (100% eigendom van WDP)

191.636 6.855.294 92,8%

WDP France SARL

Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.251	513.326	95%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.434	516.186	100%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette - rue des frères Lumière	2004	28.177	814.966	91%
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.224	544.453	100%
Lille - Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock	2008 (2016)	60.393	2.447.601	98%
Labastide-Saint-Pierre, Zac du Grand Sud	2017	43.975	1.326.201	100%
Lille - Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.182	692.561	100%

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Roemenië (80% eigendom van WDP)		1.091.813	37.815.914	98,8%
WDP Romania SRL				
Apahida (Cluj), Constructorilor 26, Logistic Parc 1 Building 1	2017	5.121	226.551	100%
Apahida (Cluj), Constructorilor 33-35, Logistic Parc 2 Building 1	2018	21.212	936.203	100%
Apahida (Cluj), Industriilor 1A, Logistic Parc 1 Building 4	2018	41.647	1.743.561	100%
Apahida (Cluj), Industriilor 1b-c, Logistic Parc 1 Building 2	2017 (2018)	9.693	441.088	100%
Apahida (Cluj), Industriilor 1c, Logistic Parc 1 Building 3	2018 (2019)	29.633	1.843.683	100%
Apahida (Cluj)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Aricestii Rahtivani (Prahova), Aricestii Rathivani Village 874, Building 1	2015	7.856	352.982	100%
Aricestii Rahtivani (Prahova), Aricestii Rathivani Village 874, Building 2	2015	12.397	737.269	100%
Aricestii Rahtivani (Prahova), Aricestii Rathivani Village 874, Building 3	2018	4.383	313.783	100%
Braila, Zona libera Braila II, Building 1	2015 (2016)	43.987	2.817.765	100%
Brazi-sat Negoiesti (Prahova), Basarab 2, Building 1	2018 (2019)	35.077	1.340.695	100%
Budesti (Racovita - Valcea), Drumul Faurecia 1, Building 1	2016 (2018)	17.320	1.223.464	100%
Budesti (Racovita - Valcea), Drumul Faurecia 1, Building 2	2017	8.034	489.604	100%
Buzau (Buzau), Transilvaniei street, Building 1	2020	40.077	0	100%
Clinceni (Ilfov), Transalkim street 3, Building 1	2015	12.086	528.021	100%
Codlea (Brasov), Vulcanului 33, Building 1	2016 (2018)	25.496	759.824	100%
Craiova	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Deva (Hunedoara), Building 1	2020	44.874	0	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Piersicului/D116 1, Logistic Parc 1 Building 1	2017 (2018)	19.229	855.446	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Tarla /DE116 63, Logistic Parc 2 Building 1	2018	23.780	1.340.334	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Tarla /DE116 63, Logistic Parc 3 Building 1	2020	10.244	425.788	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 1 Building 1	2017	6.025	281.507	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 1 Building 2	2018	5.987	278.495	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 1 Building 4	2017	8.273	456.006	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 2 Building 1	2018	16.165	601.394	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 3 Building 1	2009	33.334	1.285.073	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142 DJ 691, km, Logistic Parc 3 Building 3	2008 (2015)	9.488	379.389	98%
Ghimrav (Brasov), DE 301/305, KM 0+500, Building 1	2018	19.526	390.741	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-10, Building 1	2011 (2017)	16.147	606.633	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-10, Building 2	2011 (2018)	8.762	478.007	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-10, Building 3	2017 (2018)	57.998	2.127.939	100%
Oradea (Bihor), A nghel Saligny 15, Logistic Parc 1 Building 1	2018 (2019)	7.852	300.506	100%
Oradea (Bihor), O gorului 214, Logistic P arc 1 Building 2	2018	15.742	1.002.355	100%
Oradea (Bihor), Petre P. Carp 20, Logistic Parc 3 Building 1	2019	34.389	1.139.014	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22, Building 1	2018	4.870	249.159	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22, Building 2	2019	10.880	93.242	100%
Paulesti	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Roman (Neamt), Magurei 2, Building 1	2017 (2018)	44.389	1.841.874	100%
Sibiu, Barcelona fn, Building 1	2016	8.247	513.199	100%
Sibiu, Barcelona fn, Building 2	2016	17.457	252.000	100%
Sibiu, Barcelona fn, Building 4	2020	4.509	133.438	100%
Slatina (Ilt), Draganesti 35A, Building 1	2019	63.835	1.523.934	100%

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50, Logistic Parc 1 Building 1	2017	29.788	1.093.166	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Logistic Parc 1 Building 2	2017 (2019)	17.981	1.004.303	63%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Logistic Parc 2 Building 1	2019	59.035	2.057.936	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Logistic Parc 2 Building 2	2019	21.723	713.557	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 8-8a, Logistic Parc 2 Building 3	(in uitvoering)	25.023	557.811	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 8-8a, Logistic Parc 2 Building 4	(in uitvoering)	61.224	474.199	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 8-8a, Logistic Parc 2 Building 5	(in uitvoering)	9.816	71.826	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 8-8a, Logistic Parc 2 Building 8	(in uitvoering)	8.612	184.390	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Timisoara	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Zes eigendommen die huurinkomsten hebben gegeneerd in 2020, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft 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, Sibiu, Theodor Mihaly 3-5, Building 3 en Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Logistic Parc 2 Building 6.	n.r.	19.560	692.897	n.r.
Luxemburg (55% eigendom van WDP)³		50.119	2.043.860	98,8%
WDP Luxembourg SA				
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 311-315 (gebouw 1)	2014	14.794	721.562	100%
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 321-325 (gebouw 2)	2018	18.213	966.662	100%
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 331-335 (gebouw 3)	2020	17.112	355.636	97%
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 341-345 (gebouw 4)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Contern	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuur- bare opper- vlakke (in m ²)	Huur- inkomsten 2020	Bezet- tingsgraad ¹ 31.12.2020
Duitsland (50% eigendom van WDP)⁴		6.287	75.973	100,0%
WVI GmbH				
Bottrop - Am Rhein-Herne-Kanal 7	1986 (2010)	6.287	75.973	100%
Totaal		5.490.697	230.521.004	98,5%

- 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.
- 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.
- Voor de gegevens van WDP Luxembourg SA wordt telkens het proportioneel deel van WDP in de portefeuille weergegeven (55%).
- Voor de gegevens van WVI GmbH wordt telkens het proportioneel deel van WDP in de portefeuille weergegeven (50%).

BESPREKING VAN DE LOGISTIEKE VASTGOEDMARKT

België en Luxemburg

Het vertrouwen in logistiek en semi-industrieel vastgoed bleef hoog en standvastig met een recordopname in 2020 van meer dan 1,7 miljoen m² en dat ten tijde van pandemie. De aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte wordt ondersteund door spelers die inzetten op omni-channel, door de voedings- en farmasector en de cruciale rol van de logistieke dienstverleners. Bovendien werd de vraag verder ondersteund door een toename van tijdelijke en strategische opslagcapaciteit om de aanhoudende onzekerheid inzake toelevering in de supply chain te overbruggen. Met een projectpijplijn die wegblijft van speculatief ontwikkelen, daalde de leegstand ten opzichte van 2019 met 100 basispunten tot slechts 1,25%. Onmiddellijk beschikbare ruimte is vooral schaars rond Antwerpen, Brussel en Luik, respectievelijk 1,53%, 0,35% en 0,58%. Nieuwe ontwikkelingen voor 2021 voor een totaal van 440.000 m² zijn eveneens grotendeels voorverhuurd. De schaarste, in combinatie met een beperkte beschikbaarheid aan grondposities, gekoppeld aan een sterke vraag, zal opwaarts druk zetten op grondprijzen en huurniveaus. In de Brusselse periferie zijn de tophuurprijzen gestegen van 52 euro/m²/jaar naar 55 euro/m²/jaar en van 46 euro/m²/jaar naar 48 euro/m²/jaar langs de A12/E19-autosnelweg. De gemiddelde huurprijzen volgen een vergelijkbare trend. Geruggesteund door de aanhoudende interesse en een versnelling van meerdere marktenden, zijn de aanvangsrendementen gedaald naar 4,25%.

Nederland

Hoewel de pandemie druk heeft gezet op het consumentenvertrouwen en de dagelijkse uitgaven, konden spelers in de voedingssector of dankzij een omni-channel aanpak profiteren van de stay-at-home economy. Het Nederlandse statistiekbureau (CBS) zag eind 2020 een stijging in de online omzet van de detailhandel van ruim 56% ten opzichte van het jaar voordien. De omzet van de pure e-commerce spelers steeg met net geen 45% en wie opteerde voor een multi-channel kon rekenen op maar liefst 72% meer omzet. De aanhoudende groei van de online activiteiten houdt ook de vraag naar logistiek vastgoed hoog. Het totale investeringsvolume aan logistiek vastgoed betreft in 2020 ruim 4 miljard euro, bijna 50% hoger dan het vorige record van 2017. De sterke vraag heeft de aanvangsrendementen verder onder druk gezet tot ongeveer 3,7%. De dalende vraag vanuit de traditionele retail- en automobielsector wordt geabsorbeerd door de sterke vraag uit de e-commerce- en voedingssector. Hierdoor viel de totale

opname in 2020 slechts 9,2% lager uit dan het jaar voorheen.

Voor 2021 wordt verwacht dat de trend om logistieke warehouses dichterbij de grote consumptiecentra te lokaliseren, zal aanhouden. Huurniveaus worden de hoogte in gedreven in regio's met beperkte beschikbaarheid aan vastgoed, zoals in de regio Eindhoven waar de leegstand in 2020 nauwelijks 1,4% bedroeg. Gemiddeld is het leegstands niveau voor Nederland 4,7%. Prime yields situeren zich in Nederland rond 3,5%. De toekomstige vraag zal ook worden gedreven door een verdere verduurzaming van de logistieke centra. Bewijs hiervan is de stijgende interesse in herontwikkeling, de zogenaamde brownfields. Nieuwbouwgronden – de greenfields – hebben het dan weer moeilijker met het verkrijgen van een vergunning omwille van de verstrengde stikstofregulering en de PFAS-regelgeving.

Frankrijk

Gestuwd door een toenemende vraag vanwege e-commerce en urban logistics, werd +8% ten opzichte van het tienjarige gemiddelde aan vastgoed in gebruik genomen. Echter, in vergelijking met 2019, is de opname van logistiek vastgoed gedaald met 10% tot een totaal van 3,6 miljoen m². De leegstand in Frankrijk bedraagt vandaag gemiddeld 5,7% en is regionaal zeer verschillend (bijvoorbeeld Rijsel: 11,4% versus Rhône-Alpen: 1,3%). Vooral het uiterste zuiden en het oosten van het land hebben af te rekenen met een zeer beperkt aanbod. Op nationaal niveau blijven de huurniveaus per m² per jaar stabiel met een stijgende trend in urban logistics – een trend die zich voornamelijk manifesteert op microklimaatniveau. In 2020 is er voor 4,4 miljard euro in logistiek vastgoed belegd, een daling van ongeveer 30% in vergelijking met 2019 maar een stijging met meer dan 65% in vergelijking met het tienjarige gemiddelde. De beleggingsmarkt voor logistiek vastgoed heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een volgroeide investeringsklasse en de aanhoudende vraag wordt niet langer in twijfel getrokken. In het vierde kwartaal werd een derde van het totale beleggingsvolume geïnvesteerd in deze sector. De aanhoudende vraag zet de aanvangsrendementen onder druk. Het prime-aanvangsrendement is hierdoor verder gedaald tot 3,75%.

BESPREKING VAN DE LOGISTIEKE VASTGOEDMARKT

Duitsland

De Duitse logistieke vastgoedmarkt kan rekenen op een robuuste take-up van 6,9 miljoen m², een daling van slechts 1% in vergelijking met 2019. De vraag wordt gedomineerd door e-tailers met een marktaandeel van 20%, ver boven het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar (13,5%). Een derde van de totale take-up wordt gerealiseerd in de all-time top vijf, met name de regio's Berlijn, Düsseldorf, Rijn-Main, Hamburg en München. De tophuurprijzen blijven stabiel rond 6,35 euro per m² per maand, hoewel de gemiddelde huurprijzen stegen met 4% tot 5,16 euro per m² per maand. Men gaat uit van een verhoging naar de toekomst toe, opnieuw gedreven door de beperkte beschikbaarheden en een hogere vraag naar duurzaam vastgoed. Het onevenwicht in vraag en aanbod blijft druk zetten op de rendementen: de prime yield ligt nu op 3,4% in vergelijking met 3,6% een jaar eerder. Door de aanhoudende vraag in de markt naar duurzame projecten en een toenemende schaarste naar grondposities, groeit ook hier de interesse in herontwikkeling.

Roemenië

Ondanks de sterke economische groei met 4,2% in 2019, zorgde de pandemie voor een krimp van 5,2%. Toch houdt de trend die werd ingezet in 2015 – met een jaarlijkse gemiddelde stijging voor de industriële en logistieke sector met 10% – verder aan. In 2020 kon 574.000 m² aan nieuwbouwontwikkelingen worden opgeleverd, voornamelijk in en rond Boekarest (65%), gevolgd door een regionale ontwikkelingen in grote steden zoals Deva, Oradea en Sibiu. Dit doet de totale oppervlakte aan logistiek vastgoed in Roemenië stijgen tot ruim 5,1 miljoen m². 2020 was bovendien goed voor de hoogste take-up ooit, met name 932.000 m² – een stijging van 94% in vergelijking met 2019. De leegstand in Roemenië bedraagt 6,0% (7,0% in Boekarest), een lichte stijging in vergelijking met 2019. De gemiddelde huur per vierkante meter per jaar bedraagt ongeveer 3,5-3,9 euro per maand. De prime aanvangsrendementen blijven stabiel op ongeveer 7,5%.

VOORUITZICHTEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2021, 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 2020 en 2019 en die in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van WDP conform IFRS.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2020. 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 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 met betrekking tot elementen die WDP niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Inflatie:** een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,1% betreffende de indexatie van de huurcontracten in 2021, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2020.
- ◆ **Intrestvoeten:** een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één, drie en zes maand van respectievelijk -0,56%, -0,54% en -0,52%.
- ◆ **Financiële indekkingsinstrumenten:** gelet op hun volatiliteit, werd geen rekening gehouden met de variaties van de marktwaarden ervan. Deze variaties zijn niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- ◆ **Waardering vastgoedportefeuille en zonnepanelen:** er worden geen voorspellingen gedaan voor wat betreft de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen. Dit zou immers onbetrouwbaar zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn eveneens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.

- ◆ **Externe events:** 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, alsook geen zware negatieve gevolgen door volgende coronagolven en/of lockdowns.
- ◆ **Regulator en fiscaal kader:** er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatorische vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Groep of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- ◆ **Risico's:** de vooruitzichten kunnen beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 9. *Risicofactoren*.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Nettohuurresultaat:** de stijging is hoofdzakelijk gedreven door externe groei. Het netto-investeringsvolume van 392 miljoen euro, gerealiseerd in 2020, zal tijdens het boekjaar 2021 grotendeels bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er, zoals aangekondigd, verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten in uitvoering met graduele oplevering in 2021. Wat betreft de organische groei wordt rekening gehouden met de indexatie van de huurcontracten (zie supra). In 2021 komt 10% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2020 reeds 57% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor wat betreft de resterende 43%, wordt rekening gehouden met huurverlengingen en/of -vernieuwingen aan vergelijkbare huurniveaus en na een eventuele leegstandsperiode. WDP gaat uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2020, tegenover 98,6% eind 2020.
- ◆ **Opbrengsten van zonne-energie:** worden geraamd op circa 17 miljoen euro, een stijging gedreven door de additionele PV-projecten in Nederland en België.
- ◆ **Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten:** deze post omvat het netto-effect van de vastgoedbelastingen, de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent alsook enkele eenmalige opbrengsten.

VOORUITZICHTEN

- ◆ **Vastgoedkosten:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2021 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- ◆ **Algemene kosten:** deze kosten evolueren onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille, waarbij het operationele platform verder wordt uitgebouwd op kostenefficiënte wijze, met name met behoud van de hoge operationele marge boven 91% (beperkte jaar-op-jaar stijging, aangezien er in 2020 een eenmalige kost was van 1,5 miljoen euro gerelateerd aan digitalisering). Deze kosten omvatten de werkingskosten van WDP, hoofdzakelijk salarissen, huur van de kantoren, vergoedingen aan externe adviseurs en kosten gerelateerd aan de beursnotering en externe communicatie.
- ◆ **Financieel resultaat:** er wordt uitgegaan van een evolutie van de financiële schulden in functie van het investeringsprogramma. Rekening houdende met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 90% op basis van de situatie per 31 december 2020, wordt voor 2021 uitgegaan van een globale financieringskost van 2,1% die verder zal dalen naar 1,8%. Er werd ervan uitgegaan dat geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken. De totale financiële kosten werden vervolgens verminderd met gekapitaliseerde intresten die worden opgenomen bij de investeringskost van de bestaande projectontwikkelingen aan een rente equivalent aan de ingeschatte globale financieringskost¹. In de financiële lasten werd tevens de recurrente kost van de concessies verwerkt van 2,6 miljoen euro (voor de sites waarvoor WDP niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt).
- ◆ **Belastingen:** deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting en roerende voorheffing op dividenden, in functie van het fiscaal statuut van elke entiteit. Omwille van de onzekerheid van het fiscaal transparant statuut van WDP Nederland, werden de belastingen uit voorzichtigheid geraamd indien WDP niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven. Dit heeft een bijkomend effect van 4 miljoen euro (ofwel 0,02 euro per aandeel)².
- ◆ **Aandeel in het resultaat van joint ventures:** dit resultaat omvat het resultaat van de Luxemburgse joint venture WDP Luxembourg en de Duitse joint venture WVI.

Prognose van de geconsolideerde resultaten

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2021 een EPRA-winst per aandeel van 1,07 euro (circa 196 miljoen euro), een stijging met 7% tegenover 1,00 euro in 2020 (dit met inbegrip van het aantal aandelen dat werd uitgegeven via de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing in februari 2021). Op basis van de huidige winstverwachtingen heeft WDP de intentie om voor het boekjaar 2021 (betaalbaar in 2022) een brutodividend per aandeel uit te keren van 0,86 euro, eveneens een stijging van 7%.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis, weliswaar onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19-pandemie en de aard en doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen en vaccinatiestrategie, en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns. Daarbij is uiteraard enige waakzaamheid geboden ten aanzien van de algemeen verwachte negatieve economische impact op korte termijn.

¹ Voor een overzicht van de projecten in uitvoering zie hoofdstuk 5. *Transacties en verwezenlijkingen* en hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*.

² Zoals beschreven in hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuu*t.

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

in euro (x 1.000)	FY 2020 Actual	FY 2021 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	228.449	251.339
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	–	220
Opbrengsten van zonne-energie	16.472	17.189
Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten	-2.218	5.518
Vastgoedresultaat	242.703	274.265
Vastgoedkosten	-8.325	-8.415
Algemene kosten van de Vennootschap	-14.314	-14.704
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	220.064	251.147
Financieel resultaat	-38.674	-40.554
Belastingen op EPRA-winst	-2.620	-9.802
Latente belastingen op EPRA-winst	-779	–
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.257	2.847
Minderheidsbelangen	-4.733	-8.009
EPRA-winst	174.516	195.629
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	173.802.120	182.543.939
EPRA-winst (per aandeel)	1,00	1,07
Dividend (per aandeel)	0,80	0,86

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:

- ◆ **Actief - vastgoedportefeuille:** er werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld, namelijk de uitvoering van de in aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten.
- ◆ **Actief - zonnepanelen:** waardering aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2020, behoudens het doorrollen van het waarderingmodel met één jaar³.
- ◆ **Passief - eigen vermogen:** er werd rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen via de ABB, de dividenduitkering over 2020 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen en de EPRA-winstevolutive gedurende het boekjaar 2021.
- ◆ **Passief - financiële schulden:** evolutie in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat naar verwachting zal worden gefinancierd via eigen vermogen (via, onder andere, de ABB, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). Hierbij wordt een schuldgraad lager dan 50% per 31 december 2021 verwacht. WDP heeft per 31 december 2020 een buffer van ruim 700 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen en herfinancieringen kan worden voldaan tot minstens eind 2022 (inclusief de opbrengsten van de kapitaalverhoging begin 2021).

3 Zie ook toelichting XIII. Andere materiële vaste activa.

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde balans

in euro (x 1.000)	31.12.2020 Actual	31.12.2021 Budget
Vaste activa	4.728.536	5.120.893
Vastgoedbeleggingen	4.566.601	4.938.297
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	126.719	130.611
Financiële vaste activa	6.929	6.929
Andere vaste activa	3.940	2.640
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.346	42.416
Vlottende activa	61.869	50.545
Activa bestemd voor verkoop	15.543	–
Kas en kasequivalenten	11.240	11.240
Andere vlottende activa	35.087	39.305
Totaal activa	4.790.405	5.171.438
Eigen vermogen	2.403.793	2.722.619
Eigen vermogen - aandeel Groep	2.353.935	2.650.244
Minderheidsbelangen	49.858	72.375
Verplichtingen	2.386.612	2.448.820
Langlopende verplichtingen	1.938.131	2.000.873
Langlopende financiële schulden	1.740.284	1.790.199
Andere langlopende verplichtingen	197.847	210.674
Kortlopende verplichtingen	448.481	447.946
Kortlopende financiële schulden	379.170	380.068
Andere kortlopende verplichtingen	69.311	67.879
Totaal passiva	4.790.405	5.171.438
Schuldgraad (proportioneel)	46,6%	44,3%
Loan-to-value	45,0%	43,0%

Groeiplan 2019-23

Verhoogde ambitie

Binnen het kader van het huidige groeiplan 2019-23, heeft WDP eind 2020 een totaalpakket aan investeringen geïdentificeerd van 1 miljard euro, goed voor twee derde van het beoogde cumulatieve volume van 1,5 miljard euro. De ambitie van een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,15 euro in 2023 komt daardoor binnen bereik.

Gezien de diepgewortelde positionering binnen het logistieke landschap, ondersteund door stevige fundamenten, een positieve structurele rugwind maar ook de nieuwe kansen die voortvloeien uit de Covid-19-crisis (bijvoorbeeld versnelde groei in e-commerce en de extra investeringen in omni-channel en veerkracht van de supply chain), formuleert WDP nu reeds een volgende stap in zijn verdere consistente en rendabele groei.

Het geambieerde investeringsvolume binnen het strategische groeiplan 2019-23 werd verhoogd met 500 miljoen euro tot 2,0 miljard euro (voorheen 1,5 miljard euro) tegen eind 2023 – tegen dan dienen de beoogde investeringen in de balans gegroeid te zijn, en de geannualiseerde impact op de EPRA-winst per aandeel wordt verwacht in 2024. Deze vooropgestelde groei is gebaseerd op een jaarlijkse portefeuillegroei van 10% en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 6% naar minimum 1,25 euro in 2024 (voorheen tenminste 1,15 euro in 2023). Het dividend wordt verwacht synchroon mee te evolueren met 6% per jaar naar 1,00 euro bruto per aandeel in 2024.

Groeimogelijkheden logistieke markt door versnelling van structurele drivers

Een aantal fundamentele veranderingen en tendensen deden de logistieke sector gedurende de afgelopen jaren aan belang winnen. Denk aan de aanhoudende groei in e-commerce, de vraag naar voeding en farmagerelateerde activiteiten, technologische vooruitgang en verduurzaming. Distributienetwerken werden in die zin aangepast en de vraag naar moderne logistieke infrastructuur werd bevestigd en zelfs verhoogd. De coronapandemie en zijn plotse impact hebben deze voornaamste drivers binnen de logistieke sector bovendien versneld en de kritische rol van de logistieke sector ge-

VOORUITZICHTEN

accentueerd, hetgeen WDP's overtuiging en langetermijnvisie om verder te investeren kracht bijzet. De sterke vraag vanwege deze sectoren was ook zichtbaar in de sterke opname in de gebruikersmarkt, ondanks Covid-19.

WDP meent dat het door middel van zijn commerciële platformen en positionering als ontwikkelaar én eindinvesteerder, verder de vruchten kan plukken van deze verwachte marktvaart, hetgeen zou moeten toelaten verder te groeien en service te bieden aan zijn klanten. WDP is van mening dat zijn professionele lokale teams en inhouse knowhow bijdragen tot consistente en duurzame groei. Bovendien is het marktaandeel in de bestaande markten nog relatief laag (namelijk naar schatting circa 9% in de Benelux, beperkt in Frankrijk en circa 21% in Roemenië).

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een mature markt wegens een groeiende interesse in logistiek vastgoed. Dit is duidelijk zichtbaar in de neerwaartse druk op de initiële aanvangsrendementen. Bovendien is er een sterke vraag en toenemende schaarste van gronden. De grootste uitdagingen bij het realiseren van de groei zijn dan ook het verwerven van nieuwe grondposities als ook het bewaren van de rendabiliteit van de projecten gelet op de uiterst concurrentiële omgeving, gedreven door de verhoogde aantrekkingskracht van logistiek in combinatie met de extreem lage rente.

Hierdoor zal het meer dan ooit noodzakelijk zijn creatief te denken, en WDP ziet hier een aantal tendensen. De beperktere beschikbaarheid van gronden zal ervoor zorgen dat de focus verschuift naar onder meer herontwikkelingslocaties, de zogenaamde brownfields. De toenemende kosten van bouwgronden dwingen vastgoedspelers om samen met hun klant efficiëntere oplossingen uit te werken die de footprint van de gebouwen verkleinen, zoals meerlaags bouwen.

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 31.12.2020

Δ Inflatie (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,6	-1,3	–	1,3	2,6
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,9	-1,4	–	1,4	2,9
Δ Euribor (in %)	-1,1%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	–	–	–	-1,1	-2,2
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	2,4%	1,1%	–	-1,1%	-2,1%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-100	-50	0	50	100
Δ Schuldgraad (in %)	-1,1%	-0,6%	–	0,5%	1,1%
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	-232,2	-116,1	–	116,1	232,2
Δ Intrestvoeten (in %)	-0,50%	-0,25%	0,0%	0,25%	0,50%
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-46,5	-23,0	–	22,5	44,5

WDP Xplore

Digitale marketing



WDP's marketingstrategie focust zich steeds meer op digitale toepassingen. Nieuwbouwprojecten worden naar de klant gebracht door middel van realistische 3D-animaties. En het standaard WDP-magazijn wordt voorgesteld in het baanbrekende WDP Xplore, een 360° virtuele tool waarbij de klant doorheen een digitaal distributiecentrum wandelt.

Unieke beleving

WDP Xplore is een unieke beleving. Via het scherm van pc of tablet, krijgen geïnteresseerde klanten een virtuele rondleiding. Het interieur en het exterieur van het magazijn, de technische specificaties, de duurzaamheidsvoordelen, etc. - alle informatie komt tot leven in een hyperrealistische, digitale omgeving.

Deze innovatieve tool geeft pasklare antwoorden op alle vragen die de klant kan hebben. Waar zijn de loading docks en automatische poorten? Is er voldoende lichtinval, hoe zit het met de isolatie en welke specificaties zijn er rond duurzame energie?

