



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS



Jaarlijks
financieel verslag

'18



www.wdp.eu



Inhoudstafel

20 jaar op de beurs	4
Dit is WDP	6
1. Woord van de voorzitter	8
2. Strategie	12
3. Geschiedenis en milestones	21
4. Beheerverslag	25
1. Geconsolideerde kerncijfers	26
2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2018	30
3. Transacties en verwezenlijkingen	38
4. Beheer van financiële middelen	47
5. EPRA-stats	54
6. Vooruitzichten	61
7. Corporate governance	70
5. Vastgoedverslag	99
1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	100
2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt	113
3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen	115
6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen	117
1. Duurzaamheidsstrategie	120
2. Duurzaam werkgeverschap	126
3. Duurzame bedrijfsvoering	134
4. Duurzaamheidsrapportage	144
7. Aandelen en obligaties	153
1. Het aandeel	154
2. De obligaties	157
3. Aandeelhouderschap	157
4. Financiële agenda	158
8. Risicofactoren	159
9. Jaarrekening	171
10. Permanent document	263
11. Algemene informatie betreffende het REIT-statuu	274
12. GRI Standards Index	280
13. Lexicon	286



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

Het jaarlijks financieel verslag is verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap:

WDP

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

en kan worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu in drie taalversies (Nederlands, Frans en Engels).

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

1. Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

De statutaire zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, met maatschappelijke zetel te 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Tony De Pauw, verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben – of in een recent verleden hebben plaats gehad – op de financiële positie of de rendabiliteit van WDP. Hij verklaart ook dat er, voor zover hij weet, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

Verder verklaart de zaakvoerder dat, voor zover hem bekend:

- ▶ de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- ▶ het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden;
- ▶ er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie van de Groep na 31 december 2018.

2. Verklaring met betrekking tot de toekomst

Dit jaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn

van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren, houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

3. 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.

De statutaire zaakvoerder van WDP vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoeddeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarlijks financieel verslag en dat zij hun goedkeuring hebben gegeven aan de inhoud en de vorm van en de context waarin desbetreffend gedeelte in het jaarlijks financieel verslag is opgenomen.

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

4. Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- ▶ 4.1. *Beheerverslag – Geconsolideerde kerncijfers;*
- ▶ 4.2. *Beheerverslag – Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2018;*
- ▶ 4.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen;*
- ▶ 4.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen;*

- ▶ 4.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten;*
- ▶ 4.7. *Beheerverslag – Corporate governance;*
- ▶ 8. *Risicofactoren;* en
- ▶ 9. *Jaarrekening.*

Dit jaarlijks financieel verslag geeft een overzicht van de activiteiten en financiële staten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2018.

5. Alternative Performance Measures, EPRA en GRI

In overeenstemming met de richtlijnen vanwege ESMA (European Securities and Market Authority), worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij vermelding in dit jaarlijks financieel verslag via voetnoot van hun definitie en doelstelling voorzien. De reconciliatie van de APM's is terug te vinden in hoofdstuk 9.5. *Jaarrekening – Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures.* Deze definitie zal ook steeds van een symbool (▼) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft.

WDP rapporteert tevens in lijn met de EPRA reporting guidelines (European Public Real Estate Association) en GRI standards (Global Reporting Initiative) in de mate dat ze relevant zijn voor de activiteiten van de onderneming.

20 jaar op de beurs



EPRA EPS

1,46
euro

DPS

1,32
euro

#TeamWDP

10
medewerkers

6,00
euro



4,80
euro



70
medewerkers



Dit is WDP

2018

EPRA EPS

6,00 euro

+7% j/j

DPS

4,80 euro

+7% j/j

Bezettingsgraad

97%

Oppervlakte

4,5 miljoen m²

~3,5

MILJARD EURO

275 miljoen euro in
ontwikkeling

Looptijd

huurcontracten

5,8 jaar

EPRA Net Initial yield

6,0%

Loan-to-value

50,0%

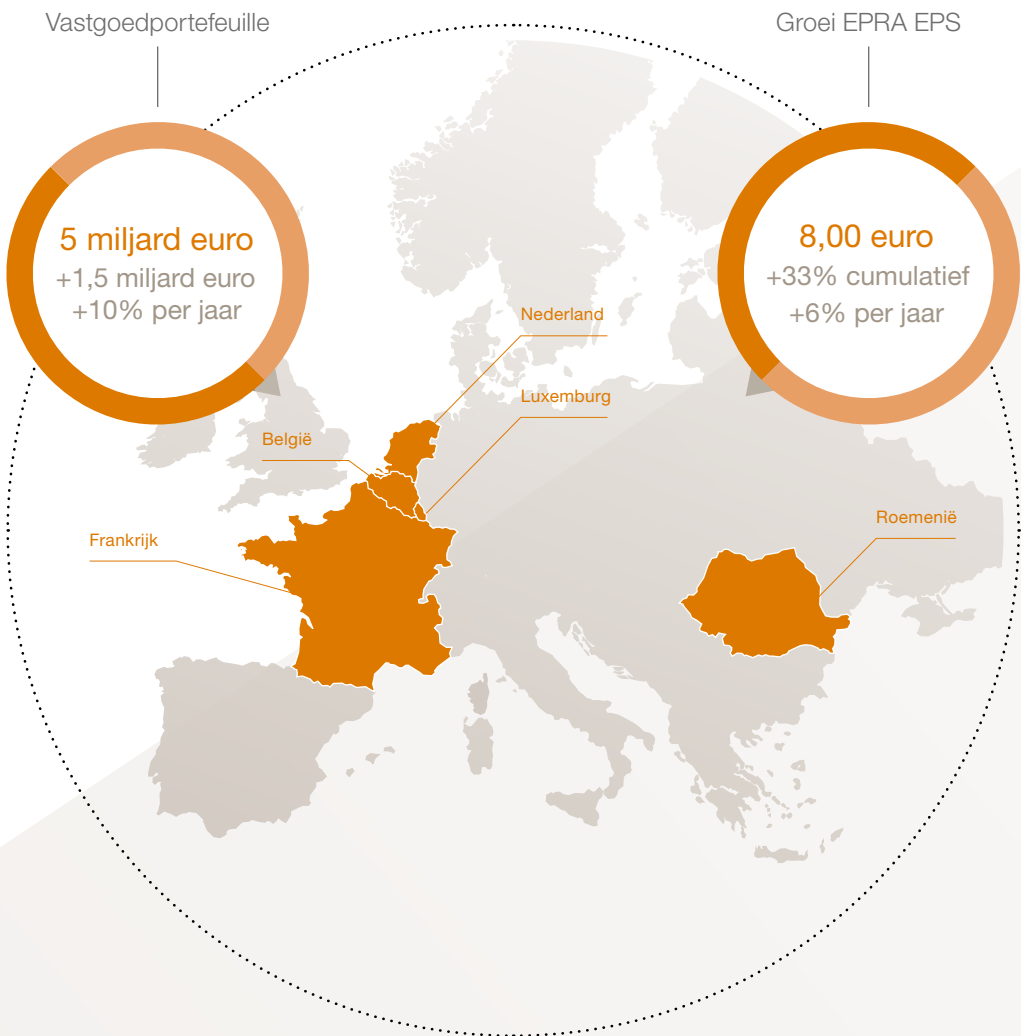
Kost van de schulden

2,4%

Zonnepanelen

60 MWp

AMBITIE 2019–23¹



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



1.

Woord van de
voorzitter

Versnelde én rendabele uitvoering van het groeiplan 2016-20. In 2018 kon wederom een mooie stijging van de EPRA-winst per aandeel worden voorgelegd met 7% tot 6,00 euro, voornamelijk gedreven door de voorverhuurde projecten in Nederland en groeiemarkt Roemenië. Dit met inbegrip van solide operationele en financiële metrics bij een consistent hoge bezettingsgraad van circa 97%, een schuldgraad rond 50% en een sterke financiële buffer met 300 miljoen euro aan onbenutte kredietfaciliteiten. Bovendien konden we verder werken op het elan van de voorbije twee jaar en 350 miljoen aan nieuwe investeringen identificeren waardoor we reeds na drie jaar (of na het verstrijken van 60% van de tijd) 1,1 miljard van het beoogde volume van 1,25 miljard euro binnen het vijfjarige groeiplan 2016-20 konden identificeren. Hierdoor is de doelstelling van een EPRA-winst per aandeel van 7,00 euro in 2020 binnen bereik.

Waardecreatie voor klant en aandeelhouder via projectontwikkelingen. Momenteel levert WDP voor zijn klanten nieuwbouwprojecten op aan een ritme van ongeveer 100.000 m² per kwartaal en dit in de verschillende landen waarin we actief zijn. In een uiterst concurrentieel landschap is dit een mooi bewijs van het vertrouwen dat onze klanten in onze onderneming stellen. Zij gaan dan ook steeds intensiever met ons samenwerken – ruim de helft van de nieuwe business in de afgelopen drie jaar werd gedreven door repeat business met bestaande klanten. We kunnen dit ook enkel realiseren dankzij #TeamWDP, op basis van onze drie goed geoliede commerciële platformen (België-Luxemburg-Frankrijk, Nederland en Roemenië) in combinatie met het team van projectmanagers en de financiële slagkracht van de WDP-groep. WDP ondersteunt zijn groei onder meer via digitalisering, automatisering, gestroomlijnde procedures en gerichte aanwervingen, zonder daarbij het DNA van WDP uit het oog te verliezen: de klant die centraal staat, de korte beslissingslijnen en een wendbare organisatie die garant staat voor een snelle en kwalitatieve realisatie.



“WDP wenst zijn strategie consistent verder te zetten via de implementatie van een nieuw groeiplan 2019-23 en ambieert een jaarlijks investeringsvolume van circa 10% van de portefeuille en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 6%.”

MARK DUYCK
VOORZITTER
VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Structurele drivers logistieke markt stimuleren vraag naar duurzame oplossingen.

De afgelopen jaren heeft de logistieke sector enorm aan belang gewonnen binnen de waardeketen. Het management van de supply chain is van kritiek belang voor bedrijven. Ook leiden het snel en sterk evoluerende consumentengedrag, de verhoogde focus op duurzaamheid alsook de technologische oplossingen die dit mogelijk maken, tot een aanhoudende markt vraag. WDP is goed gepositioneerd om zijn klanten te blijven voorzien van moderne, multimodale en intelligente warehouses in de nabijheid van de consument. WDP wenst ook in te zetten op verdere verduurzaming en technologie. Zo is circa een derde van de sites uitgerust met zonnepanelen die meer en meer de standaard worden voor logistieke gebouwen, en evolueert WDP gradueel naar zijn ambitie van 100MWp geïnstalleerd vermogen. Daarnaast heeft WDP een energy monitoring tool uitgerold over de ganse portefeuille, en kan nu een dialoog gestart worden met de klant ter optimalisatie van het energieverbruik. Het WDP Green Finance Framework binnen welk kader WDP als eerste REIT en Belgische vennootschap een green USPP kon uitgeven, ondersteunt de duurzame focus van onze onderneming.

Implementatie nieuw groeiplan. De laatste hordes om de doelstellingen van het groeiplan 2016-20 te realiseren worden momenteel genomen en WDP kijkt met vertrouwen naar de logistieke markt en zijn toekomst. Op basis daarvan wenst WDP zijn consistente en rendabele groei verder te zetten en een nieuw hoofdstuk te schrijven via de implementatie van een nieuw groeiplan 2019-23. Met dit nieuwe vijfjarige groeiplan ambieert WDP een cumulatief investeringsvolume van 1,5 miljard euro, met name een jaarlijkse portefeuillegroei van 10%, evenredig gedragen door de drie commerciële en geografische platformen. In functie van langetermijngroei, zal WDP bovendien een verbreding van zijn activiteiten in de regio's rond de Benelux bestuderen. Dit alles zou moeten leiden tot een jaarlijkse groei van de EPRA-winst per aandeel van 6% tot 8,00 euro in 2023.

Twintig jaar WDP op de beurs. In 2019 viert WDP zijn twintig jaar aanwezigheid op de beurs. Samen met een zeer beperkte ploeg bij aanvang, die geleidelijk aangroeide tot het team van vandaag, heb ik bijgedragen tot dit parcours. In die tijdsspanne werd ons areaal van verhuurde oppervlakten met een factor tien vermeerderd. Onze marktkapitalisatie en EPRA-winst werden respectievelijk met een factor twintig en een factor vier vermeerderd. Gestart als kleine onbekende speler in een toen onbemand vastgoedsegment is de vennootschap geëvolueerd van een fonds naar een uit de kluiten gewassen KMO, met nog steeds een hands-on mentaliteit, een latent familiaal karakter en een zichtbare professionaliteit. Hierbij de woorden van oprichter Jos De Pauw indachtig: "draag zorg voor de klant" en "blijf bij wat je kent". Ik zou er vandaag aan toevoegen dat we, alhoewel we nu de taille van een oceaanschip hebben, we de wendbaarheid van een kustvaarder dienen te bewaren.

We kijken de toekomst met vertrouwen tegemoet en zijn van mening dat de Groep robuust en goed gepositioneerd is om eventuele schokken als gevolg van het fragiele (geo)politieke landschap, handelsoorlogen en mogelijks een meer volatiel macro-economisch en/of renteklimaat afdoende op te vangen.

Zelf geef ik, ter gelegenheid van de Algemene Vergadering in april 2019 de fakkel door aan mijn opvolger, Rik Vandenbergh. Ik wens hem een vlekkeloos parcours toe. Tenslotte bedank ik ook graag alle stakeholders voor de jarenlange samenwerking en erkenning: onze klanten, partners en leveranciers, de geëngageerde medewerkers, de leden van het management team en de leden van de Raad van Bestuur.

MARK DUYCK

Voorzitter van de Raad van Bestuur





“Gedurende de twintig jaar dat WDP een vertrouwde waarde vormt op de beurs, is de onderneming uitgegroeid van een kleine nichespeler tot een referentiespeler in logistiek vastgoed met een sterk commercieel platform en robuuste financiële staat. In 1999 waren we in geen enkele index opgenomen, vandaag maken we deel uit van de BEL 20. Dat laatste was geen doel an sich, maar zonder onze beursnotering hadden wij nooit de groei, de professionalisering en de naambekendheid kunnen realiseren die wij nu kennen. Onze ervaring moge een stimulans zijn voor anderen om eenzelfde weg te bewandelen: openheid en delen met anderen via een beursgang leidt tot snellere en rendabele groei.”

MARK DUYCK
VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR



2.

Strategie

De hoeksteen van WDP is een ‘pure player’-strategie die de vennootschap al decennia consistent hanteert. Daarbij spitst WDP zich als vastgoedspeler toe op de investering in, de ontwikkeling van en de verhuring op lange termijn van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed.

WDP is marktleider in de Benelux¹ inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed, en een gerespecteerde Europese speler die actief is in België, Nederland, Luxemburg, Frankrijk en de groeimarkt Roemenië.

WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille steeds verder uit vanuit een langetermijnvisie. Dat gebeurt door het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten voor eigen rekening op

vraag en op maat van de gebruikers, rekening houdend met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert de GVV² ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn. Zo slaagt WDP erin een strategisch voordeel te halen uit alle onderdelen van de vastgoedwaardeketen.

Als commercieel bedrijf wil WDP in de eerste plaats een partner van zijn klanten zijn. Een langetermijnrelatie gebaseerd op wederzijds vertrouwen staat daarbij centraal. Door hen steeds kwalitatief hoogstaand vastgoed aan te bieden, dat aangepast is aan de actuele noden van de sector, tracht WDP mee de groei van zijn klanten te ondersteunen.



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

² GVV staat voor Gereguleerde VastgoedVennootschap.

Warehouses with Brains

Een flexibele en actieve investeerder

De ruggengraat van WDP's beleid vormt de consistent hoge bezettingsgraad, die het resultaat is van langetermijnpartnerrelaties met de klanten. WDP wil een vastgoedspecialist zijn die met zijn klanten meedenkt. Vandaar de slogan 'WDP – Warehouses with Brains'.

Als GVV is WDP geen passief fonds, maar een commercieel bedrijf dat gebouwen en vastgoedoplossingen in functie van de noden van de klant aanbiedt. WDP is bovendien een self-managed company, waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders en andere stakeholders. Door de projecten na oplevering of aankoop in portefeuille te houden, blijven de intern gerealiseerde meerwaarden binnen de vennootschap.

Als marktleider inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed, houdt WDP de vinger aan de pols van de sector. De wereld van de logistiek en de distributie is immers constant in beweging. Door deze evoluties op de voet te volgen, kan WDP zijn klanten steeds de modernste panden en oplossingen aanbieden.

Nog een kernbegrip in de strategie van WDP is flexibiliteit. Door een goede kennis van de klant en zijn werkterrein, in combinatie met een gediversifieerde portefeuille, kan WDP snel inspelen op zijn eventueel wijzigende behoefte. Door te werken met een relatief klein maar toegewijd team, garandeert WDP zijn klanten bovendien snelle en flexibele oplossingen, terwijl de hoge operationele marge de aandeelhouders ten goede komt.

Dit brengt ons bij een ander kernwoord in WDP's strategie: in-house knowhow. WDP beschikt niet enkel over een eigen commercieel team dat streeft naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële

klanten. Tevens worden de gebouwen in de portefeuille ontwikkeld en beheerd onder de hoede van eigen, ervaren project- en facility managers. De projectmanagers volgen de lopende nieuwbouwwerven op onder leiding van de technisch directeur. De facility managers staan in voor het beheer van de bestaande gebouwen, zowel wat onderhouds-, aanpassings- als verbeteringswerken betreft. Het is immers belangrijk om alle kritieke vastgoedfuncties intern te beheren, om zo snel en efficiënt op mogelijke pijnpunten te kunnen inspelen en de gezondheid van de onderneming op lange termijn te garanderen. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP de touwtjes zelf strak in handen.

Een investeerder die duurzaam onderneemt

Als langetermijninvesteerder in logistiek vastgoed is WDP zich bewust van de belangrijke rol die het speelt inzake het milieu, en van zijn sociale en maatschappelijke verantwoordelijkheid. WDP heeft het duurzaam ondernemen dan ook centraal gesteld binnen zijn strategie en vertaald in zijn dagelijkse werking.

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

Duurzaam ondernemen impliceert eveneens een duurzaam werkgeverschap, met bijzondere aandacht voor de medewerkers en een duurzame bedrijfsvoering voor alle stakeholders die betrokken zijn bij de activiteiten van de onderneming.

Een vastgoedspecialist met stevige fundamentals

Investeringscriteria

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

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

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

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

Financieel beleid

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

tegelijk partners zijn. Daarnaast moet een stringente kostencontrole, in combinatie met een verantwoorde schuldenstructuur en rente-indekkingen, alle stakeholders ten goede komen (de aandeelhouders, de klanten, de financiers, het WDP-team en de leveranciers).

Een correcte financiering is een noodzakelijke voorwaarde voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensieve karakter van de vastgoedsector. Daarbij wordt steeds een schuldgraad van 50-55% (voorheen 55-60%) met een goed indekkingspercentage van de schulden beoogd. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft WDP steeds naar competitieve schulden- en kapitaalkosten.

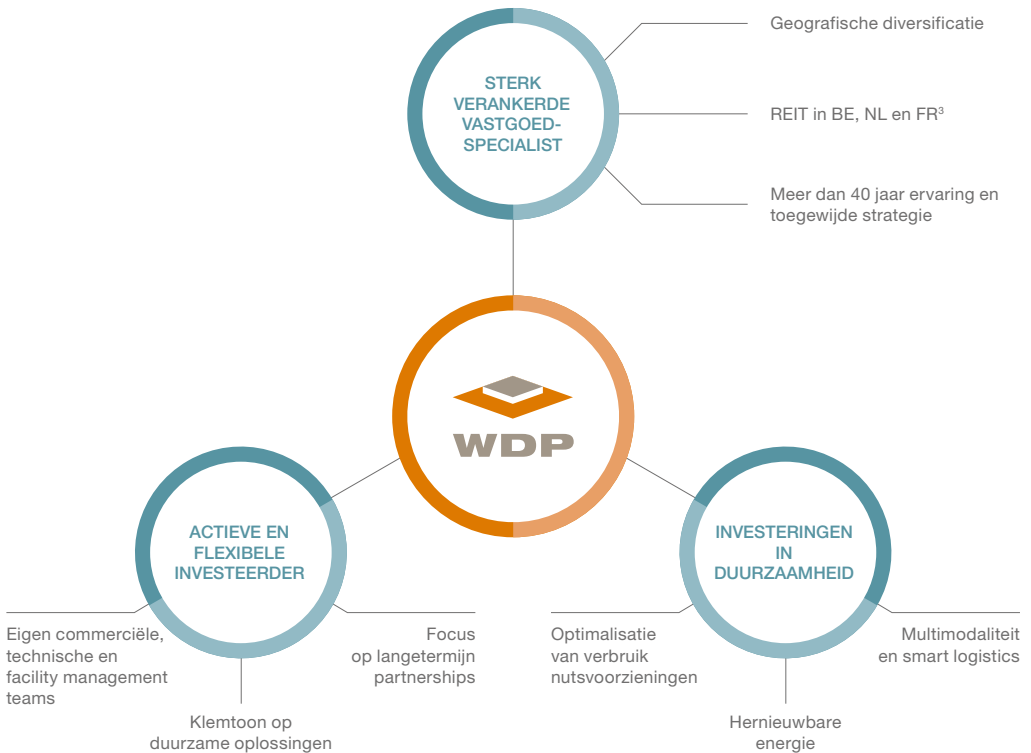
Door een deel van de winst te reserveren, kan bovendien een financiële buffer voor de toekomst worden opgebouwd en kunnen deze middelen geherinvesteerd worden in de verdere groei van de onderneming. Hierdoor kan een duurzaam en aantrekkelijk dividendbeleid gevoerd worden, waarbij het dividend in absolute termen ondersteund wordt door de historische reserves en een lage uitkeringsgraad van circa 80% in lijn met het wettelijke minimum als GVV. De filosofie van het dividendbeleid van WDP streeft er dan ook naar om het dividend te laten mee evolueren met de EPRA-winst per aandeel.

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

De voordelen van de GVV-structuur

WDP heeft in België de structuur van een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (openbare GVV), tevens onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA. In Nederland en Frankrijk heeft WDP een statuut van respectievelijk Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) en Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC). Zo kan WDP in deze kernmarkten opereren

Een pure player die zich toespitst op de warehouse sector



onder het defensieve model van de Real Estate Investment Trust (REIT).

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

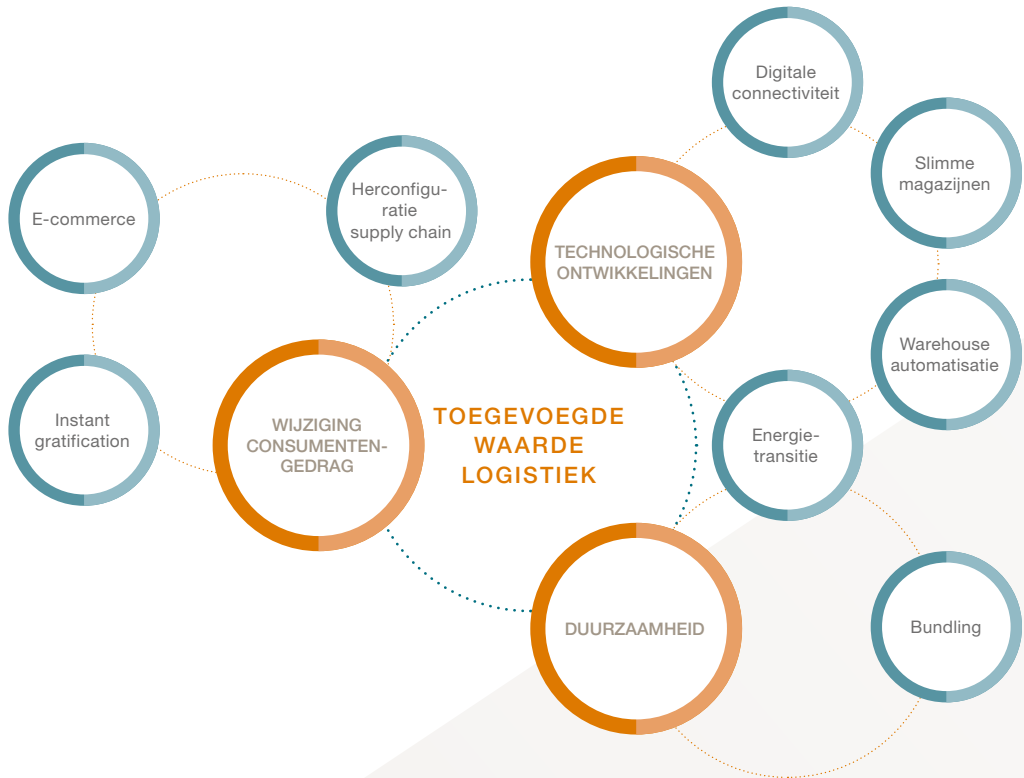
Door de klemtoon te leggen op het creëren van cashflows op lange termijn, in combinatie met

de hoge uitkeringsplicht, biedt een GVV als WDP een volwaardig, rendabel én liquide alternatief voor direct vastgoed. Dankzij de omvang van de portefeuille levert WDP de investeerders daarnaast in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's, alsook een gezonde diversificatie.