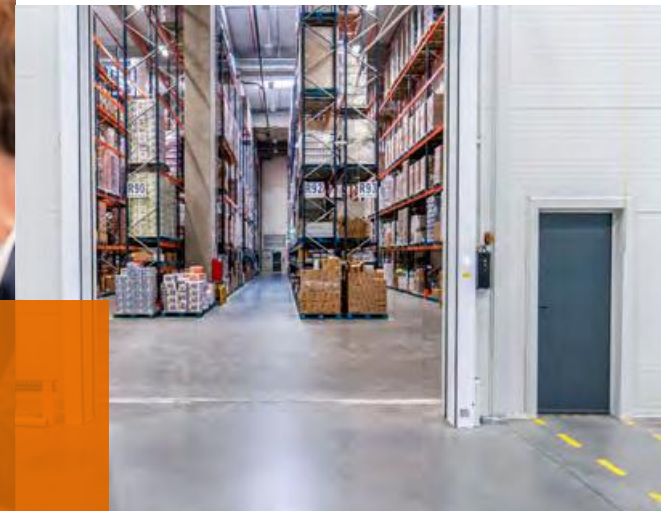
“ WDP Xplore is een nieuwe, digitale totaalbeleving die antwoord biedt op concrete vragen. Het symboliseert next generation marketing, gericht op de noden van elke klant en tot leven gewekt in een 360° virtuele omgeving.

Norbert Padt - WDP Group Marketing Manager

Hotspots

Via hotspots op verschillende faciliteiten – zoals muren, vloeren en technische installaties – kan de klant inzoomen op alle specificaties. Via groene hotspots wordt bovendien gefocust op de duurzaamheidsaspecten: ledverlichting, energiemonitoring en meer. WDP Xplore symboliseert een nieuwe generatie klantgerichte marketing. Geen duffe brochures met saaie cijfers, maar een integrale beleving waarin de service én het product helder gevisualiseerd worden. Afgestemd op de noden van elke klant. En met aanvullend fotomateriaal en extra achtergrondinformatie over referentieprojecten.

8. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



Code of Conduct

“
Met wederzijds respect,
integriteit en ethiek

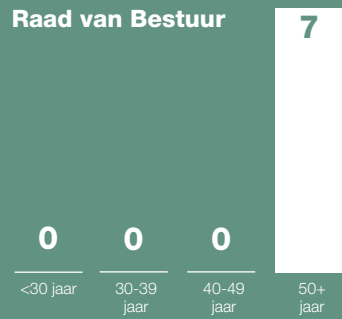


Duidelijke principes
#SpeakUp

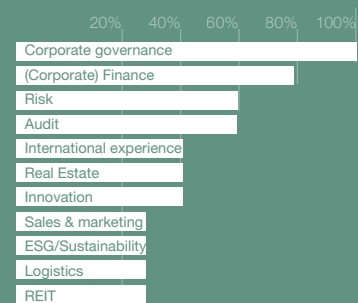


Diversity beyond gender

Raad van Bestuur



Leeftijd

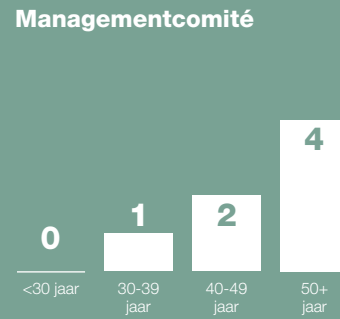


Expertise



Duurtijd mandaten

Managementcomité



Leeftijd



Expertise



Bijgestaan door Shared Services



Governancestructuur WDP



Realisaties in 2020

- ◆ Aanwezigheidspercentage Raad van Bestuur 98%
- ◆ Nieuw remuneratiebeleid goedgekeurd door de aandeelhouders op 29 april 2020
- ◆ Sterke interactie tussen de Raad van Bestuur en het Managementcomité: ook gedurende de Covid-19 tijd

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Governance principes

Voor WDP staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen 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 langetermijnsucces 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.

Externe regelgeving

- ◆ Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- ◆ GVV-wetgeving
- ◆ Euronext Rulebook
- ◆ Corporate Governance Code 2020
- ◆ IFRS
- ◆ EU accounting regulations
- ◆ EU Marktmissbruikverordening

Interne policies

- ◆ Statuten
- ◆ Corporate Governance Charter
- ◆ Dealing Code
- ◆ Employee Code of Conduct en Supplier Code of Conduct
- ◆ Remuneratiebeleid
- ◆ Ethische Code
- ◆ Grievance Mechanism

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.corporategovernancecommittee.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 jaarverslag 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 functie van de secretaris wordt 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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 houdende met de huidige bedragen van de bezoldiging alsook met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders, is WDP 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 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 huur-

opbrengsten. 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 elk een dergelijke aandelenparticipatie 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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Raad van Bestuur

Situatie sedert 1 oktober 2019

Met ingang van 1 oktober 2019, na de omzetting van WDP van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder 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. De Raad van Bestuur bestaat in meerderheid uit niet-uitvoerende bestuurders en heeft tevens een passend aantal onafhankelijke bestuurders. De statuten bepalen, overeenkomstig de Code 2020, dat ten minste drie bestuurders de status hebben van onafhankelijk bestuurder overeenkomstig de criteria beschreven in de Code 2020 en dit CG-Charter. WDP streeft er bovendien naar dat de Raad van Bestuur in meerderheid bestaat uit onafhankelijke bestuurders.

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 (artikel 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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 jaarverslag is Tony De Pauw de enige bestuurder die benoemd werd op basis van dit bindend voordracht.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op datum van 31 december 2020

De Raad van Bestuur telt 7 bestuurders (natuurlijke personen):

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

Het mandaat van Frank Meysman als niet-uitvoerend bestuurder komt ten einde op de Algemene Vergadering van 2021. De Raad van Bestuur, op advies van het Benoemingscomité, stelt aan haar Algemene Vergadering van 28 april 2021 voor het mandaat van Frank Meysman als niet-uitvoerend bestuurder te vernieuwen voor een periode van één jaar.

Gelet op de ruime kennis van Frank Meysman, zijn internationale ervaring en zijn steeds constructieve en onderbouwde bijdragen aan de vergadering, is de Raad van Bestuur van mening dat deze herbenoeming de goede werking van de Raad van Bestuur ondersteunt. De periode van één jaar houdt bovendien rekening met de leeftijdsgrens zoals bepaald in het Corporate Governance Charter.

In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 27 april 2022 en zal hij gedurende deze periode tevens voorzitter blijven van het Remuneratiecomité.

Bestuurders

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Eerste benoeming binnen WDP Comm. VA	Eerste benoeming binnen WDP NV	Einde mandaat	Aanwezigheden Raad van Bestuur
Rik Vandenberghe	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	April 2019	Oktober 2019	April 2023	26/26
Frank Meysman	Niet-uitvoerend bestuurder		April 2006	Oktober 2019	April 2021	26/26
Anne Leclercq	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	April 2015	Oktober 2019	April 2022	26/26
Cynthia Van Hulle	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	Februari 2015	Oktober 2019	April 2022	26/26
Jürgen Ingels	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	April 2018	Oktober 2019	April 2022	26/26
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder		Mei 1999	Oktober 2019	April 2023	23/26
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder		April 2002	Oktober 2019	April 2022	26/26

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**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 handelsingenieur aan de KU Leuven. Hij is sinds april 2017 CEO van Besix Group, het toonaangevende, multidisciplinaire bouw- en vastgoedbedrijf dat actief is in vijftientig 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. Zo gaf hij bij ING België leiding aan de afdeling Real Estate & Development Financing (1991-97), een afdeling die bovendien tot 2007 onder zijn bredere bevoegdheden viel. Hij maakte als CEO tevens deel uit van het Risk Comité van ING Luxemburg (2007-13) en van het Market Risk Comité van 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 2020

Beursgenoteerde bedrijven
–
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Besix Group
BESIX Infra
BESIX Park
BESIX Real Estate Development
BESIX
Besix Stay (voorzitter)
Entreprises Jacques Delens
Les News 24
Olympic Invest
Van den Berg
Vanhout
Watpac
Compagnie Belge de Bâtiment (voorzitter)
Six Construct

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

ING Bank België
ING Luxembourg
Établissements Jean Wust
Febelfin
Franki Foundations Belgium
LUX T.P.
Olympiades Brussels Hotel
Socogetra

Aandelenbezit WDP
10.000

**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 2020

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 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

–

Aandelenbezit WDP
0



Frank Meysman

Geboren in 1952
Drielandenbaan 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 2020**

Beursgenoteerde bedrijven
Spadel (voorzitter)
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Terhills

**Mandaten die zijn verstreken op 31
december 2020,
weliswaar uitgeoefend in
de periode vanaf 2015**

Grontmij (voorzitter)
Betafence (voorzitter)
JBC (voorzitter)
Thomas Cook Group (voorzitter)
Picanol

Aandelenbezit WDP

12.194



Cynthia Van Hulle

Geboren in 1956
Heikant 22,
B-9190 Stekene

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds februari 2015. Zij doceerde 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, herstructurerings en governance-problematiek zijn belangrijke expertisedomeinen in haar academisch werk. Zij kan bogen op een grondige kennis van boekhouding en audit.

**Andere actieve mandaten
op 31 december 2020**

Beursgenoteerde bedrijven
Miko (voorzitter auditcomité)
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Argen-Co
Argenta Bank- en Verzekeringsgroep
Argenta Assuranties
Argenta Spaarbank

**Mandaten die zijn verstreken op 31
december 2020,
weliswaar uitgeoefend in
de periode vanaf 2015**

–

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 2020

Beursgenoteerde bedrijven
Materialise
Unifiedpost Group
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Smartfin
Willemen Groep
Ghelamco
GS Pledge Co.
Itineris
Itiviti AB
Bright Analytics
NG Data
Projective
Pay-Nxt
The Glue
Vavato
Mensura
Maria DB
Startups.be / Scaleups.eu
Akinon
Deliverect

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

B_Hive Europe
Trendminer
Option
Clear2Pay
NG Data Europe
Newtec
Silverfin
Exellys
Finsight Solutions
Innovis

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 en expertise met betrekking tot de investering in en het beheer van (logistiek) vastgoed en de sector in zijn geheel, gaan hand in hand met zijn entrepreneurship.

Andere actieve mandaten op 31 december 2020

Beursgenoteerde bedrijven
–
Niet-beursgenoteerde bedrijven
VBO (lid strategisch comité)
Le Concert Olympique

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

Ensemble Leporello.

Aandelenbezit WDP

71.900

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**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. Doorheen de jaren heeft hij een expertise opgebouwd in de logistieke en supply chain sector. Samen met zijn drive voor innovatie draagt deze expertise bij tot de uitbouw van WDP's duurzame strategie.

Andere actieve mandaten op 31 december 2020

Beursgenoteerde bedrijven
Xior Student Housing
Unifiedpost Group
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Logistics in Wallonia
EPRA (lid van de Advisory Board)

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

–

Aandelenbezit WDP

168.244

Raad van Bestuur en comités



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

👉 Voorzitter ◊ Lid

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 jaarverslag (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 jaarverslag 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 volmachtouder.

Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergadert minstens zesmaal 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 eenmaal om de drie 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 een 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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 2020 26 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 2021 en actualisatie van het 5 y business plan;
- ◆ ESG-strategie van WDP en opvolging van de daartoe ontwikkelde ESG Roadmap;
- ◆ analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en ontwikkelingsdossiers;
- ◆ analyse en goedkeuring van belangrijke kredietovereenkomsten zoals met respectievelijk de European Bank For Reconstruction and Development (EBRD) en International Finance Corporation (IFC) als kredietgevers;
- ◆ digitalisering en bedrijfsprocessen;
- ◆ het analyseren, evalueren en nemen van bepaalde acties ter aanzien van specifieke risico's zoals de Covid-19-pandemie en het regulatoire risico rond het FBI-statuut;
- ◆ goedkeuring van het voorstel van een nieuw remuneratiebeleid in lijn met het huidige groeiplan;
- ◆ opmaken van verslagen van de Raad van Bestuur met betrekking tot de inbreng in natura van een schuldvordering (in het kader van het keuzedividend);
- ◆ verwezenlijking van hiervoor vermelde transacties en vaststelling van de daaruit voortvloeiende kapitaalverhogingen binnen het toegestaan kapitaal;
- ◆ goedkeuring van de overdracht van de aandelen van WDP Luxembourg S.A. en WDP Romania Sarl naar WDP Invest NV; en
- ◆ opmaak en goedkeuring van het Universeel Registratiedocument 2019.

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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 elke drie 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. Bij deze evaluatie wordt een minimum individueel aanwezigheidspercentage van 75% gehanteerd, behoudens er een voldoende onderbouwde verklaring is voor een lagere aanwezigheidsgraad (bv. gezondheids- of familiale omstandigheden);
- ◆ 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 (zie hierboven voor het minimum aanwezigheidspercentage), hun interventieniveau gedu-

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

rende 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 2020 | Voor wat betreft de werking van de Raad van Bestuur in 2020 kwam het Benoemingscomité tot de gezamenlijke conclusie dat de huidige samenwerking tussen de bestuurders 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 nieuwe corporategovernancestructuur blijkt op die manier alvast een solide basis te zijn. Ook tijdens de Covid-19-pandemie is de Raad van Bestuur erin geslaagd om op afstand, op regelmatige basis en indien nodig ad-hoc overleg te plegen. Dit is te danken aan de coherente en lean corporate governance structuur van WDP, en eveneens aan de grote mate van betrokkenheid en flexibiliteit van elke bestuurder. De Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemingscomité, komt tot de conclusie dat elke bestuurder, op individuele basis zijn 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 vijf 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 toezichthoudende 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 toezichthoudende 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 vijf jaar – een leidinggevende functie heeft gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie, 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 hierna vermeld wordt onder Remuneratieverslag.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 drie gespecialiseerde comités opgericht binnen WDP, elk met hun eigen intern reglement: het Auditcomité, het Benoemingscomité en het 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 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



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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De belangrijkste verantwoordelijkheden van het Auditcomité zijn:

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

IN 2020 | 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



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 tweemaal 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.

IN 2020 | heeft het Benoemingscomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- ◆ evaluatie van de samenstelling van de huidige Raad van Bestuur; en
- ◆ jaarlijkse evaluatie van de leden van de Raad van Bestuur.

Remuneratiecomité

Samenstelling



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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's en de overige leden van het Managementcomité in vergelijking met de overeengekomen prestatiedoelstellingen en doet voorstellen hieromtrent aan de Raad van Bestuur:
 - o In het geval van de CEO's gebeurt dit op basis van een gemotiveerd voorstel van de voorzitter van de Raad van Bestuur;
 - o 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 jaarverslag 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 tweemaal 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.

IN 2020 | heeft het Remuneratiecomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- ◆ voorbereiding van het remuneratieverslag per 31 december 2019;
- ◆ voorstel van het nieuwe remuneratiebeleid aan de Raad van Bestuur, inclusief het voorstel van de objectieven in het kader van de variabele vergoedingen voor 2020, alsook de individuele remuneratie voor het boekjaar 2020.

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

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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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
Tony De Pauw	Co-CEO
Joost Uwents	Co-CEO
Mickaël Van den Hauwe	Chief Financial Officer
Christoffel De Witte	Country Manager BE-LU-FR
Michiel Assink	Country Manager NL
Jeroen Biermans	Country Manager RO
Marc De Bosscher	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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



**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 handelingenieur 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 vastgoedaandelen voor Dexia. Vier jaar later werd hij sell-side analyst voor KBC Securities.

Andere actieve mandaten op 31 december 2020

BE-REIT Association

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

–

Aandelenbezit WDP

3.000



Michiel 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 2020

–

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

CBRE (Senior Director)

Aandelenbezit WDP

0

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



**Christoffel
De Witte**

Geboren in 1967

is WDP's Country Manager België, Luxemburg en Frankrijk sinds 2014 en coördineert in die functie het commerciële team en de property 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 bedrijfsvastgoed. 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 2020

REAL ISTIC
BM De Witte
Comaan (mede-aandeelhouder)

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

SFELK-IMMO

Aandelenbezit WDP

0



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 2020

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

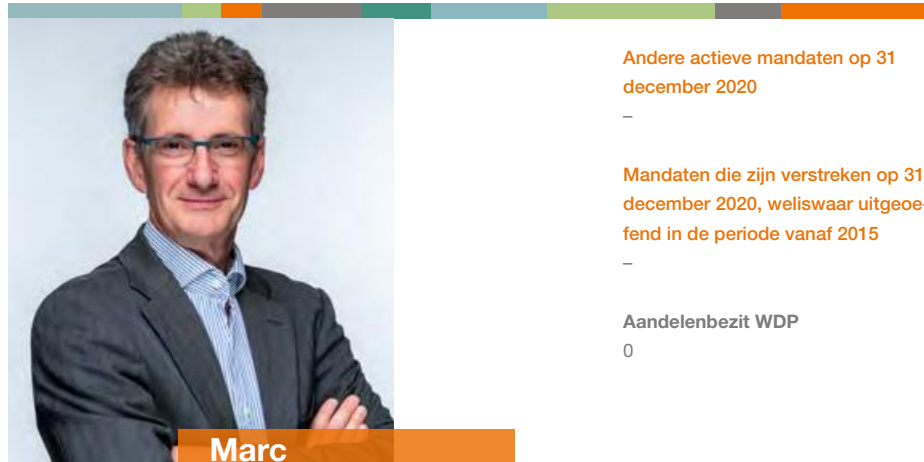
Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

-

Aandelenbezit WDP

0

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



**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 Coördinator bij UZ Leuven. Hij was ook ruim 14 jaar internationaal actief als Project Coördinator voor DEME.

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

Andere actieve mandaten op 31 december 2020

–

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2020, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2015

–

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 2021 | Gelet op de groei en internationalisering, werkt WDP momenteel aan een delegatiematrix. In de huidige structuur is elk lid van het Managementcomité 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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Deze respectievelijke delegaties zullen bekendgemaakt worden via een update van het Corporate Governance Charter in de loop van 2021 van zodra de delegatiematrix geïmplementeerd is. 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 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 voorgenomen 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 als such heeft geen enkele bevoegdheid tot vertegenwoordiging van de Vennootschap.

Evaluatie van het Managementcomité

Het Managementcomité zal ieder jaar een evaluatie maken van haar eigen werking, machten en verantwoordelijkheden. De voorzitter van het Managementcomité zal de resultaten van deze evaluatie voorleggen en bespreken met de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan, indien nodig, overgaan tot het nemen van passende maatregelen. Het Managementcomité kan op haar beurt naar de resultaten van de evaluatie handelen door haar sterktes te erkennen en haar zwakke punten te verbeteren.

“ 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.



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 samenstelling van de Raad van Bestuur (met 2 vrouwen en 5 mannen) voldoet bovendien aan de wettelijke bepalingen omtrent genderdiversiteit (art. 7:86 Wv). De leden van het Managementcomité vertegenwoordigen eveneens een uitgebalanceerd team, met elk hun vereiste deskundigheid (zie infra voor hun curriculum vitae), weliswaar niet op het genderspect. Er moet hierbij echter rekening gehouden worden met het feit dat het Managementcomité bijgestaan wordt door een dedicated team van corporate Shared Services. Gezien de Vennootschap kan rekenen op een eerder klein team met een vlakke structuur, is het correcter om diversiteit te bekijken over de volledige groep. Meer duiding over de verschillende facetten van diversiteit in dit verband, zijn beschikbaar in het hoofdstuk 4. ESG.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Remuneratieverslag

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 is eveneens opgesteld in de geest van het huidige ontwerp van niet-bindende richtlijnen van de Europese Commissie voor de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag.¹

Het heeft betrekking op de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020.

Dit remuneratieverslag rapporteert over de remuneratie van en de toepassing van het remuneratiebeleid op de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité, evenals over de werkelijke prestatie van de leden van het Managementcomité tegenover de vooropgestelde doelstellingen.

Op 29 april 2020 keurde de Algemene Vergadering van WDP het nieuwe remuneratiebeleid met een ruime meerderheid goed (97,3% van de aanwezige stemmen gaven hun goedkeuring). Dit nieuwe remuneratiebeleid kent ingang vanaf 1 januari 2020. Het remuneratieverslag over het prestatiejaar 2019 werd eveneens met een ruime meerderheid van 95,32% van de aanwezige stemmen goedgekeurd en er waren geen specifieke commentaren waarmee rekening moest gehouden worden bij de bezoldiging voor prestatiejaar 2020.



**Raadpleeg ons remuneratiebeleid –
Corporate Governance Charter**

In 2020 zette WDP
een sterk resultaat neer:



¹ Ontwerp van richtlijnen over de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag onder Richtlijn 2007/36/EG, zoals geamendeerd door de Richtlijn (EU) 2017/828, wat het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders betreft.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Toepassing van het remuneratiebeleid in 2020



Het totale bedrag aan remuneratie van de **niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur** stemt overeen met de bedragen zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 29 april 2020. Dit bedrag ligt in lijn met het remuneratiebeleid van WDP: één vaste bestuurdersvergoeding die rekening houdt met de verantwoordelijkheden van elke individuele bestuurder en die voldoende wordt geacht om de juiste profielen aan te trekken om bij te dragen aan WDP's strategie.

Het totale bedrag aan remuneratie voor 2020 van de **leden van het Managementcomité** ligt eveneens in lijn met het remuneratiebeleid. Deze remuneratie bestaat uit een vaste bezoldiging en een variabele bezoldiging.

- ◆ De vaste bezoldiging stemt overeen met hetgeen hieromtrent bepaald is in het remuneratiebeleid en met de bedragen vastgelegd in de schoot van de Raad van Bestuur (op aanbeveling van het Remuneratiecomité) in februari 2020.

- ◆ Ook de korte termijn en lange termijn variabele bezoldiging ligt in lijn met hetgeen bepaald werd in het remuneratiebeleid. De criteria voor de korte termijn en lange termijn variabele bezoldiging zijn gelinkt aan de financiële prestaties van WDP: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad. Hierdoor wordt via het remuneratiebeleid de klemtoon gelegd op het creëren van stabiele cashflows. Bovendien wordt de variabele bezoldiging gekoppeld aan de realisatie van WDP's doelstellingen op het vlak van ESG, haar risicobeheerbeleid en haar langetermijnontplooiing.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid en in lijn met het besluitvormingsproces voorzien in het remuneratiebeleid, heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité - op 25 januari 2021 besloten om de manier van bezoldiging van de CFO volledig gelijk te trekken met deze van de co-CEO's hierbij rekening houdend met de individuele verantwoordelijkheden van de CFO en zijn statuut als effectieve leider. Het remuneratiebeleid (zoals goedgekeurd op de Algemene Vergadering van 29 april 2020) voorzag immers reeds specifiek voor de effectieve leiders, zijnde de co-CEO's en de CFO, de toepassing van een clawback-mechanisme, een opzegmogelijkheid bij verlies van het statuut van effectieve leider en een vertrekvergoeding in geval van ontslag van de effectieve leider binnen de 6 maanden na een openbaar overnamebod. Bijgevolg bedraagt het percentage van de jaarlijkse vaste bezoldiging dat als variabele bezoldiging wordt toegekend aan de CFO eveneens 90% en dit met ingang van het prestatiejaar 2020. Logischerwijze wordt ook dezelfde weging van de kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen toegepast.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Remuneratiebeleid Managementcomité in functie van voorgaande beslissing van de Raad van Bestuur

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.

Variabele bezoldiging

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de variabele bezoldiging in functie van een percentage van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

De jaarlijkse variabele bezoldiging in cash (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) bedraagt:

- ◆ voor de CEO's en CFO: 90% van de jaarlijkse vaste bezoldiging
- ◆ voor de andere leden van het Managementcomité: 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

Korte termijn | jaarlijks

jaarlijkse betaling

125% cap

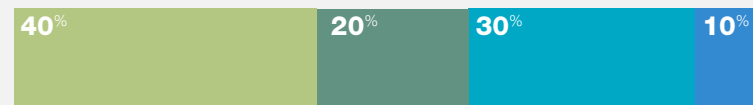
■ Kwantitatief

EPS
Portefeuillegroei
Bezettingsgraad

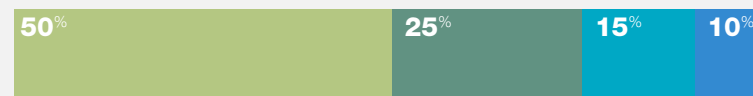
■ Kwalitatief

Min. 1 ESG KPI
Min. 1 Risicobeheerbeleid KPI

Co-CEO's en CFO



Andere leden Managementcomité



Lange termijn | 2020-23

deels uitgestelde betaling

125% cap

■ Kwantitatief

EPS 1,15 euro
Groei portefeuille tot 5 miljard euro
MSCI: A
ISS ESG Corporate Rating: Prime

■ Kwalitatief

Bijdrage aan langetermijnontplooiing van WDP

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Totale remuneratie

In onderstaande tabel wordt de totale remuneratie weergegeven van de bestuurders, de CEO's en, op gezamenlijke basis, de andere leden van het Managementcomité.

Totale remuneratie (in euro)

Naam functie	Jaar	Vaste remuneratie			Variabele remuneratie		Uitzonderlijke items	Pensioen-kost ³	Totale remuneratie	Verhouding vaste en variabele remuneratie	
		Basis-vergoeding ²	Bestuurders-vergoeding	Bijkomende voordelen ⁵	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel				Vast	Variabel
Tony De Pauw uitvoerend (CEO) ¹	2020	350.000	n.v.t.	17.000	206.325	0	0	n.v.t.	573.325	64%	36%
	2019 ⁴	312.500	n.v.t.	16.250	160.000	160.000	102.500	n.v.t.	751.250	44%	56%
Joost Uwents uitvoerend (CEO) ¹	2020	535.000	n.v.t.	2.600	315.710	0	0	n.v.t.	853.310	63%	37%
	2019 ⁴	433.750	n.v.t.	2.750	160.000	160.000	102.500	n.v.t.	859.000	51%	49%
Rik Vandenberghe niet-uitvoerend (voorzitter van de Raad van Bestuur)	2020	75.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	75.000	100%	0%
	2019 ⁴	75.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	75.000	100%	0%
Frank Meysman niet-uitvoerend (voorzitter van het Remuneratiecomité)	2020	35.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	35.000	100%	0%
	2019 ⁴	30.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30.000	100%	0%
Cynthia Van Hulle niet-uitvoerend (voorzitter van het Auditcomité)	2020	35.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	35.000	100%	0%
	2019 ⁴	30.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30.000	100%	0%
Anne Leclercq niet-uitvoerend	2020	35.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	35.000	100%	0%
	2019 ⁴	30.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30.000	100%	0%
Jürgen Ingels niet-uitvoerend	2020	35.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	35.000	100%	0%
	2019 ⁴	30.000	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	30.000	100%	0%
Managementcomité (excl. CEO's) (gezamenlijk)	2020	1.055.435	n.v.t.	24.733	685.130	0	0	21.595	1.786.893	62%	38%
	2019 ⁴	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

1 De uitvoerende bestuurders worden enkel vergoed in hun hoedanigheid van CEO en niet in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur.

2 De basisvergoeding voor de CEO's en de niet-uitvoerende bestuurders bevat een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar.

3 De hier vermelde bedragen betreffen dus werkgeversbijdragen over het jaar 2020 in de groepsverzekering van WDP (defined contribution plan), bovenop de verworven variabele verloning.

4 De rapportering voor het prestatiejaar 2019 geeft de remuneratie weer volgens het remuneratiebeleid dat gold tot en met het boekjaar 2019. Aangezien er op dat moment nog geen formeel Managementcomité was geïnstalleerd, is er geen rapportering opgenomen voor 2019.