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

³ REIT (Real Estate Investment Trust) is een internationale benaming voor genoteerde vastgoedbedrijven met een langetermijn investeringspolitiek en een fiscaal transparant statuut. In België: GVV, in Nederland: FBI en in Frankrijk: SIIC.

Van commodity naar game changer



WDP, uw partner voor verdere groei

Toegevoegde waarde logistiek

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

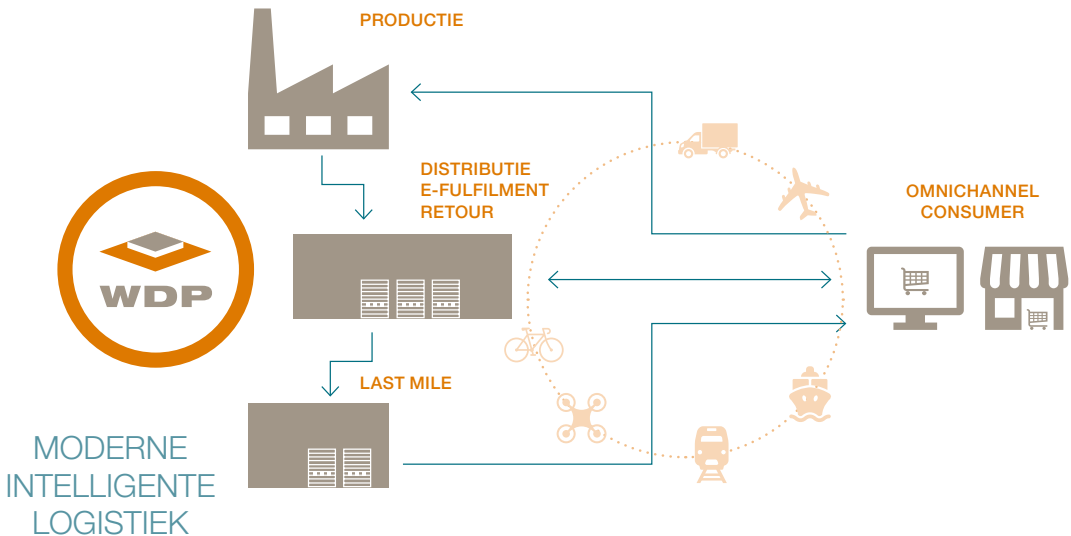
Het is de nieuwe rol van de consument die hierin een bepalende factor vormt. Tijdens zijn bezoek aan de supermarkt, eist hij dat de verse voedingsproducten klaar zijn voor consumptie.

Hij geniet ook steeds meer van de service van e-commerce en verwacht dat zijn bestellingen meteen worden geleverd. Instant gratification is een vanzelfsprekendheid geworden, en wordt vandaag mogelijk gemaakt door technologische ontwikkelingen.

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

Logistiek vastgoed moet ook duurzaam zijn. Zo wil de klant kunnen beschikken over een pand dat

Sleutelrol in supply chain



energie-efficiënt is (en dus ook kostenverlagend), maar ook de inplanting ervan moet strategisch zijn. De klant wil zijn goederenstroom zoveel mogelijk bundelen en ook daar de efficiëntie en de snelheid van levering bevorderen.

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

Een geografisch doordachte portefeuille

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

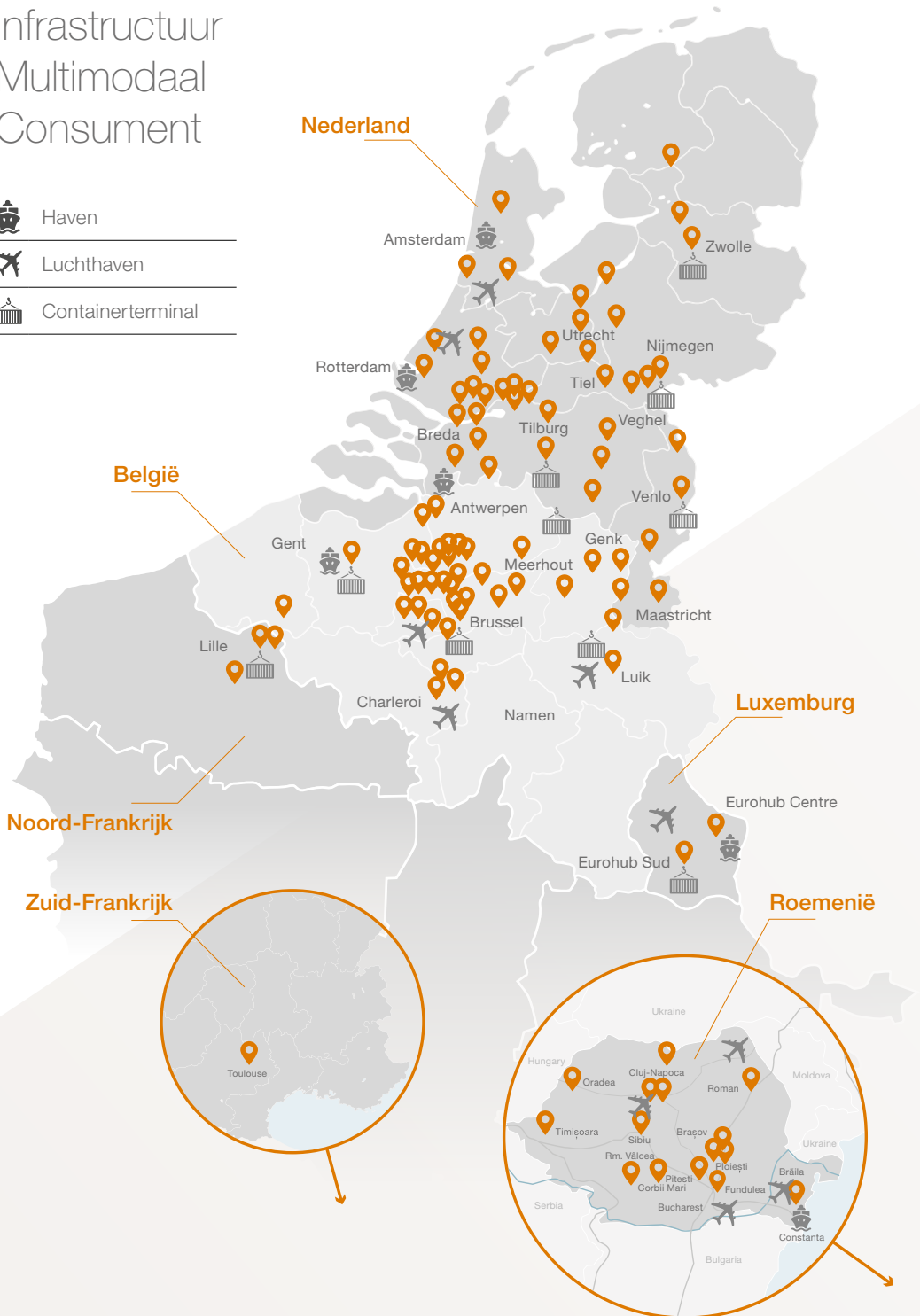
Concreet spitst WDP zich toe op twee belangrijke logistieke corridors: de meerderheid van de panden binnen de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. Dit deel van de portefeuille is voornamelijk gesitueerd in het economische hart van Noordwest-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa. Tegelijk focust WDP zich op Roemenië als complementaire groeiemarkt. Vanuit het historische belang als productiemarkt, in combinatie met een snelgroeiende consumentenmarkt, is het aandeel van logistiek enorm toegenomen, met de klemtoon op een hogere toegevoegde waarde, en een bijhorende vraag naar moderne opslag- en distributieruimten. Bovendien kan vanuit Roemenië - als toegangspoort tot Zuidoost-Europa - een hele regio beleverd worden.

Infrastructuur Multimodaal Consument

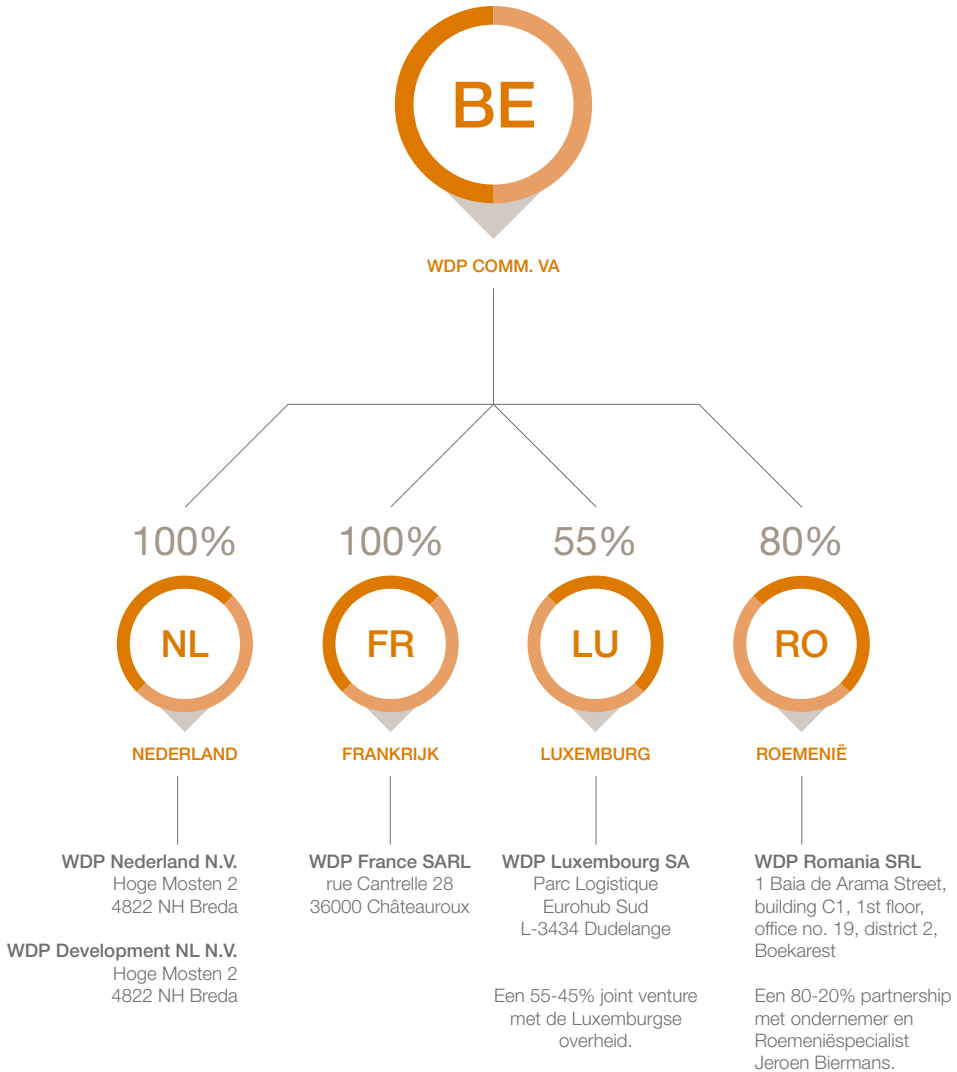
-  Haven

-  Luchthaven

-  Containerterminal



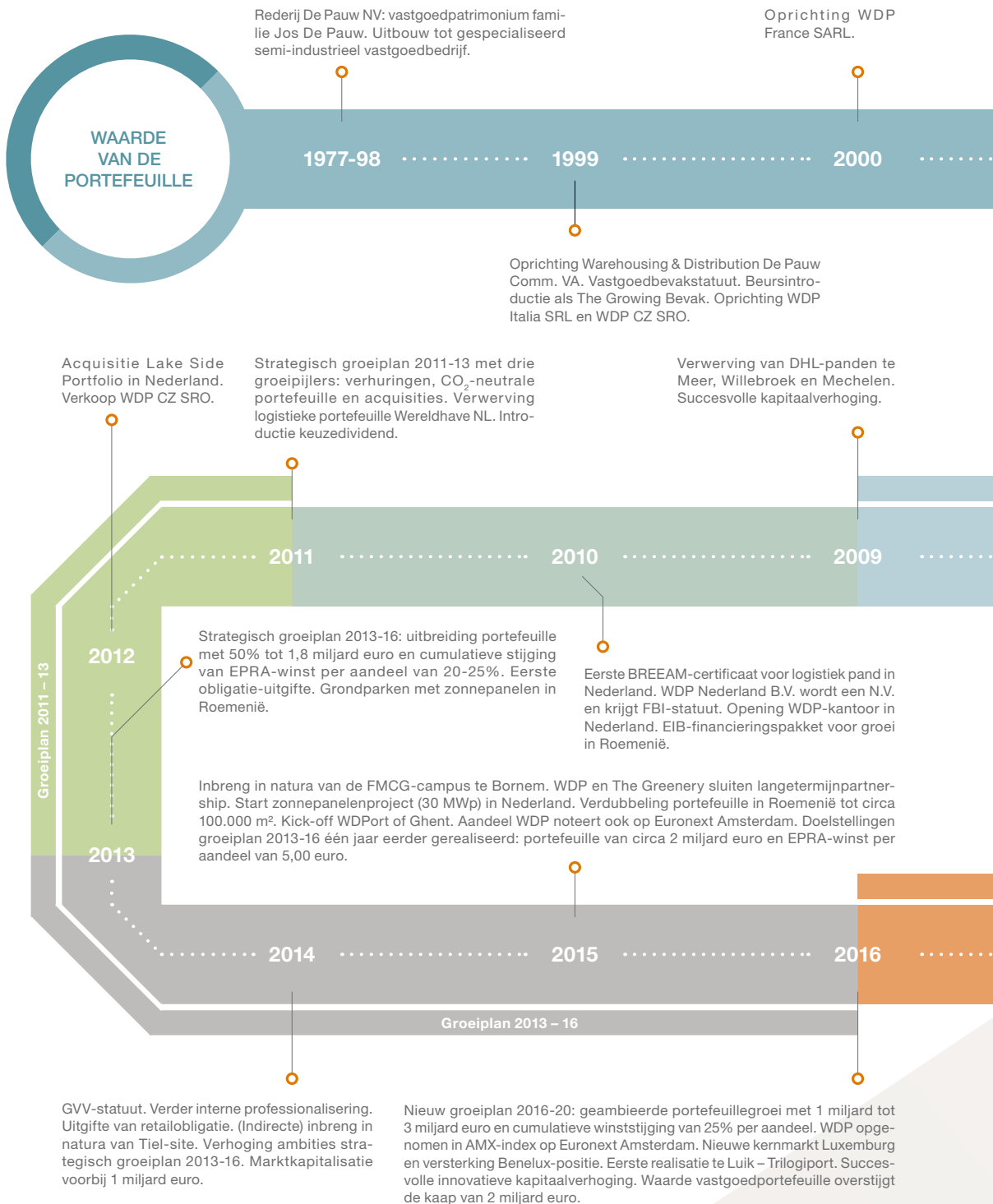
WDP, de Groep





3.

Geschiedenis en
milestones



Bedrijfsnaam wijzigt naar Warehouses De Pauw. Oprichting WDP Nederland B.V. en eerste gebouw in Breda.

Free float naar 70%, na verkoop 20% belang van familie Jos De Pauw.

Succesvolle kapitaalverhoging.

2001

2003

2004

Lancering zonne-energieproject (30 MWp) en ambitie van CO₂-neutrale vastgoedportefeuille. Mijlpaal van 1 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte in de vastgoedportefeuille.

Verkoop WDP Italia SRL. Focus op twee kernregio's: logistieke as Breda-Antwerpen-Brussel-Lille en Tsjechië.

Aankoop vastgoedportefeuille Univeg. Oprichting WDP Development RO SRL.

Strategisch groeiplan 2006-09: verdubbeling portefeuillewaarde tot 700 miljoen euro. Kapitaalverhoging na gedeeltelijke overname vastgoed Massive NV.

Groeiplan 2006 – 09

2005

2008

2007

2006

WDP wordt Onderneming van het Jaar® 2017. Succesvolle lancering in Luxemburg: acquisitie en eerste project. Strategische grondaankopen in Nederland. Verhoging participatie tot 80% in WDP Romania. Verhoging doelstelling van investeringsvolume groeiplan 2016-20 tot 1,25 miljard euro door verdere groei binnen bestaande geografische kernmarkten.

Groeiplan 2016 – 20

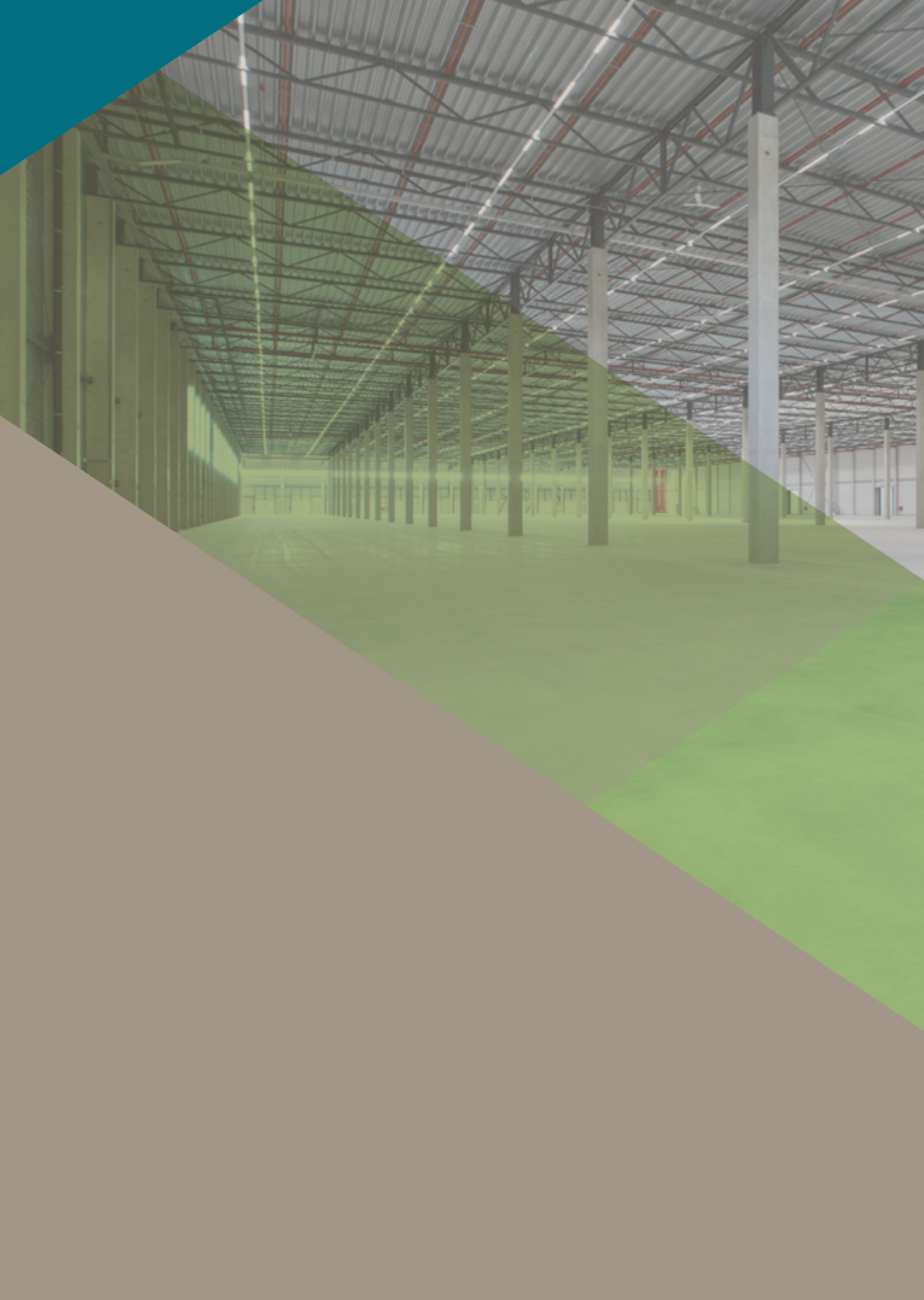
Groeiplan 2019 – 23

2017

2018

~3,5
MILJARD EURO

Uitgifte eerste green bond en verdere uitrol zonnepanelenprogramma. Uitbouw clusters met logistieke parken te Zellik (BE), Breda (NL) en Boekarest – Dragomeesti (RO). Circa 240 miljoen euro aan nieuwe investeringen in Roemenië en nieuw financieringspakket bij EIB van 150 miljoen euro ter ondersteuning van de verdere uitbouw in deze groeiemarkt. Versterking van het eigen vermogen met 170 miljoen euro (via gereserveerde winsten, keuzedividend en inbreng in natura). Doelstellingen in het kader van het groeiplan 2016-20 binnen bereik. Aankondiging nieuw vijfjarig groeiplan 2019-23: beoogde jaarlijkse portefeuillegroei van 10% tot 5 miljard euro en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst met 6% tot 8,00 euro in 2023.





4.

Beheerverslag

1. Geconsolideerde kerncijfers

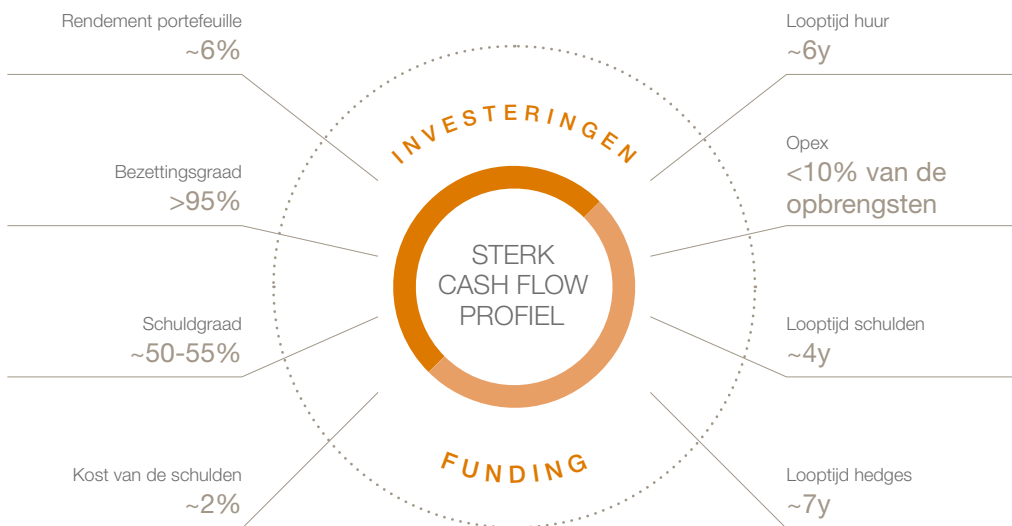
Kerncijfers	2009	2010	2011	2012	2013
Operationeel					
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	883,7	889,2	989,4	1.163,1	1.273,1
Totale grondoppervlakte (in m ²) (inclusief gronden in concessie)	3.975.000	3.969.000	4.281.504	4.793.766	4.849.454
Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.302.670	1.356.407	1.659.621	2.018.150	2.137.602
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,3	8,3	8,3	8,0	8,2
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	n.b.	6,1	7,2	7,2	7,3
Bezettingsgraad ³ (in %)	91,7	95,7	96,7	97,3	97,4
Operationele marge ⁴ (in %)	92,4	91,8	91,7	91,3	91,8
Resultaat (in miljoen euro)					
Vastgoedresultaat	57,8	62,7	69,1	81,3	89,0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	53,4	57,5	63,3	74,3	81,8
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ⁵	-18,1	-18,5	-18,9	-21,3	-21,4
EPRA-winst ⁶	34,0	39,0	44,3	52,1	59,6
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep ⁷	-22,7	-4,2	2,7	1,7	-0,7
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep	-10,9	-2,3	-17,3	-18,5	20,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep	0,4	32,6	29,7	35,3	79,7
Financieel					
Balans totaal (in miljoen euro)	916,1	922,4	1.018,9	1.181,1	1.283,1
Eigen vermogen (exclusief de reële waarde van financiële instrumenten) (in miljoen euro)	399,3	406,0	453,3	520,6	576,7
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	492,8	499,2	547,0	644,1	686,8
Loan-to-value ⁸ (in %)	55,1	55,4	54,7	55,6	54,4
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	55,3	55,2	55,1	56,1	55,5
Gemiddelde kost van de schulden ⁹ (in %)	N/B	4,3	4,0	3,6	3,6
Interest Coverage Ratio ¹⁰ (in x)	2,5	2,9	3,1	3,4	3,6
Gegevens per aandeel (in euro)					
Brutodividend	2,94	2,94	2,94	3,11	3,25
EPRA-winst ¹¹	3,14	3,11	3,42	3,67	3,85
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep ¹²	-2,29	-0,33	0,21	0,12	-0,05
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep	-1,01	-0,18	-1,34	-1,30	1,35
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen – aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep	-0,21	2,60	2,29	2,49	5,15
EPRA NAV ¹³	32,0	32,5	33,4	34,6	35,9
IFRS NAV ¹⁴	29,3	29,6	29,4	29,9	32,8
Beurskoers	33,93	36,65	37,06	47,24	52,70

2014	2015	2016	2017	2018
1.567,3	1.930,0	2.203,8	2.669,8	3.449,6
5.701.562	6.613.567	7.309.128	8.767.182	11.843.174
2.432.230	3.081.943	3.375.482	3.756.983	4.485.050
8,0	7,6	7,5	7,1	6,7
7,1	6,5	6,3	6,2	5,8
97,6	97,5	97,0	97,4	97,5
91,8	92,1	93,3	92,5	91,3
101,8	129,1	139,7	154,5	187,9
93,5	119,0	130,2	142,8	171,6
-25,4	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0
67,3	90,9	100,8	121,4	134,4
19,7	47,4	31,2	101,5	208,3
-19,4	7,8	1,8	16,5	-9,0
-2,9	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8
64,7	142,7	130,2	235,2	328,8
1.570,3	1.907,3	2.182,6	2.675,3	3.483,3
682,5	829,4	1.091,7	1.238,4	1.580,5
863,6	1041,8	1045,6	1348,6	1.696,0
56,0	55,2	48,4	51,3	50,0
56,7	56,8	50,5	53,1	51,8
3,5	2,9	2,8	2,6	2,4
3,3	4,2	4,1	5,2	4,6
3,40	4,00	4,26	4,50	4,80
4,10	5,00	5,30	5,60	6,00
1,20	2,60	1,64	4,68	9,31
-1,18	0,43	0,09	0,76	-0,40
-0,18	-0,19	-0,18	-0,19	-0,21
3,94	7,85	6,86	10,84	14,69
39,2	44,9	51,2	58,3	71,2
35,2	41,5	48,4	56,3	68,5
62,68	81,24	84,89	93,43	115,20

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.

- Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)/huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).
- Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.
- Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes, inclusief de inkomsten van zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.
- De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.
- Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.
- EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. Zie ook www.epra.com.
- Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures): gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundige, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.
- De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.
- De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.
- Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.
- De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.
- Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel betreft het resultaat op de portefeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.
- EPRA NAV: De EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com.
- IFRS NAV: De 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.

Gebouwd op sterke fundamenten



EPRA-kernprestatie-indicatoren ¹	31.12.2018	31.12.2017
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	6,00	5,60
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	71,2	58,3
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ⁴	68,2	55,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,0	6,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,0	6,4
EPRA-leegstand (in %)	2,7	2,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,5	9,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,1	8,5

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

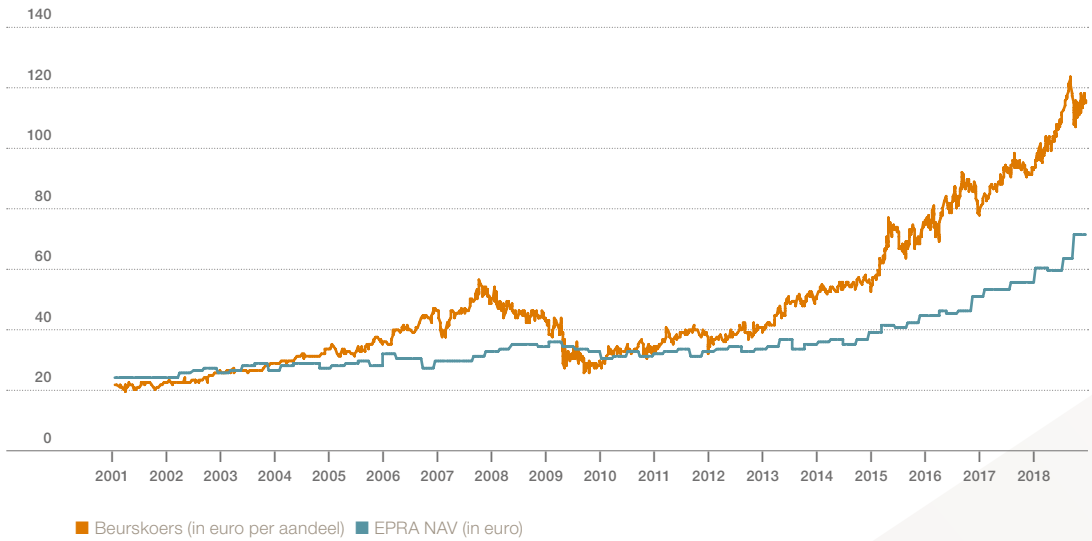
2 [▼]EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de herwaardering van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

3 [▼]EPRA NAV: de EPRA NAV is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com.

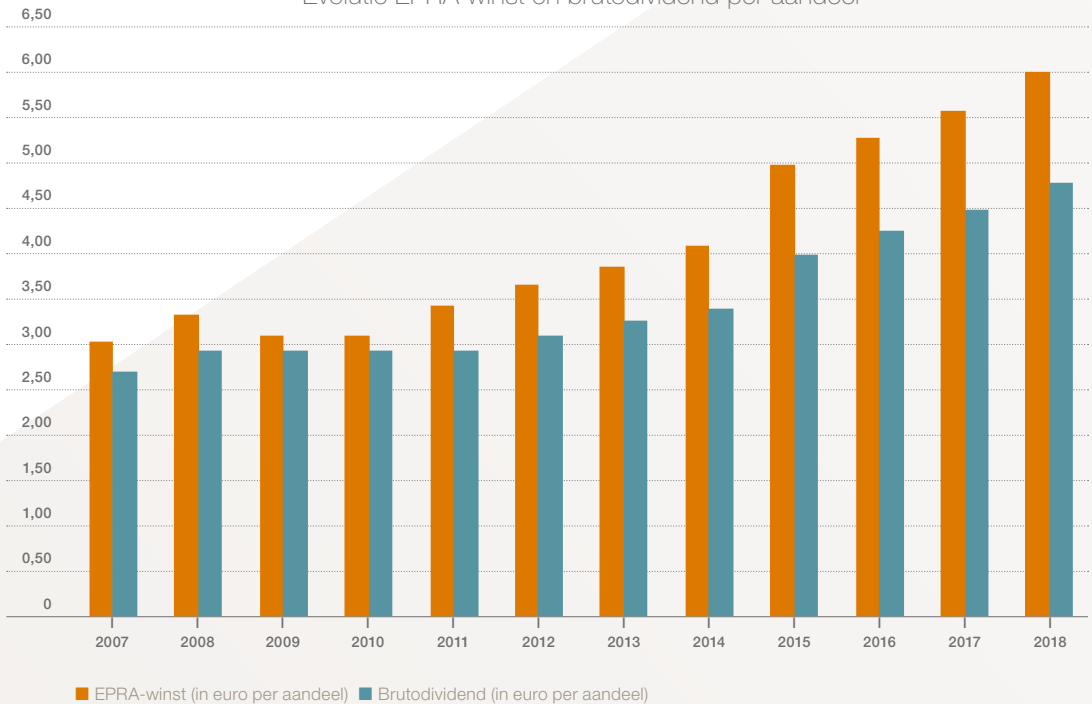
4 [▼]EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook www.epra.com.

5 [▼]EPRA-kostratio: dit betreft de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. Zie ook www.epra.com.

Beurskoers versus EPRA NAV



Evolutie EPRA-winst en brutodividend per aandeel



2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2018

1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst¹ over 2018 bedraagt 134,4 miljoen euro, met name een stijging met 10,7% in vergelijking met 2017 (121,4 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over 2018 bedraagt 6,00 euro, een stijging met 7,2% tegenover 5,60 euro in 2017.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over 2018 bedraagt 328,8 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 208,3 miljoen euro (met name 6,2%). Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over 2018 bedraagt 14,69 euro, tegenover 10,84 euro in 2017.
- ▶ De bezettingsgraad³ bedraagt 97,5% op 31 december 2018, tegenover 97,4% per 31 december 2017. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,8 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 31 december 2018 bedraagt de loan-to-value⁴ 50,0% en de schuldgraad (proportioneel) 51,8%, tegenover respectievelijk 51,3% en 53,1% per 31 december 2017.
- ▶ De EPRA NAV⁵ bedraagt 71,2 euro op 31 december 2018, tegenover 58,3 euro op 31 december 2017. De IFRS NAV bedraagt 68,5 euro op 31 december 2018, tegenover 56,3 euro op 31 december 2017.
- ▶ In totaal kon in de loop van 2018 voor ruim 350 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden geïdentificeerd. Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt circa 1,1 miljard euro, met name circa 90% van de beoogde doelstelling van 1,25 miljard euro.
- ▶ Gezien de doelstellingen in het kader van het groeiplan 2016-20 (1,25 miljard euro cumulatieve investeringen en EPRA-winst per aandeel van 7,00 euro in 2020) binnen bereik zijn, formuleert WDP nu reeds een nieuw hoofdstuk in zijn verdere groei. WDP kondigt met name de implementatie van een nieuw groeiplan aan, dat een uitbreiding van de portefeuille naar 5 miljard euro over de vijfjarige periode 2019-23 vooropstelt, geruggesteund door een geambieerde jaarlijkse portefeuillegroei van 10% en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 6% naar 8,00 euro in 2023. Deze groei zal hoofdzakelijk gedreven worden door eigen, voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden en in beperktere mate via selectieve acquisities, ondersteund door WDP's commercieel platform binnen elk van zijn bestaande kernmarkten en de positionering

1 ▼EPRA-winst: dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. Zie ook www.epra.com.

2 ▼De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

3 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.

4 ▼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.

5 ▼EPRA NAV: dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com.

van WDP als ontwikkelaar én langetermijn eindinvesteerder.⁶

- Voor 2019 verwacht WDP een EPRA-winst van 6,50 euro per aandeel (een stijging van 8%). Op basis van deze vooruitzichten, wordt een dividend voor 2019 (uitbetaalbaar in 2020) vooropgesteld van 5,20 euro bruto per aandeel, eveneens een stijging van 8% ten opzichte van 2018.⁷

2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2018 (analytisch schema)

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 187,9 miljoen euro over 2018, een stijging met 21,6% tegenover vorig jaar (154,5 miljoen euro), met inbegrip van de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit vanaf 1 januari 2018 (voorheen via eigenvermogensmutatie). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2017-18, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,7%⁸, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 14,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 10,3 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar toen er minder geïnstalleerd vermogen was. Bovendien was de instraling in de loop van het tweede en derde kwartaal van 2018 uitzonderlijk hoog.

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

7 Deze groei- en winstambities zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneschijn.

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

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 171,6 miljoen euro in 2018, een stijging met 20,1% tegenover dezelfde periode vorig jaar (142,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 16,4 miljoen euro over het boekjaar 2018, een stijging met 5 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2017. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, zijn deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. De stijging wordt immers deels verklaard door een opbrengst van circa 1 miljoen euro in 2017 binnen de algemene kosten, gerelateerd aan management fees aangerekend aan de Roemeense entiteit die in 2018 volledig wordt geconsolideerd. Bovendien omvatten de algemene kosten in Q4 2018 een eenmalige kost gerelateerd aan digitaliseringsprojecten van 0,7 miljoen euro. De operationele marge gedurende 2018 bedraagt 91,3% – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)⁹ bedraagt -33,0 miljoen euro over 2018, een verhoging tegenover vorig jaar (-25,7 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en het wegvallen van de intresten ontvangen op financiering verleend aan de Roemeense entiteit die nu volledig geconsolideerd wordt (voorheen via de vermogensmutatiemethode).

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.697,8 miljoen euro per 31 december 2018 ten opzichte van 1.349,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,4% gedurende 2018, tegenover 2,6% in 2017.

9 [▼] Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1.000)	FY 2018	FY 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	173.791	143.574	30.216	21,0%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	215	801	-585	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	14.537	10.331	4.206	40,7%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-619	-213	-406	n.r.
Vastgoedresultaat	187.923	154.493	33.431	21,6%
Vastgoedkosten	-6.271	-4.959	-1.313	26,5%
Algemene kosten van de vennootschap	-10.097	-6.695	-3.403	50,8%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	171.555	142.839	28.715	20,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-33.012	-25.734	-7.278	28,3%
Belastingen op EPRA-winst	-1.587	-367	-1.220	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-511	-565	53	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	256	5.246	-4.990	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.342	0	-2.342	n.r.
EPRA-winst	134.359	121.421	12.939	10,7%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	213.811	94.763	119.048	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	787	929	-142	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-3.698	-79	-3.619	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	209	5.876	-5.666	n.r.
Resultaat op de portefeuille	211.109	101.489	109.621	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.853	0	-2.853	n.r.
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep	208.257	101.489	106.768	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-9.027	16.470	-25.497	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-9.027	16.470	-25.497	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep	-9.027	16.470	-25.497	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.937	-3.904	-1.033	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	-319	319	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.937	-4.224	-713	n.r.
Minderheidsbelangen	132	0	132	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen – aandeel Groep	-4.805	-4.224	-582	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	333.846	235.156	98.691	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.063	0	-5.063	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep	328.784	235.156	93.628	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	FY 2018	FY 2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	6,00	5,60	0,40	7,2%
Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep ¹	9,31	4,68	4,63	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep ¹	-0,40	0,76	-1,16	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen – aandeel Groep ¹	-0,21	-0,19	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep ¹	14,69	10,84	3,85	n.r.
EPRA-winst ²	5,83	5,52	0,31	5,6%
Voorgestelde uitkering	110.694.672	99.041.747	11.652.926	11,8%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	82,4%	81,6%	0,8%	n.r.
Brutodividend	4,80	4,50	0,30	6,7%
Nettodividend	3,36	3,15	0,21	6,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	22.379.427	21.687.261	692.166	3,2%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.061.390	22.009.277	1.052.113	4,8%

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 Comm. VA.

Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,3 miljoen euro over 2018 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture. In 2017 was hierin ook het resultaat (aandeel WDP) van de Roemeense entiteit verwerkt, die toen eveneens een actieve belastinglatentie omvatte van 2,4 miljoen euro (waarvan 1,7 miljoen euro in het vierde kwartaal van 2017) die werd erkend gelet op de recente acceleratie in de uitbouw van de Roemeense activiteiten, waardoor de structurele rendabiliteit zal toelaten om toekomstige winsten af te zetten tegen beschikbare fiscaal overgedragen verliezen.

EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2018 bedraagt 134,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 10,7% tegenover het resultaat van 121,4 miljoen euro in 2017. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,2% gestegen tot 6,00 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 3%.

De stijging van de EPRA-winst per aandeel was gedurende de eerste negen maanden hoger (+9%) en in het vierde kwartaal lager (+2%). Deze (tijdelijke) terugval is te verklaren aan de hand van drie factoren, namelijk (1) het feit dat de opgeleverde projecten in 2017 hoofdzakelijk vanaf het tweede kwartaal zijn begonnen bijdragen tot het resultaat, terwijl dat in 2018 pas vanaf het einde van het vierde kwartaal het geval was, (2) een eenmalige positieve impact in het laatste kwartaal van 2017 gerelateerd aan een actieve belastinglatentie voor de Roemeense activiteiten (+1,7 miljoen euro) en (3) een eenmalige kost in het vierde kwartaal van 2018 gerelateerd aan digitaliseringsprojecten (-0,7 miljoen euro). Na wegfiltering van deze twee laatste factoren, bedraagt de onderliggende stijging +10% in het vierde kwartaal van 2018.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep¹⁰ over het volledige boekjaar 2018 bedraagt +208,3 miljoen euro of +9,31 euro per aandeel¹¹. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +101,5 miljoen euro of +4,68 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2018: België (+76,6 miljoen euro), Nederland (+110,2 miljoen euro), Frankrijk (+9,9 miljoen euro), Roemenië (+11,4 miljoen euro) en Luxemburg (+0,2 miljoen euro).

De herwaardering van 208,3 miljoen euro betekent een stijging in waarde van de onderliggende portefeuille van 6,2%, hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed waardoor de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de rendementen met gemiddeld 40 basispunten aanscherpten in 2018, alsook door de meerwaarden op de projectontwikkelingen.

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹² bedragen -9,0 miljoen euro of -0,40 euro per aandeel in de loop van 2018 (tegenover +16,5 miljoen euro of +0,76 euro per aandeel in 2017). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2018 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2018.

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

11 Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel – aandeel Groep: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

12 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.

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

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -4,8 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in 2018 van 328,8 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 235,2 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 328,8 miljoen euro en de

EPRA-winst van 134,4 miljoen euro, is toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

3. Toelichting bij de geconsolideerde balans 2018

Vervroegde toepassing van IFRS 16 *Lease-overeenkomsten*

IFRS 16 introduceert belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle lease-overeenkomsten (behalve uitzonderingen voor kortetermijnleases of activa met een lage waarde), en is toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019.

Aangezien WDP nagenoeg uitsluitend optreedt als vastgoedeigenaar en dus leasinggever is, zijn er wat dat betreft geen wijzigingen en zal WDP zijn vastgoedportefeuille blijven waarderen aan fair value conform IAS 40.

Echter, voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke (zoals dit ook regelmatig het geval is in het segment van logistiek vastgoed waarbij de eigendom van sommige gronden op multimodale knooppunten en nabij belangrijke infrastructuur aangehouden wordt door overheden). Concreet heeft dit tot gevolg dat er een gebruiksrecht en bijkomende verplichting (circa 41 miljoen euro)¹³ zal dienen erkend te worden in de geconsolideerde balans vanaf boekjaar 2019.

WDP heeft beslist deze nieuwe IFRS-norm vervroegd toe te passen en heeft deze impact verwerkt in zijn geconsolideerde balans per 31

¹³ Inclusief het proportionele deel van de joint ventures betreft dit 43 miljoen euro.

december 2018, op het actief binnen de reële waarde van de vastgoedportefeuille en op het passief onder andere langlopende verplichtingen. Aangezien in de definitie van de schuldratio van het GVV-KB niet alleen rekening gehouden wordt met financiële schulden, maar ook met dergelijke andere langlopende financiële verplichtingen, heeft deze boekhoudregel een impact op de schuldgraad van +0.6%. Daarnaast zal de impact op de resultatenrekening, zijnde de recurrente kost van de concessies, vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten*. Een verdere beschrijving van de impact van de toepassing van IFRS 16 is beschikbaar in hoofdstuk 9. *Jaarrekening – 2. Toelichtingen – 3. Algemene impact van de toepassing van IFRS 16 Leases*.

Vastgoedportefeuille¹⁴

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁵) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, 3.332,3 miljoen euro op 31 december 2018 tegenover 2.567,4 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 zonnepanelen¹⁶, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 3.449,6 miljoen euro in vergelijking met 2.669,8 miljoen euro eind 2017.

Deze waarde van 3.449,6 miljoen euro omvat voor 3.065,7 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 161,1 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Courcelles, Heppignies, Asse-Zellik, Bleiswijk, 's-Hertogenbosch, Breda en Schiphol en de

landbank in Roemenië met een reële waarde van 105,5 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2018 gewaardeerd tegen een fair value van 117,4 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,7%¹⁷. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,5%.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de Groep (IFRS) bedraagt 1.580,5 miljoen euro per 31 december 2018, ten opzichte van 1.238,4 miljoen euro eind 2017. Het eigen vermogen exclusief de reële waarde van financiële activa en passiva (onder meer abstractie makend van de gecumuleerde mark-to-market (M-t-M)-waarde van de rente-indekkingen die in het IFRS eigen vermogen is verwerkt), bedraagt 1.632,5 miljoen euro per 31 december 2018, in vergelijking met 1.281,3 miljoen euro eind 2017. Deze stijging is een gevolg van de groei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2018, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2017, de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend en de kapitaalverhogingen voortvloeiend uit de acquisitie van de sites te Asse-Zellik en de (indirecte) inbreng in natura van de schuldvordering naar aanleiding van de realisatie van de projecten te Veghel, Tiel en Bleiswijk. Daarnaast was er een waardeaan groei in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 71,2 euro per 31 december 2018. Dit betekent een stijging van 12,9 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 58,3 euro op 31 december 2017 als gevolg van de combinatie van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend, de kapitaalverhogingen en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV

¹⁴ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

¹⁵ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

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

¹⁷ 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).

Geconsolideerde balans (in euro x 1.000)	31.12.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	252	146	106	n.r.
Vastgoedbeleggingen	3.299.864	2.404.027	895.837	37,3%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	120.426	95.876	24.551	25,6%
Financiële vaste activa	7.877	97.469	-89.592	-91,9%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.972	3.411	1.561	45,8%
Uitgestelde belastingen – activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.636	31.626	-20.990	-66,4%
Vaste activa	3.444.026	2.632.554	811.472	30,8%
Activa bestemd voor verkoop	739	7.525	-6.786	n.r.
Handelsvorderingen	9.987	9.042	945	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18.990	22.830	-3.840	n.r.
Kas en kasequivalenten	1.724	1.231	493	n.r.
Overlopende rekeningen	7.867	2.116	5.750	n.r.
Vlottende activa	39.307	42.745	-3.438	n.r.
Totaal activa	3.483.333	2.675.299	808.034	n.r.
Kapitaal	176.684	168.873	7.811	4,6%
Uitgiftepremies	646.286	545.154	101.132	18,6%
Reserves	428.767	289.256	139.511	48,2%
Nettoresultaat van het boekjaar	328.784	235.156	93.628	39,8%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.580.521	1.238.439	342.083	27,6%
Minderheidsbelangen	29.994	0	29.994	n.r.
Eigen vermogen	1.610.516	1.238.439	372.077	30,0%
Langlopende verplichtingen	1.577.336	1.158.293	419.043	36,2%
Langlopende financiële schulden	1.476.586	1.108.966	367.620	33,1%
Andere langlopende verplichtingen	100.750	49.328	51.423	104,2%
Kortlopende verplichtingen	295.481	278.566	16.915	6,1%
Kortlopende financiële schulden	221.165	240.849	-19.684	-8,2%
Andere kortlopende verplichtingen	74.316	37.717	36.599	97,0%
Verplichtingen	1.872.817	1.436.860	435.958	30,3%
Totaal passiva	3.483.333	2.675.299	808.034	30,2%
Kernratio's	31.12.2018	31.12.2017	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	68,5	56,3	12,3	21,8%
EPRA NAV	71,2	58,3	12,9	22,1%
Koers van het aandeel	115,2	93,4	21,8	23,3%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	61,9%	60,3%	1,5%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	3.449,6	2.669,8	779,8	29,2%
Loan-to-value	50,0%	51,3%	-1,3%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	51,8%	53,1%	-1,3%	n.r.

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

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

per aandeel¹⁸ bedraagt 68,5 euro op 31 december 2018 tegenover 56,3 euro per 31 december 2017.

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.697,8 miljoen euro per 31 december 2018 tegenover 1.349,8 miljoen euro per eind december 2017, hoofdzakelijk gerelateerd aan de volledige consolidatie van de Roemeense entiteit en de verdere groei van de portefeuille. De kortlopende financiële schulden van 221 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het traditionele commercial paper programma (151 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 2.675,3 miljoen euro per 31 december 2017 tot 3.483,3 miljoen euro per eind december 2018. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 51,8% per 31 december 2018, ten opzichte van 53,1% per 31 december 2017. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 50,0% per 31 december 2018.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2018 bedraagt 4,4 jaar¹⁹. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,3 jaar²⁰. Op 31 december 2018 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 300 miljoen euro²¹.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,4% in 2018. De Interest Coverage Ratio²² is gelijk aan 4,6x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2017. De indekkingsgraad of hedge ratio²³, 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 91% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,3 jaar.

4. Bijdrage aan de schatkist

In 2018 hebben WDP en zijn dochtervennootschappen samen voor 35,9 miljoen euro aan sociale, fiscale en sectorgebonden belastingen bijgedragen aan de schatkist.

in euro (x 1.000)	FY 2018	FY 2017
Vennootschapsbelasting	262	360
Exit taks	0	331
Roerende voorheffing	28.762	26.031
Abonnementstaks	1.495	1.104
Socialezekerheidsbijdrage (werkgeversbijdrage)	727	788
Niet-recupereerbare btw	696	746
Onroerende voorheffingen en overige taksen gerelateerd aan onroerende goederen gedragen door de eigenaar	3.780	3.039
Registratierechten	123	2.500
Overige belastingen	76	279
Totaal	35.921	35.178

18 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.

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

20 Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,6 jaar.

21 Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

22 Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde interesten en dividend en min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

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

3. Transacties en verwezenlijkingen

1. Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2018 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 97,5% tegenover 97,4% op het einde van 2017. Van de 10% huurcontracten die in 2018 op eerstvolgende vervaldatum kwamen, kon 99% verlengd worden (waarvan ruim 90% met bestaande klanten). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2. Acquisities en desinvesteringen

In de loop van 2018 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van 96 miljoen euro. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 8,8%¹.

2.1. Aankopen

België

ZELLIK, BROEKOOI 170: aankoop van een site van circa 14.000 m² bestemd voor herontwikkeling² in de directe nabijheid van de WDP-locaties voor o.a. Antalis en Euro Pool System. Het investeringsbedrag betreft circa 7 miljoen euro.

ASSE-ZELLIK: een bebouwde oppervlakte van circa 22.000 m² voor herontwikkeling, die werd aangekocht via inbreng in natura voor een bedrag van circa 5 miljoen euro. De site is gelegen naast de WDP-locatie voor Euro Pool System². Zellik wordt aanzien als strategisch

belangrijk voor logistieke activiteiten, gezien zijn directe aansluiting met de Brusselse ring.

ASSE-ZELLIK: bijkomende site van circa 52.000 m², bestaande uit zowel braakliggende percelen als bebouwde oppervlakte voor een totale vergoeding van circa 12 miljoen euro². WDP wil deze site op termijn gedeeltelijk herontwikkelen. De site was voorheen eigendom van De Persgroep Publishing NV.