5 Deze bijkomende voordelen bestaan uit bv. een bedrijfsvoertuig en een smartphone, waarvoor telkens een voordeel alle aard wordt berekend.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Toelichting over de prestaties van de leden van het Managementcomité

De vaste bezoldiging van de leden van het Managementcomité voor 2020 zoals weergegeven in voorgaande tabel *Totale Remuneratie* is gelijk aan de bezoldiging zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur, op advies van het Remuneratiecomité, in februari 2020.

De jaarlijkse variabele bezoldiging bedraagt voor de CEO's en de CFO 90% van de jaarlijkse vaste bezoldiging en voor de andere leden van het Managementcomité 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging, telkens bij het 100% behalen van de prestatiedoelstellingen.

Korte termijn variabele bezoldiging

Kwantitatieve prestatiedoelstellingen

De korte termijn doelstellingen die WDP vooropstelt in haar groeiplan 2019-23 worden ondersteund door de prestatiedoelstellingen van de leden van het Managementcomité op korte termijn te linken aan de financiële prestatie van de Vennootschap, met name minstens elk van de volgende criteria: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad. Deze wegen voor 40% (co-CEO's en CFO) dan wel voor 50% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2020 | De financiële prestatiecriteria van WDP werden vastgesteld in de schoot van het Auditcomité in januari 2021.

Volgende prestatiedrempels en -maxima werden gehanteerd voor deze criteria:

< drempel	drempel	target	maximum
0	50%	100%	125%

Op basis daarvan heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2021 vastgesteld dat de kwantitatieve prestatiedoelstellingen boven target gerealiseerd werden.

Kwalitatieve prestatiedoelstellingen

De Raad van Bestuur bepaalde voor de leden van het Managementcomité minstens één prestatiedoelstelling betreffende de uitvoering van de WDP ESG Roadmap en minstens één betreffende de uitvoering van WDP's risicobeheerbeleid. Deze wegen voor 20% (co-CEO's en CFO) dan wel voor 25% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2020 | Op basis van de gerealiseerde implementatie van het intern opleidingsplan (zie 4. ESG), de digitale transformatie (zie 4. ESG) en verdere uitbouw van een risico-opvolgingssysteem voor klanten (zie 8. *Corporate Governance Verklaring*), heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2021 geoordeeld dat de kwalitatieve prestatiedoelstellingen op target gerealiseerd werden.

Lange termijn variabele bezoldiging

De prestatiedoelstellingen op lange termijn werden eveneens gekoppeld aan de financiële prestatie van de Vennootschap op lange termijn, meer bepaald EPS en portefeuillegroei. Daarnaast wordt er een deel van de bezoldiging afhankelijk gesteld van het behalen van specifieke ESG-ratings in 2023. Hierbij werd de keuze gemaakt voor de internationaal erkende ESG rating agentschappen, ISS en MSCI, die een framework hanteren dat een breed spectrum van environmental, social en governance topics en trends opvolgt met een materiële impact op verschillende industrieën en vennootschappen.

	Target 2023
ISS ESG Corporate Rating	Prime C
MSCI	A

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen leiden tot de volgende uitbetaling voor het prestatiejaar 2020:

Prestaties van CEO's en andere leden van het Managementcomité

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target
Joost Uwents CEO	Korte termijn kwantitatief (#4)	40%	
	EPS	10%	100,00%
	Portefeuillegroei	10%	112,50%
	Bezettingsgraad	10%	125,00%
	Andere	10%	117,50%
	Korte termijn kwalitatief (#6)	20%	
	ESG	3%	100,00%
	Risicobeheerbeleid	3%	100,00%
	Andere	14%	100,00%
	Lange termijn	40%	on track
EPS	prestatieperiode is nog lopende		
Portefeuillegroei	prestatieperiode is nog lopende		
Bezettingsgraad	prestatieperiode is nog lopende		
ESG	prestatieperiode is nog lopende		
Andere	prestatieperiode is nog lopende		
Totaal variabele remuneratie 2020		100%	315.710 euro

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target
Tony De Pauw CEO	Korte termijn kwantitatief (#4)	40%	
	EPS	10%	100,00%
	Portefeuillegroei	10%	112,50%
	Bezettingsgraad	10%	125,00%
	Andere	10%	117,50%
	Korte termijn kwalitatief (#6)	20%	
	ESG	3%	100,00%
	Risicobeheerbeleid	3%	100,00%
	Andere	14%	100,00%
	Lange termijn	40%	on track
EPS	prestatieperiode is nog lopende		
Portefeuillegroei	prestatieperiode is nog lopende		
Bezettingsgraad	prestatieperiode is nog lopende		
ESG	prestatieperiode is nog lopende		
Andere	prestatieperiode is nog lopende		
Totaal variabele remuneratie 2020		100%	206.325 euro

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht ¹	Gemeten prestatie t.a.v. target
Leden Managementcomité (excl. CEO's)	Korte termijn kwantitatief (#4)	50% 40%	
	EPS	12,50% 10,00%	100,00%
	Portefeuillegroei	12,50% 10,00%	112,50%
	Bezettingsgraad	12,50% 10,00%	125,00%
	Andere	12,50% 10,00%	117,50%
	Korte termijn kwalitatief (#6)	25% 20%	
	ESG	4% 3%	100,00%
	Risicobeheerbeleid	4% 3%	100,00%
	Andere	17% 14%	100,00%
	Lange termijn	25% 40%	on track
	EPS	prestatieperiode is nog lopende	
	Portefeuillegroei	prestatieperiode is nog lopende	
	Bezettingsgraad	prestatieperiode is nog lopende	
	ESG	prestatieperiode is nog lopende	
	Andere	prestatieperiode is nog lopende	
Totaal variabele remuneratie 2020		100%	685.130 euro

¹ Afhankelijk van de functie, waarbij voor de CFO een weging van respectievelijk 40% en 20% op korte termijn en van 40% op lange termijn geldt. De andere leden van het Managementcomité kennen een weging van respectievelijk 50% en 25% op korte termijn en van 25% op lange termijn.

Aandelengerelateerde informatie

Aandelenbezit van leden van het Managementcomité en bestuurders - ten persoonlijke titel	31.12.2020
Tony De Pauw	71.900 ²
Joost Uwents	168.244 ³
Christoffel De Witte	0
Marc De Bosscher	0
Mickaël Van den Hauwe	3.000
Michiel Assink	0
Jeroen Biermans	0
Rik Vandenberghe	10.000
Frank Meysman	12.194
Jürgen Ingels	0
Cynthia Van Hulle	0
Anne Leclercq	0

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de toelichting bij de afwijking op de aanbevelingen door de Code 2020 – principes 7.6 en 7.9.

² Dit aantal stemt overeen met een multiple van 6 keer zijn basisvergoeding voor 2020 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2020, met name 28,26 euro). Uiteraard houdt Tony De Pauw via RTKA Maatschap, als Referentieaandeelhouder, het grootste deel van zijn participatie in de Vennootschap aan.

³ Dit aantal stemt overeen met een multiple van 9 keer zijn basisvergoeding voor 2020 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2020, met name 28,26 euro).

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Vertrekvergoedingen

In 2020 vond er geen vertrek plaats van een lid van de Raad van Bestuur, noch van een lid van het Managementcomité.

Het remuneratiebeleid geeft een overzicht van de verschillende vertrektermijnen en vertrekvergoedingen die contractueel voorzien werden met de leden van het Managementcomité.

Gebruik van terugvorderingsrechten

Er werd in 2020 geen gebruik gemaakt van het contractueel voorziene clawback mechanisme in de overeenkomsten met de co-CEO's en de CFO.

Dat mechanisme staat WDP toe 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.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

In de uitvoering van het remuneratiebeleid in 2020 werd er niet afgeweken van de daarin voorziene procedures, noch werden er afwijkingen toegestaan zoals bedoeld in artikel 7:89/1, §5 WvV. Zoals eerder toegelicht onder het topic toepassing van het remuneratiebeleid in 2020, heeft de Raad van Bestuur in lijn met het daartoe voorziene besluitvormingsproces wel besloten tot een niet-materiële wijziging betreffende de manier van bezoldiging van de CFO.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Evolutie van de remuneratie en van de prestaties van WDP

	2016 vs 2015	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019 ¹	Remuneratie 2020 (bedrag in euro)
Totale remuneratie bestuurders - jaarlijkse verandering in %						
Rik Vandenberghé niet-uitvoerend (voorzitter van de Raad van Bestuur)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0%	75.000
Frank Meysman niet-uitvoerend (voorzitter van het Remuneratiecomité)	10%	0%	9%	0%	17%	35.000
Cynthia Van Hulle niet-uitvoerend (voorzitter van het Auditcomité)	10%	0%	9%	0%	17%	35.000
Anne Leclercq niet-uitvoerend	10%	0%	9%	0%	17%	35.000
Jürgen Ingels niet-uitvoerend	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	50%	17%	35.000
2						
Remuneratie Tony De Pauw CEO - jaarlijkse verandering in %						
Totale bezoldiging	14%	8%	5%	26%	-24%	573.325
Basisvergoeding	7%	0%	3%	4%	12%	350.000
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	22%	19%	7%	14%	-51%	206.325
Remuneratie Joost Uwents CEO - jaarlijkse verandering in %						
Totale bezoldiging	14%	17%	7%	26%	-1%	853.310
Basisvergoeding	10%	15%	7%	8%	23%	535.000
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	22%	19%	7%	14%	-25%	315.710
Totale remuneratie andere leden Managementcomité (excl. CEO's) - jaarlijkse verandering in %³						
Andere leden Managementcomité (excl. CEO's) (gezamenlijk)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1.786.893
Prestaties WDP						
EPRA EPS - jaarlijkse verandering in %	7%	5%	7%	8%	8%	
Portefeuillegroei - jaarlijkse verandering in %	14%	21%	29%	21%	14%	
Bezettingsgraad	97% vs 97,50%	97,40% vs 97%	97,50% vs 97,40%	98,10% vs 97,50%	98,60% vs 98,10%	
Rating MSCI	BB vs BB	B vs. BB	BB vs B	BBB vs BB	BBB vs BBB	
ISS ESG Corporate Rating	D+ vs D	D+ vs D+	D+ vs D+	D+ vs D+	C- vs D+	
Gemiddelde remuneratie van de werknemers (in VTE) - jaarlijkse verandering in %⁴						
	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	14%	-4%	
2020						
Ratio hoogste remuneratie van lid Managementcomité / laagste remuneratie van de werknemers (in VTE) (Artikel 3:6 §3 WVV)⁵						
	36,76					
Ratio totale jaarlijkse remuneratie CEO / gemiddelde remuneratie medewerker						
	11,35					

1 De soms grote schommelingen op niveau van de CEO's zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er in 2019 een uitzonderlijke bonus werd toegekend en er een afrekening volgens het oude remuneratiebeleid plaatsvond. Bovendien is er sinds 2020 een nieuw remuneratiebeleid van toepassing met een uitgestelde variabele verloning op lange termijn.

2 Deze stijging is te verklaren door het feit dat Jürgen Ingels in 2018 een vergoeding ontving evenredig met de basisvergoeding voor 8 maanden gezien zijn mandaat aanvang kende in april 2018.

3 Aangezien het Managementcomité pas formeel geïnstalleerd werd per 1.10.2019, zal de evolutie van de totale remuneratie van het Managementcomité voor een eerste keer gerapporteerd worden in het jaarverslag 2021.

4 Gemiddelde remuneratie van de werknemers is berekend op basis van *Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen* gedeeld door het *Gemiddeld personeelsbestand (in VTE)*, zoals weergegeven in Toelichting XXIV. *Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten* bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis). Deze vergelijking start in 2018 gezien WDP Romania S.R.L. met ingang van 1 januari 2018 in de consolidatiekring is opgenomen.

5 De hoogste remuneratie betreft momenteel deze van Joost Uwents. De laagste remuneratie van de werknemers is bepaald op basis van het personeelsbestand (in VTE), zoals weergegeven in Toelichting XXIV. *Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten* bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis).

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 artikel 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 (op basis van het 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 2020 | Tony De Pauw en Joost Uwents hebben, gelet op hun tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, tijdens de Raad van Bestuur van 17 februari 2020 niet deelgenomen aan de beraadslaging en stemming omtrent hun remuneratie als co-CEO's, enerzijds ter afrekening onder het oude remuneratiebeleid, anderzijds ter vaststelling van hun remuneratie en prestatiedoelstellingen onder het nieuwe remuneratiebeleid. Het voorstel van het Remuneratiecomité tot de toekenning van een discretionaire bonus aan de co-CEO's leidt tot de volgende vermogensrechtelijke gevolgen voor WDP: een discretionaire bonus ten voordele van Tony De Pauw, CEO, van 102.500 EUR en een discretionaire bonus ten voordele van Joost Uwents, CEO, van eveneens 102.500 EUR. De overige leden van de Raad van Bestuur erkennen dat deze remuneratie van Tony De Pauw en Joost Uwents als co-CEO's, in het belang is van WDP, mede gelet op de bijzondere capaciteiten en expertise van beide heren, alsook gelet op hun prestaties gedurende de voorbije 20 jaar.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De vermogensrechtelijke gevolgen van het voorstel van het Remuneratiecomité tot toekenning van de variabele remuneratie voor boekjaar 2019 aan de co-CEO's, alsook tot volledige afrekening van de (deels eerder) verworven variabele verloning onder het vorige remuneratiebeleid stemmen overeen met ondervermelde bedragen:

- ◆ Tony De Pauw: variabele verloning van 320.000 euro (boekjaar 2019);
- ◆ Joost Uwents: variabele verloning van 320.000 euro (boekjaar 2019).

De overige leden van de Raad van Bestuur erkennen, dat de toekenning van deze remuneratie, in het belang is van WDP, mede gelet op de bijzondere capaciteiten en expertise van beide heren, alsook gelet op hun prestaties gedurende het voorbije boekjaar.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor WDP ten gevolge van de vaststelling van de remuneratie van de co-CEO's voor het boekjaar 2020 stemmen overeen met ondervermelde bedragen:

- ◆ Tony De Pauw: vaste vergoeding van 350.000 euro en een variabele vergoeding van 315.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven);
- ◆ Joost Uwents: vaste vergoeding van 535.000 euro en een variabele vergoeding van 482.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven).

Daarnaast gelden er een opzeggingstermijn van 12 maanden in geval van eenzijdige opzeg door WDP, een vertrekvergoeding van 18 maanden in geval van een beëindiging van de overeenkomst door WDP of de manager n.a.v. een change of control (behoudens in geval van grove fout van de manager) en een niet-concurrentiebeding. Na beraadslaging hebben de overige leden van de Raad van Bestuur besloten, dat 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 WWV 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 beraadslagt de Raad van Bestuur over de voorgenomen beslissing of verrichting.

IN 2020 | Deze procedure diende in 2020 niet te worden toegepast.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 perimetervenootschap van de openbare GVV, (c) de andere aandeelhouders van een perimetervenootschap van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
3. de andere aandeelhouders van alle perimetervenootschappen 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 perimetervenootschappen; van de andere aandeelhouders van enige perimetervenootschap 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 kadt. 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 jaarverslag en in het verslag van de commissaris toegelicht.

IN 2020 | 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 29 april 2020 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij bepaalde bestuurders 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 de betrokkene al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen.

IN 2020 | Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2020.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 de Raad van Bestuur en/of 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 insiderslijsten 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 2020 | 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).

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Eerste lijn – bezit en beheer van 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 in 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 op. Sinds oktober 2019 is er ook een Managementcomité.

WDP kent vandaag drie operationele platformen: België/Luxemburg/Frankrijk, Nederland en Roemenië. In elk platform worden de volgende functies uitgeoefend: Sales & Business Development, Property Management, Contracting, Back Office. Deze teams kunnen rekenen op de ondersteuning van de volgende diensten: Project development, 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,

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 consultant, namelijk BDO Risk & Assurance Services CVBA, 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

De WDP Employee Code of Conduct definieert de verwachtingen ten aanzien van de medewerkers inzake hun handelen voor of in naam van de onderneming. De Code of Conduct versterkt het engagement van eenieder binnen #TeamWDP, los van het type contract of de werklocatie, om mee te bouwen aan een krachtige bedrijfscultuur. Een cultuur die is gebaseerd op wederzijds respect, integriteit en ethiek.

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 uit 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 driemaandelijks 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-hocbasis en via de periodieke verslaggeving. In het jaarverslag 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 9. *Risicofactoren*.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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-principe) 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 (actuele 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-principe.
- ◆ 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 ont dubbeld 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;
- ◆ voorgaande 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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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.

Enmaal 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 goedkeuren 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 2020 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 13. *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
- ◆ de 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. Daarnaast worden jaarlijks de compliancefunctie, de risicobeheerfunctie en minstens één bijkomend specifiek proces onderworpen aan een interne audit. In 2020 vond een interne audit plaats met betrekking tot de business processen en de goedkeuringsdocumenten in dat kader.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 2020 200.171.459,04 euro en wordt vertegenwoordigd door 174.713.867 gewone aandelen, die elk 1/174.713.867ste 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 8. *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 vier jaar en dat deze door haar te allen tijde kunnen worden afgezet. In voorkomend geval, dient overeenkomstig artikel 15 van de statuten bij de benoeming het bindend voordrachtsrecht van de Referentieaandeelhouder(s) nageleefd te worden.

Met betrekking tot de wijziging van de statuten van de Vennootschap wordt gewezen op de GVV-wetgeving volgens dewelke 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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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 maximum-bedrag van:

- ◆ I. 98.811.320,55 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. 98.811.320,55 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- ◆ III. 19.762.264,11 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 29 april 2020.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

De Raad van Bestuur heeft tot op datum van dit jaarverslag tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en aldus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- ◆ I. 98.811.320,55 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. 98.811.320,55 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- ◆ III. 11.528.523,82 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 197.622.641,10 euro.

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 2020 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 29 april 2020 heeft de clauseule voor controlewijziging goedgekeurd in het kader van (i) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 24 oktober 2019 heeft afgesloten met Banque Européenne du Crédit Mutuel (BECM), (ii)

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

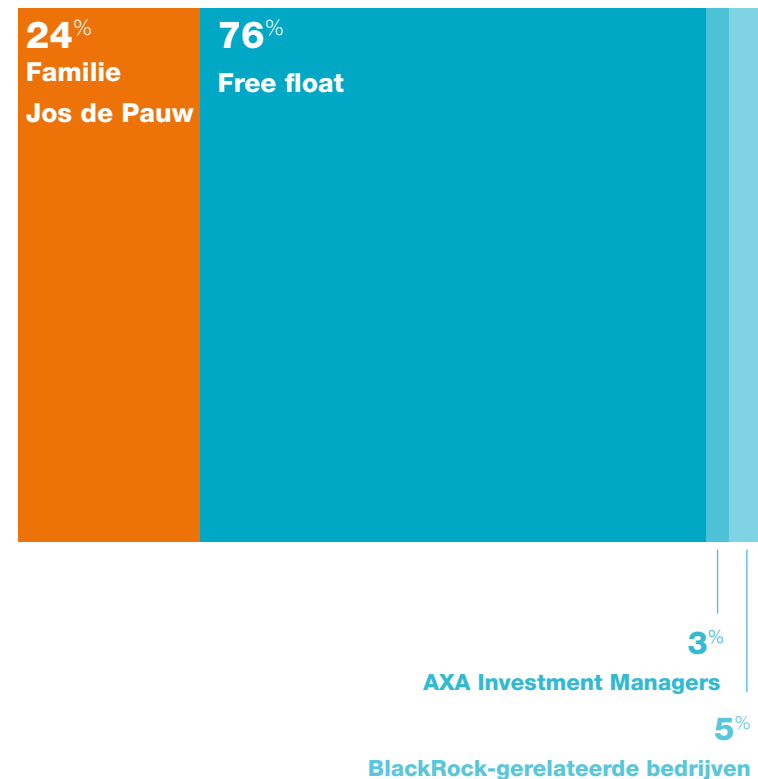
de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 23 december 2019 heeft afgesloten met Caisse d'Epargne et de prévoyance hauts de France, (iii) de obligatie-uitgifte die de Vennootschap op 9 maart 2020 heeft afgesloten met MetLife Investment Management Limited, LLC en MetLife Investment Management Limited (iv) de leningsovereenkomst die de Vennootschap op 31 maart 2020 heeft afgesloten met de International Finance Corporation.

Tussen WDP en haar 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.

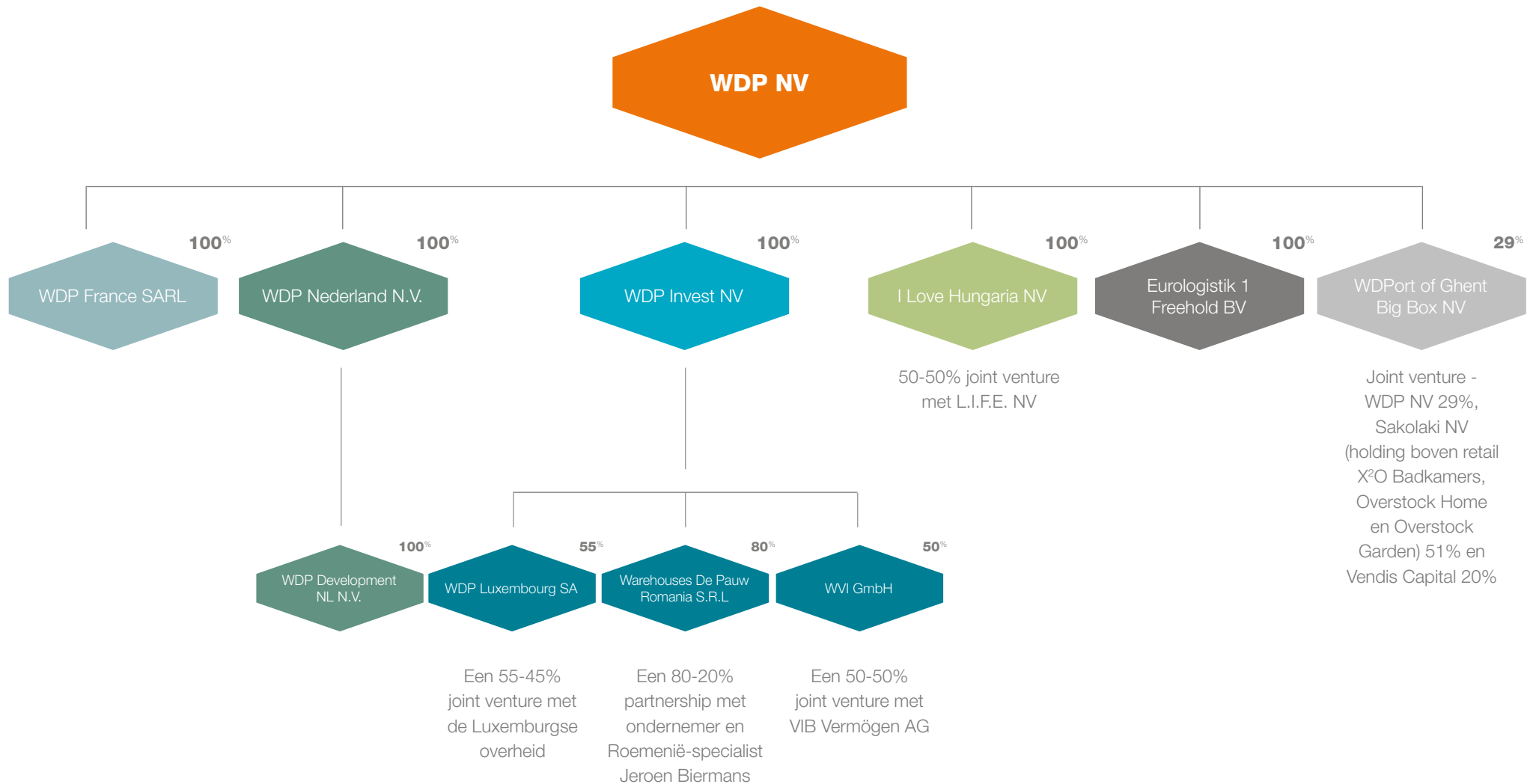
In de overeenkomsten gesloten met de co-CEO's en met de CFO wordt voorzien in een bepaling die stelt dat, indien de managementovereenkomst met de betreffende persoon binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, 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



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Groepsstructuur

9. RISICOFACTOREN



Een aangenaam DC tackelt het logistieke arbeidstekort

“

Zo komen medewerkers met plezier naar het werk



Ontspanning
Lichtinval
Groene look



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 8. *Corporate Governance Verklaring*, en dat eveneens wordt gereflecteerd in de strategie van onze onderneming (hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie*) en bevestigd wordt doorheen dit jaarverslag.

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 investeringsmarkt 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 0,3 euro (2,0%) en een stijging van de schuldgraad met 0,5%.

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 indekking 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 -2,2 miljoen euro (-1,1%).

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 jaarverslag werd een ontwikkelingsvolume van 541 miljoen euro aan projecten opgetekend (96% voorverhuurd), zijnde 12,6% van de totale afgewerkte vastgoedportefeuille van WDP per 31 december 2020. 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.

RISICOFACTOREN

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 waarover 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 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 substantiële 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 2,4 procentpunt.
- ◆ 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 CO₂-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 5% 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.

RISICOFACTOREN

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 wederverhuring 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 als kapitaalintensief groeibedrijf 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 financieringsopties (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 vervalddag 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 (18% van het totaal), dat voor 10% het commercial paper en kortetermijn straight loans omvat, weliswaar volledig ingedeekt door back-up lijnen, en voor 8% langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen, die zullen worden gefinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen.

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.

RISICOFACTOREN

Wettelijke en reglementaire risico's

Wetgevend kader voor FBI¹

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 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 effectief vrijgesteld is van de winstbelasting. Immers, bij WDP is de verschuldigde vennootschapsbelasting absoluut en relatief quasi nihil, aangezien de activiteiten feitelijk vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting¹.

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 het feit dat zij niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting gelet op het model van fiscale transparantie als GVV – zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij zodoende ook deze aandeelhouderstoets kan 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.

¹ Zie eveneens hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlands REIT-statuuut.*

² Zie [persbericht](#) van 21 februari 2020.

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. Waarna de gesprekken wederom zijn opgestart.

Begin 2020 heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij op dit moment geen precieze invulling van de aandeelhouderstoets kan geven, omdat deze invulling afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond teruggave van dividendbelasting. In 2020 resulteerde een van de belangrijkste zaken op dit punt in een arrest van het Europese Hof van Justitie en een daaropvolgend arrest van de Nederlandse Hoge Raad. Het arrest wordt door WDP gezien als ondersteunend aan haar analyse dat zij aan de aandeelhouderstoets voldoet.

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.

Eveneens begin 2020 in een nieuwe brief aan WDP en zoals eerder gecommuniceerd² heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven 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 200 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 4 miljoen euro of 2% van de verwachte EPRA-winst per aandeel (1,00 euro voor 2020). Deze impact werd verwerkt in de vooruitzichten voor 2021.

RISICOFACTOREN

Wetgevend kader voor GVV³

Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten.

Teneinde haar GVV-statuut te handhaven, dient de Vennootschap een aantal activiteitenbeperkingen, 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.

Wetgevend kader voor SIIC³

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 het 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 in evolutie zijnde 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 verplichten tot bepaalde vergunningen of licenties of extra investeringen om haar of hun activiteiten uit te oefenen of kunnen leiden tot bepaalde heffingen of taksen.

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.

³ Meer specifieke informatie is beschikbaar in hoofdstuk 12. *Permanent document*.

RISICOFACTOREN

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 degene 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 regulatoire kader rond groenestroomcertificaten 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 en de implicaties ervan op goederenstromen en gewicht van bepaalde logistieke locaties in de EU.

Fiscaal stelsel

Er zou nieuwe wet- en regelgeving van kracht kunnen worden of er zouden zich wijzigingen aan bestaande wet- en regelgeving 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 met betrekking tot één of meerdere van de eigendommen of anderszins.
- ◆ Nadelige impact op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de WDP Groep.

RISICOFACTOREN

Risico's inzake interne controle

Inadequaat interne controlesysteem

Een niet-afdoend interne controlesysteem kan ervoor zorgen dat de betrokken partijen (Auditcomité, compliance officer, riskmanager, 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 afgelijke 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 een 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 CO₂-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.

10. RAPPORTAGE VOLGENS ERKENDE STANDAARDEN



WDP Smart Energy



100%

customer service

“

Datavergaring en -analyse
als basis voor een
intelligente energiestrategie



OPERATIONELE PRESTATIES

EPRA-kernprestatie-indicatoren

Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel	in euro (x 1.000)	in euro/aandeel
I.	EPRA-winst	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.	174.516	1,00
II.	EPRA NAV indicatoren	EPRA Net Reinstatement Value (NRV): het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.	De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva, op basis van 3 verschillende scenario's.	2.739.950	15,7
		EPRA Net Tangible Assets (NTA): 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 vastgoed-beleggingen op lange termijn.		2.501.276	14,3
		EPRA Net Disposal Value (NDV): de EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.		2.351.502	13,5
Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel		%
III.	EPRA Net Initial Yield (NIY)	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.		5,4%
III.	EPRA TOPPED-UP NIY	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.		5,4%
IV.	EPRA-leegstandspercentage	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.		1,5%
V.	EPRA-kostratio	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	10,6%
				Exclusief directe leegstandskosten	10,2%

OPERATIONELE PRESTATIES

I. EPRA-winst

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Winst per IFRS-resultatenrekening	324.610	393.732
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	-179.146	-278.827
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-186.417	-285.353
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	7.270	6.526
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-408	-10
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	31.049	29.883
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	2.727	7.972
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-3.574	-2.507
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	-742	2.131
EPRA-winst	174.516	152.374
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	173.802.120	164.047.016
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,00	0,93

OPERATIONELE PRESTATIES

II. EPRA NAV-indicatoren

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV). Alle gepubliceerde financiële overzichten met betrekking tot 2020 zullen een reconciliatie bevatten tussen de vorige EPRA NAV indicatoren, zoals berekend in overeenstemming met de EPRA november 2016 Best Practice Recommendations, en de richtlijnen uiteengezet in de nieuwe Best Practice Recommendations van oktober 2019, voor zowel de huidige als voorgaande boekhoudperioden.

in euro (x 1.000)	31.12.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS NAV	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935
IFRS NAV/aandeel (in euro)	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935
Uit te sluiten:					
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	18.630	18.630		18.630	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	129.904	129.904		129.904	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.193			
Subtotaal	2.502.469	2.501.276	2.353.935	2.502.469	2.353.935
Omvat:					
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-2.433		-2.433
(XI) Real estate transfer tax	237.481				
NAV	2.739.950	2.501.276	2.351.502	2.502.469	2.351.502
Aantal aandelen	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/aandeel (in euro)	15,7	14,3	13,5	14,3	13,5

OPERATIONELE PRESTATIES

in euro (x 1.000)	31.12.2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAV	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917
Uit te sluiten:					
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	17.769	17.769		17.769	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	81.819	81.819		81.819	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-422			
Subtotaal	2.203.505	2.203.082	2.103.917	2.203.505	2.103.917
Omvat:					
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-8.097		-8.097
(XI) Real estate transfer tax	162.914				
NAV	2.366.419	2.203.082	2.095.820	2.203.505	2.095.820
Aantal aandelen	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205
NAV/aandeel (in euro)	13,7	12,8	12,2	12,8	12,2

OPERATIONELE PRESTATIES

III. EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		4.566.601	4.002.340
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		61.415	46.099
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-438.912	-318.257
Afgewerkte vastgoedportefeuille		4.189.104	3.611.775
Toelage voor geraamde aankoopkosten		221.204	152.819
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	4.410.309	3.764.594
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		249.835	220.990
Vastgoedkosten		-11.615	-10.644
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	238.221	210.346
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	238.221	210.346
EPRA NIY	B/A	5,4%	5,6%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,4%	5,6%

OPERATIONELE PRESTATIES

IV. Vastgoedbeleggingen - Huurdata en leegstandspercentage (EPRA)

Segment	Brutohuur- inkomsten 2020 in euro (x 1.000)	Nettohuur- inkomsten 2020 in euro (x 1.000)	Verhuurbare ruimte per 31.12.2020 (in m ²)	Brutohuur- inkomsten op jaarbasis in euro (x 1.000)	Verwachte huurwaade voor leegstaande ruimtes per 31.12.2020 in euro (x 1.000)	Totale verwachte huurwaade in euro (x 1.000)	Leegstand (in %)
België	72.837	69.608	1.818.001	74.297	1.942	76.516	2,5%
Nederland	110.723	105.605	2.332.841	117.191	779	117.639	0,7%
Frankrijk	6.855	6.127	191.636	7.056	566	7.866	7,2%
Luxemburg	2.044	1.992	50.119	2.742	34	2.855	1,2%
Roemenië	37.816	36.397	1.091.813	48.269	621	50.746	1,2%
Duitsland	76	76	6.287	279	0	291	0,0%
Totaal	230.351	219.804	5.490.697	249.835	3.941	255.913	1,5%

Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening

Huurinkomsten in verband met:

- vastgoedbeleggingen reeds verkocht	170	170
- inkomsten uit zonnepanelen		16.472
- andere aanpassingen: joint ventures		
- Luxemburg	-2.044	-1.992
- Duitsland	-76	-76
Totaal	228.401	234.378

De EPRA leegstand bedraagt 1,5% op 31 december 2020, tegenover 2,1% per 31 december 2019. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een maximale, gemiddelde EPRA leegstand van 3% voor 2021.

OPERATIONELE PRESTATIES

V. EPRA-kostratio

in euro (x 1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		-27.300	-21.546
I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-499	-256
I-2. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-4.163	-3.012
I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
I-5. Vastgoedkosten		-8.325	-7.245
I-6. Algemene kosten van de vennootschap		-14.314	-11.034
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		1.079	954
V. Operationele kosten van joint ventures		-372	-451
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		293	303
Operationele kosten van zonnepanelen		2.085	1.567
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	-24.217	-19.173
IX. Directe leegstandskosten		855	871
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	-23.362	-18.302
X. Brutohuurinkomsten (IFRS)		228.401	201.788
Min nettohuur concessiegronden		-1.550	-1.633
XII. Brutohuurinkomsten van joint ventures		2.120	1.481
Min nettohuur concessiegronden		-139	-112
Brutohuurinkomsten	C	228.832	201.523
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	10,6%	9,5%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	10,2%	9,1%

Het betreft de operationele kosten na aftrek van administratieve en operationele kosten geactiveerd conform IFRS voor een bedrag van 3,3 miljoen euro. De geactiveerde kosten hebben voornamelijk betrekking op interne personeelskosten van werknemers die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

OPERATIONELE PRESTATIES

VI. Vastgoedbeleggingen - Evolutie nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in euro (x 1.000)	31.12.2020					31.12.2019	Organische groei nettohuur- inkomsten 2020 (in %)
	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen	Verkopen	Projecten	Totale nettohuur- inkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	
België	65.477	513	170	3.618	69.778	64.176	2,0%
Nederland	78.324	5.721	0	21.559	105.605	75.779	3,4%
Frankrijk	6.127	0	0	0	6.127	6.112	0,2%
Luxemburg	877	0	0	1.115	1.992	935	-6,2%
Roemenië	25.323	936	0	10.138	36.397	25.117	0,8%
Duitsland	0	76	0	0	76	0	-
Vastgoed bestemd voor verhuur	176.127	7.247	170	36.430	219.974	172.118	2,3%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening							
Inkomsten uit zonne-energie	14.685	0	0	1.787	16.472		
Luxemburg	-877	0	0	-1.115	-1.992		
Duitsland	0	-76	0	0	-76		
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed op geconsolideerde IFRS-resultatenrekening	189.936	7.171	170	37.101	234.378		

OPERATIONELE PRESTATIES

VII. Vastgoedbeleggingen - Waarderingsgegevens

in euro (x 1.000)	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Netto- aanvangs- rendement EPRA (in %)
België	1.301.065	65.462	5,3%
Nederland	2.094.519	115.980	4,9%
Frankrijk	128.790	3.408	5,1%
Luxemburg	46.559	4.544	5,1%
Roemenië	634.969	1.567	7,5%
Duitsland	4.443	752	5,6%
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	4.210.344	191.713	5,4%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	256.849		
- Grondreserves	110.318		
- Gebruiksrecht concessie	50.506		
- Activa bestemd voor verkoop	16.086		
- Andere aanpassingen: joint ventures			
- Vastgoedeigendommen	-51.002		
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-7.468		
- Grondreserves	0		
- Gebruiksrecht concessie	-2.946		
- Activa bestemd voor verkoop	-544		
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	4.582.144		

OPERATIONELE PRESTATIES

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) ¹			Gegevens eindvervalddag huurcontracten Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen in euro (x 1.000) ¹		
	tot eerste vervalddag (in jaren)	tot eind vervalddag (in jaren)	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
	België	4,2	6,6	13.081	17.342	22.819	7.176	8.049
Nederland	6,2	6,6	3.780	16.224	34.675	3.535	12.062	30.714
Frankrijk	3,7	5,5	236	2.470	2.580	0	1.790	695
Luxemburg	9,1	10,7	0	0	657	0	0	657
Roemenië	6,7	8,1	2.523	1.233	12.960	924	1.076	10.838
Duitsland	4,3	8,6	0	34	245	34	0	0
Totaal	5,7	6,9	19.620	37.304	73.936	11.670	22.978	66.355

1 Voor Luxemburg (55%) en Duitsland (50%) wordt het proportioneel aandeel van WDP in de actuele huur weergegeven.

IX. EPRA Capital expenditure analyse¹

in euro (x 1.000)	FY 2020			FY 2019		
	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep
Aankopen ²	57.792	3.687	61.479	95.796	0	95.796
Projecten	311.226	6.178	317.405	313.016	9.318	322.334
Like-for-like portfolio ³	8.265	16	8.282	10.090	0	10.090
Intercalaire intresten ⁴	6.105	31	6.136	3.471	16	3.487
Totale CapEx	383.388	9.912	393.301	422.373	9.334	431.707
Aanpassing voor niet-geldelijke posten	5.238	112	5.350	10.393	710	11.103
Totale CapEx (kasstromen)⁵	388.626	10.024	398.650	432.766	10.045	442.811

1 Onderstaand overzicht geeft weer welke investeringen in de balans gegroeid zijn in de loop van 2020. Voor een overzicht van alle transacties en verwezenlijkingen die geïdentificeerd werden in 2020 wordt verwezen naar hoofdstuk 5. *Transacties en verwezenlijkingen*.

2 Dit is de netto-investering van de gerealiseerde aankopen en verkopen.

3 Dit betreft verbeteringen aan bestaande eigendommen. Investeringen in de bestaande portefeuille hebben geen extra verhuurbare ruimte gecreëerd.

4 Dit betreft de intercalaire intresten geactiveerd voor de projectontwikkelingen.

5 De reconciliatie met het kasstroomoverzicht (zie hoofdstuk 11. *Jaarrekening*) kan gemaakt worden door abstractie te maken van de intercalaire intresten in bovenstaande tabel, de intercalaire intresten worden in het kasstroomoverzicht namelijk niet als investeringsactiviteit, maar als betaalde intresten aanschouwd.

ESG PERFORMANCE

Algemene principes van de ESG-rapportage

Scope en perimeter

Het ESG-verslag, zoals opgenomen in het hoofdstuk 4. ESG, is onderdeel van dit jaarverslag en wil duiding geven inzake het ESG-beleid van WDP aan de hand van vergelijkbare indicatoren en parameters. De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan dat van het volledige jaarverslag, in dit geval het boekjaar 2020. WDP rapporteert jaarlijks een update van zijn ESG-activiteiten in dit verslag.

Wanneer in het ESG-verslag wordt gesproken over WDP, de onderneming, het bedrijf, de Venootschap wordt de volledige Groep bedoeld, inclusief zijn dochtervenootschappen¹.

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. WDP maakt hierbij o.m. gebruik van de universele rapportagestandaarden EPRA sBPR en GRI (Core).

¹ Zie ook 8. Corporate Governance Verklaring - Groepsstructuur.

ESG PERFORMANCE

Het WDP ESG Framework vs. EPRA sBPR en GRI-Core

Focusthema's	EPRA-indicator	GRI/CRESD			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	–	–	–	–	–	–
	Cert-Tot	CRE8	Environmental	Energy	WDP Groep	Klanten
Energie-efficiëntie	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	302-3, CRE1	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

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA milieuprestatie-indicatoren - WDP corporate offices

Methodologie betreffende de WDP corporate offices

Afbakening van de organisatorische perimenter

Alle kantoren van WDP in Wolvertem (BE), Breda (NL) en Boekarest (RO) zijn in de berekening opgenomen.

Afbakening van de operationele perimenter

Voor de bedrijfskantoren heeft WDP zelf de operationele controle over het gebruik van alle nutsvoorzieningen (gas, elektriciteit, water).

Bijgevolg moeten de hieronder gerapporteerde **directe** en **indirecte broeikasgas-emissies** als volgt worden geïnterpreteerd:

Directe broeikasgasemissies (scope 1)	directe emissies die ter plaatse zijn ontstaan door verbranding van de energiebron door WDP	<ul style="list-style-type: none"> ◆ aardgas ◆ gasolie
Indirecte broeikasgasemissies (scope 2)	indirecte emissies die op een andere locatie zijn ontstaan tijdens de verbranding van de energiebron	<ul style="list-style-type: none"> ◆ elektriciteit ◆ stadsverwarming en -koeling (DH&C)

Indirecte broeikasgasemissies worden gerapporteerd volgens de location-based en market-based boekhoudmethode.

Bij de location-based boekhoudmethode wordt voor de berekening een emissiefactor gebruikt die overeenkomt met het nationale gemiddelde en die wordt overgenomen uit het rapport van het IEA.¹

Bij de market-based boekhoudmethode zijn de berekeningen gebaseerd op de door WDP beheerde contracten met of de facturen van elektriciteitsmaatschappijen, waarbij de oorsprong van de elektriciteit bekend is. Voor nutscontracten waarover WDP geen controle heeft, wordt opnieuw de location-based boekhoudmethode toegepast.

Datagedreven verbruiksgegevens

De Belgische hoofdzetel is uitgerust met het energiemonitoringsysteem nanoGrid en de nutsfacturen zijn beschikbaar.

De kantoren in Breda en Boekarest maken deel uit van een groter kantoorgebouw en worden door WDP gehuurd, waardoor WDP slechts gedeeltelijk toegang heeft tot de gegevens over het verbruik van nutsvoorzieningen.

De absolute indicatoren weerspiegelen het brutototaal van de gegevens voor een specifieke periode en een specifieke nutsvoorziening (bijv. Elec-Abs, DH&C-Abs).

De Like-for-Like-indicatoren weerspiegelen de verandering in de prestaties die geen verband houdt met schommelingen in de omvang van de portefeuille (constante perimenter) (bijv. Elec-LfL, DH&C-LfL). In de rapportage van WDP zijn alleen de kantoren waarvoor gegevens voor de volledige jaren 2019 en 2020 beschikbaar zijn in aanmerking genomen in de Like-for-Like-indicatoren.

Verbruiksgegevens voor 2019 (restated):

De cijfers zoals gepubliceerd in het *Jaarlijks financieel verslag 2019* waren gebaseerd op een extrapolatie van een aantal verbruiksgegevens voor de voorgaande periode. De cijfers werden dan ook aangepast naar de reële gegevens en in dit verslag als 'restated' cijfers weergegeven.

Coverage

Voor de Belgische hoofdzetel zijn alle nutsvoorzieningen in de berekening opgenomen, behalve het waterverbruik. Dat wordt pas sinds begin 2020 volledig gemonitord. De Nederlandse kantoren zijn in de berekening opgenomen voor elektriciteit en warmte, op basis van verbruiksgegevens van de eigenaar van het kantoorgebouw. De Roemeense kantoren zijn sinds 2020 in de berekening opgenomen.

De cijfers voor afval hebben alleen betrekking op de Belgische hoofdzetel, aangezien afval in Nederland en Roemenië wordt verwijderd door de eigenaar van het kantoorgebouw en niet door WDP.

¹ IEA staat voor Internationaal Energieagentschap. Het IEA werkt samen met landen over de hele wereld aan een energiebeleid voor een zekere en duurzame toekomst. www.iea.org.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Daarom moet de coverage in de onderstaande tabel als volgt worden geïnterpreteerd:

Coverage oppervlakte	Absolute indicatoren				Like-for-Like			
	BE	NL	RO	Totaal	BE	NL	RO	Totaal
Elektriciteit	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	79%
Verwarming	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	79%
Water	100%	0%	100%	69%	0%	0%	0%	0%
Afval	100%	0%	0%	48%	100%	0%	0%	48%

EPRA milieuprestatie-indicatoren - WDP corporate offices

Elektriciteit - WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage	
Elec-Abs	302-1	Total electricity consumption	Absoluut	kWh	260.265	79%	321.931	100%	✓
Elec-LfL	302-1	Like-for-Like electricity consumption	Like-for-Like	kWh	260.265	79%	295.959	79%	✓

De in de berekening opgenomen oppervlakte stijgt van ongeveer 80% in 2019 tot 100% in 2020, gezien de nieuwe kantoren voor WDP Roemenië nu in de berekening zijn opgenomen.

In de Like-for-Like-vergelijking zien we dat het elektriciteitsverbruik met ongeveer 13% is gestegen. Dit komt omdat een bijkomend deel van de Belgische kantoren is overgeschakeld van klassieke verwarming naar verwarming met een moderne geothermische warmtepomp. Deze stijging moet worden gezien samen met de daling van het stookolieverbruik in de Belgische kantoren – een 'quid pro quo'.

Verwarming - WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage	
DH&C-Abs	302-1	Total district heating & cooling consumption	Absoluut	kWh	50.417		101.642		✓
DH&C-LfL	302-1	Like-for-Like district heating & cooling consumption	Like-for-Like	kWh	50.417		34.915		✓
Fuels-Abs	302-1	Total fuel consumption	Absoluut	kWh	157.662		144.106		✓
Fuels-LfL	302-1	Like-for-Like fuel consumption	Like-for-Like	kWh	157.662		144.106		✓
Totaal heat		Total heat consumption	Absoluut	kWh	208.078	79%	245.748	100%	✓
		Like-for-Like heat consumption	Like-for-Like	kWh	208.078	79%	179.022	79%	✓

De kantoren in Breda (NL) en Boekarest (RO) zijn uitgerust met stadsverwarming- en koeling (DH&C). In de Like-for-Like-berekening van DH&C zijn alleen de Nederlandse kantoren opgenomen, waar we een daling van 30% noteren, voornamelijk als gevolg

van de lockdown en het telewerken. Het stookolieverbruik in de Belgische kantoren daalde met 9%, hetgeen samenhangt met de stijging van het elektriciteitsverbruik ('quid pro quo').

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

² Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Energie-intensiteit - WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹	2020	Scope commissaris ²
					Indicator	Indicator	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	Absoluut	kWh/m ²	347,44	332,25	✓
		Building energy intensity	Like-for-Like	kWh/m ²	347,44	352,36	✓

De energie-intensiteit (Like-for-Like) is licht gestegen als gevolg van de groei van de onderneming.

Broeikasgassen (location-based) - WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹	2020	Scope commissaris ²
					Indicator	Indicator	
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	Absoluut	T CO ₂ e	39	35	✓
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	Like-for-Like	T CO ₂ e	39	35	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	Absoluut	T CO ₂ e	105	125	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	Like-for-Like	T CO ₂ e	105	120	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + Scope 2	Absoluut	kg CO ₂ e/m ²	106,67	94,01	✓
		GHG Intensity Scope 1 + Scope 2	Like-for-Like	kg CO ₂ e/m ²	106,67	115,32	✓

De stijging van de indirecte emissies is toe te schrijven aan het hogere elektriciteitsverbruik in de Belgische kantoren. Echter, gegeven het feit dat we de oorsprong van de elektriciteit kennen, is de market-based accounting method hieronder een meer correcte weergave.

Broeikasgassen (market-based) - WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹	2020	Scope commissaris ²
					Indicator	Indicator	
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	Absoluut	T CO ₂ e	39	35	✓
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	Like-for-Like	T CO ₂ e	39	35	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	Absoluut	T CO ₂ e	105	24	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	Like-for-Like	T CO ₂ e	105	19	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + Scope 2	Absoluut	kg CO ₂ e/m ²	106,67	35,03	✓
		GHG Intensity Scope 1 + Scope 2	Like-for-Like	kg CO ₂ e/m ²	106,67	40,57	✓

In 2020 werd voor de locaties in België overgeschakeld van grijze- naar groenestroomcontracten, wat resulteerde in een Like-for-Like-daling van de indirecte broeikasgassen

in België. De Romeense en Nederlandse kantoren worden beheerd door externe eigenaars, wat betekent dat WDP het nutsbedrijf niet zelf kan kiezen.

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

² Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Water - WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage	
Water-Abs	303-1	Total water consumption	Absoluut	m ³	616	79%	1.652	69%	✓
Water-LfL	303-1	Like-for-Like water consumption	Like-for-Like	m ³					✓
Water-Int	CRE2	Building water intensity	Absoluut	m ³ /m ²	0,46		1,41		✓
		Building water intensity	Like-for-Like	m ³ /m ²					✓

De energiemonitoring houdt alleen rekening met het waterverbruik van de Belgische kantoren en bestrijkt het volledige waterverbruik sinds begin 2020. De gegevens voor de Nederlandse en Roemeense kantoren zijn verstrekt door de eigenaars van de kantoorgebouwen.

Deze gegevens voor Roemenië zijn beschikbaar sinds 2020 en voor Nederland tot 2019 (omwille van een vertraagde ontvangst van de verbruiksgegevens). Daarom is een Like-for-Like-vergelijking niet van toepassing (aangezien er geen gegevens voor het volledige jaar 2019 en 2020 beschikbaar zijn).

Afval - WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage	
Waste-Abs	306-2	Total weight of waste by disposal route	Absoluut	T restafval	3,9	48%	3,6	48%	✓
			Absoluut	T plastic	0,2	48%	0,2	48%	✓
			Absoluut	T papier	2,0	48%	1,9	48%	✓
Waste-LfL	306-2	Like-for-Like weight of waste by disposal route	Like-for-Like	T restafval	3,9	48%	3,6	48%	✓
			Like-for-Like	T plastic	0,2	48%	0,2	48%	✓
			Like-for-Like	T papier	2,0	48%	1,9	48%	✓

Afval kan alleen voor de Belgische kantoren worden gemonitord, omdat het afval alleen in België door WDP zelf wordt beheerd. In 2020 werd ongeveer 7% minder afval gegenereerd dan in 2019. De afvalverwijdering voor de kantoren in Nederland en Roemenië wordt georganiseerd door de eigenaars van de kantoorgebouwen, waardoor er geen gegevens beschikbaar zijn.

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

² Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA milieuprestatie-indicatoren - WDP vastgoedportefeuille

Methodologie betreffende de WDP-vastgoedportefeuille

Afbakening van de organisatorische perimenter

De gerapporteerde energie- en CO₂-cijfers omvatten het energieverbruik en de CO₂-emissies van alle magazijnen van WDP (245 gebouwen) en beschrijven dus 100 % van de activiteiten van de WDP Groep.

Bij de rapportage van de CO₂-uitstoot van zijn activiteiten, volgt WDP de aanbevelingen en methodologie van het Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Afbakening van de operationele perimenter

Het is belangrijk op te merken dat de huurders van de magazijnen van WDP naar eigen goeddunken kunnen beslissen over het gebruik van alle nutsvoorzieningen (gas, elektriciteit, water) en dat de vastgoedlocaties geen gemeenschappelijke ruimten hebben. Het verbruik door de verhuurder bedraagt dus 0.

Recente evolutie op het gebied van operationele grenzen:

In het verleden had WDP alleen toegang tot gegevens van door de verhuurder aangegeven nutscontracten die dat deel van de portefeuille weerspiegelden waarvoor WDP met het nutsbedrijf zelf een aankoopcontract had gesloten en waarbij de verbruikskosten later aan de huurders, d.w.z. de eigenlijke verbruikers, werden doorgerekend.

WDP wenst echter te rapporteren over de totale impact die in een gebouw ontstaat, ongeacht de regelingen tussen verhuurder en huurder. WDP is ervan overtuigd dat een duurzaam langetermijn verschil enkel mogelijk is indien ook het verbruik onder de door de huurder aangegeven nutscontracten wordt meegenomen en berekend. Daarom hebben wij een energiemonitoringsysteem in gebruik genomen, zoals hieronder toegelicht. Met dit systeem, nanoGrid, kan WDP op basis van de volledige verbruiksgegevens van een gebouw echte prestatie metingen rapporteren op gebouwniveau.

Het gerapporteerde verbruik omvat dus de energie en het water die door de verhuurder zijn aangekocht, net als de nutsvoorzieningen (energie en water) onder nutscontracten die door de huurders zijn aangegaan.

Zoals verklaard in voorgaande, is het effectieve verbruik door de verhuurder 0, waardoor de gerapporteerde broeikasgasemissies als volgt moeten worden geïnterpreteerd:

Indirecte broeikasgasemissies (scope 3)	Weerspiegeling van de directe emissies door de huurder die zijn ontstaan door gas en stookolie, evenals de indirecte emissies door de huurder die zijn ontstaan door elektriciteit en/of stadsverwarming en -koeling.	<ul style="list-style-type: none"> ◆ aardgas ◆ stookolie ◆ elektriciteit ◆ stadsverwarming en -koeling (DH&C)
---	---	---

Indirecte broeikasgasemissies worden gerapporteerd volgens de location-based en market-based boekhoudmethode.

Bij de location-based boekhoudmethode wordt voor de berekening een emissiefactor gebruikt die overeenkomt met het nationale gemiddelde en die wordt overgenomen uit het rapport van het IEA¹.

Bij de market-based boekhoudmethode zijn de berekeningen gebaseerd op de door WDP beheerde contracten met of facturen van elektriciteitsmaatschappijen, waarbij de oorsprong van de elektriciteit bekend is (zie onderstaande tabel *Landlord-obtained en tenant-obtained nutsvoorzieningen* voor meer informatie). Voor nutscontracten waarover WDP geen controle heeft, worden weer location-based boekhoudmethoden toegepast.

Datagedreven verbruiksgegevens

Om een gedegen klimaatactieplan, gedreven door accurate en volledige gegevens, te kunnen opstellen dat gebaseerd is op een correcte en betrouwbare global CO₂-voetafdruk berekening, is WDP twee jaar geleden begonnen met het installeren van een energiemonitoringsysteem (nanoGrid) voor zijn totale portefeuille. Dit systeem meet digitaal en realtime alle verbruiksgegevens en levert zo de nodige inzichten in het nutsverbruik op de betreffende locaties. Zoals eerder dit jaar aangekondigd, zullen klanten deze gegevens kunnen raadplegen op een speciaal klantenportaal dat in het tweede kwartaal van 2021 wordt gelanceerd. Dit moet ons in staat stellen het energieverbruik te meten, te rapporteren, te analyseren en te optimaliseren in nauw overleg met de klant.