Nederland

VEGHEL: een bebouwde oppervlakte van circa 10.000 m² voor herontwikkeling², gelegen naast de bestaande WDP-locatie voor Kuehne + Nagel. De site werd aangekocht voor een bedrag van circa 2 miljoen euro.

BREDA, STEENEN HOOFD 44: aankoop van een nieuw grondpotentieel² van circa 90.000 m². Het investeringsbedrag betreft circa 7 miljoen euro.

HASSELT, HANZEWEG: gelegen naast het bestaande WDP-pand voor Scania, werd een bijkomend warehouse met een totale oppervlakte van circa 10.000 m² aangekocht. Scania huurt ook dit pand voor een periode van tien jaar.

BARENDRECHT, SPOORWEGEM-PLACEMENT: de huidige WDP-locatie aan Spoorwegemplacement wordt uitgebreid met een oppervlakte van ruim 3.000 m² aan grondpotentieel². Het investeringsbedrag betreft circa 1 miljoen euro.

¹ Exclusief grondreserve.

² Deze oppervlakte betreft de totale oppervlakte van het perceel.

Roemenië

BRASOV (2): sale and lease back van de site van Flenco East Europe Fluid System bestaande uit een gebouw van circa 20.000 m² en bijkomend grondpotentieel. Flenco huurt deze locatie voortaan op basis van een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt circa 5 miljoen euro.

TIMISOARA (6): multi-tenant locatie voor o.a. Procter & Gamble van in totaal ongeveer 37.000 m². Gezien deze site is gelegen aan de bestaande WDP-locatie te Timisoara, kan worden ingespeeld op de eventuele vraag van bestaande en/of nieuwe klanten naar bijkomende vastgoedruimte in de toekomst. Het investeringsbedrag betreft circa 21 miljoen euro.

CLUJ-NAPOCA (4): een bestaand magazijn met een oppervlakte van ongeveer 33.000 m². Het huurcontract met Profi heeft een resterende looptijd van tien jaar. De retailer breidt zijn partnership met WDP op die manier verder uit na de eerdere ingebruikname van een nieuw gekoeld distributiecentrum op deze site. Supermarktketen Profi centraliseert hier immers zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transsylvanië. Deze aankoop zorgt er bovendien voor dat WDP eigenaar wordt van het volledige logistieke park in Cluj-Napoca (bijna 70.000 m²) en zal instaan voor het parkmanagement. Het investeringsbudget voor deze acquisitie betreft circa 22 miljoen euro.

BRAZI: WDP heeft van Carrefour zijn bestaande warehouse met een oppervlakte van circa 23.000 m² te Brazi (nabij Ploiesti) verworven, dat door de retailer zal worden gehuurd voor een periode van tien jaar. Dit pand wordt op dit ogenblik uitgebreid met een oppervlakte van 11.000 m².³

SLATINA: aankoop van een nieuw grondpotentieel van circa 64.000 m² te Slatina², gelegen ten westen van Boekarest.

2.2. Verkopen

LEUVEN, VAART 25-35: inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.⁴ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 69%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is voorzien vanaf het najaar van 2019.

Bijkomend werden in de loop van 2018 de locaties te **MEEER, TERNAT (INDUSTRIELAAN 23), AIX-EN-PROVENCE, PUJURS, LILLE-TEMPLEMARS (RUE DE L'ÉPINOY)** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT** verkocht.

3. Projecten die in de loop van 2018 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2018 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 433.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,1%⁵, met een investeringsbedrag van circa 266 miljoen euro.

België

HEPPIGNIES, RUE DE CAPILÔNE 6: de bestaande ruimte (20.000 m²) voor Trafic is uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 15.000 m². Trafic tekent hiervoor

³ Zie 4.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering.*

⁴ Zie persbericht van 30 april 2015.

⁵ Het brutohuurrendement betreft 6,3% in de Benelux en 8,7% in Roemenië.

in op een huurcontract van twaalf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 8 miljoen euro.

Luxemburg⁶

EUROHUB SUD: nieuwbouwmagazijn van circa 25.000 m² met een investeringsbedrag van 11 miljoen euro. Retailer Auchan beschikt over een oppervlakte van ongeveer 20.000 m², uitgerust met koel- en vriescellen, op basis van een huurcontract van vijftien jaar. De supermarktketen vestigt op deze locatie, behalve zijn logistieke centrum, eveneens zijn administratief hoofdkantoor voor de regio. De overige 5.000 m² worden gehuurd door Innovation First, op basis van een huurcontract van tien jaar. Innovation First is gespecialiseerd in de ontwikkeling en productie van educatieve robots, speelgoedrobots voor consumenten en rack systemen voor servers en informaticacomponenten.

Nederland

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG / SPECTRUMLAAN: realisatie van nieuwbouwprojecten voor Mediq (25.000 m²), Total Exotics (4.000 m²), Misi (7.000 m²) en Toolstation (11.900 m²). Het totale investeringsbudget voor deze projecten bedraagt circa 36 miljoen euro.

ECHT, FAHRENHEITWEG: in het business park ML te Echt, waar WDP reeds actief is via de site verhuurd aan Action, werd een distributiecentrum van circa 14.000 m² gerealiseerd dat tien jaar vast verhuurd is aan logistiek dienstverlener Dick Vijn. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt 10 miljoen euro.

HEERLEN, EARL BAKKENSTRAAT: het bestaande magazijn van CEVA Logistics is uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 13.000 m². Het huurcontract voor deze ruimte heeft een looptijd van 3,5 jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 6 miljoen euro.

MOERDIJK, ENERGIEWEG 4: een distributiecentrum voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen van in totaal circa 18.000 m² voor Gondrand Traffic op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar. Het betreft een investeringsbudget van circa 18 miljoen euro.

AMSTERDAM, KAAPSTADWEG: nieuw crossdockmagazijn van in totaal ruim 14.000 m² voor logistiek dienstverlener DHL Parcel met een investeringsbudget van circa 14 miljoen euro. DHL Parcel huurt de locatie van WDP op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar.

SCHIPHOL LOGISTICS PARK: WDP heeft eind 2017 de koopoptie gedeeltelijk gelicht ter verwerving van circa 4 ha extra grondpotentieel voor de uitbreiding van het Schiphol Logistics Park. Een bijkomende oppervlakte van 17.000 m² werd gerealiseerd voor Rapid Logistics en Panalpina op basis van een huurcontract van vijf jaar en een investeringsbedrag van circa 27 miljoen euro.

TIEL, DE DIEPERT 5: de bestaande locatie is uitgebreid met een nieuw distributiecentrum van circa 32.000 m² waarvan initieel een oppervlakte van ongeveer 12.000 m² eveneens door logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel wordt gehuurd op basis van een meerjarig huurcontract. Het investeringsbedrag betreft circa 20 miljoen euro voor de volledige uitbreiding (inclusief grond).

⁶ Rekening houdend met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Luxembourg (55%).

VEGHEL, MARSHALLWEG 2: gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG-campus voor logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel. Deze gefaseerde herontwikkeling betreft 31.000 m² aan oude opslagruimte die wordt vervangen door een gloednieuw state-of-the-art distributiecentrum van in totaal ongeveer 35.000 m². Het investeringsbedrag voor de totale herontwikkeling betreft ongeveer 26 miljoen euro.

Roemenië

ARICESTII RAHTIVANI: nieuwbouwmagazijn met kantoren van ongeveer 4.500 m² voor Kamtec, specialist in auto-onderdelen, dat intekent op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

ORADEA (1): op deze nieuwe WDP-locatie is een magazijn met kantoren van ruim 4.000 m² ontwikkeld voor Kuehne + Nagel dat deze site huurt op basis van een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

ORADEA (2): een warehouse van ruim 16.000 m² voor automobielleverancier Inteva Products Salonta dat deze ruimte huurt op basis van een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 8 miljoen euro.

RAMNICU VALCEA (3): op vraag van huurder Faurecia werd zijn bestaande oppervlakte uitgebreid met een oppervlakte van circa 4.800 m², op basis van een huurcontract van tien jaar zowel wat betreft de bestaande als de nieuw opgeleverde magazijnruimte. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

OARJA (3): twee bijkomende nieuwbouwmagazijnen voor CEVA Logistics van circa 10.000 m² en 19.000 m². CEVA Logistics tekent in op een huurcontract van drie jaar voor de totale oppervlakte. Het totale investeringsbudget voor de beide fases bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

OARJA (4): bijkomende uitbreiding van circa 18.000 m² op deze locatie, eveneens voor logistiek dienstverlener CEVA Logistics. Het investeringsbedrag bedraagt circa 5 miljoen euro. Het huurcontract heeft een duurtijd van vijf jaar.

TIMISOARA (2): nieuwbouwmagazijn van in totaal ongeveer 8.000 m² voor logistiek dienstverlener TE Connectivity Solutions, dat deze locatie huurt op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar met breakmogelijkheid vanaf zeven jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 4 miljoen euro.

TIMISOARA (3): nieuwbouwmagazijn van in totaal ongeveer 3.000 m² voor meubelwinkelketen Moemax, dat deze locatie huurt voor een periode van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

TIMISOARA (4): nieuwbouwmagazijn van in totaal ongeveer 6.000 m² voor verpakkingsspecialist 360 Co-Packing, dat deze locatie huurt op basis van een langetermijnhuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 2 miljoen euro.

TIMISOARA (5): een nieuwbouwmagazijn van circa 15.000 m² voor 360 Co-packing dat deze nieuwe locatie huurt voor een periode van vijf jaar. Het investeringsbedrag betreft circa 8 miljoen euro.

CLUJ-NAPOCA (3): supermarktketen Profi centraliseert op deze locatie zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transsylvanië. WDP heeft een gekoeld distributiecentrum met kantoren op maat ontwikkeld van in totaal ruim 11.000 m². Profi heeft ingetekend op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

ROMAN: nieuwbouwproject van ongeveer 39.000 m² voor Profi, op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 8 miljoen euro.

PAULESTI (1): Global Enterprises International, toeleverancier voor de automobielsector, heeft een huurcontract van zeven jaar getekend voor de huur van een nieuwbouwmagazijn van ongeveer 4.800 m². Het investeringsbudget betreft circa 3 miljoen euro.

BRASOV (3): Inter Cars heeft zijn bestaande opslagruimte uitgebreid met een oppervlakte van circa 3.000 m² met bijkomende truck parking op basis van een huurcontract van zeven jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 2 miljoen euro.

CONSTANTA – MIHAIL KOGALNICEANU: op de bestaande grond in eigendom werd een nieuwbouwmagazijn op maat van huurder Vestas ceu Romania, een wereldspeler in windenergie, gerealiseerd. Het pand heeft een oppervlakte hebben van circa 2.300 m² en zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 1 miljoen euro.

BOEKAREST (4): op het perceel, gelegen ten noordwesten van Boekarest, dat eind 2017 werd aangekocht, heeft WDP drie nieuwbouwmagazijnen van in totaal 24.000 m² gerealiseerd voor logistiek dienstverlener Aquila Part Prod Com, dat deze locatie huurt op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 15 miljoen euro.

BOEKAREST (5): op dezelfde locatie heeft Sarantis Romania, fabrikant en distributeur van cosmetica, zijn intrek genomen in een nieuw magazijn van ongeveer 10.000 m² op basis van een huurcontract van zes jaar. Het investeringsbedrag betreft circa 6 miljoen euro.

4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 273 miljoen euro⁷ met een totale oppervlakte van circa 445.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 7,5%⁸.

België

TONGEREN, HEERSTERVELDWEG 17: WDP zal in de loop van het vierde kwartaal van 2019 op deze locatie een grondpositie met directe aansluiting tot de E313-autosnelweg verwerven en er een cross-dock nieuwbouwmagazijn van ongeveer 5.000 m² realiseren voor logistiek dienstverlener GLS. De oplevering van dit nieuwe pand is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2019. GLS tekent in op een huurcontract van vijftien jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt 8 miljoen euro.

⁷ Waarvan 116 miljoen euro is geïnvesteerd tot op heden.

⁸ Het brutohuurrendement betreft 6,3% in de Benelux en 8,6% in Roemenië.

Luxemburg⁹

EUROHUB SUD: bouw van het derde nieuwbouwmagazijn op deze locatie met een oppervlakte van 25.000 m², waarvan reeds circa 15.000 m² is verhuurd aan een eindgebruiker. Het investeringsbudget voor WDP betreft circa 12 miljoen euro. WDP voorziet de oplevering van dit project op het einde van 2019.

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG / SPECTRUMLAAN (5): nieuwbouwproject met een oppervlakte van ongeveer 8.000 m² dat zal worden opgeleverd in de loop van het tweede kwartaal van 2019. Deze ruimte zal worden gehuurd door groenten- en fruitspecialist Hoogsteder Groep, een dochtervennootschap van The Greenery, op basis van een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 7 miljoen euro.

Nederland

BARENDRECHT, DIERENSTEINWEG 30: herontwikkeling van circa 23.700 m² op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (de oplevering van de laatste fase is voorzien in het eerste kwartaal van 2019)¹⁰. Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.

BREDA, IABC 5301: na de afbraak van de bestaande loods (ex-The Greenery), is WDP gestart met de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 55.000 m² dat na oplevering (voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2019) zal worden gehuurd door Lidl op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Lidl zal in dit pand zijn food-activiteiten consolideren. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 27 miljoen euro.

BLEISWIJK, MAANSTEENWEG / SPECTRUMLAAN (4): op de recent aangekochte grondpositie te Bleiswijk, wordt een eerste project gerealiseerd voor Konings-Zuivel, een distributeur gespecialiseerd in zuivelproducten. WDP zal er een distributiecentrum van circa 8.000 m² realiseren op basis van een huurcontract van tien jaar. De oplevering van dit pand is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2019. Het investeringsbudget bedraagt circa 6 miljoen euro.

ZWOLLE, MINDENSTRAAT 7: de bestaande site voor Altrex wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 3.885 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2019. WDP voorziet voor deze uitbreiding een investeringsbudget van circa 2 miljoen euro. Altrex tekent in op een huurcontract van tien jaar en verlengt zijn huurcontract voor de bestaande ruimte met dezelfde looptijd.

ZWOLLE, PADERBORNSTRAAT: tweede distributiecentrum voor online retailer wehkamp van circa 25.000 m², ter uitbreiding van zijn bestaande volledig geautomatiseerde e-commerce centrum op deze locatie. Wehkamp zal dit nieuwe pand na oplevering (voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2019) huren op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 24 miljoen euro.

⁹ Rekening houdend met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Luxembourg (55%).

¹⁰ Zie ook 4.3.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de loop van 2018 werden afgewerkt.*

HEINENOORD, BEDRIJVENPARK HOEKSE

WAARD: handelshuis Van Claem Klerks Group en internationaal transportbedrijf New Corp Logistics zullen na oplevering (voorzien in het eerste kwartaal van 2019) een opslagruimte van respectievelijk 11.025 m² en 11.050 m² huren op basis van een huurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 18 miljoen euro.

ARNHEM, BEDRIJVENPARK IJSSELOORD

2: realisatie van een nieuwbouwmagazijn van 20.250 m² voor Bunzl, toeleverancier van verpakkingen, disposables en hygiënische producten, dat deze ruimte na oplevering (voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2019) zal huren op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbedrag van circa 18 miljoen euro.

Roemenië

PAULESTI (2): een nieuwbouwmagazijn voor een eindgebruiker met een oppervlakte van in totaal ongeveer 8.800 m² met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2019. De huurder tekent in op een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 7 miljoen euro.

SIBIU (3): een nieuwbouwmagazijn van ongeveer 4.000 m² voor Aeronamic Eastern Europe SRL, toeleverancier van de windenergiesector, dat intekent op een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar (met eerste opzegmogelijkheid na tien jaar). Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 4 miljoen euro. Voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2019.

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS (4): een nieuwbouwmagazijn voor food logistics van ongeveer 58.000 m² voor Metro. Het gebouw zal gefaseerd worden opgeleverd tegen begin 2020 en bestaat zowel uit een gedeelte niet-temperatuurgecontroleerde opslagruimte als een gedeelte voorzien van koeling en diepvries voor de distributie van voeding. Metro tekent voor deze locatie een langetermijnhuurcontract van tien jaar. WDP voorziet voor dit project een investeringsbudget van circa 33 miljoen euro.

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS (5): kledingspecialist LPP vestigt zijn e-commerce activiteiten in een te ontwikkelen distributiecentrum van ruim 22.000 m² dat wordt opgeleverd in de loop van het tweede kwartaal van 2019. LPP zal dit nieuwbouwmagazijn huren voor een periode van tien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt circa 10 miljoen euro.

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS (6): realisatie van circa 2.500 m² voor Kitchen Shop. Dit nieuwbouwproject zal in de loop van het tweede kwartaal van 2019 worden opgeleverd en betreft een investeringsbudget van circa 2 miljoen euro. Kitchen Shop zal de locatie huren op basis van een huurcontract van tien jaar.

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS (7): nieuwe state-of-the-art logistieke site voor Auchan. De nieuwe gebouwen met een totale oppervlakte van circa 77.000 m² zullen gedeeltelijk zijn uitgerust met een geconditioneerde zone en zullen worden gehuurd door Auchan voor een periode van zeven jaar. De oplevering is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2020. Het investeringsbudget bedraagt circa 45 miljoen euro.

BUZAU: een nieuwbouwmagazijn voor Ursus Breweries, een van de grootste brouwerijen in Roemenië. Ursus Breweries zal vanuit Buzau, gelegen ten noordoosten van Boekarest, zijn klanten in de hoofdstad beleveren. Het nieuwe distributiecentrum van circa 21.000 m² is gelegen naast de bestaande brouwerij en zal na oplevering – voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2019 – worden gehuurd voor een periode van tien jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 10 miljoen euro.

BRAZI: het recent aangekochte warehouse¹¹ van Carrefour wordt uitgebreid met een oppervlakte van 11.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2019. Dit gebouw is gedeeltelijk uitgerust met een geconditioneerde zone. Carrefour zal dit gedeelte huren voor een periode van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 5 miljoen euro.

DEVA: distributiecentrum voor Carrefour op basis van een huurcontract van tien jaar, dat zal instaan voor de toelevering van zijn supermarkten. De oplevering van dit nieuwe gebouw is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2019. 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 wordt ontwikkeld rekening houdende met de duurzaamheidsvereisten van Carrefour en is gedeeltelijk uitgerust met een geconditioneerde zone. WDP voorziet voor deze realisatie een investeringsbudget van circa 24 miljoen euro.

5. Verder potentieel

In functie van verdere groei in de toekomst en de uitbouw van de vastgoedportefeuille ten dienste van zijn klanten, beschikt WDP over volgend grondpotentieel:

Grondpotentieel in volle eigendom		Potentieel aan te bebouwen oppervlakte (in m ²)
BE	Heppignies	45.000
BE	Courcelles	10.000
BE	Asse-Zellik	44.000
BE	Verschillende	70.000
NL	Bleiswijk	30.000
NL	's-Hertogenbosch	50.000
NL	Schiphol Logistics Park	6.000
NL	Breda	49.000
NL	Verschillende	10.000
RO	Verschillende	>550.000

Grondpotentieel via optie op concessie		Potentieel aan te bebouwen oppervlakte (in m ²)
BE	WDPort of Ghent	150.000
BE	Trilogiport	35.000
LU	Eurohub Sud	25.000

Grondpotentieel via exclusieve optie		Potentieel aan te bebouwen oppervlakte (in m ²)
NL	Schiphol Logistics Park	10.000
NL	Nieuwegein	15.000
NL	Bleiswijk	35.000
NL	Zwolle	22.000

¹¹ Zie 4.3.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de loop van 2018 werden afgewerkt.

6. Duurzaamheid

Zonnepanelenproject in Nederland

Momenteel is de tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland in uitvoering, goed voor een totale investering van circa 25 miljoen euro en een extra capaciteit van in totaal 25 MWp tegen eind 2019¹². Na oplevering beschikt WDP over een totaal geïnstalleerd vermogen van 85 MWp aan zonne-energie in portefeuille. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

Energiebeheersysteem voor de volledige vastgoedportefeuille

In samenwerking met nanoGrid, specialist in energiebeheer, werd in de loop van 2018 de installatie van de hardware voor een energiebeheersysteem in alle WDP-panden uitgerold. Met dit energy monitoring systeem kan het verbruik van de klant geoptimaliseerd worden, op de energiefactuur worden bespaard en dus verder worden ingezet op een meer duurzame vastgoedportefeuille.

7. Evoluties inzake beleid met betrekking tot het Nederlands REIT-statuu

Het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 bevatte het voornemen om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen (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, waardoor directe beleggingen in Nederlands vastgoed ook na 2020 verder mogelijk zullen zijn.

Daarnaast was WDP in gesprek met de Nederlandse fiscale administratie, die aan WDP had aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V., die het statuut van FBI heeft, aan een nieuwe aandeelhouderstoets diende onderworpen te worden (de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen namelijk onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur). De gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden, werden in het licht van bovenstaande opgeschort. WDP hoopt deze op korte termijn te kunnen hervatten. De vennootschap meent dat zij deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen doorstaan en dat zij redelijke afspraken zal kunnen maken met de Nederlandse fiscale administratie.¹³

¹² Heden zijn commerciële akkoorden gesloten voor de installatie van 13MWp.

¹³ Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de huidige EPRA-winst per aandeel, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

4. Beheer van financiële middelen

1. Financieringsbeleid

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

De belangrijkste objectieven binnen deze context zijn de volgende:

- ▶ een proactief beheer van de kapitaalstructuur;
- ▶ een ideale balans van eigen en vreemd vermogen;
- ▶ een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- ▶ een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- ▶ 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 stringente regelgeving waaraan als GVV dient voldaan te worden en de hoge mate aan visibiliteit over de huurstromen, geven WDP een competitief voordeel in het zoeken van passende financieringsbronnen. Dit is uitermate belangrijk in de continu evoluerende financieringsomgeving, waarbij een hoge kredietwaardigheid en diversificatie sleutelwoorden zijn.

Financiële kerncijfers	31.12.2018	31.12.2017
Loan-to-value ¹	50,0	51,3
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) ²	51,8	53,1
Interest Coverage Ratio ³ (in x)	4,6	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,4	2,6
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,4	4,1
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,3	4,5
Hedge ratio ⁴ (in %)	91	91
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	7,3	7,6

1 [▼]De loan-to-value bekomt men door de netto financiële schulden te delen door de reële waarde van de portefeuille en deelnemingen. Deze laatste is gelijk aan de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief activa bestemd voor verkoop), de reële waarde van de zonnepanelen, deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures en financiering verschaft aan geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

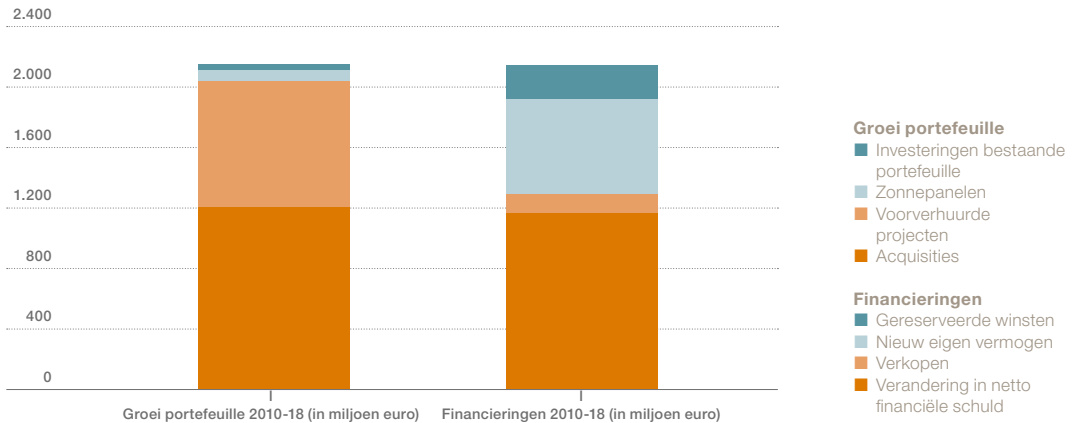
2 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

3 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.

4 [▼]De hedge ratio wijst op het percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

5 Resterende looptijd van de schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

Financieringsbronnen gedurende 2010-18: matching van de activa en de passiva van WDP



2. 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 6,7%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten (inclusief zonnepanelen) van 5,8 jaar (tot eerste vervalddag, en 7,2 jaar tot eindvervalddag). Deze worden vervolgens gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van onder de 3%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 7,3 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 4,6x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

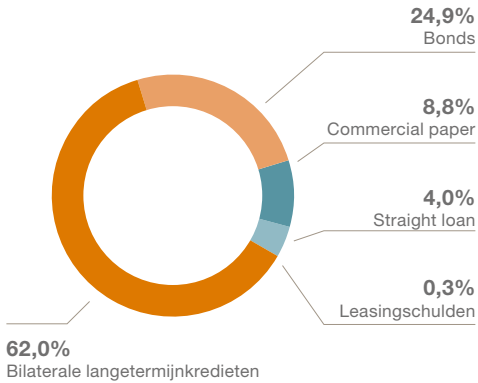
Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het GVV-KB. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% bedragen (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) en bovendien is er geen

uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien de toegestane limiet overschreden wordt – aangezien op dat moment de middelen dienen aangewend te worden om de schuldgraad 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 interestlasten 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 schommelt tussen 50 en 55%.

Eind 2018 bedroeg de loan-to-value 50,0% en de schuldgraad (proportioneel) 51,8%, tegenover respectievelijk 51,3% en 53,1% per 31 december.

Samenstelling



Op 31 december 2018 bedroegen de totale uitstaande geconsolideerde financiële schulden 1.697,8 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- ▶ 1.047,6 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over zeventien banken;
- ▶ 151,0 miljoen euro commercial paper¹;
- ▶ 426,0 miljoen euro obligatieleningen;
- ▶ 67,5 miljoen euro straight loans;
- ▶ 5,7 miljoen euro leasingschulden.

Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat 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. 12% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 48% hebben een looptijd van meer dan een jaar en 40% vervalt op meer dan vijf jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2019,

werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten allemaal verlengd.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2018 bedraagt 4,4 jaar². Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnskredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,3 jaar³. Eind 2017 was dit respectievelijk 4,1 en 4,5 jaar.

Op 31 december 2018 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 300 miljoen euro⁴.

De hierna volgende grafieken geven de vervaldagen van de schulden weer. WDP streeft ernaar om een zo goed mogelijke spreiding van de schulden in de tijd te bekomen, waarbij eveneens een evenwicht gezocht wordt tussen looptijd, kost en diversificatie van de gebruikte schuldinstrumenten. Aangezien er bij sommige kredieten een verlengingsoptie is die kan uitgeoefend worden door de leninggever (op verzoek van WDP), werd in de grafieken rekening gehouden met de minimale, respectievelijk maximale looptijd van de kredieten waarbij in het laatste geval werd verondersteld dat de verlengingsopties telkens werden uitgeoefend door de bank. In 2019 vervallen 226,3 miljoen euro schulden, waarvan 151 miljoen euro gerelateerd zijn aan het commercial paper, dat per definitie een looptijd tot één jaar heeft. Dit commercial paper of handelspapier wordt, zoals eerder vermeld, volledig gedekt door beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten mocht de herplaatsing ervan niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

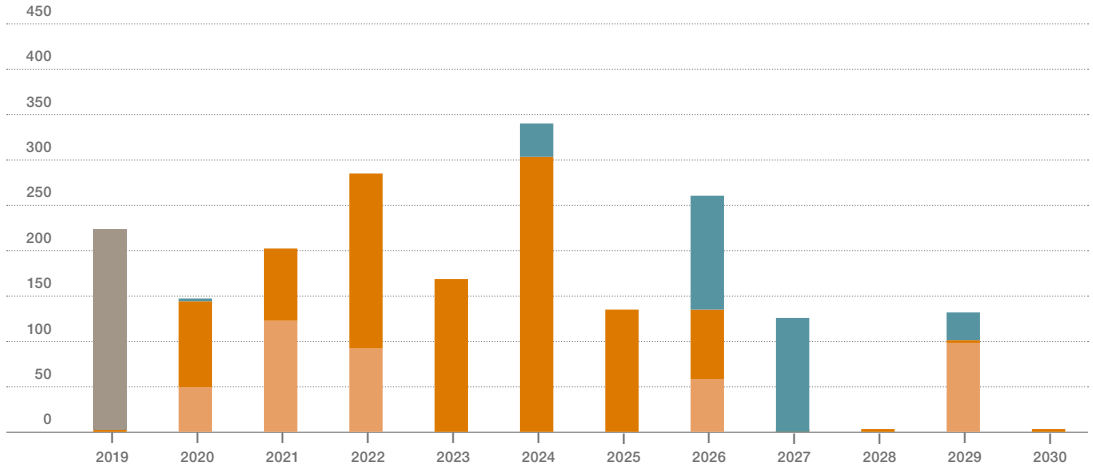
1 Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter financiering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

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

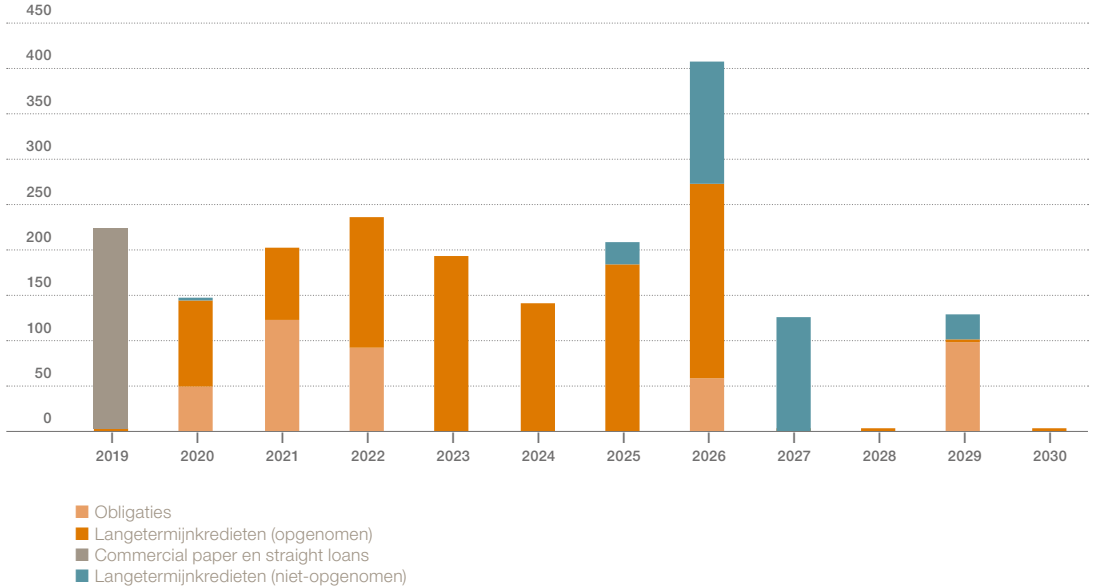
3 Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden worden uitgeoefend, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnskredieten 5,6 jaar.

4 Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

Vervaldagen kredietlijnen (minimale looptijd)⁵

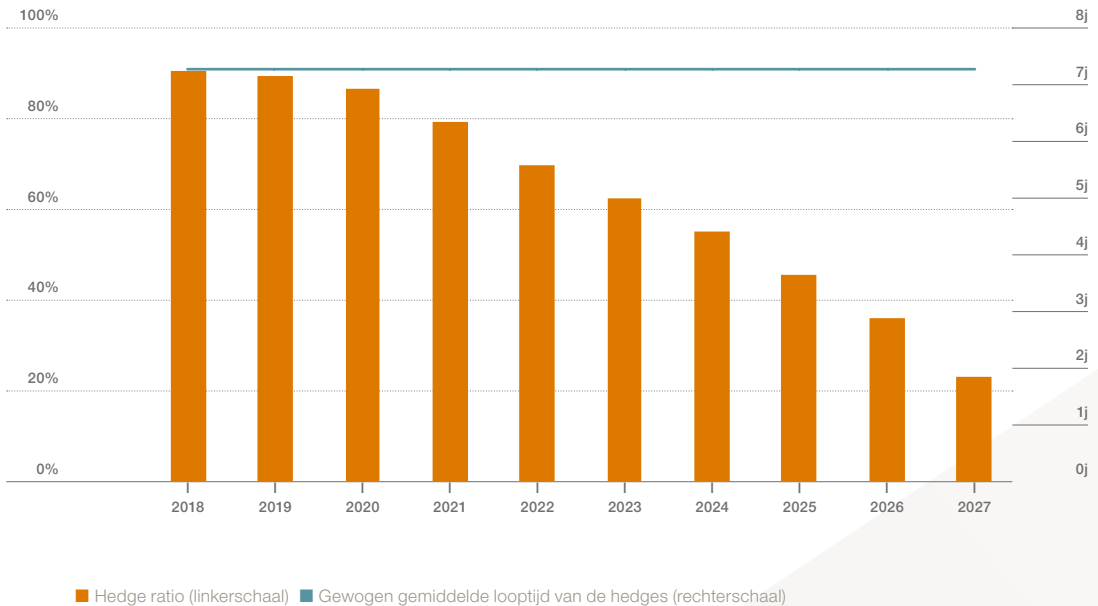


Vervaldagen kredietlijnen (maximale looptijd)⁵



⁵ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgevoerd, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens worden uitgevoerd.

Evolutie hedge ratio



Indekkingen

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

WDP heeft gebruikgemaakt van de nog steeds lage intrestvoeten gedurende 2018 om zijn hedgeportfolio uit te breiden met 150 miljoen euro aan nieuwe Interest Rate Swaps met vervaldagen in 2027 en 2029.

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 91% op 31 december 2018⁶. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 90% in 2019 en 87% in 2021. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook blz. 228 voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en blz. 68 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

3. Convenanten en zekerheden

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

⁶ Bij de indekkingspolitiek van de GVV is bij de lange looptijd van de bestaande rente-indekkingen impliciet uitgegaan van de voorwaarde dat het absoluut niveau van de uitstaande schulden behouden blijft. Zie tevens 8. *Risicofactoren* en toelichting XIV. *Financiële instrumenten*.

ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen. WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2018. De Interest Coverage Ratio bedroeg 4,6x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0% eind 2018.

Het financieringsbeleid van WDP is er eveneens op geënt dat er geen hypotheken noch andere zakelijke zekerheden worden verleend aan de schuldeisers, met uitzondering van deze vermeld op blz. 232.

4. Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2018

Financieringsbeleid in 2018

In 2018 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 480 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 171 miljoen euro (via het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de inbrengen in natura) en het saldo via nieuwe schulden en de private plaatsing van obligaties, via dewelke tevens een buffer van onbenutte kredietlijnen kon worden gehandhaafd van circa 300 miljoen euro. Daarnaast werd tevens geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2019-20. De loan-to-value bedraagt 50,0% en de schuldgraad (proportioneel) 51,8% per 31 december 2018.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2018 achtereenvolgens via:

► **Uitgifte van green bond van 100 miljoen euro via US private placement**

WDP heeft eind maart 2018 een overeenkomst gesloten met één enkele US-investeerder (MetLife Inc.) voor de uitgifte van een US private placement met een looptijd van elf jaar voor in totaal

100 miljoen euro (met uitbreidingsoptie) en met een coupon van 2,62%. De uitgifte gebeurt aan de hand van green bonds die uitsluitend zullen worden aangewend voor de (her)financiering van de daarvoor in aanmerking komende duurzame activa van WDP.

► **Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 5 miljoen euro**

Midden september 2018 realiseerde WDP de acquisitie van een industriële site te Asse-Zellik⁷ via een inbreng in natura tegen betaling van 44.860 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 5,2 miljoen euro.

► **Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 12 miljoen euro**

Midden oktober 2018 realiseerde WDP de acquisitie van een bijkomende site te Asse-Zellik⁸ via een inbreng in natura tegen betaling van 119.226 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 12,4 miljoen euro.

► **Kapitaalverhoging via (indirecte) inbreng in natura voor 45 miljoen euro**

WDP realiseerde een (indirecte) inbreng in natura van schuldvordering naar aanleiding van de realisatie van de voorverhuurde projecten te Veghel, Tiel en Bleiswijk, hetgeen heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 44,9 miljoen euro en de uitgifte van 390.702 nieuwe aandelen.

► **Nieuw financieringspakket bij EIB van 150 miljoen euro**

Na een eerste samenwerking in 2010, hebben WDP en de Europese Investeringsbank (EIB) een nieuw financieringspakket voor een totaalbedrag van 150 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft termijnleningen die zullen worden opgenomen ten behoeve van het benodigde kapitaal voor zowel de projecten die werden gerealiseerd in 2018 als de toekomstige projecten in de convergentieregio's van de EU in Roemenië.

⁷ Zie persbericht van 17 september 2018.

⁸ Zie persbericht van 17 oktober 2018.

► **Nieuwe bankfinanciering**

Bijkomend kon WDP in de loop van 2018 een bedrag van circa 130 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen.

► **Verlenging bankfinanciering**

Zoals gebruikelijk verlengde WDP reeds proactief zijn langetermijnkredieten met vervaldag in 2019 voor een totaalbedrag van 160 miljoen euro.

Financiële risico's

Ook in 2018 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie hoofdstuk 8. *Risicofactoren*.

5. EPRA-stats

1. EPRA-kernprestatie-indicatoren

De commissaris bevestigt dat de EPRA-winst, de EPRA NAV- en de EPRA NNNAV-indicatoren berekend werden volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations en/of dat de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

De publicatie van deze gegevens, is niet verplicht volgens de regels aangaande de GVV's.

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.	134.359	6,00
II.	EPRA NAV ¹	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	1.641.168	71,2
II.	EPRA NNNAV ²	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	1.572.455	68,2

Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel	in %	
III.	EPRA NIY ³	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.		6,0
III.	EPRA TOPPED-UP NIY ³	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen 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.		6,0
IV.	EPRA-leegstandspercentage	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.		2,7
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 Exclusief directe leegstandskosten	9,5 9,1

1 NAV = Net Asset Value.

2 NNNAV = Triple Net Asset Value.

3 NIY = Net Initial Yield.

I. EPRA-winst

in euro (x 1.000)		FY 2018	FY 2017
Winst per IFRS-resultatenrekening		328.784	235.156
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	-208.874	-90.859
	- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-213.811	-94.763
	- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	4.937	3.904
II.	winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-787	-929
VI.	wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	9.027	-16.470
VIII.	uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	3.698	79
IX.	aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-209	-5.556
X.	minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	2.721	0
EPRA-winst		134.359	121.421
Gewogen gemiddeld aantal aandelen		22.379.427	21.687.261
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)		6,00	5,60

II. EPRA NAV

in euro (x 1.000)		31.12.2018	31.12.2017
IFRS NAV		1.580.521	1.238.439
IFRS NAV/aandeel (in euro)		68,5	56,3
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties		1.580.521	1.238.439
Omvat (niet):			
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten		51.936	42.909
(v.a) uitgestelde belastingen		8.710	2.631
EPRA NAV		1.641.168	1.283.979
Aantal aandelen		23.061.390	22.009.277
EPRA NAV per aandeel (in euro)		71,2	58,3
EPRA NAV		1.641.168	1.283.979
omvat:			
i. reële waarde van financiële instrumenten		-51.936	-42.909
ii. reële waarde van financiële schulden		-8.066	-9.039
iii. uitgestelde belastingen		-8.710	-2.631
EPRA NNNAV		1.572.455	1.229.400
Aantal aandelen		23.061.390	22.009.277
EPRA NNNAV per aandeel (in euro)		68,2	55,9

III. EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1.000)		31.12.2018	31.12.2017
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		3.299.864	2.412.794
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures		29.796	147.096
Activa bestemd voor verkoop		2.620	7.525
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-318.257	-232.209
Afgewerkte vastgoedportefeuille		3.014.022	2.335.206
Toelage voor geraamde aankoopkosten		128.903	98.054
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	3.142.926	2.433.260
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		195.387	161.366
Vastgoedkosten		-6.271	-5.621
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	189.116	155.745
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	189.116	155.745
EPRA NIY	A/B	6,0%	6,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,0%	6,4%

IV. Vastgoedbeleggingen – Huurdata en leegstandspercentage (EPRA)

	Brutohuurinkomsten 2018	Nettohuurinkomsten 2018	Verhuurbare ruimte per 31 DEC. 18	Brutohuurinkomsten op jaarbasis	Verwachte huur- waarde voor leeg- staande ruimtes per 31 DEC. 18	Totale verwachte huurwaarde	Leegstand
	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	(in m ²)	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	(in %)
België	67.871	64.154	1.780.965	69.854	3.467	73.321	4,8
Nederland	81.832	78.976	1.855.789	88.715	1.533	90.248	1,7
Frankrijk	6.324	5.932	192.574	7.215	316	7.531	4,0
Luxemburg	947	819	32.574	1.844	0	1.844	0,0
Roemenië	18.632	17.184	623.149	27.760	0	27.760	0,0
Totaal aantal vastgoedeigendommen beschikbaar voor verhuring	175.606	167.065	4.485.051	195.387	5.316	200.703	2,7
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening							
Huurinkomsten in verband met:							
– activa bestemd voor verkoop	8	0					
– vastgoedbeleggingen reeds verkocht	939	864					
– vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	0	1					
– inkomsten uit zonnepanelen	0	14.537					
– Luxemburg	-947	-819	-32.574	-1.844	–	-1.844	
– andere aanpassingen: joint ventures		4					
Totaal	175.607	181.652	4.452.477	193.544	5.316	198.860	

v. EPRA-kostratio

in euro (x 1.000)		FY 2018	FY 2017
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	18.279	14.119
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	-963	-976
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	-73	229
V.	Operationele kosten van joint ventures	66	688
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	-886	-719
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		A	16.423
IX.	Directe leegstandskosten	-787	-806
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)		B	15.637
X.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)	171.306	142.918
XII.	Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures	887	5.140
Brutohuurinkomsten		C	172.193
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		A/C	9,5%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)		B/C	8,5%

vi. Vastgoedbeleggingen – Evolutie nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

						31 DEC. 2018	31 DEC. 2017	2018
	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen	Verkopen	Projecten	Totale nettohuurinkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Organische groei nettohuurinkomsten	
	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	(in %)	
België	58.378	1.513	556	4.008	64.455	57.462	1,6%	
Nederland	59.760	3.323	0	15.894	78.977	58.453	2,2%	
Frankrijk	4.144	1.085	603	704	6.535	4.306	-3,8%	
Luxemburg	0	811	0	7	819	0	0,0%	
Roemenië	13.491	1.847	0	1.846	17.184	13.198	2,2%	
Vastgoed bestemd voor verhuur	135.773	8.580	1.159	22.458	167.970	133.419	1,7%	
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening								
Nettohuurinkomsten vastgoedbeleggingen die eerder werden verkocht			-40		-40			
Inkomsten uit zonne-energie	12.694			1.843	14.537			
Luxemburg		-811		-7	-819			
Andere aanpassingen: joint ventures	4				4			
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed op geconsolideerde IFRS-resultatenrekening	148.471	7.768	1.119	24.293	181.652			

VII. Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens

	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Netto-aanvangsrendement EPRA
	in euro (x 1.000)	in euro (x 1.000)	(in %)
België	1.095.196	76.969	6,0
Nederland	1.427.739	110.191	5,7
Frankrijk	119.073	8.839	5,6
Luxemburg	24.906	512	6,3
Roemenië	347.108	17.811	7,7
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuuring	3.014.022	214.322	6,0
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring	162.825		
- Grondreserves	107.277		
- Gebruiksrecht concessie	41.451		
- Activa bestemd voor verkoop	-2.620		
- Andere aanpassingen: joint ventures			
Vastgoedeigendommen	-24.613		
Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring	-627		
Grondreserves	0		
Gebruiksrecht concessie	-1.964		
Andere aanpassingen	4.113		
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	3.299.864		

VIII. Vastgoedbeleggingen – gegevens met betrekking tot huurcontracten

Segment	Gemiddelde looptijd		Gegevens eerstvolgende vervalddag huurcontracten			Gegevens eindvervalddag huurcontracten		
	tot eerste vervalddag (in jaren)	tot eindvervalddag (in jaren)	Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervalddag komen in euro (x 1.000) ¹			Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen in euro (x 1.000) ¹		
			jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
België	4,3	6,7	13.746	7.328	29.226	3.878	7.909	19.509
Nederland	6,0	6,7	5.961	15.761	22.723	5.957	9.870	20.431
Frankrijk	4,0	6,9	365	2.006	3.144	365	0	2.216
Luxemburg	5,4	10,4	756	165	0	756	165	0
Roemenië	7,2	8,2	513	2.918	6.312	352	1.857	6.707
Totaal	5,4	7,0	21.342	28.177	61.406	11.308	19.801	48.862

¹ De actuele huur werd voor Luxemburg aan 55% weergegeven.

6. Vooruitzichten

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2019, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van WDP.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2018.

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

1. Hypothesen

Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door WDP gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van zijn geconsolideerde rekeningen per 31 december 2018 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB. Vanaf 1 januari 2019 treedt IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* in werking, waarbij WDP de balansimpact vervroegd heeft verwerkt per 31 december 2018 en vanaf boekjaar 2019 de impact op de resultatenrekening via een verschuiving zichtbaar zal zijn.

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

- ▶ Bij de evolutie van de huuropbrengsten, wordt rekening gehouden met een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,7% wat de indexatie van de huurcontracten in 2019 betreft, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2018.
- ▶ Voor de berekening van de intrestvoeten, wordt uitgegaan van een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één, drie en zes maand van respectievelijk -0,35%, -0,29% en -0,22%.
- ▶ De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IFRS 9) gewaardeerd tegen marktwaarde in de geconsolideerde financiële staten. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaarden. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.
- ▶ In lijn met de IFRS-normen worden de vastgoedportefeuille (IAS 40) en de zonnepanelen (IAS 16) gewaardeerd aan fair value. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- ▶ Er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo) politieke en/of economische klimaat, die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de Groep.

- ▶ Er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatorie vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Groep of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- ▶ Tevens kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 8. *Risicofactoren*.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurre resultaat

- ▶ Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten, rekening houdend met de hypothesen gehanteerd voor de indexatie van de huurcontracten (zie supra), waarbij de indexatie werd toegepast op individuele contractbasis, volgens de verjaardag van het huurcontract.
- ▶ In 2019 komt 15% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2018 70% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor de 30% die nog niet is verlengd, wordt rekening gehouden met huurverlengingen/huurvernieuwingen: op individuele basis is een analyse gemaakt van leegstandsperiode, verhoogde lasten en taksen normaal ten laste van de huurder, eventuele wederinstandstellingskosten, kosten voor de commercialisatie en een nieuw huurniveau bij wederverhuring vergelijkbaar aan het huidige niveau. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2019, in lijn met 97,5% eind 2018.
- ▶ Het netto-investeringsvolume van circa 480 miljoen euro, gerealiseerd in 2018, zal tijdens het boekjaar 2019 grotendeels bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er, zoals aangekondigd, verschillende voorverhuurde

nieuwbouwprojecten in uitvoering met graduele oplevering in 2019. De stijging in de huurinkomsten, is hoofdzakelijk gedreven door deze externe groei.

Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten

- ▶ Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen. Deze worden geraamd op circa 14 miljoen euro¹, een daling op organische basis omwille van de hoger dan normale instraling in 2018, ruimschoots opgevangen door een onderliggende stijging gedreven door de geplande PV-projecten in Nederland en in België.
- ▶ Daarnaast omvat deze post het netto-effect van doorgerekende kosten aan de klanten met inbegrip van de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent.

Vastgoedkosten

- ▶ Deze kosten omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2019 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.

Algemene kosten van de vennootschap

- ▶ De evolutie van de algemene kosten van de vennootschap is onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille waarbij verder aan het operationele platform wordt gebouwd op een kostenefficiënte manier, dit wil zeggen met behoud van de hoge operationele marge op een niveau van circa 92%.
- ▶ Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van WDP, zijnde de vergoeding van de zaakvoerder van WDP (met name de vergoeding voor het uitvoerend management en de niet-uitvoerende bestuurders) en de kosten van het administratief personeel. Hiertoe

¹ Zie ook toelichting IV. *Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden* voor de voorspelling van de kasstromen van de PV-installaties.

behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de kantoren in Wolvertem, Breda en Boekarest.

- ▶ Tot de vaste kosten behoort ook een rubriek bestaande uit geraamde vergoedingen verschuldigd aan externe adviseurs of experts zoals vastgoedexperts, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en informaticakosten, consultancy-opdrachten en de vergoedingen van de commissaris voor wettelijke controles.
- ▶ Als beursgenoteerde onderneming bestaan de overheadkosten van WDP eveneens uit de jaarlijkse taks op de GVV's, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext, de kosten inzake het prudentieel toezicht op GVV's, en het budget van de vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

Financieel resultaat

- ▶ Wat de inschatting van de intrestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2018 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2019. Hierbij wordt een schuldratio verwacht van circa 53%.
- ▶ Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 91% op basis van de situatie per 31 december 2018, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 2,2% voor 2019. In deze globale financieringskost is een gewogen gemiddelde kredietmarge verrekend, alsook de kost voor het niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten. Voor de assumpties werd ervan uitgegaan dat er geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken.
- ▶ De totale financiële kosten werden vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde intresten op basis van de

bestaande projectontwikkelingen en de mogelijkheid om intresten te kapitaliseren². Op deze manier wordt de intercalaire rente geneutraliseerd in de resultatenrekening en opgenomen bij de investeringskost van de projecten. De gehanteerde kapitalisatievoet voor de intercalaire rente is een equivalent van de ingeschatte globale financieringskost.

- ▶ In de financiële lasten werd conform IFRS 16 tevens de recurrente kost van de concessies verwerkt van 2,6 miljoen euro (voor de sites waarvoor WDP niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt), in plaats van voorheen (tot en met boekjaar 2018) via *Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten*.

Belastingen

- ▶ Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting en roerende voorheffing op dividenden. In België, Nederland en Frankrijk is de belastingdruk beperkt omwille van het fiscaal transparant statuut dat WDP heeft in deze landen.
- ▶ Voor de andere vennootschappen die deel uitmaken van de WDP-groep, werd een raming gemaakt op basis van de ingeschatte lokale resultaten – hoofdzakelijk WDP Romania.

Aandeel in het resultaat van joint ventures

Dit resultaat omvat het resultaat van de Luxemburgse joint venture WDP Luxembourg, waarin WDP in oktober 2017 een participatie van 55% kocht.