Daarom zijn de indicatoren in dit verslag gebaseerd op een eigen gegevensmodel waarbij twee bronnen voor verbruiksgegevens worden gebruikt: (1) gegevens afkomstig van het energiemonitoringsysteem (nanoGrid), dat in gebruik is in zowat de hele vastgoedportefeuille van WDP en (2) gegevens afkomstig van facturen die WDP rechtstreeks

¹ IEA staat voor Internationaal Energieagentschap. Het IEA werkt samen met landen over de hele wereld aan een energiebeleid voor een zekere en duurzame toekomst. www.iea.org.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

van de nutsbedrijven ontvangt om de totale gegevensdekking van de portefeuille aan te vullen. Met andere woorden: de volledige rapportage over het energieverbruik en de CO₂-emissies (zoals hieronder uiteengezet) is gebaseerd op de werkelijke gegevens, zonder schatting of extrapolatie van verbruiksgegevens.

De absolute indicatoren weerspiegelen het brutototaal van de gegevens voor een specifieke periode en een specifieke nutsvoorziening (bijv. Elec-Abs, DH&C-Abs).

De Like-for-Like-indicatoren (d.w.z. indicatoren op vergelijkbare basis) weerspiegelen de verandering in de prestaties die geen verband houdt met schommelingen in de omvang van de portefeuille (constante perimeter) (bijv. Elec-LfL, DH&C-LfL). In de rapportage van WDP zijn alleen gebouwen waarvoor gegevens voor de volledige jaren 2019 en 2020 beschikbaar zijn, in aanmerking genomen in de Like-for-Like-indicatoren.

Verbruiksgegevens voor 2019 (restated):

Door de vertraagde ontvangst van sommige nutsfacturen en gezien de vorderingen bij de installatie van nanoGrid (onder meer in de Roemeense portefeuille) kon WDP de absolute cijfers voor 2019 pas na de publicatie van het jaarverslag 2019 finaliseren. Daardoor werden de cijfers voor 2019 geactualiseerd. Zo stijgt de elektriciteitsdekking voor 2019 van 26% (zoals vermeld in het *Jaarlijks financieel verslag 2019*), naar 72% voor dezelfde periode.

Coverage

Oppervlaktegegevens voor de WDP-portefeuille zijn geëxporteerd vanuit SAP, de voornaamste ERP-software voor alle contracten en facturering. De master data voor 2019-20 werd gebruikt als brongegevens voor verdere berekeningen van de oppervlaktedekking en intensiteiten.

Daarom moet de coverage in de onderstaande tabel als volgt worden geïnterpreteerd:

Coverage oppervlakte	Absolute indicatoren		Like-for-Like	
	2019	2020	2019	2020
Elektriciteit	4.445.000 m ² 72%	4.900.000 m ² 80%	2.928.000 m ² 47%	2.928.000 m ² 48%
Verwarming	2.340.608 m ² 38%	3.200.000 m ² 53%	1.024.000 m ² 17%	1.024.000 m ² 17%
Water	3.021.041 m ² 49%	3.800.000 m ² 62%	1.059.000 m ² 17%	1.059.000 m ² 17%

Bij de Like-for-Like-indicatoren zijn alleen gebouwen waarvoor gegevens voor de volledige jaren 2019 en 2020 beschikbaar zijn in aanmerking genomen, wat resulteert in een lagere portefeuilledekking dan bij de absolute indicatoren.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Landlord-obtained en tenant-obtained nutsvoorzieningen

	België		Nederland		Luxemburg		Frankrijk		Roemenië		Totaal WDP-vastgoed- portefeuille
Elektriciteit											
Landlord-obtained (door WDP)	74%	100% groene elektriciteit	0%	n.r.	0%	n.r.	100%	100% groene elektriciteit	100%	42% groene elektriciteit 58% grijze elektriciteit	63%
Tenant-obtained	26%	oorsprong onbekend	100%	oorsprong onbekend	100%	oorsprong onbekend	0%	n.r.	0%	n.r.	37%
Gas											
Landlord-obtained (door WDP)	58%	100% natuurlijk gas	25%	n.r.	100%	100% natuurlijk gas	100%	100% natuurlijk gas	100%	100% natuurlijk gas	68%
Tenant-obtained	42%	oorsprong onbekend	75%	oorsprong onbekend	0%	n.r.	0%	n.r.	0%	n.r.	32%
Water											
Landlord-obtained (door WDP)	16%		9%		0%		100%		100%		18%
Tenant-obtained	84%		91%		100%		0%		0%		82%

Deze verdeling is gebaseerd op het aantal nutsvoorzieningen waarvoor de factuur werd betaald door de eigenaar-landlord (WDP) ten opzichte van het aantal betaald door de huurder-tenant. In het laatste geval werd data van het energiemonitoringsysteem gebruikt. De groene elektriciteit betreft enerzijds on-site geproduceerde groene energie (WDP-zonnepanelen) en anderzijds groene elektriciteit via de elektriciteitsleveranciers.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA milieuprestatie-indicatoren - WDP-vastgoedportefeuille

Elektriciteit - WDP-vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage	
Elec-Abs	302-1	Total electricity consumption	Absoluut	kWh	146.558.882	72%	191.789.542	80%	✓
		Total landlord-obtained			92.785.479		121.420.717		
		For landlord shared services			0		0		
		(Sub)metered exclusively to tenants			92.785.479		121.420.717		
Elec-LfL	302-1	Like-for-Like electricity consumption	Like-for-Like	kWh	109.859.751	47%	107.072.161	48%	✓
		Total landlord-obtained			69.551.497		67.786.692		
		For landlord shared services			0		0		
		(Sub)metered exclusively to tenants			69.551.497		67.786.692		
		Total tenant-obtained			40.308.254		39.285.469		

De absolute elektriciteit indicatoren tonen een duidelijke stijging, gedreven door de verdere uitrol van het nanoGrid energy monitoring system in de loop van 2020.

De elektriciteitscontracten worden zowel door de huurder als door WDP afgesloten - de volledige WDP-portefeuille valt uiteen in 63% landlord-obtained en 37% tenant-obtained data voor elektriciteit. Een overzicht van de oorsprong van de elektriciteit (groen of grijs) is beschikbaar in tabel *Landlord-obtained en tenant-obtained nutsvoorzieningen*. Voor wat betreft de landlord-obtained elektriciteit, beoogt WDP steeds een zo groot mogelijk aandeel in groene elektriciteit. Omwille van bepaalde regelgeving in Roemenië, betreft het aandeel aan groene energiecontracten voor WDP 42%.

De Like-for-Like analyse (met betrekking tot die sites waarvoor volledige data beschikbaar is voor 2019 en 2020), weerspiegelt een lichte daling van circa 3% in elektriciteitsverbruik, voornamelijk te wijten aan de eerste lockdown ten gevolge van de wereldwijde Covid-19-pandemie. In een vergelijking april 2020 vs. april 2019, zien we voor wat betreft de volledige WDP-portefeuille een daling van 12% in elektriciteitsverbruik. Deze daling vervaagde echter snel in de daaropvolgende maanden richting een meer gebruikelijk en gezond activiteitsniveau, hetgeen het cruciale belang van logistiek andermaal benadrukt.

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

² Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Verwarming - WDP-vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage	
DH&C-Abs	302-1	Total district heating & cooling consumption	Absoluut	kWh	4.906.823		2.983.413		✓
		Total landlord-obtained			0		0		
		For landlord shared services (Sub)metered exclusively to tenants			0		0		
		Total tenant-obtained			4.906.823		2.983.413		
DH&C-LfL	302-1	Like-for-Like district heating & cooling consumption	Like-for-Like	kWh	4.906.823		2.959.940		✓
		Total landlord-obtained			0		0		
		For landlord shared services (Sub)metered exclusively to tenants			0		0		
		Total tenant-obtained			4.906.823		2.959.940		
Fuels-Abs	302-1	Total fuel consumption	Absoluut	kWh	51.644.392		68.085.637		✓
		Total landlord-obtained			35.212.086		46.422.025		
		For landlord shared services (Sub)metered exclusively to tenants			0		0		
		Total tenant-obtained			35.212.086		46.422.025		
Fuels-LfL	302-1	Like-for-Like fuel consumption	Like-for-Like	kWh	38.666.213		36.620.986		✓
		Total landlord-obtained			26.363.327		24.968.854		
		For landlord shared services (Sub)metered exclusively to tenants			0		0		
		Total tenant-obtained			26.363.327		24.968.854		
Total Heat		Total heat consumption	Absoluut	kWh	56.551.215	38%	71.069.050	53%	✓
		Like-for-Like heat consumption	Like-for-Like	kWh	43.573.036	17%	39.580.926	17%	✓

Het energiemonitoringsysteem beschrijft ook het verbruik voor verwarming. De locaties worden vooral verwarmd met aardgas (brandstof), met uitzondering van vier locaties die met stookolie (brandstof) worden verwarmd en twee locaties die gebruikmaken van stadsverwarming en -koeling (DH&C).

De in de berekening opgenomen oppervlakte voor verwarming is gestegen tot 53% eind 2020. In de Like-for-Like-vergelijking is slechts 17% van de oppervlakte in de berekening opgenomen, omdat de meeste gemonitorde aardgasaansluitingen pas in 2020 werden uitgevoerd. In 2020 daalde het verbruik voor verwarming met 9% vergeleken met 2019. De reden is dat 2020 een warmer jaar was dan 2019, waardoor er minder vraag was naar verwarming.

Het warmteverbruik wordt uitgedrukt in graaddagen voor verwarming, een cijfer dat in 2020 +/- 10% lager lag dan in 2019. De graaddagen voor verwarming zijn een maat voor de verwarmingsbehoefte in een gebouw en worden als volgt berekend: aantal graden onder een vastgestelde drempel x aantal dagen.

Voor de indicator DH&C (stadsverwarming- en koeling) zien we een daling van 40%. In de Like-for-Like-berekening van DH&C is slechts één locatie opgenomen. Op die locatie was het verbruik voor verwarming duidelijk afgenomen als gevolg van de lockdown.

1 Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

2 Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Energie-intensiteit - WDP-vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹	2020	Scope commissaris ²
					Indicator	Indicator	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	Absoluut	kWh/m ²	44,64	52,49	✓
		Building energy intensity	Like-for-Like	kWh/m ²	51,08	48,47	✓

De energie-intensiteit is de combinatie van het elektriciteits- en warmteverbruik (zie de twee punten hierboven), uitgedrukt per vierkante meter. De Like-for-Like toont een lichte daling op basis van de Like-for-Like voor de WDP-vastgoedportefeuille als gevolg van de lockdown in maart-april 2020. Naar het einde van het jaar toe herstelden de activiteiten in de magazijnen zich echter snel.

Broeikasgassen (location-based) - WDP-vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹	2020	Scope commissaris ²
					Indicator	Indicator	
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	Absoluut	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	Like-for-Like	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	Absoluut	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	Like-for-Like	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect Scope 3	Absoluut	T CO ₂ e	67.058	86.887	✓
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect Scope 3	Like-for-Like	T CO ₂ e	47.262	43.589	✓
Totaal		Scope 1 + Scope 2	Absoluut	T CO₂e	n/a	n/a	✓
		Scope 1 + Scope 2	Like-for-Like	T CO₂e	n/a	n/a	✓
Totaal		Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Absoluut	T CO₂e	67.058	86.887	✓
		Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Like-for-Like	T CO₂e	47.262	43.589	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + Scope 2	Absoluut	kg CO ₂ e/m ²	n/a	n/a	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Absoluut	kg CO ₂ e/m ²	14,39	17,18	✓
		GHG Intensity Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Like-for-Like	kg CO ₂ e/m ²	15,15	13,87	✓

*n/a: not applicable

Zoals verduidelijkt in de methodologie, vertegenwoordigen de scope 3-cijfers de directe emissies door de huurder vanwege gas en stookolie, in combinatie met de indirecte emissies - eveneens door de huurder - vanwege elektriciteit en/of stadsverwarming en -koeling.

We zien een stijging in absolute indicatoren, gedreven door de verhoogde coverage door energie monitoring. Like-for-Like geeft een meer representatief beeld, met name een daling voor wat betreft de indirecte emissies.

1 Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

2 Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Broeikasgassen (market-based) - WDP-vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹	2020	Scope commissaris ²
					Indicator	Indicator	
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	Absoluut	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	Like-for-Like	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	Absoluut	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	Like-for-Like	T CO ₂ e	n/a	n/a	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect Scope 3	Absoluut	T CO ₂ e	60.164	65.267	✓
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect Scope 3	Like-for-Like	T CO ₂ e	42.143	27.888	✓
Totaal		Scope 1 + Scope 2	Absoluut	T CO₂e	n/a	n/a	✓
		Scope 1 + Scope 2	Like-for-Like	T CO₂e	n/a	n/a	✓
Totaal		Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Absoluut	T CO₂e	60.164	65.267	✓
		Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Like-for-Like	T CO₂e	42.143	27.888	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + Scope 2	Absoluut	kg CO ₂ e/m ²	n/a	n/a	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Absoluut	kg CO ₂ e/m ²	12,91	12,92	✓
		GHG Intensity Scope 1 + Scope 2 + Scope 3	Like-for-Like	kg CO ₂ e/m ²	13,51	8,88	✓

*n/a: not applicable

De GHG-uitstoot vertoont een daling ten opzichte van dezelfde uitstoot berekend volgens de location-based methode. WDP kon de grijze elektriciteitscontracten in 2019 immers omschakelen naar groene elektriciteitscontracten voor de gebouwen in België

en Roemenië (gedeeltelijk) vanaf begin 2020. Voor wat betreft de landlord-obtained elektriciteit, beoogt WDP steeds een zo groot mogelijk aandeel in groene elektriciteit. Meer specifieke info omtrent het aandeel groene vs. grijze elektriciteit, is beschikbaar in de tabel *Landlord-obtained en tenant-obtained nutsvoorzieningen*.

1 Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

2 Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

Water - WDP-vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage	
Water-Abs	303-1	Total water consumption	Absoluut	m ³	96.375	49%	217.581	62%	✓
		Total landlord-obtained			16.908		38.172		
		For landlord shared services			0		0		
		(Sub)metered exclusively to tenants			16.908		38.172		
		Total tenant-obtained			79.467		179.409		
Water-LfL	303-1	Like-for-Like water consumption	Like-for-Like	m ³	60.586	17%	64.713	17%	✓
		Total landlord-obtained			10.629		11.353		
		For landlord shared services			0		0		
		(Sub)metered exclusively to tenants			10.629		11.353		
		Total tenant-obtained			49.956		53.360		
Water-Int	CRE2	Building water intensity	Absoluut	m ³ /m ²	0,03		0,06		✓
		Building water intensity	Like-for-Like	m ³ /m ²	0,06		0,06		✓

De absolute indicatoren zijn gestegen als gevolg van de verdere installatie van het energiemonitoringsysteem. De in de berekening opgenomen oppervlakte steeg van 49% in 2019 tot 62% eind 2020.

Het waterverbruik steeg op Like-for-Like-basis met ongeveer 7%. Deze stijging houdt verband met de activiteiten van de huurders.

Certificering - WDP-vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Prestatie-meting	Meet-eenheid	2019 ¹		2020		Scope commissaris ²	
					Indicator	Coverage	Indicator	Coverage		
Cert-Tot	CRE8	Type and number of sustainability certified assets	Absoluut	BREEAM	13	100%	17	100%	✓	
		Excellent			1		2			
		Very Good			7		8			
		Good			5		7			
		Type and number of sustainability certified assets	Absoluut	EDGE	0	100%	48	100%	✓	
	EDGE	0				32				
	EDGE Advanced	0				16				

In 2020 werden vier nieuwe BREEAM-certificaten behaald. In het kader van het IFC-financieringsprogramma, werden 48 EDGE-certificaten toegekend voor de Roemeense vastgoedportefeuille.

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarlijks financieel verslag 2019*, zoals aangegeven in de methodologie.

² Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA sociale prestatie-indicatoren

WDP heeft de berekeningsmethode inzake de sociale indicatoren licht aangepast, ten einde een meer realistische weergave van de samenstelling van #TeamWDP te rapporteren. Vanaf 2020 worden immers, naast de werknemers in vast dienstverband, ook de medewerkers in het team als zelfstandig bedrijfsleider of als zelfstandig dienstverlener

mee in rekening genomen voor de rapportage van de sociale indicatoren. Bovendien wordt voor een aantal indicatoren een meer gedetailleerde rapportage weergegeven ter optimalisatie van de transparantie.

EPRA	GRI	Indicator	Perimeter	Meeteenheid en beschrijving	WDP corporate offices		Scope commissaris ¹
					2019	2020	
Diversity-Emp	405-1	Gender diversity	Medewerkers	Percentage vrouw	42%	46%	✓
			Medewerkers	Percentage man	58%	54%	✓
			Managementcomité	Percentage vrouw	0%	0%	✓
			Managementcomité	Percentage man	100%	100%	✓
Diversity-Pay	405-2	Gender pay ratio	Medewerkers	Ratio gemiddelde bezoldiging man vs. gemiddelde bezoldiging vrouw	1,62	1,01	✓
Emp-Training	404-1	Employee training and development	Medewerkers en Managementcomité - Headcount	Gemiddeld aantal uren opleiding	19,09	37,09	✓
			Medewerkers en Managementcomité - FTE	Gemiddeld aantal uren opleiding	21,65	39,53	✓
Emp-Dev	404-3	Employee performance appraisals	Medewerkers en Managementcomité	Percentage evaluatie	100%	100%	✓
Emp-New hires	401-1	New hires	Medewerkers	Aantal nieuwe medewerkers	16	9	✓
			Medewerkers	Percentage nieuwe medewerkers vs. totaal aantal medewerkers	21%	11%	✓
Emp-Turnover	401-1	Turnover	Medewerkers	Aantal medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten	8	3	✓
			Medewerkers	Percentage medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten vs. totaal aantal medewerkers	9%	4%	✓
H&S-Emp	403-2	Injury rate	Medewerkers en Managementcomité	Percentage betrokken medewerkers vs. totaal aantal uren	0,002%	0,001%	✓
			Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid vs. totaal aantal uren	0,019%	0,118%	✓
			Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid langdurige ziekte vs. totaal aantal uren	0,113%	0,026%	✓
			Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid kortstondige ziekte vs. totaal aantal uren	0,139%	0,092%	✓
H&S-Asset	416-1	Asset health and safety assessments	Medewerkers en Managementcomité	Aantal werkgerelateerde sterfgevallen	0	0	✓
			Medewerkers en Managementcomité	Aantal werkgerelateerde sterfgevallen	0	0	✓
H&S-Asset	416-1	Asset health and safety assessments	WDP corporate offices	Percentage aan assets die werden geëvalueerd inzake gezondheid en veiligheid	100%	100%	✓
H&S-Comp	416-2	Asset health and safety compliance	WDP corporate offices	Aantal incidenten van niet-naleving van regelgeving inzake gezondheid en veiligheid	0	0	✓
Comty-Eng	413-1	Community engagement, impact assessments and development programs	WDP corporate offices	Percentage assets covered	100%	100%	✓

Zie 6. ESG - Stakeholder engagement en 11.3 Bijlagen - Achtergrond bij de ESG-rapportering

Zie 4. ESG - Waardecreatie door dialoog en duidelijke focus

¹ Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

EPRA DUURZAME PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA bestuurlijke prestatie-indicatoren

EPRA	GRI	Indicator	Boundaries	Measuring unit and description	WDP corporate offices		Scope commissaris ¹
					2019	2020	
Gov-Board	102-22	Composition of the highest governance body	Raad van Bestuur	Samenstelling	Zie 5. <i>Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling</i>	Zie 8. <i>Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling</i>	✓
Gov-Selec	102-24	Process of nominating and selecting the highest governance body	Raad van Bestuur	Beschrijving procedure inzake benoeming en selectie	Zie 5. <i>Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling</i>	Zie 8. <i>Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling</i>	✓
Gov-Col	102-25	Process of managing conflicts of interest	Raad van Bestuur	Beschrijving procedure inzake belangenconflicten	Zie 5. <i>Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten</i>	Zie 8. <i>Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten</i>	✓

¹ Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2020.

GRI STANDAARD

	GRI 102: Algemene informatie	Pagina, url of commentaar
102-1	Naam van de organisatie	249
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	10, 11, 16-18
102-3	Ligging van de hoofdzetel van de organisatie	199, 251
102-4	Operationele vestigingen	10, 151
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	65, 249
102-6	Afzetmarkten	10, 11, 16-18, 87-100
102-7	Omvang van de organisatie	30, 65, 87-100, 192-198, 235
102-8	Informatie over bedienden en andere werknemers	30-32, 185, 235
102-9	Toeleveringsketen	11, 12-14, 21
102-10	Wijzigingen binnen de organisatie en haar toeleveringsketen	10, 21, 23-24, 65, 235, Supplier Code of Conduct
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	16-19, 20, 21, 22-38
102-12	Externe initiatieven	23-24
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	Lidmaatschappen en verenigingen
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	Verklaring door de CEO
102-15	Voornaamste impact, risico's en opportuniteiten	12-20, 21, 22-38, 143-147, 152-159, Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	16-18, 26, 28, 140-147, Dealing Code , Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct , Corporate Governance Charter
102-17	Mechanismen voor advies en bekommernissen omtrent ethiek	140-143, 145, Grievance mechanism , Code of Ethics
102-18	Governancestructuur	27, 107-130, Corporate Governance Charter
102-19	Delegerende autoriteit	27

	GRI 102: Algemene informatie	Pagina, url of commentaar
102-20	Uitvoerende verantwoordelijke inzake economische, milieu- en sociale factoren	27, 111-118, 124-130
102-21	Raadpleging van de stakeholders over economische, ecologische en sociale aspecten	16-18, 23-24
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	111-124
102-23	Voorzitter van het hoogste governance orgaan	113, 116, 119
102-24	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	118-119, 130
102-25	Belangenconflicten	140-143
102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het uitzetten van het doel, waarden en strategie	27, 117
102-27	Gezamenlijke kennis van het bestuursorgaan	27, 113-116, 118
102-28	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	119-120
102-29	Identificeren en beheren van de economische, milieu en sociale impact	23-27, 143-147
102-30	Doeltreffendheid van het proces van risicobeheer	118, 143-147, Corporate Governance Charter
102-31	Nazicht van de economische, milieu en sociale topics	143-147
102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in rapportering omtrent duurzaamheid	27
102-33	Communicatie 'critical concerns'	23-24, 27, 140-143, 145, Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct
102-35	Remuneratie policies	131-139
102-36	Proces voor bepalen van remuneratie	131-139
102-37	Betrokkenheid van shareholders bij remuneratie	131-139
102-40	Lijst van de stakeholdergroepen	23-24
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	30
102-42	Identificatie en selectie van de stakeholders	16-18, 21, 23-24, 25-26
102-43	Aanpak van het engagement van de stakeholders	23-24
102-44	Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	23-24

GRI STANDAARD

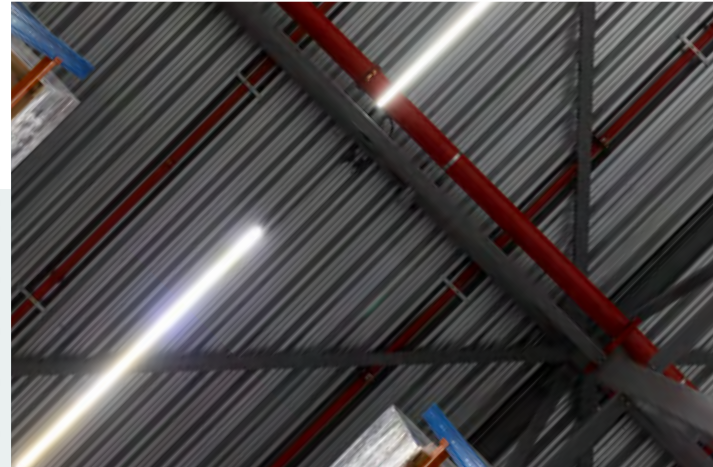
		Pagina, url of commentaar	Materialiteit	GRI Standard	Pagina, url of commentaar
	GRI 102: Algemene informatie				
102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen	213			
102-46	Bepaling van de inhoud en afbakening van de onderwerpen van het verslag	25-26, 171-172			
102-47	Overzicht van de materiële onderwerpen	26			
102-48	Herformulering van informatie	173, 174-176, 178, 180-184			
102-49	Wijziging in verslaggeving	n.r.			
102-50	Verslagperiode	171, 199 Boekjaar van 01.01.2020 tot en met 31.12.2020			
102-51	Datum van het meest recente verslag	Dit rapport betreft de activiteiten in het boekjaar 2020. Het volgt op het Jaarlijks financieel verslag 2019 dat werd gepubliceerd op 27 maart 2020.			
102-52	Verslaggevingscyclus	Jaarlijks			
102-53	Contactpersonen voor vragen over het verslag	279			
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards	Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig de GRI-standaarden – Optie: Core			
102-55	GRI-referentietabel	187-189			
102-56	Externe verificatie	262-270 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 jaarverslag.			
			Bedrijfscultuur		
			GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	28, 172
				103-2 Beschrijving van de managementaanpak	28
				103-3 Evaluatie van de managementaanpak	28
			GRI 102 Algemene informatie 2018	102-16 Waarden, principes, normen en gedragsregels	16-18, 26, 38, 143-147, Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct , Corporate Governance Charter , Code of Ethics
				Aantrekken en behouden van talent	
			GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	29-31, 172
				103-2 Beschrijving van de managementaanpak	29-31
				103-3 Evaluation of the management approach	29-31
			GRI 401 Tewerkstelling	401-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	34, 185
			GRI 405 Diversiteit en gelijke kansen	405-1 Diversiteit van de bestuursinstanties en de werknemers	108, 130, 185
				405-2 Genderbezoldigingsverhouding	185
				Digitalisering	
			GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	35, 172
				103-2 Beschrijving van de managementaanpak	35, 39, 106
				103-3 Evaluatie van de managementaanpak	35
			GRI 203 Indirecte economische impact	203-1 Investerings in infrastructuur en ondersteunende services	35, 73, 118
				Ontwikkeling van medewerkers	
			GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	34, 172
				103-2 Beschrijving van de managementaanpak	34

GRI STANDAARD

Materialiteit	GRI Standard	Pagina, url of commentaar
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	34
GRI 404 Opleiding en onderwijs	404-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	34, 185
	404-3 Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	185
Energie-efficiëntie		
GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	36-37, 172
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	36-37
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	36-37
GRI 302 Energie	302-1 Energieverbruik in de organisatie	173-184
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	173-184
	302-3 Energie-intensiteit	173-184
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	173-184
	302-5 Vermindering van vereiste energie van producten en diensten	173-184
Gezondheid en veiligheid		
GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	32-33, 172
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	32-33
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	32-33
GRI 403 Gezondheid en veiligheid op het werk	403-2 Aantal en types arbeidsongevallen, beroepsziekten, verloren werkdagen, verzuim en werkgerelateerd overlijden	32-33, 185
GRI 416 Gezondheid en veiligheid van klanten	416-1 Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	32-33, 185