2. Prognose van de geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2019 een EPRA-winst per aandeel van 6,50 euro

² Zie ook hoofdstuk 4.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* – Projecten in uitvoering en hoofdstuk 5.1.5. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Overzicht projecten in uitvoering*.

Geconsolideerde resultaten in euro (x 1.000)	2018 Actual	2019 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	173.772	199.681
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	215	280
Opbrengsten van zonne-energie	14.537	15.583
Anderen bedrijfsopbrengsten /-kosten	-605	-1.204
Vastgoedresultaat	187.920	214.340
Vastgoedkosten	-6.267	-7.052
Algemene kosten van de vennootschap	-10.097	-10.696
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	171.555	196.591
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-33.012	-38.355
Belastingen op EPRA-winst	-1.587	-2.693
Latente belastingen op EPRA-winst	-511	-1.293
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	256	1.173
Minderheidsbelangen	-2.342	-3.745
EPRA-winst	134.359	151.678
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	22.379.427	23.319.678
EPRA-winst (per aandeel)	6,00	6,50

(circa 152 miljoen euro)³, een stijging met 8% tegenover 6,00 euro in 2018. De drijfveer hierachter is hoofdzakelijk de sterke groei van de portefeuille in 2018 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2019 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke projectontwikkelingspijplijn van circa 445.000 m² en een verwachte investering van 273 miljoen euro⁴ die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2019.

3. Dividendverwachtingen

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP bepaald en na het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de jaarvergadering van aandeelhouders. Voor 2019 verwacht WDP een verdere stijging van de EPRA-winst (onder de huidige omstandigheden) tot 6,50 euro per aandeel. Op basis van deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2019 (betaalbaar in 2020) een dividend per aandeel uit te keren van 5,20

euro bruto, wat overeenkomt met een stijging van 8% tegenover 4,80 euro in 2018.

4. Prognose van de geconsolideerde balans

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

- ▶ Wat betreft de evolutie van de vastgoedportefeuille, werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld, namelijk de uitvoering van de in aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten.
- ▶ De zonnepanelen worden gewaardeerd aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2018, behoudens het doorrollen van het waarderingsmodel met één jaar⁵. Deze aanpassing wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen conform IAS 16.
- ▶ Voor de evolutie van het eigen vermogen, werd rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen via de dividenduitkering over

³ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijns.

⁴ Investering per 31 december 2018: 116 miljoen euro.

⁵ Zie ook toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa.*

Geconsolideerde balans in euro (x 1.000)	2018	2019
	Actual	Budget
Vastgoedbeleggingen	3.299.864	3.489.382
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	120.426	140.943
Andere vaste activa	5.224	4.524
Financiële vaste activa	7.877	7.877
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.636	16.734
Vaste activa	3.444.026	3.659.459
Activa bestemd voor verkoop	739	-
Kas en kasequivalenten	1.724	1.724
Andere vlottende activa	36.844	41.380
Vlottende activa	39.307	43.104
Totaal activa	3.483.333	3.702.563
Eigen vermogen - aandeel groep	1.580.521	1.655.811
Minderheidsbelangen	29.994	33.608
Eigen vermogen	1.610.516	1.689.419
Langlopende verplichtingen	1.577.336	1.716.892
Langlopende financiële schulden	1.476.586	1.616.320
Andere langlopende verplichtingen	100.750	100.572
Kortlopende verplichtingen	295.481	296.252
Kortlopende financiële schulden	221.165	220.643
Andere kortlopende verplichtingen	74.316	75.609
Verplichtingen	1.872.817	2.013.144
Totaal passiva	3.483.333	3.702.563
Schuldgraad (proportioneel)	51,8%	52,6%

2018 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen, de winstevolutie gedurende het boekjaar 2019 en de afschrijving van de zonnepanelen. Met betrekking tot de winstgeneratie, werd enkel rekening gehouden met de EPRA-winst en werd, zoals eerder aangegeven, abstractie gemaakt van de herwaardering van financiële instrumenten alsook de impact van marktschommelingen op de portefeuille.

- De prognose voor de financiële schulden werd opgesteld in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat verwacht wordt gefinancierd te worden via eigen vermogen (via, onder andere, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). WDP heeft per 31 december 2018 een buffer van 300 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen kan worden voldaan.

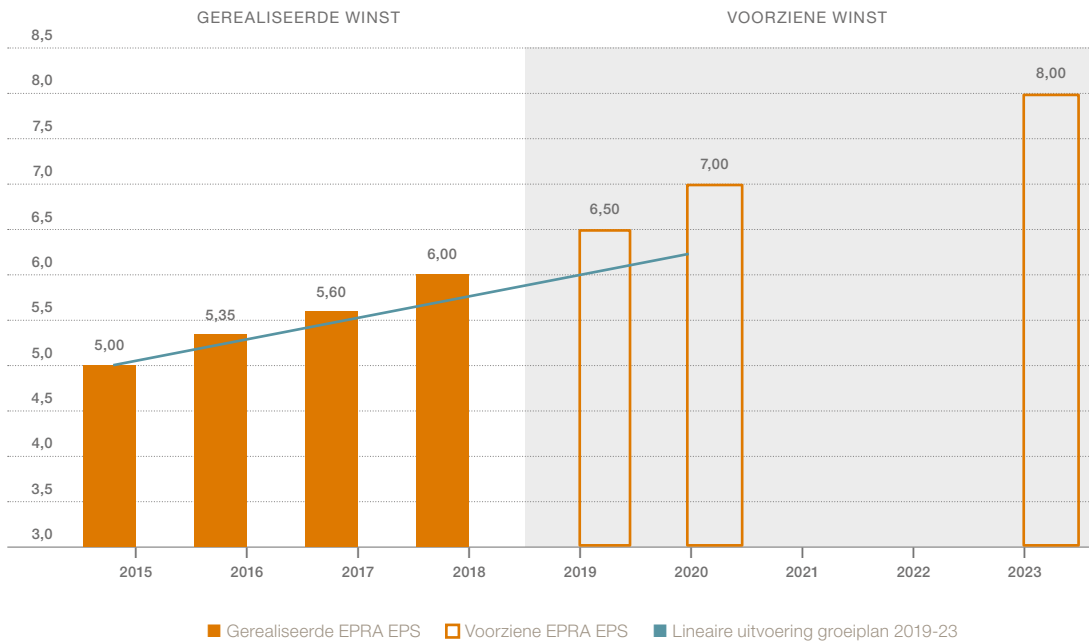
5. Implementatie nieuw groeiplan 2019-23⁶

Doelstellingen groeiplan 2016-20 in zicht

Binnen het kader van het huidige groeiplan 2016-20 heeft WDP eind 2018 een totaal pakket aan investeringen geïdentificeerd van 1,1 miljard euro, met name ongeveer 90% van het beoogde cumulatieve volume van 1,25 miljard euro. De ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 7,00 euro in 2020 is weliswaar nog niet volledig gerealiseerd, maar wel binnen bereik.

⁶ Deze ambities zijn gebaseerd op het behoud van de huidige operationele en financiële metrics en een stabiele operationele omgeving binnen een context van aanhoudende structurele vraag naar moderne logistieke oppervlakte. Deze groei- en winstambities zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijns.

Groei EPRA EPS (in euro)



Groeimogelijkheden logistieke markt door structurele drivers

De afgelopen jaren heeft de logistieke sector aan belang gewonnen binnen de waardeketen door een aantal fundamentele tendensen zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en vraag naar duurzaamheid. Op basis hiervan worden consumptie- en distributienetwerken aangepast en is er een aanhoudende vraag naar moderne logistieke panden.

WDP meent dat het met 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 de klanten. Bovendien is het marktaandeel in de bestaande markten nog relatief laag (namelijk naar schatting circa 9% in

de Benelux, beperkt in Frankrijk en circa 14% in Roemenië).⁷

Beoogde rendabele groei van portefeuille naar 5 miljard euro

Aangezien WDP zijn strategie van consistente en rendabele groei wenst verder te zetten na 2020, wil de onderneming nu reeds een nieuw hoofdstuk formuleren waartegen de toekomstige prestaties zullen worden afgemeten, via de implementatie van een nieuw vijfjarenplan 2019-23.

WDP ambieert immers verder te blijven groeien in dimensie én winstgevendheid via de bestending van het huidige groeiritme van de portefeuille van circa 10% per jaar. Op die manier wordt gedurende de komende vijf jaar een cumulatieve uitbreiding van de portefeuille met 1,5 miljard euro tot 5 miljard euro beoogd. Deze groei dient evenredig gedragen te worden door de drie

⁷ Cijfers gebaseerd op CBRE-marktrapporten en research door WDP.

commerciële platformen van WDP (namelijk BE-LU-FR, NL en RO).

Deze groei zal geschieden aan de hand van:

- ▶ een verdere versterking van de activiteiten in de bestaande geografische markten BE-NL-LU-FR-RO (RO < 20%);
- ▶ de realisatie van voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden (via een combinatie van repeat business of via nieuwe partners);
- ▶ de hoge prijzen voor bestaand vastgoed in acht genomen, opportunistisch via acquisities die op lange termijn waarde toevoegen aan de portefeuille (waaronder een hoge residuele waarde en de mogelijkheid tot het creëren van partnerships met de klant);
- ▶ WDP bestudeert eveneens een verbreding van zijn activiteiten in de regio's rond de Benelux;
- ▶ verdere investeringen in alternatieve energiebronnen evenals projecten ter reductie van het energieverbruik binnen de bestaande portefeuille.

Bij de realisatie van deze groei staat langetermijn winstgevendheid voorop. Het nieuwe strategische groeiplan 2019-23 heeft tot doelstelling een cumulatieve groei van de EPRA-winst per aandeel met 33% tot 8,00 euro over deze vijfjarige periode. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden.

Bij de financiering van het groeiplan wordt rekening gehouden met een evenwichtige kapitaalstructuur met een beoogde schuldgraad van 50-55% en de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen. Voor de versterking van het eigen vermogen wordt in principe rekening gehouden met de gereserveerde winsten, een keuzedividend en inbreng in natura. Voor wat betreft de schuldcomponent wordt rekening gehouden met traditionele kredietfaciliteiten en uitgifte van obligaties.

WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren op basis van de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, de duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers en een mooie klantenportefeuille vanuit dewelke continu nieuwe business geïngineerd kan worden.

6. 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 DEC. 18

Δ Inflatie (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,0	-1,0	0,0	1,0	2,0
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,3	-1,1	–	1,1	2,3
Δ Euribor (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	–	–	–	-0,8	-1,5
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	2,6%	1,3%	0,0%	-1,2%	-2,4%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-50,0	-25,0	–	25,0	50,0
Δ Schuldgraad (in %)	-0,7%	-0,3%	0,0%	0,3%	0,7%
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)	-166,6	-83,3	–	83,3	166,6
Δ Intrestvoeten (in %)	-0,5%	-0,25%	0,0%	0,25%	0,5%
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-42,2	-20,8	–	20,4	40,3

7. Verslag van de commissaris

Geachte heren

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 Comm. VA (de Vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de Groep), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2019 (de Prognose). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in 4.6.1 et 4.6.2 van het 2018 jaarverslag van de Groep, (het Jaarverslag). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen, de prognose van de geconsolideerde balans en het nieuwe groeiplan 2019-2023 zoals respectievelijk vermeld in 4.6.3, 4.6.4 en 4.6.5 van het Jaarverslag. Dit verslag is opgesteld overeenkomstig de principes zoals gedefinieerd onder Annex I item 13.2 van de regelgeving van de Europese Commissie (EC) No 809/2004 (de Prospectus Verordening) en wordt

afgeleverd met het oog op het voldoen aan deze regelgeving 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 de Prospectus Verordening.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, zoals vereist door de Prospectus Verordening, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan U te melden.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in 4.6.1 en 4.6.2 van het Jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2019. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Basis voor onze verklaring

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

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

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

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

Oordeel

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

Hoogachtend

Antwerpen, 20 maart 2019

DE COMMISSARIS
DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd
door Kathleen De Brabander

7. Corporate governance

1. Corporate governance

Overeenkomstig artikel 96, §2, 1° van het Wetboek van vennootschappen (zoals gewijzigd door de Wet van 6 april 2010 tot versterking van het deugdelijk bestuur bij de genoteerde vennootschappen) en het Koninklijk Besluit van 6 juni 2010 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, dient WDP Comm. VA de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 na te leven. De Belgische Corporate Governance Code is [online](#) beschikbaar.

WDP doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes voor deugdelijk bestuur van de Belgische Corporate Governance Code en hanteert deze als referentiecode. Omwille van de specifieke bestuursstructuur van WDP – waarover meer onder 2. *Enige achtergrond: de Comm. VA en de statutaire zaakvoerder* – zijn de corporate governance principes in eerste instantie relevant voor deze specifieke bestuursstructuur.

Voor de vennootschap staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop. Daarbij hecht WDP erg veel belang aan een goed evenwicht tussen de belangen van de aandeelhouders (en de obligatiehouders) en die van de andere partijen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de onderneming te maken hebben, de zogenaamde stakeholders.

De Corporate Governance Code hanteert het pas toe of leg uit-principe (comply or explain), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. WDP wijkt slechts op enkele punten af van de aanbevelingen van de Corporate Governance Code en deze zijn voornamelijk te verklaren in het licht van de activiteiten van de vennootschap en de daarmee gepaard gaande beperkte omvang van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP:

- ▶ de Corporate Governance Code beveelt aan dat de Raad van Bestuur wordt voorgezeten

door een niet-uitvoerend bestuurder. WDP wijkt momenteel af van deze regel, aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, Mark Duyck, de rol van uitvoerend voorzitter heeft, zonder dat hij evenwel deel uitmaakt van het uitvoerend management. WDP heeft destijds geopteerd voor een bijzonder actieve rol van de voorzitter, waarbij deze als klankbord van het uitvoerend management fungeert en daarbij advies geeft. Hij neemt echter niet deel aan de besluiten van het management. Tot zijn uitvoerend takenpakket behoort tevens het voorbereiden van strategische initiatieven ter bespreking (en besluitvorming) door de Raad van Bestuur. Deze rol optimaliseert naar oordeel van WDP de wisselwerking tussen de (overige leden van de) Raad van Bestuur en het uitvoerend management en, in het algemeen, de werking van de vennootschap. Om deze taken naar behoren te kunnen vervullen, is Mark Duyck gemiddeld drie dagen per week aanwezig op de kantoren van de vennootschap. De Corporate Governance Code staat toe dat aan de voorzitter andere specifieke verantwoordelijkheden worden toegekend dan het leiden van de (vergaderingen van de) Raad van Bestuur.

De rol van de voorzitter zal in het boekjaar 2019 wijzigen en hiervoor wordt verwezen naar 4. *De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV – Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2019*;

- ▶ bijlage D. 5.3./1 van de Corporate Governance Code beveelt aan dat het benoemingscomité voor de meerderheid uit onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders bestaat. Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur, is het benoemingscomité van WDP samengesteld uit de voltallige Raad van Bestuur en wordt het benoemingscomité voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur. Het benoemingscomité bestaat dus uit zeven leden, waarvan drie – en dus niet de meerderheid, zoals aanbevolen

door de Corporate Governance Code – onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders zijn. De voorzitter van de Raad van Bestuur (die bepaalde uitvoerende taken heeft) zit het benoemingscomité voor, hoewel de Corporate Governance Code aanbeveelt dat dit een niet-uitvoerend bestuurder zou zijn. Aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, hoewel deze bepaalde uitvoerende taken heeft, niet tevens de CEO is, is de Raad van Bestuur van mening dat een specifieke en typische voorzitterstaak zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen.

Rekening houdend met de wijzigingen in de samenstelling van de Raad van Bestuur in het boekjaar 2019, zal het benoemingscomité vanaf april 2019 uit zeven leden bestaan, waarvan vier – en dus de meerderheid – onafhankelijke bestuurders;

- ▶ principe 2.9. van de Corporate Governance Code beveelt aan dat de Raad van Bestuur een secretaris aanstelt die hem advies geeft inzake alle bestuursaangelegenheden. Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en de efficiëntie van zijn beslissingsproces is er vooralsnog geen nood tot formele aanduiding van een secretaris. De CFO is in principe steeds aanwezig op de Raad van Bestuur en verzorgt deze taken, met de nodige ondersteuning van de Legal Counsel.

De Raad van Bestuur dient in zijn jaarlijks financieel verslag een specifiek hoofdstuk te wijden aan corporate governance, waarin de praktijken van de vennootschap inzake corporate governance tijdens het betrokken boekjaar worden besproken, met inbegrip van de specifieke informatie die wordt vereist door de toepasselijke wetgeving en de Corporate Governance Code.

Dit hoofdstuk van het *Jaarlijks financieel verslag 2018*, bevat de inhoud van de Corporate Governance Verklaring van WDP en beschrijft de toestand op 31 december 2018.

Het **Corporate Governance Charter** en de **Dealing Code** zijn tevens online beschikbaar.

2. Enige achtergrond: de Comm. VA en de statutaire zaakvoerder

WDP is een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap die de rechtsvorm heeft aangenomen van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen (Comm. VA). Een Comm. VA heeft twee categorieën van vennoten. Een eerste is die van de beherende vennoot, die onbeperkt en hoofdelijk aansprakelijk is voor de verbintenissen van de vennootschap. De beherende vennoot van WDP Comm. VA is De Pauw NV, met maatschappelijke zetel te 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15. Daarnaast zijn er de commanditaire of stille vennoten die aandeelhouders zijn en die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng.

Kenmerkend voor een Comm. VA is dat deze vennootschap wordt bestuurd door een (statutaire) zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben, een vetorecht heeft tegen alle belangrijke besluiten van de Algemene Vergadering en quasi onmogelijk uit zijn functie kan worden ontzet.

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

De Algemene Vergadering kan slechts beraadslagen en besluiten wanneer de zaakvoerder aanwezig is. De zaakvoerder dient zijn instemming te geven met elke statutenwijziging en met de besluiten van de Algemene Vergadering betreffende handelingen die de belangen van de vennootschap jegens derden betreffen, zoals

dividenduitkeringen en elk besluit waarbij het vermogen van de vennootschap wordt aangetast.

De vennootschap wordt vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, De Pauw NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger. Daarnaast treedt bij belangrijke handelingen in principe steeds een tweede bestuurder van de zaakvoerder op vanuit het four eyes-principe. De vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een bijzondere volmachtouder.

De zaakvoerder De Pauw NV werd aangesteld voor onbepaalde duur. Sinds 1 september 2002 is Tony De Pauw aangesteld als vaste vertegenwoordiger van De Pauw NV in het kader van zijn mandaat als statutaire zaakvoerder.

WDP (c.q. de zaakvoerder van WDP, De Pauw NV) voldoet aan artikel 17 van de GVV-Wet, en beschikt in het bijzonder over een eigen beheerstructuur, een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die de onderneming in staat stelt om haar activiteiten als GVV uit te oefenen, alsook over een passende interne controle (zie 10. *Interne controle*).

3. De aandeelhouders

De vennootschap zal alle aandeelhouders van WDP die zich in dezelfde omstandigheden bevinden, op gelijke voet behandelen en eerbiedigt hun rechten. Zij hebben toegang tot het investeerdersgedeelte van de website met daarin alle nuttige informatie die hen in staat stelt met kennis van zaken te handelen. De aandeelhouders kunnen hier ook de nodige documenten downloaden om te kunnen stemmen op de Algemene Vergadering.

Het kapitaal van WDP bedraagt per 31 december 2018 184.951.687,81 euro en wordt vertegenwoordigd door 23.061.390 volledig volgestorte gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen heeft recht op één stem op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het

kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels).

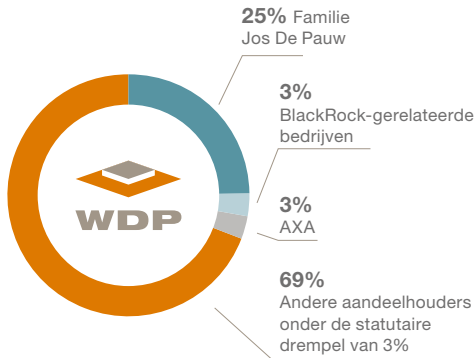
Overeenkomstig de voorwaarden, termijnen en modaliteiten bepaald in de artikelen 6 tot en met 13 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, dient elke natuurlijke of rechtspersoon die, rechtstreeks of onrechtstreeks, stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft of overdraagt, aan deze laatste en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten die hij ten gevolge van de verwerving/overdracht houdt, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt de hierna genoemde drempels over- of onderschrijden. Enerzijds is er de statutaire drempel van 3% en anderzijds zijn er de wettelijke drempels per schijf van vijf procentpunten van het totaal van de bestaande stemrechten.

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 (zie 4. *De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV – Mandaat van de bestuurder*).

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 investeerdersgedeelte van de website van WDP. Deze informatie blijft er toegankelijk gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de Algemene Vergadering waarop zij betrekking heeft.

De Buitengewone Algemene Vergadering kan tot een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze besluiten, wanneer de voorgestelde wijzigingen bepaaldelijk zijn aangegeven

in de oproeping en wanneer zij die aan de vergadering deelnemen, ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Wordt dit aanwezigheidsquorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig.



Free float: 75%

De tweede vergadering beraadslaat en besluit op geldige wijze, ongeacht het aanwezige of vertegenwoordigde deel van het kapitaal en ongeacht de afwezigheid van de zaakvoerder.

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de FSMA en wanneer zij drie kwart van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en de instemming heeft verkregen van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder.

4. De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV

Taak van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft verschillende taken ten aanzien van de GVV. De Raad van Bestuur:

- ▶ stippelt de strategie en het beleid uit;
- ▶ keurt alle belangrijke verrichtingen goed met het oog op het bereiken van de doelstellingen van WDP;

- ▶ waakt over de kwaliteit van het management, onder meer door een grondig nazicht en een diepgaande bespreking van de jaarrekening en door een jaarlijkse evaluatie van de werking;
- ▶ zorgt ervoor dat het management gebeurt in overeenstemming met de strategie;
- ▶ stippelt een diversiteitsbeleid uit en evalueert dit;
- ▶ staat in voor de financiële communicatie van de vennootschap met pers en analisten.

Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder vergadert minstens viermaal per jaar op uitnodiging van de voorzitter. Deze vergaderingen zijn tevens bestemd om de strategie van de vennootschap te bespreken. De tijdstippen worden op voorhand voor het hele jaar vastgelegd om afwezigheden zoveel mogelijk te vermijden. Daarnaast worden extra vergaderingen bijeengeroepen wanneer het belang van de GVV dit vereist of wanneer minstens twee bestuurders erom vragen.

De voorzitter is verantwoordelijk voor de leiding en het goede verloop van de vergadering van de Raad van Bestuur en bepaalt in overleg met de 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. Ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering van de Raad van Bestuur, worden deze documenten aan elk lid van de Raad van Bestuur bezorgd, zodat hij zich terdege kan voorbereiden.

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

De persoon die de vergadering voorziet, mag een secretaris (al dan niet bestuurder) aanduiden.

Enkel de leden van de Raad van Bestuur mogen deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen. De Raad van Bestuur kan in principe enkel geldig stemmen wanneer de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is. De besluiten van de Raad van Bestuur worden

bij eenvoudige meerderheid genomen. Bij staking van stemmen is een voorstel verworpen.

Op uitnodiging van de voorzitter, kunnen leden van het management die geen bestuurder zijn of specialisten in een bepaald vakgebied, deelnemen aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur met als doel de Raad van Bestuur te informeren en te adviseren. Voor vragen met betrekking tot financiële gegevens en administratieve organisatie, kan de voorzitter zich rechtstreeks wenden tot de interne organisatie en/of de commissaris van de vennootschap.

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft tijdens het boekjaar 2018 zeventien 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 2019;
- ▶ analyse en goedkeuring van de actualisatie en vooruitzichten groeiplan 2016-20;
- ▶ update van de Dealing Code;
- ▶ de analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en ontwikkelingsdossiers;
- ▶ opmaak en goedkeuring van het Registratiedocument 2017;
- ▶ opmaken van bijzondere verslagen van de Raad van Bestuur met betrekking tot inbrengen in natura van in België gelegen vastgoed en van een schuldvordering (in het kader van het keuzedividend en in het kader van de realisatie van drie projecten in Nederland);
- ▶ verwezenlijking van hiervoor vermelde transacties en vaststelling van de daaruit voortvloeiende kapitaalverhoging binnen het toegestaan kapitaal.

Mandaat van de bestuurder

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Principes

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

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

- ▶ 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 is samengesteld uit minimum drie bestuurders;
- ▶ de Raad van Bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen waarbij de naleving ervan wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder zelf bestuurder van WDP zou zijn;
- ▶ een of meer bestuurders, met een maximum van de helft van het totaal aantal bestuurders, kunnen uitvoerend bestuurder zijn. Zij kunnen met andere woorden tevens een operationele functie uitoefenen binnen WDP;
- ▶ de Raad van Bestuur streeft ernaar om op elk ogenblik over een evenwichtige samenstelling van kennis, competentie en ervaring te beschikken, vertrekkende van de vereisten van het efficiënt zakendoen in de markten waarin de vennootschap actief is;
- ▶ de individuele inbreng van elke bestuurder garandeert dat geen enkel individu of groep van individuen de besluitvorming kan beïnvloeden;
- ▶ de bestuurders dienen het belang van de vennootschap voor ogen te hebben en op

onafhankelijke wijze te oordelen en bij te dragen tot de besluitvorming;

- ▶ de Raad van Bestuur is samengesteld conform de vereisten inzake diversiteit (zoals bepaald in artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen) alsook conform de specifieke vereisten inzake genderdiversiteit (zoals geformuleerd in artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen).

De samenstelling van de Raad van Bestuur dient ervoor te zorgen dat hij te allen tijde functioneert als een wendbaar en werkbaar orgaan.

Uit onderstaande beschrijving betreffende de samenstelling van de Raad van Bestuur blijkt zijn evenwichtige samenstelling inzake kennis, competentie en ervaring. De huidige samenstelling van de Raad van Bestuur verzekert de vereisten inzake genderdiversiteit. Op dit ogenblik bestaat de Raad van Bestuur van WDP uit twee vrouwen en vijf mannen, in lijn met de artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen. De bestuurders van de zaakvoerder voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet (fit and proper-test van de bestuurders).

Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt zeven bestuurders (natuurlijke personen) per 31 december 2018:

- ▶ drie uitvoerende bestuurders, waarvan 1 vertegenwoordiger van de referentieaandeelhouder (de familie Jos De Pauw), met name Tony De Pauw;
- ▶ vier niet-uitvoerende bestuurders, waarvan drie onafhankelijke bestuurders die beantwoorden aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Mark Duyck

(Lindekensweg 73, 1652 Alsemberg)

is bestuurder sinds 1999, voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 2003 en uitvoerend voorzitter sinds 2006. Hij is econoom en houder van een MBA. Na verschillende functies

te hebben uitgeoefend bij een aantal Europese en Amerikaanse bedrijven, was hij gedurende vijftien jaar verbonden aan Brussels Airport in verschillende leidinggevende functies (COO, CFO).

Zijn kennis van onder andere de transport- en logistieke sector, aangevuld met zijn expertise opgedaan in IT-bedrijven en producenten van uitrustingsgoederen, geven hem een gevarieerde achtergrond. Daarenboven was hij bij die bedrijven zowel direct operationeel actief als in een meer ondersteunende rol (HR director, Business Development) werkzaam.

Hij is zaakvoerder van Coconsult en voorzitter van de Raad van Bestuur van Steylaerts. Voorheen was hij bestuurder bij Brussels Airlines¹ en Switch¹.

Frank Meysman

(Drielandbaan 66, 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. BVBA 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. Heden is hij voorzitter van de Raad van Bestuur van Spadel en Thomas Cook Group. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Picanol¹, Betafence¹, Grontmij¹ en JBC¹.

Anne Leclercq

(Herhout 62, 1570 Tollembeek)

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2015. Zij studeerde rechten aan de KU Leuven en behaalde daarnaast een diploma aan

¹ Dit mandaat is op heden beëindigd.

de Kellogg School of Management en een MBA aan de Vlerick Business School.

Na een carrière bij verschillende banken, is zij sinds 1998 verbonden aan het Belgische Agentschap van de Schuld waar ze momenteel Director Treasury and Capital Markets is. 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. De voorbije vijf jaar was zij bestuurder bij Fluxys Belgium, alsook bij KU Leuven en lid van het auditcomité van KU Leuven en UZ Leuven.

Cynthia Van Hulle

(Heikant 22, 9190 Stekene)

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

De afgelopen vijf jaar bekleedde zij bestuursmandaten, onder andere als onafhankelijk bestuurder bij Argen-Co en Miko (waar zij tevens voorzitter van het auditcomité is), als niet-uitvoerend bestuurder bij Argenta Bank en Verzekeringsgroep, Argenta Assurantie, Argenta Spaarbank en KBC Ancora¹.

Jürgen Ingels

(Clemenceaustraat 177A, 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.

Hij is de stichter en bestuurder van het private equity fonds SmartFin Capital en van start-ups.be. Hij is medestichter van B_Hive Europe, een innovatief platform voor start-ups en scale-ups in de fintech, en was er eveneens bestuurder¹. Hij is daarnaast bestuurder bij Willemen Groep, Ghelamco, Guardsquare, Itineris, Silverfin, Itiviti AB, Materialise, Bright Analytics, Finsight Solutions, Innovis, Newtec, NG Data, NG Data Europe, Projective, Unified Post, Pay-Nxt, The Glue en Vavato. Hij was de voorbije jaren bestuurder bij Trendminer¹, Option¹ en Clear2Pay¹.

Tony De Pauw

(Ganzenbos 5, 1730 Asse)

is uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999 en vertegenwoordigt de referentieaandeelhouder, namelijk de familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur RTKA²) en vormt samen met Joost Uwents het uitvoerend management van WDP.

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

Hij zetelt sinds december 2018 als lid van het strategisch comité van het VBO. Hij is ook bestuurder bij Concert Olympique.

² Voor meer informatie betreffende de familiale maatschapstructuur, verwijzen we naar 7.3. Aandelen en obligaties – Aandeelhouderschap.

Joost Uwents

(Hillarestraat 4A, 9160 Lokeren)

is bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010 en vormt samen met Tony De Pauw het uitvoerend management van WDP. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA.

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

Hij is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de openbare GVV Xior Student Housing. Hij zetelt tevens als lid van de Advisory Board van EPRA.

Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2019

Het mandaat van Mark Duyck als uitvoerend bestuurder en voorzitter van de Raad van Bestuur komt ten einde op de Algemene Vergadering van 2019. Hiermee rekening houdend is het benoemingscomité in 2018 een proces opgestart met het oog op het voordragen van een geschikte opvolger van Mark Duyck als voorzitter van de Raad van Bestuur. Hierbij werd tevens geopteerd om een niet-uitvoerende voorzitter voor te dragen, in tegenstelling tot het verleden waarin de voorzitter een uitvoerende rol toebedeeld kreeg. Deze functiewijziging vloeit voort uit de interne professionalisering en uitbouw van WDP als organisatie die de voorbije jaren werden gerealiseerd.

Het mandaat van Tony De Pauw als uitvoerend bestuurder komt eveneens ten einde op de Algemene Vergadering van 2019.

Bijgevolg stelt de Raad van Bestuur van de zaakvoerder het volgende voor aan haar Algemene Vergadering van 24 april 2019:

- ▶ de benoeming van Rik Vandenberghe als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen. De Raad van Bestuur zal Rik Vandenberghe tevens voordragen als

voorzitter van de Raad van Bestuur en als voorzitter van het Benoemingscomité, steeds onder voorbehoud van goedkeuring van zijn benoeming als bestuurder door de Algemene Vergadering. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 26 april 2023. Rik Vandenberghe 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. Hij is tevens houder van meerdere bestuursmandaten binnen de verschillende deelbedrijven van BESIX Groep. 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. 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, zullen het management van WDP en de verdere groei van het bedrijf ondersteunen;

- ▶ de hernieuwing van het mandaat van Tony De Pauw als uitvoerend bestuurder. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 26 april 2023. De Raad van Bestuur zal Tony De Pauw tevens voordragen als gedelegeerd bestuurder, onder voorbehoud van goedkeuring van zijn benoeming als uitvoerend bestuurder door de Algemene Vergadering van 24 april 2019.

Rekening houdend met de wijzigingen binnen de Raad van Bestuur in 2019, zullen het auditcomité en remuneratiecomité uitgebreid worden met een extra lid, met name de niet-uitvoerende voorzitter. Daarnaast zal het benoemingscomité voortaan samengesteld zijn uit een meerderheid van onafhankelijke niet-uitvoerende leden.

Naam	Mandaat	Hoedanigheid en aanwezigheid	Aantal aandelen 31 DEC. 18
MARK DUYCK Uitvoerend voorzitter Raad van Bestuur	Start: juni 1999 Hernieuwing: april 2017 Einde: april 2019	Raad van Bestuur: 17/17 Voorzitter strategisch comité: 5/5 Voorzitter benoemingscomité: 4/4	4.733
FRANK MEYSMAN ¹ Niet-uitvoerend bestuurder	Start: april 2006 Hernieuwing: april 2018 Einde: april 2021	Raad van Bestuur: 16/17 Strategisch comité: 5/5 Auditcomité: 4/5 Benoemingscomité: 3/4 Voorzitter remuneratiecomité: 2/2	3.318
ANNE LECLERCQ Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder	Start: april 2015 Hernieuwing: april 2018 Einde: april 2022	Raad van Bestuur: 17/17 Strategisch comité: 5/5 Auditcomité: 5/5 Benoemingscomité: 4/4 Remuneratiecomité: 2/2	0
CYNTHIA VAN HULLE Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder	Start: februari 2015 Hernieuwing: april 2018 Einde: april 2022	Raad van Bestuur: 17/17 Strategisch comité: 5/5 Voorzitter auditcomité: 5/5 Benoemingscomité: 4/4 Remuneratiecomité: 2/2	0
JÜRGEN INGELS Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder	Start: april 2018 Hernieuwing: n.r. Einde: april 2022	Raad van Bestuur: 17/17 Strategisch comité: 5/5 Auditcomité: 5/5 Benoemingscomité: 4/4 Remuneratiecomité: 2/2	0
TONY DE PAUW Uitvoerend bestuurder	Start: mei 1999 Hernieuwing: april 2015 Einde: april 2019	Raad van Bestuur: 15/17 Strategisch comité: 5/5 Benoemingscomité: 3/4	9.788
JOOST UWENTS Uitvoerend bestuurder	Start: april 2002 Hernieuwing: april 2018 Einde: april 2022	Raad van Bestuur: 17/17 Strategisch comité: 5/5 Benoemingscomité: 4/4	19.609

¹ Gedurende de periode 2006-16 oefende Frank Meysman zijn mandaat uit onder M.O.S.T. BVBA, waarvan hijzelf vaste vertegenwoordiger was.



v.l.n.r. Cynthia Van Hulle, Frank Meysman, Anne Leclercq, Jürgen Ingels, Joost Uwents, Tony De Pauw en Mark Duyck.

Benoeming – duur – ontslag

De benoeming van de bestuurders van de zaakvoerder gebeurt door de Algemene Vergadering van De Pauw NV op voordracht van het benoemingscomité van de Raad van Bestuur dat alle kandidaturen beoordeelt. De selectie van een nieuwe bestuurder verloopt volgens een professionele en objectieve selectieprocedure. Bij elke benoeming wordt er steeds over gewaakt dat de complementariteit van capaciteit en knowhow binnen de Raad van Bestuur wordt gewaarborgd. Zodra een bestuursmandaat vacant wordt, wordt zo snel als mogelijk en/of wenselijk een nieuwe bestuurder benoemd.

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

De bestuurders en leden van het uitvoerend management worden benoemd voor een termijn van vier jaar. Onafhankelijke bestuurders mogen niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar. De benoeming van andere dan onafhankelijke bestuurders kan onbeperkt worden hernieuwd.

De voorgaande regels gelden mits inachtneming van de leeftijdsgrens die is vastgelegd op zeventig jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij zeventig jaar wordt, tenzij de Raad van Bestuur op voordracht van het benoemingscomité hierover anders beslist.

Een onafhankelijk bestuurder die niet langer aan de onafhankelijkheidsvereisten van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen (en desgevallend de bijkomende vereisten gesteld door de Raad van Bestuur) voldoet, dient de Raad van Bestuur hiervan op de hoogte te brengen.

Het is de bestuurders toegestaan bijkomende bestuursmandaten op te nemen in al dan niet beursgenoteerde bedrijven. Zij moeten de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan in kennis stellen. In overeenstemming met de Corporate Governance Code mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan

vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden (hetgeen ook het geval is voor de huidige niet-uitvoerende bestuurders van WDP), behoudens toestemming door de Raad van Bestuur (mits toepassing van het pas toe of leg uit-principe). Eventuele wijzigingen in hun andere relevante engagementen en nieuwe engagementen buiten de vennootschap worden te gepasten tijde aan de voorzitter van de Raad van Bestuur gemeld.

De bestuurders dienen zich te houden aan de afspraken met betrekking tot discretie en onderling vertrouwen. Ook moeten zij alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten, handelen in WDP-aandelen voor eigen rekening, voorwetenschap en dergelijke strikt naleven.

Evaluatie

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. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de nodige stappen ondernemen.

Anderzijds worden alle bestuurders jaarlijks individueel, en desgevallend tussentijds, geëvalueerd door de Raad van Bestuur met inachtneming van elementen zoals hun aanwezigheidspercentage, hun interventieniveau gedurende de vergaderingen, hun suggesties geuit buiten de vergaderingen, het aanbrengen van vernieuwende ideeën aangereikt door hun ervaring in andere raden of comités en hun zin voor risico-identificatie en -beheersing.

Gezien de beperkte samenstelling van de Raad van Bestuur is de continue interactie tussen de leden – eerder dan een formele vragenlijst of de boxticking-methode – voor WDP de aangewezen manier voor het efficiënt en continu bijsturen en verbeteren van het bestuursproces.

Verklaringen betreffende bestuurders

De statutaire zaakvoerder van WDP verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat noch hijzelf, noch zijn bestuurders (inclusief het uitvoerend management) – in het geval van een bestuurder-vennootschap, zijn vaste vertegenwoordiger – ten minste voor de voorbije vijf jaar:

- ▶ een veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
- ▶ het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
- ▶ een leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.

Uitgifte of inkoop van aandelen

De vennootschap kan haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de Algemene Vergadering overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van vijf jaar na het houden van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2016, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en wedervervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 euro per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 75% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie

(wedervervreemding) en die niet hoger mag zijn dan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen), zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 10% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2018 had WDP Comm. VA, noch zijn dochtervennootschappen, eigen aandelen in bezit. Voor wat betreft het aandelenbezit van de statutaire zaakvoerder, verwijzen we naar hoofdstuk 7.3. *Aandelen en obligaties – Aandeelhouderschap*.

5. Comités van de Raad van Bestuur

Met het oog op de implementatie van de Corporate Governance Code heeft de Raad van Bestuur van De Pauw NV reeds in het najaar van 2004 vier gespecialiseerde comités opgericht: een strategisch comité, een auditcomité, een benoemingscomité en een remuneratiecomité. Deze comités zijn samengesteld in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en de Corporate Governance Code, met uitzondering van de afwijkingen die werden vermeld in het begin van dit hoofdstuk.

Voor alle comités geldt dat ze naar keuze personen kunnen uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen. Zij kunnen ook, op kosten van de vennootschap, extern professioneel advies inwinnen over onderwerpen die tot de specifieke bevoegdheden van het comité behoren. Wel moet de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan op voorhand in kennis worden gesteld.

Na elke bijeenkomst van een comité ontvangen alle leden van de Raad van Bestuur een schriftelijk verslag van de vergadering en de conclusies.

Strategisch comité

Het strategisch comité bespreekt onderwerpen die de strategie van de vennootschap kunnen beïnvloeden. Gelet op de beperkte kring van bestuurders en het belang van strategische denkoefeningen, wordt deze taak op permanente wijze vervuld door de voltallige Raad van Bestuur.

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

In 2018 is het strategisch comité vijf keer samengekomen.

Auditcomité

De Raad van Bestuur heeft in zijn schoot een auditcomité opgericht. Het auditcomité is samengesteld uit de niet-uitvoerende bestuurders van de Raad van Bestuur, waarbij drie van de vier leden tevens onafhankelijk zijn.

Ten minste één lid van het auditcomité dient te beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit en dient als onafhankelijk bestuurder te voldoen aan de in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen opgesomde criteria. Op dit ogenblik voldoet Cynthia Van Hulle aan de voorwaarden inzake deskundigheid en vereiste criteria.

Het auditcomité wordt eveneens voorgezeten door Cynthia Van Hulle. Zij organiseert de werking van het auditcomité en kan de leden van het uitvoerend management, de voorzitter van de Raad van Bestuur evenals de commissaris vragen om deel te nemen aan de vergaderingen.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

- ▶ monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- ▶ monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van 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, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de vennootschap.

Het auditcomité brengt bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken en 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.

In 2018 is het auditcomité vijf keer samengekomen en heeft het 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 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

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

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

uitvoerend bestuurder zou zijn. Aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, hoewel deze bepaalde uitvoerende taken heeft, niet tevens de CEO is, is de Raad van Bestuur van mening dat een specifieke en typische voorzitterstaak, zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen.

De voorzitter mag het benoemingscomité echter niet voorzitten wanneer het de keuze van zijn opvolger betreft of wanneer het zijn eigen herbenoeming betreft.

Het benoemingscomité komt minimum tweemaal per jaar samen. Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds.

In de loop van 2018 is het benoemingscomité vier keer samengekomen om over de volgende punten te beraadslagen:

- ▶ het voorstel van herbenoeming van Anne Leclercq en Cynthia Van Hulle en de benoeming van Jürgen Ingels, telkens als onafhankelijk en niet-uitvoerend bestuurder, het voorstel tot benoeming van Frank Meysman als niet-uitvoerend bestuurder en het voorstel tot herbenoeming van Joost Uwents als uitvoerend bestuurder aan de Algemene Vergadering van 25 april 2018;
- ▶ analyse van de samenstelling en omvang van de Raad van Bestuur in functie van de bestuurdersmandaten die aflopen in 2019;
- ▶ het zoekproces naar een nieuwe voorzitter rekening houdend met de reeds aanwezige competenties in de Raad van Bestuur. Die analyse leidde uiteindelijk tot het voorstel van benoeming van Rik Vandenberghe als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en als voorzitter van de Raad van Bestuur en het benoemingscomité (zie 4. *Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2019*).

Remuneratiecomité

Het remuneratiecomité is samengesteld uit de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur,

en is dus samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen en beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid. De voorzitter van de Raad van Bestuur (indien deze een niet-uitvoerend bestuurder is) of een andere niet-uitvoerend bestuurder, zit dit comité voor. Frank Meysman is voorzitter van het remuneratiecomité.

De voorzitter van de Raad van Bestuur wordt uitgenodigd tot elke vergadering van het remuneratiecomité, waaraan hij mag deelnemen zonder evenwel lid te zijn van dit comité of over stemrecht te beschikken. Indien het remuneratiecomité over de remuneratie van de voorzitter van de Raad van Bestuur beraadslaat, wordt deze echter niet uitgenodigd tot de betrokken vergadering.

Het remuneratiecomité heeft de volgende taken:

- ▶ het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders en de leden van het uitvoerend management, alsook, waar toepasselijk, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- ▶ het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en vertrekvergoedingen en, waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- ▶ het bereidt het remuneratieverslag voor dat door de Raad van Bestuur wordt toegevoegd aan de Corporate Governance Verklaring, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag;
- ▶ het licht het remuneratieverslag toe op de gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen. Het brengt bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken.

In 2018 is het remuneratiecomité twee keer samengekomen om in uitvoering van zijn taken de volgende punten te behandelen:

- ▶ voorbereiding van het remuneratieverslag per 31 december 2017;
- ▶ voorstel van de objectieven van de leden van het uitvoerend management in functie van hun variabele vergoeding;
- ▶ voorstel van de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management voor het boekjaar 2018.

6. Het uitvoerend management

WDP is een self-managed operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit betekent dat het management van de vastgoedactiviteiten niet aan derden wordt gedelegeerd, maar dat het binnen de vennootschap zelf gebeurt, in overleg met de zaakvoerder. Het management houdt zich dan ook met geen enkele andere vastgoedactiviteit bezig. Het staat volledig en uitsluitend ten dienste van de stakeholders van WDP.

Het uitvoerend management van WDP betreft de effectieve leiders in de zin van de GVV-Wet.

Taak van het uitvoerend management

Het uitvoerend management staat in voor:

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

Huidige samenstelling van het uitvoerend management

Binnen het uitvoerend management zijn de taken als volgt verdeeld:

Tony De Pauw is uitvoerend bestuurder en CEO. Hij is in eerste instantie de eindverantwoordelijke voor:

- ▶ het investeringsbeleid, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar WDP actief is, eveneens samen met de desbetreffende algemeen directeur;
- ▶ het beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van het beleid voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken), in overleg met de facility managers;
- ▶ het projectmanagement, namelijk het opvolgen van de lopende nieuwbouwwerken in samenwerking met de projectmanagers, eveneens samen met de technisch directeur.

Joost Uwents is uitvoerend bestuurder en CEO. Hij is in de eerste plaats de eindverantwoordelijke voor:

- ▶ het algemeen management, met andere woorden de dagdagelijkse leiding van het WDP-team;
- ▶ het financieel beleid en de interne rapportering. Dit omvat onder meer het cashmanagement, het debiteuren- en crediteurenbeheer, het beheer van de leningen en de rentekosten en de rapportering naar de verschillende niveaus in overleg met de CFO;
- ▶ marketing, met name het uitwerken van commerciële acties naar bestaande en potentiële klanten toe, in samenwerking met de marketingverantwoordelijke;
- ▶ het commercieel beleid. Dit is het uitstippelen van de aanpak om de bezettingsgraad op lange termijn te maximaliseren, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Dit gebeurt samen met de verschillende commerciële verantwoordelijken;

- investor relations, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via roadshows en andere initiatieven, eveneens samen met de CFO.

Het managementteam kan voorts rekenen op de ondersteuning en de professionele ervaring van de voorzitter van de Raad van Bestuur. Deze treedt deeltijds (drie dagen per week) op als uitvoerend voorzitter.

Werking van het uitvoerend management

Het uitvoerend management werkt nauw samen in permanent overleg. Wat de dagelijkse werking van de vennootschap betreft, worden beslissingen bij meerderheid van stemmen genomen. Belangrijke beslissingen inzake dagelijks bestuur worden unaniem genomen in overeenstemming met de afspraken met de Raad van Bestuur. Wanneer het uitvoerend management niet tot een akkoord zou komen over deze belangrijke beslissingen, wordt de beslissing overgelaten aan de Raad van Bestuur.

Tweemaal per maand wordt een managementvergadering gehouden, waaraan zowel de leden van het uitvoerend management als de voorzitter van de Raad van Bestuur in zijn rol als uitvoerend voorzitter deelnemen.

De Raad van Bestuur heeft inzage in de agenda en in het verslag van deze vergaderingen. Voorafgaand aan elke vergadering wordt een agenda opgemaakt, die ter voorbereiding tijdig aan alle leden van het uitvoerend management en de uitvoerend voorzitter wordt bezorgd. Op deze agenda staan onder meer de operationele beslissingen met betrekking tot de dagelijkse werking, de stand van zaken van de lopende projecten en verhuringen en de evaluatie van nieuwe projecten die worden bestudeerd.

Verantwoording tegenover de Raad van Bestuur

Driemaandelijks bezorgt het uitvoerend management de Raad van Bestuur van de

zaakvoerder alle relevante bedrijfs- en financiële informatie. Hierbij worden onder andere de volgende gegevens verstrekt: kerncijfers, een analytische voorstelling van de resultaten versus het budget, een overzicht van de evolutie van de vastgoedportefeuille en geconsolideerde managementaccounts met toelichtingen.

Leden van het uitvoerend management die tegelijk uitvoerend bestuurder zijn, leggen bovendien verantwoording af tegenover hun collega's binnen de Raad van Bestuur.

Mandaat van het uitvoerend management

Benoeming

De CEO (ofwel beide CEO's indien twee CEO's worden aangeduid) wordt (worden) geselecteerd en aangeduid door de Raad van Bestuur, tevens handelend als benoemingscomité.

De CEO (ofwel beide CEO's indien twee CEO's worden aangeduid) en de voorzitter, legt (leggen) samen de selectie en benoeming van het uitvoerend management ter goedkeuring voor aan de Raad van Bestuur, tevens handelend als benoemingscomité.

Evaluatie

Het uitvoerend management wordt geëvalueerd door de Raad van Bestuur, op basis van prestaties en doelstellingen. De doelstellingen waarop de evaluatie is gebaseerd, worden bepaald door de Raad van Bestuur, op voordracht van het remuneratiecomité.

7. Diversiteitsbeleid

Visie

De Raad van Bestuur van WDP houdt aan de waarde van diversiteit binnen de onderneming en heeft derhalve een aantal richtlijnen gedefinieerd die niet enkel betrekking hebben op de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en de personen belast met het dagelijks bestuur van de vennootschap (zoals

bepaald in de Wet van 3 september 2017 tot wijziging van artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen), maar op alle medewerkers van de vennootschap. Meer specifiek inzake de leden van de Raad van Bestuur, wordt ook rekening gehouden met de bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen inzake genderdiversiteit.

De Raad van Bestuur is ervan overtuigd dat diversiteit in al zijn facetten (cultureel, gender, taalkundig, etc.), de gelijkheid van kansen en het respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten primordiaal zijn voor een goede werking van de vennootschap. Het zijn deze waarden die ervoor zorgen dat gedachteswisselingen en visies worden verrijkt en de gezondheid en de werkdrive van de medewerkers worden bevorderd, hetgeen tot uiting komt in de innovatie en de groei van de vennootschap.