Materialiteit	GRI Standard	Pagina, url of commentaar
	416-2 Incidenten met niet-conformiteit van de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	32-33, 185
Deugdelijk bestuur		
GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	38, 172
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	38
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	38
GRI 102 Algemene informatie	102-22 Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	112-124
	102-24 Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	118-119
	102-25 Belangenconflicten	140-143
GRI 307 Naleving van de milieuwetgeving	307-1 Niet-naleving van de milieuwetten en -regelgevingen	38, 157
GRI 419 Naleving van de socio-economische wetgeving	419-1 Niet-naleving van de wetten en regelgevingen op sociaal en economisch vlak	156-159

11. JAARREKENING



WDP Roemenië geslaagd voor de duurzaamheidstest



Duurzame
certificering

“

EDGE bewijst dat toekomstgerichte gebouwen winstgevendheid en een lagere ecologische voetafdruk verenigen

INHOUDSTAFEL

1.	Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020	192			
	Resultatenrekening	192			
	Staat van het globaal resultaat	194			
	Componenten van het nettoresultaat	194			
	Balans	195			
	Kasstroomoverzicht	196			
	Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	197			
2.	Toelichtingen	199			
	I. Algemene informatie over de Vennootschap	199			
	II. Voorstellingsbasis	199			
	III. Waarderingsregels	200			
	IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	207			
	V. Gesegmenteerde informatie - Operationeel resultaat	209			
	VI. Gesegmenteerde informatie - Activa	212			
	VII. Gegevens over de dochterondernemingen	213			
	VIII. Overzicht toekomstige opbrengsten	214			
	IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	215			
	X. Financieel resultaat	215			
	XI. Belastingen	215			
	XII. Vastgoedbeleggingen	216			
	XIII. Andere materiële vaste activa	221			
	XIV. Financiële instrumenten	224			
	XV. Activa bestemd voor verkoop	228			
	XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	228			
	XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures			229	
	XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa			229	
	XIX. Kapitaal			230	
	XX. Voorzieningen			231	
	XXI. Staat van de schulden			232	
	XXII. Schuldgraad			233	
	XXIII. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen			234	
	XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten			235	
	XXV. Transacties tussen verbonden ondernemingen			235	
	XXVI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen			236	
	XXVII. Financiële betrekkingen met derden			237	
	XXVIII. Feiten na balansdatum			237	
3.	Verkorte versie van de statutaire financiële staten over het boekjaar 2020	238			
	Resultatenrekening			238	
	Staat van het globaal resultaat			240	
	Componenten van het nettoresultaat			240	
	Balans			241	
	Statutaire resultaatverwerking			242	
	Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014			243	
	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen			244	
	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen			245	

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	FY 2020	FY 2019
I. Huurinkomsten		228.401	202.748
Huur	VIII	228.401	201.788
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		0	961
III. Met verhuur verbonden kosten		48	184
Te betalen huur op gehuurde activa		546	440
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-751	-783
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	252	527
Nettohuurresultaat		228.449	202.932
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		20.525	18.226
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		10.620	8.940
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		9.905	9.286
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-24.688	-21.238
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-10.840	-9.127
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-13.848	-12.111
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		18.417	16.646
Beheersvergoeding van het onroerend goed		1.079	954
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		866	1.003
Opbrengsten van zonne-energie	XIII	16.472	14.689
Vastgoedresultaat	V	242.703	216.566

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	FY 2020	FY 2019
IX. Technische kosten		-5.420	-4.552
Recurrente technische kosten		-5.381	-4.487
- Herstellingen		-3.916	-3.424
- Verzekeringspremies		-1.464	-1.064
Niet-recurrente technische kosten		-40	-64
- Schadegevallen		-40	-64
X. Commerciële kosten		-685	-656
Makelaarscommissies		-177	-162
Publiciteit		-330	-318
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-178	-176
XII. Beheerskosten vastgoed		-2.219	-2.037
Externe beheersvergoedingen		-433	-382
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-1.786	-1.655
Vastgoedkosten	V	-8.325	-7.245
Operationeel vastgoedresultaat	V	234.378	209.321
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap		-14.314	-11.034
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)		-7.270	-6.526
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	V	212.793	191.761
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	IX	408	10
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		6.450	14.570
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-6.042	-14.560
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	186.417	285.353
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		227.605	301.891
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-41.188	-16.539
Operationeel resultaat		399.619	477.124

Resultatenrekening vervolg

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2020	FY 2019
XX. Financiële inkomsten		398	453
Geïnde intresten en dividenden		254	246
Andere financiële inkomsten		144	207
XXI. Netto-intrestkosten		-37.878	-39.411
Intrestlasten op leningen		-23.644	-23.486
Geactiveerde intercalaire intresten		6.105	3.471
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-15.933	-16.380
Andere intrestkosten		-4.406	-3.016
XXII. Andere financiële kosten		-1.194	-1.257
Bankkosten en andere commissies		-69	-52
Andere financiële kosten		-1.125	-1.206
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	XIV	-31.049	-29.883
Financieel resultaat	X	-69.723	-70.099
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	4.831	3.117
Resultaat vóór belastingen		334.727	410.142
XXV. Vennootschapsbelasting		-6.126	-10.672
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen	XI	-6.126	-10.672
Nettoresultaat		328.601	399.470
Toerekenbaar aan:			
- Minderheidsbelangen		3.991	5.738
- Aandeelhouders van de Groep		324.610	393.732

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
I. Nettoresultaat	328.601	399.470
II. Andere elementen van het globaal resultaat	4.220	983
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	4.220	983
Herwaardering van zonnepanelen	4.220	983
Globaal resultaat	332.821	400.453
Toerekenbaar aan:		
- Minderheidsbelangen	3.914	5.961
- Aandeelhouders van de Groep	328.907	394.492

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
EPRA-winst	174.516	152.374
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	187.904	277.423
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-31.049	-29.883
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-6.761	-6.183
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	324.610	393.732

in euro (per aandeel) ²	FY 2020	FY 2019
EPRA-winst	1,00	0,93
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	1,08	1,69
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,18	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,04	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,87	2,40

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	FY 2020	FY 2019
EPRA-winst	1,00	0,93
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	1,08	1,69
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,18	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,04	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,87	2,40

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans - Activa

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	31.12.2020	31.12.2019
I. Vaste activa		4.728.536	4.156.619
B. Immateriële vaste activa		1.193	422
C. Vastgoedbeleggingen	XII	4.566.601	4.002.340
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		4.206.902	3.646.702
Projectontwikkelingen		249.381	248.713
Andere: grondreserve		110.318	106.925
D. Andere materiële vaste activa	XIII	126.719	125.244
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		4.366	4.234
Andere: zonnepanelen		122.353	121.010
E. Financiële vaste activa	XIV	6.929	4.743
Activa aan reële waarde via resultaat		0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs		6.929	4.743
Andere	XXV	6.929	4.743
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	XIV	2.747	4.162
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	24.346	19.707
II. Vlottende activa		61.869	66.171
A. Activa bestemd voor verkoop		15.543	5.779
Vastgoedbeleggingen	XV	15.543	5.779
D. Handelsvorderingen	XIV, XVI	12.073	15.364
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVIII	17.232	34.249
Belastingen		12.240	25.181
Andere		4.992	9.068
F. Kas en kasequivalenten	XIV	11.240	3.604
G. Overlopende rekeningen	XIV	5.781	7.175
Totaal activa		4.790.405	4.222.790

Balans - Passiva

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen		2.403.793	2.149.861
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		2.353.935	2.103.917
A. Kapitaal	XIX	188.130	185.746
Geplaatst kapitaal		200.171	197.623
Kosten kapitaalverhoging		-12.041	-11.877
B. Uitgiftepremies		923.843	876.849
C. Reserves		917.352	647.590
D. Nettoresultaat van het boekjaar		324.610	393.732
II. Minderheidsbelangen		49.858	45.944
Verplichtingen		2.386.612	2.072.929
I. Langlopende verplichtingen		1.938.131	1.707.475
A. Voorzieningen	XX	170	357
Andere		170	357
B. Langlopende financiële schulden	XIV, XXI, XXII	1.740.284	1.568.199
Kredietinstellingen		1.438.187	1.190.709
Andere		302.097	377.490
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	175.938	122.501
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		129.901	81.819
Overige langlopende financiële verplichtingen	XXIII	46.038	40.682
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		3.552	3.061
F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		18.187	13.357
II. Kortlopende verplichtingen		448.481	365.454
B. Kortlopende financiële schulden	XIV, XXI, XXII	379.170	286.629
Kredietinstellingen		253.848	234.485
Andere		125.323	52.143
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	XIV	171	168
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		3	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	XXIII	168	168
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	XIV	41.439	51.944
Exit taks		0	0
Andere		41.439	51.944
Leveranciers		34.314	46.920
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		7.125	5.024
E. Andere kortlopende verplichtingen		7.049	8.300
Overige		7.049	8.300
F. Overlopende rekeningen	XIV	20.652	18.413
Totaal passiva		4.790.405	4.222.790

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	FY 2020	FY 2019
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		3.604	1.724
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		195.261	151.945
Nettoresultaat		328.601	399.470
Belastingen ¹	XI	6.126	10.672
Netto-interestkosten	X	37.878	39.411
Financiële inkomsten	X	-398	-453
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	IX	-408	10
Kasstroom van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten		371.798	449.110
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	31.049	29.883
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-186.417	-285.353
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa		8.425	7.573
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-4.831	-3.117
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		2.880	2.586
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-148.894	-248.428
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal		17.366	-6.069
Betaalde interesten		-45.009	-42.668
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten		-391.024	-446.072

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	FY 2020	FY 2019
Investeringsactiviteiten		-395.257	-454.568
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	XII	-388.971	-443.865
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	XIII	-6.286	-10.703
Verkoopactiviteiten		6.450	14.570
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	IX	6.450	14.570
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
Financieringsactiviteiten van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		-2.218	-6.074
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXV	-2.218	-6.074
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		0	0
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten		203.399	296.007
Opname van leningen	XXI, XXII	738.528	488.073
Terugbetaling van leningen	XXI, XXII	-456.866	-330.997
Betaalde dividenden²		-78.264	-67.580
Kapitaalverhoging		0	196.510
Kapitaalverhoging minderheidsbelangen		0	10.001
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten		7.636	1.880
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans		11.240	3.604

1 Inclusief de latente belastingen op portefeuille alsook de latente winstbelasting.

2 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2020 en 2019 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 55% respectievelijk 56% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2020

	01.01.2020	Toewijzing resultaat boekjaar 2019					Componenten van het totaalresultaat			Andere			31.12.2020	
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividenduitkeringen van de niet 100% deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging n.a.v. keuzedividend	Herclassificatie met betrekking tot de verkopen van vastgoedbeleggingen	Minderheidsbelangen		Overige
in euro (x 1.000)														
A. Kapitaal	185.746	0	0	0	0	0	0	0	0	2.384	0	0	0	188.130
Geplaatst kapitaal	197.623									2.549				200.171
Kosten kapitaalverhoging	-11.877									-165				-12.041
B. Uitgiftepremies	876.849	0	0	0	0	0	0	0	0	46.994	0	0	0	923.843
C. Reserves	647.590	393.732	0	0	0	0	0	4.297	0	-127.642	0	0	-627	917.352
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	513.715		265.172								194			779.081
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	20.094			26.069										46.163
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 (+/-)	-51.936						-29.883							-81.819
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184													-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249													249
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634													-634
Andere reserves	26.818							4.297						31.115
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	139.469	393.732	-265.172	-26.069		29.883				-127.642	-194		-627	143.380
D. Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	-393.732	0	0	0	0	324.610	0	0	0	0	0	0	324.610
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	2.103.917	0	0	0	0	0	324.610	4.297	0	-78.264	0	0	-627	2.353.935
Minderheidsbelangen	45.944						3.991	-78						49.858
Totaal eigen vermogen	2.149.861	0	0	0	0	0	328.601	4.220	0	-78.264	0	0	-627	2.403.793

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2019

	01.01.2019	Toewijzing resultaat boekjaar 2018					Componenten van het totaalresultaat			Andere			31.12.2019	
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividenduitkeringen van de niet 100% deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging n.a.v. keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot de verkopen van vastgoedbeleggingen	Minderheidsbelangen		Overige
in euro (x 1.000)														
A. Kapitaal	176.684	0	0	0	0	0	0	0	6.535	2.527	0	0	0	185.746
Geplaatst kapitaal	184.952								10.025	2.646				197.623
Kosten kapitaalverhoging	-8.268								-3.490	-119				-11.877
B. Uitgiftepremies	646.286	0	0	0	0	0	0	0	189.975	40.587	0	0	0	876.849
C. Reserves	428.767	328.784	0	0	0	0	0	760	0	-110.695	0	0	-26	647.590
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed ¹ (+/-)	323.314		195.999										-5.599	513.715
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	0			20.094										20.094
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							-51.936
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184													-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249													249
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634													-634
Andere reserves	26.411							760						-353
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	122.520	328.784	-195.999	-20.094		9.027				-110.695	5.599		327	139.469
D. Nettoresultaat van het boekjaar	328.784	-328.784	0	0	0	0	393.732	0	0	0	0	0	0	393.732
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	1.580.521	0	0	0	0	0	393.732	760	196.510	-67.580	0	0	-26	2.103.917
Minderheidsbelangen	29.994						5.738	223				10.001	-12	45.944
Totaal eigen vermogen	1.610.516	0	0	0	0	0	399.470	983	196.510	-67.580	0	10.001	-38	2.149.861

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

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 Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2020 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 24 maart 2021.

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 van toepassing op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2020.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2020 en 2019 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2018, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2019 en 2018.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2020 (alle toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020)

- ◆ Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 *Definitie van materieel*
- ◆ Aanpassingen van IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf*
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 *Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 1*
- ◆ Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel raamwerk in IFRS standaarden

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties is in 2020 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 2021¹ en verder.

- ◆ IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

¹ Exposure Draft 2019/4 van juni 2019 stelt voor om de effectieve datum in de EUR uit te stellen tot 1 januari 2022.

- ◆ Aanpassing aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten – uitstel* van IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 and IFRS 16 *Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met Covid-19* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- ◆ *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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:

- ◆ controle 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 controle over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle 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. Intragroeptransacties 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 Port of Ghent Big Box (waarin WDP 29% 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 Port of Ghent Big Box, 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 waardestijging 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 invoeging 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%;
- ◆ 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 gehewaardeerde 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, leasingschulden, 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 intresten 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 verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultaatrekening 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 schattingonzekerheden

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.
- ◆ Bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Groep heeft geen hedginginstrumenten 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 volle 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 waardebeoordeling 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 2020					Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	Overige joint ventures ²
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië						
I. Huurinkomsten	73.007	110.723	6.855	37.816	0	228.401	2.044	76	0	
III. Met verhuur verbonden kosten	373	247	-495	-79	0	48	-35	0	0	
Nettohuurresultaat	73.381	110.970	6.361	37.737	0	228.449	2.009	76	0	
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.001	1.806	1.462	9.256	0	20.525	82	0	0	
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	0	0	0	
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.501	-4.705	-1.520	-9.963	0	-24.688	-89	0	0	
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	10.336	5.652	128	2.301	0	18.417	36	1	0	
Vastgoedresultaat	83.217	113.723	6.431	39.332	0	242.703	2.039	77	0	
IX. Technische kosten	-2.362	-2.696	-190	-172	0	-5.420	-35	-18	0	
X. Commerciële kosten	-701	188	-75	-97	0	-685	-8	-77	0	
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.540	-275	-40	-365	0	-2.219	-5	0	0	
Vastgoedkosten	-4.604	-2.783	-304	-634	0	-8.325	-47	-95	0	
Operationeel vastgoedresultaat	78.613	110.940	6.127	38.698	0	234.378	1.992	-18	0	
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	0	0	0	0	-14.314	-14.314	-241	-16	31	
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.200	-1.523	0	-2.548	0	-7.270	0	0	0	
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	75.414	109.417	6.127	36.150	-14.314	212.793	1.751	-34	31	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	409	-20	20	0	0	408	0	0	0	
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	65.462	115.980	3.408	1.567	0	186.417	4.544	752	0	
Operationeel resultaat	141.285	225.376	9.555	37.717	-14.314	399.619	6.295	718	31	

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2020 16,472 miljoen euro en in 2019 14,689 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (8,835 miljoen euro in 2020 en 8,537 miljoen euro in 2019), Nederland (5,336 miljoen euro in 2020 en 3,789 miljoen euro in 2019) en Roemenië (2,301 miljoen euro in 2020 en 2,362 miljoen euro in 2019). Ze maken deel uit van de rubriek VIII. *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.*

2 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.

in euro (x 1.000)	FY 2019								
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	Overige joint ventures ²
I. Huurinkomsten	71.346	96.204	6.929	28.269	0	202.748	1.481	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-85	356	84	-171	0	184	-4	0	0
Nettohuurresultaat	71.261	96.560	7.013	28.098	0	202.932	1.476	0	0
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	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	62	0	0
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	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	-63	0	0
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	9.957	3.808	143	2.737	0	16.646	25	0	0
Vastgoedresultaat	81.004	98.234	7.086	30.241	0	216.566	25	0	0
IX. Technische kosten	-1.767	-2.444	-133	-207	0	-4.552	-66	0	-1
X. Commerciële kosten	-528	85	-68	-146	0	-656	-4	0	-1
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.413	-315	-32	-277	0	-2.037	-2	0	0
Vastgoedkosten	-3.708	-2.674	-232	-630	0	-7.245	-72	0	-1
Operationeel vastgoedresultaat	77.296	95.560	6.853	29.611	0	209.321	1.429	0	-1
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap	0	0	0	0	-11.034	-11.034	-388	0	-14
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.382	-1.425	0	-1.719	0	-6.526	0	0	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	73.914	94.135	6.853	27.892	-11.034	191.761	1.041	0	-16
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	13	0	0	-3	0	10	0	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	124.965	134.488	5.719	20.181	0	285.353	3.860	0	0
Operationeel resultaat	198.891	228.623	12.573	48.070	-11.034	477.124	4.901	0	-16

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2020 16,472 miljoen euro en in 2019 14,689 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (8,835 miljoen euro in 2020 en 8,537 miljoen euro in 2019), Nederland (5,336 miljoen euro in 2020 en 3,789 miljoen euro in 2019) en Roemenië (2,301 miljoen euro in 2020 en 2,362 miljoen euro in 2019). Ze maken deel uit van de rubriek VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

2 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.

De segmenteringsbasis voor de rapportering 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 zes 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

31.12.2020								
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.703	4.443	3.276
Bestaande gebouwen	1.330.811	2.111.564	128.790	635.738	4.206.902	49.512	4.443	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	97.733	95.581	0	56.067	249.381	4.191	0	3.276
Grondreserve	18.032	41.465	514	50.307	110.318	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	15.543	0	0	0	15.543	0	0	544
Andere materiële vaste activa	62.217	50.625	0	13.877	126.719	0	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.047	82	0	2.237	4.366	0	0	0
Andere: zonnepanelen	60.170	50.543	0	11.639	122.353	0	0	0

31.12.2019								
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.319.613	1.922.433	125.553	634.742	4.002.340	40.676		5.423
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
Activa bestemd voor verkoop	4.293	1.486	0	0	5.779	0		563
Andere materiële vaste activa	63.023	45.528	0	16.694	125.244	0		0
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

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal	31.12.2020	31.12.2019
Naam en volledig adres van de zetel		
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland	100%	100%
met deelneming in WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland ¹	100%	100%
WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Boekarest - Roemenië ²		80%
Eurologistik 1 Freehold BV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%
BST-Logistics NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁴	100%	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{2,5}	100%	100%
met deelneming in WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Boekarest - Roemenië ²	80%	
Joint ventures		
I Love Hungaria NV- Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁶	50%	50%
WDPort of Ghent Big Box NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁷	29%	
WDP Luxembourg SA - Zone d'activité économique Wolser G 440 - 3434 Dudelange - Luxemburg ⁸	55%	55%
WVI GmbH - Tillypark 1 - 86633 Neuburg a.d. Donau - Duitsland ⁹	50%	50%

I love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box 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.

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.

In de gesegmenteerde informatie worden WDP Luxembourg en WVI afzonderlijk weergegeven gezien de geografische spreiding. I Love Hungaria en WDPort of Ghent Big Box worden weergegeven onder *Overige joint ventures*.

- WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.
- In het kader van de stroomlijning van de Groep en haar buitenlandse non-REIT participaties, werden de aandelen van WDP Romania SRL en WDP Luxembourg SA aangehouden door WDP NV op 22 december 2020 middels een kapitaalverhoging door inbreng in natura ingebracht in WDP Invest NV. WDP Invest zal vanaf voormelde datum optreden als autonoom investerings- en financieringsvehikel van de internationale activiteiten van de Groep.
- 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.
- 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.
- WDP Invest NV werd op 19 juli 2019 opgericht en is een 100% dochteronderneming van WDP NV.
- 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.
- De joint venture werd in december 2020 opgericht tussen WDP NV en de aandeelhouders van X²O Badkamers, Overstock Home en Overstock Garden, met het oog op de uitbreiding van WDPort of Ghent die zal worden gehuurd door deze retailers.
- 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 Invest NV 55% van de aandelen aanhoudt.
- Op 18 december 2019 heeft WDP NV, 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.

VIII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)		
op minder dan één jaar	246.279	215.379
tussen één jaar en vijf jaar	689.309	581.765
op meer dan vijf jaar	736.580	675.361
Totaal	1.672.186	1.472.505

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eerste vervaldag, zoals vastgelegd in de huurovereenkomsten.

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen, bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2020 en 2019 respectievelijk 1,6% en 1,7%.

De opbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 13,6%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Toelichting bij de resultatenrekening 2020 (analytisch schema)*).

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 (of driemaandelijks) 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 uittrede wordt opgemaakt. De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de alsdan vastgestelde schade en voor de eventuele onbeschikbaarheid van deze ruimten tijdens de herstelling van deze schade.

De huurder mag in de door hem gehuurde ruimten geen risicoactiviteit uitoefenen, tenzij met de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van WDP. In voorkomend geval, kan WDP eisen dat de huurder bepaalde voorzorgsmaatregelen neemt. Wanneer de huurder tijdens de duurtijd van de overeenkomst een risicoactiviteit heeft uitgeoefend, is hij gehouden voorafgaandelijk het beëindigen van de overeenkomst, een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren en in geval bodemverontreiniging komt vast te staan, in te staan voor alle eventuele saneringsverplichtingen en alle gevolgschade.

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

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 2020	FY 2019
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	6.450	14.570
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-6.042	-14.560
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	408	10

Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,4 miljoen euro.

In 2020 werden de locaties te Puurs - Koning Leopoldlaan (BE), Drunen - Albert Einsteinweg 20 (NL), een gedeelte van de site te Anderlecht (BE) en een gedeelte van de site te Leuven - Vaart 25-35 (BE) verkocht.

X. Financieel resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Financiële inkomsten	398	453
Geïnde intresten en dividenden	254	246
Andere financiële inkomsten	144	207
Netto-intrestkosten	-37.878	-39.411
Intrestlasten op leningen	-23.644	-23.486
Geactiveerde intercalaire intresten	6.105	3.471
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.933	-16.380
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-2.470	-2.300
Andere intrestkosten	-1.936	-716
Andere financiële kosten	-1.194	-1.257
Bankkosten en andere commissies	-69	-52
Andere financiële kosten	-1.125	-1.206
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-31.049	-29.883
Financieel resultaat	-69.723	-70.099

De commentaren bij het Financieel resultaat zijn te lezen onder 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Toelichting bij de resultatenrekening 2020 (analytisch schema)*.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 9. *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.

XI. Belastingen

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Vennootschapsbelasting en exit taks	-2.620	-1.724
Latente belastingen	-2.727	-7.972
Roerende voorheffing op verplicht uit te keren dividenden van dochtervennootschappen	-779	-975
Totaal	-6.126	-10.672

XII. Vastgoedbeleggingen

Bewegingen gedurende het boekjaar

	31.12.2020						
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.319.613	1.922.433	125.553	634.742	4.002.340	40.676	0
Investeringen	71.199	168.141	343	90.372	330.054	8.438	4
Nieuwe aankopen	6.393	44.753	0	15.432	66.578	0	3.687
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-16.090	0	0	0	-16.090	0	0
Vervreemdingen	0	-2.698	0	0	-2.698	0	0
Variatie in de reële waarde	65.462	115.680	3.408	1.567	186.417	4.544	752
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	59.555	91.312	3.408	-2.836	151.438	4.348	752
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	5.908	24.668	0	4.403	34.979	197	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.703	4.443
Aanschaffingswaarde	978.824	1.769.961	107.036	698.519	3.554.340	45.423	3.691
Verzekerde waarde ¹	861.224	1.426.978	92.978	524.560	2.905.740	81.902	0
Huurinkomsten gedurende 2020	73.007	110.723	6.855	37.816	228.401	2.044	76

	31.12.2019						
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.863	27.498	
Investeringen	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	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	
Reële waarde per einde van het boekjaar	1.319.613	1.922.433	125.553	634.742	4.002.340	40.676	
Aanschaffingswaarde	922.005	1.560.014	106.693	592.724	3.181.435	37.209	
Verzekerde waarde ¹	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	

¹ 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 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Toelichting bij de resultatenrekening 2020 (analytisch schema)*).

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 2020 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. Voor Nederland werd eveneens in deze cijfers rekening gehouden met een verhoging van het tarief van de registratierechten (overdrachtsbelasting) van 6 naar 8% vanaf 1 januari 2021 die in mindering gebracht worden bij de tot standkoming van de fair value. De impact hiervan ten belope van -41,7 miljoen euro werd in het vierde kwartaal van 2020 reeds verwerkt.

Het brutohuurrendement, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,1% per 31 december 2020 tegenover 6,3% per eind 2019.

Gedurende 2020 identificeerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 450 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Dit werd gerealiseerd in de verschillende kernmarkten: Benelux, Frankrijk, Duitsland 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 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Toelichting bij de resultatenrekening 2020 (analytisch schema)*.

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 2020 (met name het jaar van de aankoop van deze panden). In 2020 werd ook de beslissing genomen om enkele niet-strategische sites te Puurs, Drunen, Leuven en Anderlecht te verkopen. Deze sites genereerden huurgelden ten bedrage van 37.681 euro in 2020.

Aangekochte panden

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten
Bottrop, Am Rhein-Herne-Kanal 7	DE	260	76
Drachten, Dopplerlaan 1	NL	904	468
Totaal		1.164	544

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: 8,2%, Frankrijk: 4,8%, Duitsland: 7,5%, Luxemburg: 7% en Roemenië: 1,5%.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde¹

Niveau volgens IFRS	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde 31.12.2020 in euro (x 1.000)	Waarderingsstechniek	Input 31.12.2020	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2020
3	België	1.465.939	Discounted cash flow & Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	23 - 123 euro/m ² (43 euro/m ²)
				Verdisconteringsvoet	3,7% - 7,6% (5,8%)
				Verwachte groei van de huur (inflatie)	1,25% - 1,25% (1,25%)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,2% - 8,1% (5,7%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 26 jaar (4,2 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 maand - 49 jaar (6,6 jaar)
3	Nederland	2.248.610	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	25 - 85 euro/m ² (49 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	3,9% - 9,9% (5,1%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 19 jaar (6,2 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 maand - 20 jaar (6,6 jaar)
3	Frankrijk	129.304	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	38 - 40 euro/m ² (39 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,8% - 7,2% (5,6%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1,5 jaar - 9 jaar (3,7 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	2 jaar - 9 jaar (5,5 jaar)
3	Roemenië	742.112	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	24 - 82 euro/m ² (48 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	7,3% - 9,3% (7,5%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 14 jaar (6,7 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 maand - 27 jaar (8,0 jaar)
3	Luxemburg	53.703	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	60 euro/m ² (60 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,9% - 5,2% (4,9%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	5 jaar - 12 jaar (9,1 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	6 jaar - 14 jaar (10,7 jaar)
3	Duitsland	4.443	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	46 euro/m ² (46 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,3% (5,3%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	4 jaar (4 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	7 jaar (7 jaar)

¹ Voor andere niet-observeerbare inputs die niet weergegeven zijn in bovenstaande tabel verwijzen we naar 10. Rapportage volgens erkende standaarden – Operationele resultaten – EPRA prestatie-indicatoren – IV. Vastgoedbeleggingen - Huurdata en leegstandspercentage (EPRA) (verschil tussen verwachte huurwaarde en actuele huur), 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Overzicht projecten in uitvoering (voorzien out-of-pocket cost voor de projectontwikkelingen) en 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Kerngegevens van de eigendommen (bouwjaar en verhuurbare oppervlakte in m²).

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).

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 geclasificeerd 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 ²)	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 45 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 205 miljoen euro (ceteris paribus).

2. 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. 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 weerspiegeld 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	Land	Reële waarde (in euro x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België ¹	859.714	19%
Jones Lang LaSalle Belgium	België	606.225	13%
Cushman & Wakefield	Nederland	1.416.270	30%
CBRE Netherlands	Nederland	832.339	18%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	129.304	3%
CBRE Romania	Roemenië	742.112	16%
Cushman & Wakefield	Duitsland	4.443	0%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxemburg	53.703	1%
Totaal		4.644.110	100%

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De Controllers staan 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 Controllers 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.

1 Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria.

XIII. Andere materiële vaste activa

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro (x 1.000)	31.12.2020			31.12.2019		
	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS
Niveau volgens IFRS	3	N/R		3	N/R	
Per einde van het vorige boekjaar	121.010	4.234	125.244	117.366	3.060	120.426
Investeringen	4.352	1.101	5.453	9.187	1.862	11.049
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	0
Verwervingen via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	-266	-266	0	0	0
Herwaardering van zonnepanelen	4.220	0	4.220	983	0	983
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-7.230	-702	-7.932	-6.526	-688	-7.215
Per einde van het boekjaar	122.353	4.366	126.719	121.010	4.234	125.244
Aanschaffingswaarde	122.086	8.154	130.240	115.575	7.367	122.942

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)	18.301	31.822	12.365

Waarderingsmethodologie - Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Roemenië
Niveau (IFRS)	3	3	3
Reële waarde per 31.12.2020 (in euro x 1.000)	60.170	50.543	11.639
Opbrengsten 2020² (in euro x 1.000)	8.835	5.336	2.301
waarvan groenestroomcertificaten	7.881	3.377	1.855
waarvan groene stroom (verminderd met gerelateerde kosten)	953	1.959	446

2 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.

Waarderings­techniek	België Discounted cash flow	Nederland Discounted cash flow	Roemenië 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 2020 bestaat het zonnepanelenpark uit 45 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 2020 bestaat het zonnepanelenpark uit 42 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 2020 bestaat het zonnepanelenpark uit 4 sites.
Groenestroomcertificaten (GSC)	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 minimum tien en maximum twintig jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 93-450 euro per MWh. 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 67,5 euro per certificaat.	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 60-147 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 waarvoor in 2021 meer duidelijkheid zou komen). De certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de gereguleerde 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 met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd.	De energieprijzen stijgt met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (NL-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd.	De energieprijzen stijgt met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de forwardprijzen t + 1,2,3.
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.

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 waardebeoordelingen worden op kwartaalbasis gevalideerd door het Auditcomité.

XIV. Financiële instrumenten

31.12.2020

in euro (x 1.000)	IFRS 13-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.					
Interest Rate Swap		2	0		0	0
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		6.929	6.929	6.929
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		2.747	2.747	2.747
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		12.073	12.073	12.073
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		11.240	11.240	11.240
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		77	77	77
Intrestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten		2	0	0	0	0
Totaal			0	33.067	33.067	33.067
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		301.355	301.355	302.424
Obligatielening: retail bond	I. B.	1		0	0	0
Bankschuld	I. B.	2		1.438.187	1.438.187	1.438.187
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		742	742	742
Andere langlopende financiële verplichtingen	I. C.					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2	128.630		128.630	128.630
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2	1.271		1.271	1.271
Overige langlopende financiële verplichtingen		3		46.011	46.011	46.011
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: retail bond	II. B.	1		125.000	125.000	126.018
Commercial paper	II. B.	2		191.500	191.500	191.500
Bankschuld	II. B.	2		62.348	62.348	62.348
Andere kortlopende financiële schulden	I. B. en II. B.	2		323	323	323
Andere kortlopende financiële verplichtingen	II. C.					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2	3		3	3
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2	0		0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen		3		168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		41.439	41.439	41.439
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		7.772	7.772	7.772
Intrestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten		2	501		501	501
Totaal			130.405	2.214.845	2.345.250	2.347.337

31.12.2019

in euro (x 1.000)	IFRS 13-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële activa						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.					
Interest Rate Swap		2			0	0
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		4.743	4.743	4.743
Langtermijnevorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		4.162	4.162	4.162
Kortetermijnevorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		15.364	15.364	15.364
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		3.604	3.604	3.604
Overlopende rekeningen van het actief:						
intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		63	63	63
Intrestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten		2	0		0	0
Totaal			0	27.937	27.937	27.937
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		251.289	251.289	254.275
Obligatielening: retail bond	I. B.	1		124.964	124.964	129.781
Bankschuld	I. B.	2		1.190.709	1.190.709	1.190.709
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		1.238	1.238	1.238
Andere langlopende financiële verplichtingen	I. C.					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2	64.743		64.743	64.743
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2	17.076		17.076	17.076
Overige langlopende financiële verplichtingen		3		40.656	40.656	40.656
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: retail bond	II. B.	1		50.000	50.000	50.293
Commercial paper	II. B.	2		199.000	199.000	199.000
Bankschuld	II. B.	2		35.485	35.485	35.485
Andere kortlopende financiële schulden	I. B. en II. B.	2		2.143	2.143	2.143
Andere kortlopende financiële verplichtingen	II. C.					
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps		2			0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)		2			0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen		3		168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		51.944	51.944	51.944
Overlopende rekeningen van het passief:						
intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		8.114	8.114	8.114
Intrestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten		2	526		526	526
Totaal			82.344	1.955.709	2.038.053	2.046.150

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 falen 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 volle 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 50 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 0,1%.

Liquiditeitsverplichting op vervaldata gekoppeld aan langlopende leningen (contractuele kasstromen en niet-geactualiseerde intresten)

in euro (x 1.000)	31.12.2020
Tussen een en twee jaar	395.303
Tussen twee en vijf jaar	666.475
Meer dan vijf jaar	990.192
Totaal	2.051.970

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. Gezien de hoge indekkingsgraad van 89,6% per eind 2020 is het renterisico beperkt en aldus de volatiliteit van de EPRA-winst. 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 waardebepaling 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 waardebepaling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de

forward interest curve op balansdatum. In het afgelopen jaar 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.

Classificatie volgens IFRS	31.12.2020			
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.267.425	0,91	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	50.000	-0,02	10,4
Totaal		1.317.425	0,77	7,4

Classificatie volgens IFRS	31.12.2019			
	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
Totaal		1.172.364	0,90	8,0

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)	31.12.2020	31.12.2019
Reële waarde op balansdatum	-129.898	-81.819
Financiële vaste activa	0	0
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	0	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	129.901	81.819
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	129.901	81.819
Andere kortlopende financiële verplichtingen	3	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3	0
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-48.085	-29.883
Opbrengsten	2.464	28.237
Kosten	-50.549	-58.119

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 31.12.2020 (in euro x 1.000.000)
-0,50%	-46,5
-0,25%	-23,0
0,00%	0,0
+0,25%	22,5
+0,50%	44,5

Voor de impact van de rentewijzigingen op de EPRA-winst, wordt verwezen naar 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag - Vooruitzichten.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

in euro (x 1.000)	31.12.2020
Tussen één en twee jaar	38.215
Tussen twee en vijf jaar	50.423
Meer dan vijf jaar	31.965
Totaal	120.604

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 9. *Risicofactoren*. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intresrisico, tegenpartijrisico), zie hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Beheer van financiële middelen*. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 3. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Vooruitzichten* alsook naar toelichting XXI. *Staat van de schulden*.

XV. Activa bestemd voor verkoop

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
België	15.543	4.292
Nederland	0	1.486
Totaal	15.543	5.779

Momenteel staat een bedrag van 15,5 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren**Handelsvorderingen**

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Klanten	12.700	15.310
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-3.677	-2.765
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	3.050	2.819
Handelsvorderingen	12.073	15.364

Handelsvorderingen zijn vooraf aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	8.482	10.803
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 30-60 dagen	19	533
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 60-90 dagen	279	297
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen > 90 dagen	3.921	3.678
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-3.677	-2.765
Totaal klanten	12.700	15.310
 waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-3.677	-2.765

Dubieuze debiteuren - mutatietafel

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Per einde van het vorige boekjaar	-2.765	-3.275
Toevoegingen	-751	-783
Terugnages	252	527
Andere	-413	766
Per einde van het boekjaar	-3.677	-2.765

De provisie voor dubieuze debiteuren bedraagt 3,7 miljoen euro en is toegenomen ten opzichte van vorig jaar, in lijn met de historische statistieken.

De impact van de Covid-19-pandemie op het betalingsgedrag van de klanten is gering. De inning van de huur volgt een regulier en consistent patroon - momenteel heeft WDP 99% van de huurgelden van FY 2020 ontvangen. Er staat nog een beperkt bedrag van 0,9 miljoen euro uit aan huurgelden gerelateerd aan Q2 2020 waar WDP voor een aantal klanten, die tijdens de lockdown te kennen hadden gegeven te kampen met liquiditeitsproblemen, de betalingstermijn heeft herschikt. WDP verwacht dit bedrag, zoals voorzien met de klanten, te recupereren in 2021.

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 maandelijks basis de openstaande klantensaldo's intern naar alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen, wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding van zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is er intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant (vandaag 5%). Voor de voornaamste huurders zie *7. Financiële resultaten en vastgoedverslag - Toelichting bij de resultatenrekening 2020 (analytisch schema)*. Daarnaast wordt het kredietrisico beperkt door het maximale risico per site van 5% (vandaag 3%).

XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Per einde van het vorige boekjaar	19.707	10.636
Oprichting van nieuwe joint ventures	18	400
Kapitaalverhogingen in joint ventures	200	5.555
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.831	3.116
Overige	-410	0
Per einde van het boekjaar	24.346	19.707

XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Belastingvorderingen	12.240	25.181
Andere vlottende activa	4.992	9.068
Totaal	17.232	34.249

De belastingvorderingen zijn voornamelijk gerelateerd aan de investeringen in Roemenië en Nederland voor de nieuwbouwprojecten. Hier geldt namelijk geen systeem van medecontractant, dus op elke investering is er respectievelijk 19% en 21% btw te recupereren. De afname van de andere vlottende activa is toe te schrijven aan een materieel bedrag aan voorschotfacturen aan Roemeense aannemers dat betaald werd per 31 december 2019. Deze voorschotfacturen worden in mindering gebracht van de aannemingsfacturen a rato dat de werken vorderen. In 2020 wijzigde WDP zijn beleid hieromtrent zodat het uitstaande bedrag aan voorschotbetalingen sterk lager is per 31 december 2020.

XIX. Kapitaal

	Evolutie geplaatst kapitaal per 31.12.2020 in euro (x 1.000)	Aantal aandelen ¹
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	
1999 Geplaatst kapitaal en aantal aandelen op moment van beursgang (juni 1999)	49.425	46.480.000
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)	10.025	8.750.000
2020 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.549	2.224.662
Totaal	200.171	174.713.867

¹ Met het oog op een verhoogde handelbaarheid, 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Aantal aandelen in omloop bij aanvang van het boekjaar¹	172.489.205	161.429.730
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.224.662	2.309.475
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	0	0
Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	0	8.750.000
Aantal aandelen in omloop bij het einde van het boekjaar²	174.713.867	172.489.205
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep in euro (x 1.000)	324.610	393.732
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep per aandeel in euro ³	1,87	2,40

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 Als gevolg van de kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro van januari 2021 en de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro begin februari bedraagt het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het dividend van boekjaar 2020 (betaalbaar in 2021) 181.900.449. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Beheer van financiële middelen*.

3 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 vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen overeenkomstig de haar toegekende machtiging inzake toegestaan kapitaal. Op 31 december 2020 heeft de Raad van Bestuur nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging. Zie voor meer informatie omtrent de machtiging inzake toegestaan kapitaal ook de toelichting in hoofdstuk 12. *Permanent document en XXVII. Feiten na balansdatum*.

XX. Voorzieningen

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Beginsaldo	357	359
Gebruikte bedragen	0	-2
Toevoegingen	0	0
Terugname	-187	0
Eindsaldo	170	357
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar

In de loop van het boekjaar 2020 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 2020 bedraagt nog 0,2 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Heppignies - rue de Capilône, Londerzeel - Weversstraat 2, Vilvoorde - Havendoklaan 10, Aalst - Tragel 47 en Anderlecht - Frans Van Kalkenstraat 9.

XXI. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Commercial paper	191.500	199.000	191.500	199.000				
Straight loans	9.173	14.832	9.173	14.832				
Roll-over kredieten	53.174	20.654	53.174	20.654				
Obligatielening	125.000	50.000	125.000	50.000				
Overige	323	2.143	323	2.143				
Kortlopende financiële schulden	379.170	286.629	379.170	286.629				
Roll-over kredieten	1.438.187	1.190.709			718.138	688.157	720.049	502.551
Obligatielening	301.355	376.253			92.200	217.200	209.155	159.053
Overige	742	1.238			657	1.021	85	217
Langlopende financiële schulden	1.740.284	1.568.199			810.995	906.378	929.289	661.821
Totaal	2.119.454	1.854.828	379.170	286.629	810.995	906.378	929.289	661.821

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - 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 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Vooruitzichten.*

XXII. Schuldgraad

in euro (x 1.000)	31.12.2020 (IFRS)	31.12.2020 (proportioneel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.386.612	2.425.925	2.072.929	2.100.285
Uit te sluiten:				
I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	170	170	357	357
I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	129.901	129.901	81.819	81.819
I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	18.187	22.460	13.357	15.908
II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen - E. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Overige: Afdekkingsinstrumenten	3	3	0	0
II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	20.652	22.169	18.413	18.418
Totale schuldenlast	A	2.217.700	1.958.984	1.983.784
Totale activa van de balans	4.790.405	4.829.718	4.222.790	4.250.146
Uit te sluiten:				
E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
Totaal activa in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad	B	4.790.405	4.222.790	4.250.146
Schuldgraad	A/B	46,3%	46,4%	46,7%

XXIII. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Langlopende financiële verplichtingen	46.038	40.682
Financiële verplichting conform IFRS 16	46.038	40.682
Kortlopende financiële verplichtingen	168	168
Financiële verplichting conform IFRS 16	168	168
Totaal	46.206	40.851

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle 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)	Totaal per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Financiële verplichting conform IFRS 16	46.206	40.851	168	168	1.834	1.155	44.204	39.527

XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	69,2	63,8
a) Arbeiders	5,6	4,8
b) Bedienden	63,6	59,1
Administratief bedienden	40,8	38,1
Technisch bedienden	22,8	21,0
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	69,2	63,8
West-Europa	52,6	48,8
Centraal- en Oost-Europa	16,6	15,1
Personeelskosten (in euro x 1.000)	6.835	6.594
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	5.248	5.046
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	894	842
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	305	286
d) Andere personeelskosten	387	420

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 2020 bevestigd dat het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen, niet materieel is.

XXV. Transacties tussen verbonden partijen

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. 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 8. *Corporate Governance Verklaring*.

De vergoedingen in 2020 van de niet-uitvoerende bestuurders (ten belope van 215.000 euro), de vergoeding van Tony De Pauw (ten belope van 573.325 euro), de vergoeding van Joost Uwents (ten belope van 853.310 euro) alsook de vergoedingen van de leden van het Managementcomité (ten belope van 1.786.893 euro exclusief de vergoedingen van de twee CEO's) worden toegelicht in het remuneratieverslag van hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring*.

In november 2019 werd een kapitaalverhoging gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek. 20% van de nieuwe aandelen (zijnde 1.250.000 aandelen) werden via pre-allocatie toegekend aan de maatschap RTKA.

De maatschap RTKA participeerde als aandeelhouder van WDP in de kapitaalverhogingen die plaatsvonden naar aanleiding van de aanbidding van een keuzedividend in mei 2019 en mei 2020; dit telkens voor 100% van de participatie die zij op dat moment aanhield.

In 2020 vonden er ook transacties plaats tussen WDP en zijn joint ventures I Love Hungaria en WDP Luxembourg. 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)	31.12.2020	31.12.2019
Vorderingen	9.176	6.767
Op meer dan een jaar	6.929	4.743
Op hoogstens een jaar (intresten en openstaand klantensaldo)	2.246	2.024
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	211	391
Managementfee en andere	211	391
Financieel resultaat	200	191
Opbrengsten uit financiële vaste activa	200	191

XXVI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 31 december 2020 voor een totaalbedrag van 4.218.135 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro (x 1.000)	31.12.2020
Milieu	1.412.211
Huur en concessie	1.017.945
Services	7.979
Uitvoering van werken	1.780.000

WDP heeft verschillende engagements genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in hoofdstuk 5. *Transacties en verwezenlijkingen*.

De moederonderneming WDP NV heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- ◆ Een persoonlijke 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.

1 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.

- ◆ Een persoonlijke borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 44 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- ◆ Een persoonlijke borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 17,5 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.
- ◆ Een persoonlijke borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WWI GmbH ten belope van 10 miljoen euro ten gunste van BNPPF.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende covenanten:

- ◆ Een Interest Coverage Ratio¹ van minstens 1,5x. Voor 2020 bedraagt deze 4,9x.
- ◆ Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-wet. Per 31 december 2020 bedragen deze respectievelijk 46,0% en 46,6%.
- ◆ Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 31 december 2020 bedraagt deze ratio 0,1%.
- ◆ Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de groep. Per 31 december 2020 bedraagt deze ratio 4%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers²:

- ◆ Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheken (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 31 december 2020 geen hypotheken of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- ◆ Verbintenis 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 13. *Bijlagen - Algemene informatie betreffende het REIT-statuut*.
- ◆ Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP historisch voor een kredietpakket de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- ◆ 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.

Per 31 december 2020 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten en verbintenissen voldaan naar alle financiers toe.

2 Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

XXVII. Financiële betrekkingen met derden

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Commissaris		
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris	184.730	135.280
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	45.556	29.815
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	30.724	12.700
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Belastingadviesopdrachten	37.053	70.188

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 2020 niet overschreden.

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Erelonen inzake financiële dienst	98.211	88.148

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Erelonen van de vastgoeddeskundigen	475.362	446.532
Stadim	101.789	99.692
Cushman & Wakefield - Nederland	136.707	129.076
BNP Paribas Real Estate	13.300	9.400
CBRE - Nederland	78.675	73.959
Jones Lang LaSalle - België	46.411	47.500
CBRE - Romania	93.050	81.205
Jones Lang LaSalle - Luxemburg	5.430	5.700

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Verzekeringspremies	2.249	2.127
België	662	750
Nederland	1.070	905
Frankrijk	81	95
Luxemburg	43	18
Roemenië	298	265
Zonnepanelen België	31	37
Zonnepanelen Nederland	42	31
Zonnepanelen Roemenië	22	26

XXVIII. Feiten na balansdatum

Er hebben zich twee gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan:

- ◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro
- ◆ Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro

Voor een beschrijving van gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 31 december 2020, wordt verwezen naar 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag – Beheer van financiële middelen.*

3. VERKORTE VERSIE VAN STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN OVER BOEKJAAR 2020

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP NV. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zo-

als aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. De statutaire jaarrekening werd bij publicatie van dit jaarverslag nog niet neergelegd.

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
I. Huurinkomsten	73.700	71.055
Huur	73.700	70.095
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	961
III. Met verhuur verbonden kosten	373	-85
Te betalen huur op gehuurde activa	166	82
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-45	-334
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	252	167
Nettohuurresultaat	74.073	70.970
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.126	8.308
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.035	2.277
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	6.091	6.031
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.631	-8.527
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.083	-2.327
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6.548	-6.199
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	10.342	9.981
Beheersvergoeding van het onroerend goed	891	816
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	616	628
Opbrengsten van zonne-energie	8.835	8.537
Vastgoedresultaat	83.911	80.732

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
IX. Technische kosten	-2.407	-1.796
Recurrente technische kosten	-2.456	-1.771
- Herstellingen	-2.201	-1.729
- Verzekeringspremies	-255	-42
Niet-recurrente technische kosten	49	-25
- Schadegevallen	49	-25
X. Commerciële kosten	-728	-551
Makelaarscommissies	-125	-93
Publiciteit	-572	-471
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-31	13
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.567	-1.439
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.567	-1.439
Vastgoedkosten	-4.702	-3.786
Operationeel vastgoedresultaat	79.209	76.945
XIV. Algemene kosten van de Venootschap	8.652	7.945
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.200	-3.382
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	84.661	81.509
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	409	13
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	4.950	14.570
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-4.542	-14.557
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	66.715	124.478
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	78.808	146.765
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-12.093	-22.287
Operationeel resultaat	151.785	206.000

Resultatenrekening vervolg

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
XX. Financiële inkomsten	45.944	41.388
Geïnde intresten en dividenden	45.831	41.253
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	0
Andere financiële inkomsten	113	135
XXI. Netto-intrestkosten	-41.621	-41.459
Intrestlasten op leningen	-23.316	-23.095
Geactiveerde intercalaire intresten	1.167	154
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-15.933	-16.380
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Andere intrestkosten	-3.540	-2.137
XXII. Andere financiële kosten	-991	-1.072
Bankkosten en andere commissies	-54	-43
Andere financiële kosten	-937	-1.029
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-31.049	-29.883
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-31.049	-29.883
Financieel resultaat	-27.717	-31.026
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	201.339	219.968
Resultaat vóór belastingen	325.407	394.942
XXIV. Vennootschapsbelasting	-797	-1.211
XXV. Exit taks	0	0
Belastingen	-797	-1.211
Nettoresultaat	324.610	393.732

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
I. Nettoresultaat	324.610	393.732
II. Andere elementen van het globaal resultaat	4.297	760
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	4.297	760
Herwaardering van zonnepanelen	915	-1.898
Herwaardering zonnepanelen van de deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	3.382	2.658
Globaal resultaat	328.907	394.492

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-winst	90.396	82.538
Resultaat op de portefeuille	67.124	124.491
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	201.339	219.968
Herwaardering financiële instrumenten	-31.049	-29.883
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.200	-3.382
Nettoresultaat (IFRS)	324.610	393.732

in euro (per aandeel) ¹	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-winst	0,52	0,50
Resultaat op de portefeuille	0,39	0,76
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	1,16	1,34
Herwaardering financiële instrumenten	-0,18	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS)	1,87	2,40

in euro (per aandeel) (verwaterd) ¹	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-winst	0,52	0,50
Resultaat op de portefeuille	0,39	0,76
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	1,16	1,34
Herwaardering financiële instrumenten	-0,18	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS)	1,87	2,40

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans - Activa

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Vaste activa	4.561.658	4.006.312
B. Immateriële vaste activa	1.170	393
C. Vastgoedbeleggingen	1.455.957	1.327.508
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.340.098	1.256.512
Projectontwikkelingen	97.733	55.882
Andere: grondreserve	18.126	15.114
D. Andere materiële vaste activa	62.327	63.080
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	2.157	1.996
Andere: zonnepanelen	60.170	61.083
E. Financiële vaste activa	1.301.455	1.130.961
Activa aan reële waarde via resultaat	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	1.301.455	1.130.961
Andere	1.301.455	1.130.961
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.013	1.011
J. Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode	1.739.736	1.483.359
Vlottende activa	62.074	42.367
A. Activa bestemd voor verkoop	15.543	4.292
Vastgoedbeleggingen	15.543	4.292
D. Handelsvorderingen	4.404	4.163
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	38.134	31.242
Belastingvorderingen	65	165
Andere vlottende activa	38.068	31.077
F. Kas en kasequivalenten	2.869	1.151
G. Overlopende rekeningen	1.124	1.518
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	369	385
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	77	63
Andere	677	1.069
Totaal activa	4.623.732	4.048.679

Balans - Passiva

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	2.353.935	2.103.917
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	2.353.935	2.103.917
A. Kapitaal	188.130	185.746
Geplaatst kapitaal	200.171	197.623
Kosten kapitaalverhoging	-12.041	-11.877
B. Uitgiftepremies	923.843	876.849
C. Reserves	917.352	647.590
D. Nettoresultaat van het boekjaar	324.610	393.732
Verplichtingen	2.269.797	1.944.762
I. Langlopende verplichtingen	1.891.844	1.631.628
A. Voorzieningen	170	357
Andere	170	357
B. Langlopende financiële schulden	1.731.284	1.524.199
Kredietinstellingen	1.429.929	1.147.946
Andere	301.355	376.253
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	160.264	106.940
Indekkinginstrumenten	129.901	81.819
Andere langlopende financiële verplichtingen	30.363	25.121
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	126	132
II. Kortlopende verplichtingen	377.953	313.134
B. Kortlopende financiële schulden	347.913	280.003
Kredietinstellingen	222.590	227.860
Andere	125.323	52.143
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	126	123
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	123	123
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	15.824	18.505
Leveranciers	9.929	14.222
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.895	4.283
E. Andere kortlopende verplichtingen	313	140
Overige	313	140
F. Overlopende rekeningen	13.777	14.363
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.783	4.281
Gelopen, niet-vervallen intresten en andere kosten	7.708	8.689
Andere	1.285	1.393
Totaal passiva	4.623.732	4.048.679

Statutaire resultaatverwerking

in euro (x 1.000)

	31.12.2020	31.12.2019
A. Nettoresultaat	324.610	393.732
B. Toevoeging/onttrekking reserves	174.597	261.358
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	184.850	265.172
boekjaar	184.850	265.172
2. 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
3. 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
4. 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	-48.085	-29.883
boekjaar	-48.085	-29.883
5. 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
6. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves ²	37.832	26.069
boekjaar	37.832	26.069
10. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 GVV-KB	86.396	77.659
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	59.124	49.983
E. Over te dragen resultaat	4.492	4.732

1 Deze post bevat de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de 100%-deelnemingen.

2 Deze post bevat voornamelijk het aandeel in de winst of verlies van de deelnemingen waarbij WDP minder dan 100% aanhoudt.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn op-

gestroomd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-dochterondernemingen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van deze 100%-deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming-GVV zelf (er is als het ware een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de resultaatverwerking). Het resultaat van de niet 100%-dochterondernemingen wordt volledig toegewezen aan niet-beschikbare reserverubrieken.

Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Nettoresultaat	324.610	393.732
Afschrijvingen (+) (inclusief afschrijvingen zonnepanelen)	3.548	3.553
Waardeverminderingen (+)	294	731
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-252	-167
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-152.886	-176.284
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-409	-13
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-66.715	-124.478
Dividenden ontvangen van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	0	0
Gecorrigeerd resultaat (A)	108.189	97.074
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (+/-)	-194	5.599
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	0	-5.599
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	-194	0
Totaal (A+B) x 80%	86.396	77.659
Schuldvermindering (-)	0	
Uitkeringsplicht	86.396	77.659

De verplichting tot uitkering in de GVV wetgeving heeft enkel betrekking op het gecorrigeerde nettoresultaat zoals dit blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met IFRS). In de circulaire van de FSMA van 2 juli 2020 wordt aanbevolen om in functie van de doorkijkbenadering, wanneer gekozen werd om deze toe te passen, voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag eveneens rekening te houden met de doorkijkbenadering. WDP heeft dit in bovenstaande tabel toegepast voor de 100%-dochterondernemingen, wat concreet inhoudt dat de EPRA-winst van deze dochters wordt meegenomen in de berekening van de uitkeringsplicht (evenwel rekening houdend met de vennootschapsrechtelijke regels van toepassing op de betrokken dochteronderneming, met andere woorden resultaten die door de dochteronderneming niet kunnen worden uitgekeerd, vooral gedreven door verschillen tussen IFRS en lokale boekhoudregels, zijn voor de moederonderneming GVV ook niet verplicht uitkeerbaar).

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	200.171	197.623
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies ¹	686.874	686.874
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²	964.326	778.887
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	-129.904	-81.819
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	66.959	46.163
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves ³	48.462	26.818
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het WVV	1.836.887	1.654.545
Nettoactief	2.353.935	2.103.917
Voorgestelde dividenduitkering	-145.520	-127.642
Nettoactief na uitkering	2.208.415	1.976.275
Resterende marge na uitkering	371.527	321.730

1 De uitgiftepremie naar aanleiding van de ABB ('accelerated bookbuild') in 2019 ten belope van 189.975.035,77 euro en de uitgiftepremie naar aanleiding van het keuzedividend in 2020 ten belope van 46.994.404,80 euro werden hier niet opgenomen gezien deze op een beschikbare rekening werden geboekt.

2 Deze omvat het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed van de moederonderneming en de 100%-dochterondernemingen.

3 Op basis van voornamelijk 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-uitkeerbaar reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden.

Immers, de dochters van de WDP-moedermaatschappij stellen hun enkelvoudige rekeningen over het algemeen op volgens lokale boekhoudnormen en die wijken vaak af van de IFRS-regels die van toepassing zijn op de geconsolideerde (en enkelvoudige) rekeningen van de moedermaatschappij als GVV. Hierdoor verschilt het nettoresultaat van de dochter in haar enkelvoudige jaarrekening (en waarop haar dividenduitkering is gebaseerd) vaak van de bijdrage van die dochter tot het geconsolideerd nettoresultaat; daarnaast zijn er op basis van lokale wetgeving beperkingen waardoor niet de volledige cash winsten van de dochterondernemingen kunnen opgestroomd worden als dividenden, waarbij deze laatste tevens met een jaar vertraging effectief uitgekeerd worden. Op basis van de doorkijkbenadering worden deze winsten dus wel als uitkeerbaar aanschouwd op niveau van de moeder ondanks het feit dat deze nog niet effectief op statutair vlak in de moedermaatschappij gerealiseerd zijn.

Gelet op het internationale karakter van de WDP groep acht de vennootschap het belangrijk om de doorkijkbenadering te kunnen toepassen in het kader van zijn dividendbeleid. In dat kader keert WDP op geconsolideerd niveau meer uit als dividend dan wat het zelf op statutair niveau als cash winsten genereert (maar weliswaar realiseert op geconsolideerd groepsniveau, waarbij het een lage uitkeringsgraad heeft op geconsolideerd niveau), door via de doorkijkbenadering de cash winsten (ook de nog niet uitgekeerde winsten) van de 100%-dochterondernemingen als uitkeerbaar te aanschouwen op niveau van de groep. WDP meent dat dit geen probleem vormt noch voor de moedermaatschappij noch voor de dochtermaatschappijen aangezien zij fundamenteel gezond zijn en deze cash effectief is gerealiseerd in de dochters en ook volledig beschikbaar is in de moedermaatschappij (onder andere door opstrooming via intresten, dividenden, terugbetaling van leningen etc).

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen FY 2020

in euro (x 1.000)	01.01.2020	Toewijzing resultaat boekjaar 2019					Componenten van het totaalresultaat			Andere			31.12.2020
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen ¹	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Andere	
A. Kapitaal	185.746	0	0	0	0	0	0	0	0	2.384	0	0	188.130
Geplaatst kapitaal	197.623									2.549			200.171
Kosten kapitaalverhoging	-11.877									-165			-12.041
B. Uitgiftepremies	876.849	0	0	0	0	0	0	0	0	46.994	0	0	923.843
C. Reserves	647.590	393.732	0	0	0	0	0	4.297	0	-127.642	0	-625	917.352
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	513.715		265.172								194		779.081
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	20.094			26.069									46.163
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-51.936					-29.883							-81.819
Andere reserves	26.818							4.297					31.115
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	138.899	393.732	-265.172	-26.069		29.883				-127.642	-194	-625	142.813
D. Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	-393.732	0	0	0	0	324.610	0	0	0	0	0	324.610
Totaal eigen vermogen	2.103.917	0	0	0	0	0	324.610	4.297	0	-78.264	0	-625	2.353.935

¹ Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Staat van het eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatsverwerking

in euro (x 1.000)	31.12.2020	Toewijzing resultaat boekjaar 2020						Voorgestelde vergoeding van het resultaat	Andere	31.12.2020
		Winst van boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividenduitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatsverwerking			
A. Kapitaal	188.130	0	0	0	0	0	0	0	188.130	
Geplaatst kapitaal	200.171								200.171	
Kosten kapitaalverhoging	-12.041								-12.041	
B. Uitgiftepremies	923.843	0	0	0	0	0	0	0	923.843	
C. Reserves	917.352	324.610	0	0	0	0	-145.520	0	1.096.442	
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed ¹ (+/-)	779.081		184.850					395	964.326	
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	46.163			20.796					66.959	
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					-48.085			-129.904	
Andere reserves	31.115						17.347		48.462	
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	0						-145.520		-145.520	
Over te dragen resultaat van vorig boekjaren	142.813	324.610	-184.850	-20.796		48.085		-17.742	292.119	
D. Nettoresultaat van het boekjaar	324.610	-324.610	0	0	0	0	0	0	0	
Totaal eigen vermogen	2.353.935	0	0	0	0	0	-145.520	0	2.208.415	

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen FY 2019

in euro (x 1.000)	01.01.2019	Toewijzing resultaat boekjaar 2018					Componenten van het totaalresultaat		Andere				31.12.2019
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Andere	
A. Kapitaal	176.751	0	0	0	0	0	0	0	6.535	2.527	0	-67	185.746
Geplaatst kapitaal	184.952								10.025	2.646			197.623
Kosten kapitaalverhoging	-8.201								-3.490	-119		-67	-11.877
B. Uitgiftepremies	646.286	0	0	0	0	0	0	0	189.975	40.587	0	0	876.849
C. Reserves	428.965	328.784	0	0	0	0	0	760	0	-110.695	0	-224	647.590
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed ¹ (+/-)	323.314		195.999									-5.599	513.715
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	0			20.094									20.094
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						-51.936
Andere reserves	26.411								760			-353	26.818
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	122.149	328.784	-195.999	-20.094			9.027			-110.695	5.599	128	138.899
D. Nettoresultaat van het boekjaar	328.784	-328.784	0	0	0	0	393.732	0	0	0	0	0	393.732
Totaal eigen vermogen	1.580.786	0	0	0	0	0	393.732	760	196.510	-67.580	0	-291	2.103.917

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

12. PERMANENT DOCUMENT



Rendabel en defensief

“

Een REIT als alternatief
voor direct vastgoed



Dividend
Schaalgrootte
Diversificatie

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, oprichting¹

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 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 2001 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 tot het Belgisch Staatsblad van 25 september 2019 daarna, onder nummer 19127672.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd besloten 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.

De statuten van WDP werden een laatste maal gewijzigd op 8 februari 2021 via een vaststellingsakte voor notaris Tim Carnewal te Brussel, ingevolge de beslissing tot kapitaalverhoging in geld binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal van 3 februari 2021 (accelerated bookbuilding of ABB). Deze akte is bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 24 februari 2021 onder nummer 0024240.

REIT-statuut

BELGIË: 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 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.

Algemeen beschouwd, dient een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, en dus ook WDP sedert 16 oktober 2014, te voldoen aan enkele cruciale voorwaarden teneinde gebruik te kunnen maken van het gunstregime en tegelijkertijd meer transparantie en een beperking van het risico te garanderen voor de belegger.

¹ Zie in dit verband ook hoofdstuk 2. *Dit is WDP*.

PERMANENT DOCUMENT

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 vastgoedbevaks, 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);
- ◆ heeft een wettelijke vastgelegde maximale schuldgraad van 65% van haar activa;
- ◆ dient ten minste 80% van haar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders;
- ◆ heeft de verplichting tot periodieke en occasionele waardering van de reële waarde van het vastgoed door een onafhankelijk vastgoeddeskundige;
- ◆ diversifieert haar vastgoed op een zodanige manier dat de risico's op een passende wijze zijn gespreid, per type vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder en één verrichting mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa één enkel vastgoed geheel vormt;
- ◆ is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, zij het slechts op een beperkte belastbare grondslag (m.n. op de niet-afrekbare beroeps-kosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen). Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit tax aan het tarief van 15% sedert 1 januari 2020. De door een GVV aan een aandeelhouder uitgekeerde dividenden, geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30%;
- ◆ volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden;
- ◆ stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer 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 perimetervennootschappen) 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. Voor meer informatie omtrent het GVV-statuut, verwijzen wij naar onze website.

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 8. *Corporate Governance Verklaring – Belangenconflicten*.

NEDERLAND: 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.

PERMANENT DOCUMENT

- ◆ 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-statuut, verwijzen we naar hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut.*

FRANKRIJK: 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.

Website en e-mailadres van de Vennootschap (artikel 4 van de gecoördineerde statuten)

De website van de Vennootschap is: www.wdp.eu en de Vennootschap kan op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: shareholdersmeetings@wdp.eu.

Zetel van de Vennootschap (artikel 3 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap is gevestigd in het Vlaamse 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

PERMANENT DOCUMENT

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 ingeschreven 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 gereguleerde 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 Europese 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 Europese Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europese Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese 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;

PERMANENT DOCUMENT

- 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.
- 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;
- ◆ hypotheeken 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.

PERMANENT DOCUMENT

Kapitaal van de Vennootschap

Kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

Het kapitaal van WDP NV bedraagt 208.405.199,33 euro en wordt vertegenwoordigd door 181.900.449 gewone aandelen, die elk 1/181.900.449ste 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) 98.811.320,55 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) 98.811.320,55 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- iii) 19.762.264,11 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 29 april 2020.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Op datum van dit jaarverslag heeft de Raad van Bestuur tweemaal gebruikgemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en dus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit jaarverslag:

- i) 98.811.320,55 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) 98.811.320,55 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- iii) 11.528.523,82 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 het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 197.622.641,10 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.

PERMANENT DOCUMENT

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 toegestaan kapitaal werd(en) gerealiseerd.

Inkoop van eigen aandelen (artikel 11 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 die 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 2020 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 vertegenwoordigt 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.

Een kapitaalverhoging in geld kan evenwel ook plaatsvinden met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal;
- 2° het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig hiermee zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

PERMANENT DOCUMENT

Dit geeft een GVV de mogelijkheid om onder meer een vrijgestelde private aanbieding van nieuwe aandelen te realiseren door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (zgn. accelerated bookbuilding of ABB).

◆ 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 voordrachtsrecht 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...”

PERMANENT DOCUMENT

Commissaris (artikel 23 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 Rik Neckebroeck voor de resterende looptijd van het mandaat, zijnde tot de jaarvergadering van 2020.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering van 29 april 2020 werd beslist om Deloitte Bedrijfsrevisoren, met als vaste vertegenwoordiger Rik Neckebroeck te herbenoemen voor een periode van drie jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2023.

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 Euralille, 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 11. *Jaarrekening*.

Financiële dienst (paying agent)

ING België NV
Marc Sanders
Sint-Michielswarande 60, 1040 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.com

De honoraria voor de financiële dienst worden bepaald op basis van marktconforme voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividenduitkeringen, 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 11. *Jaarrekening*.

PERMANENT DOCUMENT

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 vastgoedschaters 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 op 31 december 2020:

- ◆ Stadim CVBA, Mechelsesteenweg 180, te 2018 Antwerpen – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Elke De Wael, Matisse De Keninck en Nicolas Janssens;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Greet Hex;
- ◆ Cushman & Wakefield VOF, Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Set) door Kristiaan Engelman;
- ◆ CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door W.F.A. Rodermond en J.B.H. Baars;
- ◆ BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Laure Gougeon;
- ◆ CBRE Real Estate Consultancy SRL, Aviatorilor Blvd 8A, 1st district, Boekarest – Roemenië vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Florin Ianculescu-Popa;
- ◆ Jones Lang LaSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange – Luxembourg, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Jaime del Alamo;
- ◆ Cushman & Wakefield (U.K.) LLP – German Branch, Rathenauplatz 1, 60313 Frankfurt – Duitsland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Michael J. Störrlein.

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 11. *Jaarrekening* en toelichting *XXVII. Financiële betrekkingen met derden* in het hoofdstuk 11. *Jaarrekening*.

PERMANENT DOCUMENT

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 nieuwbouwwaarde.

Voor meer toelichting bij de verzekerde waarde respectievelijk de premies betaald voor de verzekeringsdekking verwijzen we naar *XII. Vastgoedbeleggingen* in het hoofdstuk 11. *Jaarrekening* en toelichting *XXVII. Financiële betrekkingen met derden* in het hoofdstuk 11. *Jaarrekening*.

Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP NV (klein-)dochtervennootschappen in verschillende Europese landen (deze vennootschappen 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 (klein-)dochtervennootschappen, behalve in WDP Romania (80%), in WDP Luxembourg (55%) en in WVI (Duitsland) (50%).

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.

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 onder *REIT-statuut* eerder in dit hoofdstuk.

De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhangt 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-verplichting van vennootschappen;
- ◆ het af te houden percentage roerende voorheffing op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

13. BIJLAGEN



Sale-en-lease-back
verzekert operationele
continuïteit en ambitie



Groei
Zekerheid

Ambitie
Veiligheid



Want je boort het kapitaal
van je vastgoed aan



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 2020 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-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te beïnvloeden.

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en inclusief Activa bestemd voor verkoop) van WDP op 31 december 2020 4.644.102.909 euro (vier miljard zeshonderdvierenveertig miljoen honderdtweeduizend negenhonderdennegen euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

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

President of the Valuation department | BNP Paribas Real Estate France

Roderick Scrivener

Head of Valuations & Consulting Belux | Jones Lang LaSalle Secs

Florin Ianculescu-Popa

Director | CBRE Romania

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Warehouses De Pauw NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV (de “vennootschap”) 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 29 april 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV uitgevoerd gedurende 14 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2020 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 informatieverschaffing, waarvan het geconsolideerde balanstotaal 4.790.405 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde staat van het globaal resultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 328.601 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2020 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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.

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 vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is 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.

EXTERNE VERIFICATIE

Kernpunten van de controle

Waardering van vastgoedbeleggingen

- ◆ Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (4 566 601 (000) EUR) vertegenwoordigen 95 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2020. 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 markthuurlaan, 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.

EXTERNE VERIFICATIE

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 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 belang 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;

EXTERNE VERIFICATIE

- ◆ 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: '3. Strategie en waardecreatie', '5. Transacties en verwezenlijkingen', '7. Financiële resultaten en vastgoedverslag', '8. Corporate governance Verklaring', '9. Risicofactoren' en '11. 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.

EXTERNE VERIFICATIE

- ◆ 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.

Getekend te Zaventem,

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

Verslag van de commissaris inzake de Prognose

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 2021 (de “Prognose”). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in hoofdstuk 7 *Financiële resultaten en vastgoedverslag bij Vooruitzichten* van het 2020 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 elementen (a) en (b) zoals gedefinieerd onder item 11.2 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 gereguleerde 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 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag bij Vooruitzichten* van het jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2021. 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

EXTERNE VERIFICATIE

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.

Getekend te Zaventem,

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

EXTERNE VERIFICATIE

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 2020

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 2020 (“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 2020 en omvat enkel de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen en de de sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren vervat in de rapporterings-reikwijdte gedefinieerd door Warehouses De Pauw NV.

Zoals weergegeven in het Jaarverslag “EPRA Duurzame Prestatie-indicatoren”, beslaat de reikwijdte van de rapportering met betrekking tot milieuprestatie-indicatoren tussen de 53% voor brandstof en 80% voor electriciteit van Warehouses De Pauw NV's eigen-domsportfolio (in m²).

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 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 2020 MVO-gegevens geïdentificeerd met het symbool ✓ in de tabel 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.

EXTERNE VERIFICATIE

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).

Getekend te Zaventem, op 24 maart 2021

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel groep

Dit betreft de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de waardering van de vastgoeddeskundige per einde van het vorige boekjaar, 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 en exclusief minderheidsbelangen.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	186.417	285.353
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	408	10
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-2.727	-7.972
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.574	2.507
Resultaat op de portefeuille	187.672	279.897
Minderheidsbelangen	232	-2.475
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	187.904	277.423

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Dit is de organische groei van 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.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	186.674	182.425	2,3%
Projecten	36.430	16.772	n.r.
Aankopen	7.247	2.614	n.r.
Verkopen	170	1.458	n.r.
Totaal	230.521	203.268	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-2.120	-1.481	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	961	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	228.401	202.748	n.r.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Operationele marge

De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Dit is een maatstaf voor de winstgevendheid en geeft aan hoe goed de vennootschap haar operationele vastgoedactiviteiten beheert.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Vastgoedresultaat (IFRS)	242.703	216.566
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	220.064	198.287
Operationele marge	90,7%	91,6%

Gemiddelde kost van de schuld

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.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Financieel resultaat (IFRS)	-69.723	-70.099
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31.049	29.883
Geactiveerde intercalaire intresten	-6.105	-3.471
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.355	2.300
Overige financiële kosten en opbrengsten	-246	-246
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-208	-146
Effectieve financiële lasten A	-42.877	-41.778
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.992.393	1.835.658
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	22.048	21.189
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) B	2.014.441	1.856.847
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld A/B	2,1%	2,2%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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 vennootschap weer.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Financieel resultaat	-69.723	-70.099
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	31.049	29.883
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-38.674	-40.216

Hedge ratio

De hedge ratio wijst op het percentage van schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.317.425	1.172.364
Financiële schulden aan vaste rentevoet	602.098	417.752
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten A	1.919.523	1.590.116
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.119.454	1.854.828
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	23.688	17.346
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente B	2.143.142	1.872.174
Hedge ratio A/B	89,6%	84,9%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Schuldgraad

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.

in euro (x 1.000)	31.12.2020 (IFRS)	31.12.2019 (proportio- neel)	FY 2019 (IFRS)	FY 2019 (proportio- neel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.386.612	2.425.925	2.072.929	2.100.285
Uit te sluiten:				
I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	170	170	357	357
I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen -Toegelaten afdekkingsinstrumenten	129.901	129.901	81.819	81.819
I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	18.187	22.460	13.357	15.908
II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten	3	3	0	0
II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	20.652	22.169	18.413	18.418
Totale schuldenlast	A 2.217.700	2.251.222	1.958.984	1.983.784
Totale activa van de balans	4.790.405	4.829.718	4.222.790	4.250.146
Uit te sluiten:				
E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
Totaal activa	B 4.790.405	4.829.718	4.222.790	4.250.146
Schuldratio	A/B 46,3%	46,6%	46,4%	46,7%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES**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.

in euro (x 1.000)	FY 2020 (IFRS)	FY 2019 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.119.454	1.854.828
Kas en kasequivalenten	-11.240	-3.604
Netto financiële schulden A	2.108.214	1.851.223
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	4.534.584	3.963.820
Reële waarde van de zonnepanelen	122.353	121.010
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	31.275	24.450
Totale portefeuille B	4.688.212	4.109.280
Loan-to-value A/B	45,0%	45,0%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Net debt / EBITDA (adjusted)

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).

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.119.454	1.854.828
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-11.240	-3.604
Net debt (IFRS) A	2.108.214	1.851.223
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ B	212.793	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	7.270	6.526
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures	1.257	610
EBITDA (IFRS) C	221.321	198.897
Net debt / EBITDA A/C	9,5x	9,3x

in euro (x 1.000)	31.12.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)	2.143.142	1.872.174
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)	-14.359	-4.433
Net debt (proportioneel) A	2.128.782	1.867.741
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value	-115.864	-119.917
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value	-1.511	-1.065
Net debt (proportioneel) (adjusted) B	2.011.407	1.746.759
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ C	212.793	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	7.270	6.526
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹	1.747	1.026
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹ D	221.811	199.313
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²	21.075	18.193
EBITDA (proportioneel) (adjusted) E	242.886	217.506
Net debt / EBITDA (adjusted) B/E	8,3x	8,0x

- 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.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE OPGENOMEN DOOR VERWIJZING

Informatie opgenomen door verwijzing	Document	
Bedrijfsactiviteiten	Jaarlijks financieel verslag 2019	2. Dit is WDP (blz. 8-19)
		3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 22-49)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 68-80)
		2. Strategie (blz. 12-20)
Belangrijkste markten	Jaarlijks financieel verslag 2019	4.3 Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 38-46)
		5.1 Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 100-112)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 68-80)
		3.3.2 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 81-82)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 208-209)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 210)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 214-220)
		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)		
Investerings	Jaarlijks financieel verslag 2019	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 204-210)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 22-49)
		4.3 Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 38-46)

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE OPGENOMEN DOOR VERWIJZING

Financiële toestand	Jaarlijks financieel verslag 2019	3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 (blz. 21-90)
		11.2.1 Bijlagen – Externe verificatie – Conclusies van de vastgoeddeskundigen (blz. 269-270)
		7.1 Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA kernprestatie-indicatoren (blz. 163-169)
		9. Jaarrekening (blz. 185-254)
		11.2.2 Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 271-274)
		11.4 Bijlagen – Alternative Performance Measures (blz. 282-285)
Historische financiële informatie	Jaarlijks financieel verslag 2019	4. Beheerverslag (blz. 25-69)
		5. Vastgoedverslag (blz. 99-116)
		9. Jaarrekening (blz. 171-262)
Historische financiële informatie	Jaarlijks financieel verslag 2019	9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 – Resultatenrekening (blz. 188)
		9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 – Balans (blz. 191-192)
		9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 – Kasstroomoverzicht (blz. 193)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen (blz. 198-241)
		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)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2018	9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2018 – Kasstroomoverzicht (blz. 179)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen (blz. 184-234)
Verklaring van de commissaris	Jaarlijks financieel verslag 2019	11.2.2 Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 271-274)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	9.3 Jaarrekening – Verslag van de commissaris (blz. 235-247)
Dividend	Jaarlijks financieel verslag 2019	3.4 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vooruitzichten – Dividendverwachtingen (blz. 86)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	4.6 Beheerverslag – Vooruitzichten – Dividendverwachtingen (blz. 64)
Transacties met verbonden partijen	Jaarlijks financieel verslag 2019	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXV. Transacties tussen verbonden ondernemingen (blz. 239)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXV. Transacties tussen verbonden ondernemingen (blz. 232)
Informatie over het personeelsbestand	Jaarlijks financieel verslag 2019	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 231)
	Jaarlijks financieel verslag 2018	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 238)

VERKLARINGEN

Het jaarverslag is verkrijgbaar op de zetel van de Vennootschap en kan worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu in drie taalversies (Nederlands, Frans en Engels). Enkel de gedrukte Nederlandstalige versie van het jaarverslag is wettelijk geldig. De elektronische versie van de jaarverslagen 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

Mickaël Van den Hauwe, CFO

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

Joke Cordeels, Investor relations

investorrelations@wdp.eu

Universeel Registratiedocument

WDP verklaart dat:

- ◆ het Jaarverslag 2020 als Universeel Registratiedocument is gedeponereerd bij de FSMA op datum van 29 maart 2021, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129;
- ◆ 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 gereguleerde 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 jaarverslag

De leden van de Raad van Bestuur van WDP NV, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring*, zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarverslag 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 8. *Corporate Governance Verklaring*, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hen bekend, dat de gegevens in dit jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarverslag 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 jaarverslag 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 2020, tenzij zoals vermeld onder 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag – Beheer van financiële middelen* en 11. *Jaarrekening – XXVIII. Feiten na balansdatum*; en

VERKLARINGEN

- ◆ 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 rentabiliteit 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:

- ◆ de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van WDP;
- ◆ de jaarverslagen;
- ◆ 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 jaarverslag.

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:

- ◆ 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag;
- ◆ 8. Corporate Governance Verklaring;
- ◆ 9. Risicofactoren; en
- ◆ 11. Jaarrekening.

Dit jaarverslag geeft een overzicht van de activiteiten en financiële staten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2020.

LEXICON

Aanschaffingswaarde

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

Aanvangsrendement

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

Accelerated bookbuild (ABB)

Een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek.

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. De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) – waaronder de EPRA kernprestatie-indicatoren – worden steeds vergezeld van een symbool (▼) en zijn in de bijlagen van dit verslag van hun definitie en reconciliatie voorzien.

Bedrijfsmarge

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

Bezettingsgraad

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

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable (enkel van toepassing bij BREEAM In-Use), 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, interestlasten 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.

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 waarderen 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.

EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

Certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

LEXICON

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 prudentiële 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.

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 GVW fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente netto-meerwaarden en op de belastingvrije reserves en bedraagt 15%.

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 12. *Permanent document*.

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, gedragtoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

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 gereguleerde 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 gereguleerde vastgoedvennootschappen, en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

GVV-wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 (GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (GVV-KB).

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 waardevermindervingsverliezen 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 informatieverschaffing over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievereisten.

LEXICON

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.

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 (forward)

Een IRS waarbij de startdatum plaatsvindt in de toekomst.

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.

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 green certified warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse en Class C warehouse. Deze classificatie is gebaseerd op de volgende parameters: ouderdom en locatie van het pand, vrije hoogte, vooruitzichten inzake uitbreiding en/of ontwikkeling, uitrusting en parking.

Liquiditeit

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

Marktkapitalisatie

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

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. Zie *Bedrijfsmarge*.

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.

Property 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 property managers 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.

LEXICON

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 (zie ook *GVV*), Nederland (zie ook *FBI*) en Frankrijk (zie ook *SIIC*)).

Rente-indekking

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

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 in België 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*.

SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

Bijzonder fiscaal statuut in Frankrijk voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook 12. *Permanent document*.

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.

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).

WVW

Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ingevoerd bij art. 2 Wet 23 maart 2019 (BS 4 april 2019).



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP NV

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

 www.facebook.com/WDPwarehouses

 [@WDP_EU](https://twitter.com/WDP_EU)

 [linkedin.com/company/wdp](https://www.linkedin.com/company/wdp)

ondernemingsnummer: BE 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

Design en realisatie: CF Report | Tekst en fotografie: WDP | Vertaling: ElaN Translations
Dit verslag is geproduceerd met FSC gecertificeerd papier.

www.wdp.eu