Uitvoering van het diversiteitsbeleid

Hierbij een overzicht van de gedefinieerde richtlijnen, hun doelstelling en de uitvoering ervan met betrekking tot de leden van de Raad van Bestuur en de leden van het uitvoerend management:

Richtlijn en doelstelling	Uitvoering	Bijkomende informatie	Voltooiing
Genderdiversiteit			
WDP beoogt een gezond evenwicht inzake samenstelling en dit conform de wetgeving terzake (waaronder de naleving van artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen).	Samenstelling van de Raad van Bestuur in 2018: 2/3 mannen, 1/3 vrouwen.	Artikel 518bis van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat ten minste één derde van de leden van de Raad van Bestuur van een ander geslacht moet zijn dan dat van de overige leden. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vereiste minimumaantal van die leden van een ander geslacht afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal. Concreet betekent dat voor WDP, met een Raad van Bestuur met zeven leden, dat er minstens twee bestuurders van het andere geslacht dienen te zijn.	Continu proces van uitvoering
Leeftijd			
Voor de leden van de Raad van Bestuur werd een leeftijdsgrens vastgelegd van maximum 70 jaar. Leeftijd speelt in principe geen rol bij het aantrekken van bestuurders. Het zijn competentie, kennis en adequate invulling van de functie die voorop staan.	Geen van de huidige bestuurders of leden van het uitvoerend management bereikt dit jaar de leeftijdsgrens van 70 jaar.		Continu proces van uitvoering
Complementariteit inzake competentie en kennis			
Het benoemingscomité en de Raad van Bestuur zien erop toe dat bestuurders en leden van het uitvoerend management een zekere complementariteit vertegenwoordigen inzake opleiding, beroepservaring en deskundigheid. De geografische aanwezigheid van de onderneming, haar focus op een duurzaam beleid, de (technologische) ontwikkelingen binnen de logistieke sector, etc., worden hier bijvoorbeeld in overweging genomen.	De Raad van Bestuur kent een evenwichtige samenstelling inzake kennis, competentie en ervaring op verschillende domeinen. Voor meer informatie betreffende de complementariteit inzake de leden van de Raad van Bestuur: zie 4. <i>De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV - Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur.</i>	Rekening houdend met het aflopen van het bestuurders- en voorzittersmandaat van Mark Duyck ging de Raad van Bestuur op zoek naar een bestuurder die mee de continuïteit van dit orgaan kan waarborgen en tevens meer specifiek expertise heeft op vlak van het voorzitten en leiden van vergaderingen, het coachen en tevens challenges van het (uitvoerend) management. Voor meer informatie betreffende de voordracht tot benoeming van Rik Vandenberghe: 4. <i>De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV – Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2019.</i>	Continu proces van uitvoering
Interne controle diversiteitsbeleid			
Naleving van de gedefinieerde richtlijnen.	De Raad van Bestuur en het uitvoerend management van WDP zien erop toe dat de richtlijnen terzake worden nageleefd en de vennootschap doordrongen is van haar diversiteitsbeleid. Het benoemingscomité van de Raad van Bestuur hanteert bij aanstelling van nieuwe bestuurders, onder andere de diversiteitscriteria.	Het mandaat van Mark Duyck als bestuurder en voorzitter loopt ten einde en dient opnieuw te worden ingevuld in lijn met de diversiteitscriteria. Ook de eventuele verlenging van andere aflopende mandaten wordt in deze zin beoordeeld. Voor meer informatie betreffende (her) benoemingen, wordt verwezen naar 4. <i>De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV – Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2019.</i>	Continu proces van uitvoering April 2019

8. Remuneratieverslag

Dit remuneratieverslag kadert binnen de bepalingen van de Corporate Governance Code 2009 en van artikel 96, §3, lid 2 van het Wetboek van vennootschappen, zoals het werd ingevoerd door de Wet van 6 april 2010.

Interne procedures

In het boekjaar 2011 heeft het remuneratiecomité een remuneratiebeleid ontwikkeld voor de bestuurders en de leden van het uitvoerend management. Dit beleid stelt een remuneratie voorop die voldoende is voor het aantrekken, behouden en motiveren van bestuurders en leden van het uitvoerend management die voldoen aan het profiel bepaald door de Raad van Bestuur. Daarbij wordt erover gewaakt dat de kost van de verschillende vergoedingen onder controle blijft.

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

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

Rekening houdend met de toekomstige wijzigingen in de samenstelling van de Raad van Bestuur (zie 4. *Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2019*)

waarbij er – mits goedkeuring door de Algemene Vergadering – vanaf april 2019 een niet-uitvoerend voorzitter zal zetelen, heeft het remuneratiecomité in januari 2019 een wijziging voorgesteld aan het remuneratiebeleid waarbij het beleid omtrent de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders behouden blijft, maar wel wordt aangevuld met een beleid omtrent de vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurder die tevens voorzitter van de Raad van Bestuur is. Het remuneratiecomité heeft voorgesteld om een forfaitaire vergoeding toe te kennen aan de voorzitter bestaande uit een vaste onkostenvergoeding en een vaste bestuurdersvergoeding. Bij het vaststellen van deze vaste bestuurdersvergoeding zal rekening worden gehouden met al de verantwoordelijkheden van de voorzitter, zowel in de Raad van Bestuur als in de verschillende comités van de Raad van Bestuur.

Behalve de voormelde wijzigingen, voorziet de Raad van Bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, geen significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid dat geldt voor zowel bestuurders als uitvoerend management voor de twee komende boekjaren.

De Algemene Vergadering die beslist over het jaarlijks financieel verslag van de Raad van Bestuur, beslist eveneens jaarlijks via een afzonderlijke stemming over het remuneratieverslag.

Bezoldiging zaakvoerder

Het bedrag van bezoldiging van de zaakvoerder stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur (inclusief de bonusregeling voor de leden van het uitvoerend management), en voor het beheer van de GVV (inclusief de kosten van een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering) en administratiekosten.

De bezoldiging van de zaakvoerder over het boekjaar 2018 bedraagt 1.675.000 euro.

Rekening houdend met de functiewijziging van de voorzitter, zoals hierna toegelicht, zal de bezoldiging van de zaakvoerder over het boekjaar 2019 1.650.000 euro bedragen.

Bezoldiging niet-uitvoerende bestuurders

De totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders bestaat uit:

- ▶ een vaste onkostenvergoeding; en
- ▶ een vaste bestuurdersvergoeding waarbij de bestuurders de keuze hebben om er hun groepsverzekering mee te financieren volgens het cafetariaprincipe.

De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan prestaties (zoals bonussen of aandelenrelateerde incentiveprogramma's op lange termijn) en krijgen geen voordelen in natura of voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen. Gegeven de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en zijn comités, wordt eveneens geen specifieke vergoeding toegekend aan de niet-uitvoerende bestuurders in hun rol van lid en/of voorzitter van bepaalde comités, met uitzondering van de voorzitter van de Raad van Bestuur zelf.

Overzicht remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders over het boekjaar 2018	Vast ¹ (in euro)		Variabel (in euro)
	Vergoeding	Andere voordelen	
Frank Meysman	30.000	-	-
Cynthia Van Hulle	30.000	-	-
Anne Leclercq	30.000	-	-
Jürgen Ingels	20.000 ²	-	-

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

2 Gezien het mandaat van Jürgen Ingels een aanvang nam bij de Algemene Vergadering van 2018, heeft de Raad van Bestuur beslist een vergoeding toe te kennen evenredig met de basisvergoeding voor acht maanden.

De vaste bestuurdersvergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders werd voor het boekjaar 2019 behouden en bedraagt 30.000 euro (inclusief onkostenvergoeding).

De vaste bestuurdersvergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurder die tevens voorzitter is van de Raad van Bestuur, bedraagt voor het boekjaar 2019 in totaal 75.000 euro (inclusief onkostenvergoeding). Deze vergoeding houdt rekening met de verantwoordelijkheden van de voorzitter, zowel in de Raad van Bestuur als in de verschillende comités van de Raad van Bestuur.

Bezoldiging uitvoerende bestuurders en uitvoerend management

Vergoeding

De uitvoerende bestuurders van WDP zijn (i) de voorzitter van de Raad van Bestuur en (ii) beide CEO's van WDP. De CEO's vormen het uitvoerend management en worden enkel in die hoedanigheid vergoed en dus niet in de hoedanigheid van uitvoerend bestuurder. Gegeven de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en zijn comités, wordt er eveneens geen specifieke vergoeding toegekend aan de uitvoerende bestuurders in hun rol van lid en/of voorzitter van bepaalde comités.

De totale vergoeding voor de **voorzitter** bestaat uit:

- ▶ een vaste onkostenvergoeding; en
- ▶ een vaste bestuurdersvergoeding waarbij:
 - ▶ de Raad van Bestuur de mogelijkheid heeft om deze vaste bestuurdersvergoeding te verhogen voor bijkomende prestaties, zoals een deeltijds uitvoerende taak;
 - ▶ de vaste remuneratie door de voorzitter kan aangewend worden om zijn groepsverzekering te financieren volgens het cafetariaprincipe.

De huidige voorzitter van de Raad van Bestuur heeft de rol van uitvoerend voorzitter (zie ook de toelichting hiervoor in dit hoofdstuk), zonder dat hij evenwel deel uitmaakt van het uitvoerend management.

De totale vergoeding voor de leden van het **uitvoerend management** bestaat uit:

- ▶ een vaste onkostenvergoeding; en

- ▶ een vaste vergoeding waarbij deze basisvergoeding bepaald is in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elk lid van het uitvoerend management, onafhankelijk is van elk resultaat en niet wordt geïndexeerd; en
- ▶ een variabele vergoeding waarbij de leden van het uitvoerend management de keuze hebben om er hun groepsverzekering mee te financieren volgens het cafetariaprincipe.

De vennootschap stelt de leden van het uitvoerend management een laptop ter beschikking, alsook een bedrijfswagen en een gsm, waarvoor telkens een voordeel in natura wordt aangerekend.

Er bestaat geen aandelen(optie)plan voor de leden van het uitvoerend management, noch voor de uitvoerende bestuurders. Voor de volledigheid geven we hierbij het overzicht van het aandelenbezit van de uitvoerende bestuurders op datum van 31 december 2018. Naar het inzicht van de Raad van Bestuur zijn de belangen van de uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management hiermee voldoende gealigneerd met deze van de aandeelhouders en staaft dit dan ook de langetermijnvisie van de uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management.

Aantal aandelen op 31 DEC. 2018

Tony De Pauw	9.788 ¹
Joost Uwents	19.609
Mark Duyck	4.733

¹ Dit betreft het persoonlijke aandelenbezit en is onafhankelijk van het aandelenbezit van RTKA.

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

In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt na het afsluiten van het boekjaar gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het auditcomité. Deze financiële prestaties en de andere criteria die

over een driejarige horizon worden geëvalueerd zijn onderwerp van bespreking in de zitting van het remuneratiecomité. Op basis van het gerealiseerde resultaat wordt de variabele vergoeding door de Raad van Bestuur toegekend aan de leden van het uitvoerend management, Tony De Pauw en Joost Uwents.

In overeenstemming met artikel 35, §1 van de GVV-Wet, hebben deze criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding of van het deel van de variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking op het geconsolideerde nettoresultaat van WDP, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en mag geen vergoeding worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van WDP of zijn dochtervennootschappen.

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

Voor het boekjaar 2018 werden de volgende criteria gehanteerd voor de toekenning van de variabele vergoeding aan de leden van het uitvoerend management, in afnemend belang:

- ▶ de EPRA-winst per aandeel en de bezettingsgraad (voor wat betreft de eenjarige doelstellingen), hetgeen 50% van de variabele vergoeding uitmaakt;
- ▶ de snelheid waarmee de portefeuilleaanwas uitgevoerd wordt in het kader van het

strategisch groeiplan (voor wat betreft de tweejarige doelstellingen), goed voor 25% van de variabele vergoeding;

- ▶ enkele kwalitatieve en organisatieopbouwende objectieven (wat betreft meerjarige criteria), ook goed voor 25% van de variabele vergoeding.

Tijdens de zitting van het remuneratiecomité van 28 januari 2019 kwam het comité tot de conclusie dat deze doelstellingen volledig bereikt werden. Ten overstaan van de beoogde variabele verloning van 280.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven) werd een globale score van 100% bereikt.

Overzicht remuneratie uitvoerend voorzitter Raad van Bestuur over het boekjaar 20181	Vast ¹ (in euro)		Variabel (in euro)
	Vergoeding	Andere voordelen	
Mark Duyck	275.000	-	-

1 De bezoldiging van de uitvoerend voorzitter bestaat uit een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar en een bestuurdersvergoeding, die werd verhoogd omwille van de bijkomende prestaties voor WDP in het kader van zijn deels uitvoerende taak.

Overzicht remuneratie uitvoerend management over het boekjaar 2018 ¹	Vast ² (in euro)		Variabel (in euro)
	Vergoeding	Andere voordelen ³	
Tony De Pauw	300.000	17.450	280.000 ⁴
Joost Uwents	400.000	3.000	280.000 ⁴

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

2 De vaste remuneratie betreft het vast deel van hun salarispakket en is samengesteld uit een vergoeding bestaande uit onder meer een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar en een vaste vergoeding.

3 De andere voordelen bestaan uit een bedrijfsvoertuig en een gsm voor de leden van het uitvoerend management.

4 De betaling van de variabele vergoeding is gespreid over een periode van drie jaar, conform de regels voorzien in het remuneratiebeleid.

De totale vergoeding van het uitvoerend management (exclusief de andere voordelen) in het boekjaar 2018 bedraagt 1.260.000 euro (waaronder 44,5% variabele vergoeding).

Voor het boekjaar 2019 zal de toekenning van de variabele bezoldiging bepaald worden door de realisatie de volgende objectieven:

- ▶ de EPRA-winst per aandeel en de bezettingsgraad (voor wat betreft de eenjarige doelstellingen) (50%);
- ▶ de verdere uitrol van het zonnepanelenproject tot 100 MWp (voor wat betreft de tweejarige doelstellingen) (25%);
- ▶ enkele kwalitatieve en organisatieopbouwende objectieven (voor wat betreft meerjarige criteria) (25%), waaronder het formuleren van een meerjarige roadmap ter implementatie van de duurzaamheidsstrategie (zie hiervoor ook hoofdstuk 6. *Maatschappelijk verantwoord ondernemen*).

Het doelbedrag van de variabele vergoeding voor het boekjaar 2019 werd vastgelegd op 320.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven), met een maximum van 400.000 euro.

De vaste vergoeding voor het boekjaar 2019 werd behouden op 300.000 euro voor Tony De Pauw (inclusief onkostenvergoeding), ten op 400.000 euro voor Joost Uwents (inclusief onkostenvergoeding). Ook de vaste bestuurdersvergoeding voor het boekjaar 2019 voor de uitvoerende voorzitter werd behouden op 275.000 euro, echter – gezien het mandaat van Mark Duyck een einde neemt bij de Algemene Vergadering van 2019 – zal een vergoeding toegekend worden evenredig met de vaste bestuurdersvergoeding voor vier maanden, met name 90.000 euro.

Aandelen

Er worden geen aandelen, aandelenopties noch andere rechten om aandelen te verwerven toegekend aan de uitvoerende bestuurders of de leden van het uitvoerend management.

Vertrekvergoedingen

Op dit ogenblik zijn er geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met de uitvoerende bestuurders of leden

van het uitvoerend management (zijnde alle personen conform artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen waarvoor de informatie dient te worden verstrekt) die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

Terugvorderingsrecht of clawbackformules

De vennootschap heeft geen recht voorzien op de terugvordering van de hele of een deel van de variabele vergoeding die aan de CEO's zou toegekend zijn op basis van onjuiste financiële gegevens.

9. Belangenconflicten

Belangenconflicten in hoofde van bestuurders

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) is van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoren 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 beslissing wordt genomen. Tijdens de behandeling van het betreffende agendapunt moeten zij de vergadering verlaten. Zij mogen niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming over dit agendapunt.

Voor zover de vennootschap hiervan op de hoogte is, heeft geen van de bestuurders momenteel een belangenconflict in de zin van artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen. Behalve potentiële conflicten in verband met vergoedingsaangelegenheden, voorziet

de vennootschap geen andere potentiële belangenconflicten op korte termijn.

De heer Tony De Pauw heeft, gelet op een mogelijk tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, niet deelgenomen aan de Raad van Bestuur van 12 november 2018 voor wat betreft de agendapunten 6 en 8. Dit mogelijk tegenstrijdig belang hield verband met de afspraken tussen de familie De Pauw en WDP (1) met betrekking tot de plaatsing van aandelen door de familie De Pauw op verzoek van WDP en de verbintenis om de nieuwe aandelen die zouden worden uitgegeven naar aanleiding van de indirecte inbreng in natura van Nederlands vastgoed, over te nemen en (2) met betrekking tot het ten laste nemen door WDP van de commissies en kosten verbonden aan het mandaat dat werd gegeven aan ING Belgium NV en Kempen & Co N.V. voor de plaatsing van het pakket aandelen van de familie De Pauw. De Raad van Bestuur heeft voornoemde afspraken goedgekeurd, aangezien de plaatsing gebeurde op verzoek van WDP en gelet op het feit dat de plaatsing de transactie in haar geheel mogelijk maakte in het belang van WDP en zijn aandeelhouders. De verkoop van de aandelen van de familie De Pauw, en de betaling van de daarmee gepaard gaande plaatsingscommissie, werden gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden en de afspraken die in dit verband werden gemaakt met de familie De Pauw waren in het belang van WDP, aangezien WDP er op deze manier in slaagde om logistiek vastgoed te verwerven, waarbij tegelijkertijd zijn kapitaalstructuur en schuldgraad werden versterkt en beheerst.

Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

De GVV dient ook de procedure van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van de GVV met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de GVV met een daarmee verbonden vennootschap, met

uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

In de loop van 2018 diende deze procedure niet te worden toegepast. Indien een dergelijk conflict zich aandient, zal dit te gepasten tijde worden gecommuniceerd.

Functionele belangenconflicten

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 (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder de zaakvoerder, de bestuurders van de zaakvoerder, de personen die de GVV controleren, ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen. In haar mededeling aan de FSMA moet het belang van de geplande verrichting voor WDP worden aangetoond, alsook dat de betrokken verrichting binnen zijn strategie kadert. Artikel 38 van de GVV-Wet omschrijft dan weer wanneer de bepalingen van artikel 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn.

Verrichtingen waarvoor een functioneel belangenconflict bestaat, dienen tegen normale marktvoorwaarden te worden uitgevoerd. Wanneer een dergelijke verrichting betrekking heeft op vastgoed, is de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundige bindend als minimumprijs (bij vervreemding door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen) of als maximumprijs (bij verwerving door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen).

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

Naast deze bepalingen van de GVV-Wet, legt WDP bovendien aan elk lid van de Raad van Bestuur en van het uitvoerend management op, dat het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk moet vermeden worden. Bovendien hanteert WDP een strengere definitie wat betreft het begrip functioneel belangenconflict met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur of het uitvoerend management behoort.

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

- ▶ het lid of een van zijn naaste familieleden een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap;
- ▶ een vennootschap die niet tot de groep behoort en waarin het lid of een van zijn naaste familieleden een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap.

Wanneer een dergelijk functioneel belangenconflict ontstaat, zal de betrokkene zijn collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft en of betrokkene al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen.

In de loop van 2018 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 25 april 2018 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij de zaakvoerder van WDP, bepaalde bestuurders van de zaakvoerder evenals de referentieaandeelhouder er enig vermogensvoordeel uit haalden, omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van WDP.

De Raad van Bestuur heeft het aanbod van het keuzedividend goedgekeurd, aangezien deze verrichting in het belang van WDP is (de met de

verrichting gepaard gaande kapitaalverhoging versterkt het eigen vermogen van WDP en verlaagt derhalve zijn (wettelijk begrensde) schuldgraad). Deze verrichting werd eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.

10. Interne controle

Algemeen

De interne controle valt uiteen in drie concrete pijlers: interne audit (interne-auditprocedures en interne-auditfunctie), risicobeheer (risicobeheerbeleid en risicobeheerfunctie) en compliance (integriteitsbeleid en compliancefunctie), waarbij de interne audit niet alleen als op zichzelf staande derde pijler dient te worden ingevuld, maar tevens vanuit een transversale rol ten opzichte van de twee andere pijlers. Op deze drie pijlers wordt toegezien door de persoon belast met, respectievelijk, de interne-auditfunctie, de risicobeheerfunctie en de compliancefunctie (de onafhankelijke controlefuncties). Deze functies 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 elk van deze functies vormt, in samenwerking met de verantwoordelijken van de operationele diensten, een verdedigingslijn tegen de risico's die de GVV loopt. Hierna worden de belangrijkste kenmerken weergegeven van de doelstellingen, principes, structuur, organisatie en verantwoordelijkheden van de interne controle- en risicobeheersystemen van WDP.

De effectieve leiders, Joost Uwents en Tony De Pauw, vanuit hun rol als co-CEO van WDP en uitvoerend bestuurder van de zaakvoerder van WDP, staan in voor de organisatie van de interne controle en dit onder toezicht van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP.

Interne controle- en risicobeheersystemen

Organisatie van de vennootschap

De interne organisatie van WDP is de afgelopen jaren aanzienlijk versterkt door de groei van de vennootschap. Niet alleen is de personeelsbezetting aanzienlijk toegenomen, ook de interne taakverdeling met het oog op een betere functiescheiding is verder uitgebouwd.

Zo is WDP intussen in verschillende operationele en ondersteunende afdelingen georganiseerd. De drie operationele landenteams (België/Luxemburg/Frankrijk, Nederland en Roemenië) bestaan uit sales & business development, facility management, contracting en back office. Deze teams kunnen rekenen op de ondersteuning van de volgende diensten: development projects, finance, IT, investor relations, legal, marketing, human resources en administratie.

Niettegenstaande deze verdere professionalisering, blijft de omvang van het team beperkt, aangezien een te zware structuur en formalisme eerder belemmerend werken, 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.

Organisatie van de interne controle – auditcomité

Naast de algemene organisatie van de interne controlestructuren, heeft het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle. De samenstelling en de activiteiten van dit auditcomité werden eerder beschreven (zie Auditcomité bij 5. *Comités van de Raad van Bestuur*).

Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Het Auditcomité en de voltallige Raad van Bestuur maken op geregelde tijdstippen 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 (in de vorm van een extensieve lijst) beschreven in hoofdstuk 8. *Risicofactoren* van dit jaarlijks financieel verslag. Daarin wordt ook beschreven welke maatregelen WDP neemt en welke strategie wordt gehanteerd om het realiseren van deze risico's te voorkomen, en om de potentiële impact van deze risico's te beperken en onder controle te houden, wanneer ze zich zouden voordoen.

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 (op enkelvoudig niveau en op het niveau van de Groep). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer. Eenmaal alle boekhoudkundige taken afgewerkt zijn, worden de cijfers gecontroleerd door de CFO. Deze controle bestaat grotendeels uit:

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

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan het uitvoerend

management van WDP en in onderling overleg met de CFO vastgelegd.

Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar 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 2018 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 9.3. *Jaarrekening – Verslag van de commissaris*). De interne controlesystemen van de key audit matters, zijnde de waardering van de vastgoedbeleggingen, de inwerkingtreding van IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* en large and/or complex transactions werden geanalyseerd. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris wordt het proces, waar nodig, bijgesteld;
- ▶ het auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP (zie 8. *Risicofactoren*). De Raad van Bestuur van de zaakvoerder houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het auditcomité aan de voltallige Raad van Bestuur;
- ▶ interne audit: de onderneming heeft een externe interne auditor aangesteld als derdelijnsfunctie binnen de interne controle-structuur (zie *Passende onafhankelijke interne auditfunctie* bij 10. *Interne controle*).

Pijlers van interne controle

Passende onafhankelijke compliancefunctie en passend integriteitsbeleid

De onafhankelijke compliancefunctie wordt ingevuld als een onafhankelijke functie binnen een organisatie, gericht op het onderzoek naar, en het bevorderen van, de naleving door de onderneming 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. Het gaat met andere woorden om een onderdeel van de bedrijfscultuur, waarbij de nadruk wordt gelegd op eerlijkheid en integriteit, het naleven van hoge ethische normen bij het zakendoen, en het naleven van de regelgeving van toepassing op de vennootschap.

De uitoefening van de compliancefunctie wordt, op basis van een mandaat van onbepaalde duur, waargenomen door de Legal Counsel van WDP, Johanna Vermeeren. De compliance officer rapporteert rechtstreeks aan de CEO, Joost Uwents. Hierna volgen de belangrijkste elementen van het integriteitsbeleid (niet-exhaustief).

Gedragsregels inzake financiële transacties

De gedragsregels inzake financiële transacties werden in 2016 in een apart verhandelingsreglement gegoten (de Dealing Code). Hierin worden de belangrijkste regels betreffende marktmisbruik opgenomen en toegelicht, waarbij o.a. rekening is gehouden met de Verordening Nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (samen met haar uitvoeringsverordeningen). Deze 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.

De Dealing Code wordt op regelmatige basis geüpdatet (voor de laatste keer in maart 2018) en wordt ter beschikking gesteld van en ondertekend door elke medewerker wanneer deze zijn functie binnen of voor WDP opneemt.

Belangenconflicten

Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande beschrijving onder 9. *Belangenconflicten*.

Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping

Zoals vermeld in artikel 492bis van het Strafwetboek, is het de bestuurders, het uitvoerend management en het personeel van WDP verboden om van de goederen of van het krediet van WDP gebruik te maken voor rechtstreekse of indirecte persoonlijke doeleinden. Zij kunnen dit enkel doen wanneer zij hiertoe op rechtsgeldige wijze gemachtigd zijn. Bestuurders, uitvoerende managers of personeelsleden die twijfelen of een bepaalde handeling onder de notie misbruik van vennootschapsgoederen of omkoping valt, dienen vooraf aan de voorzitter van de Raad van Bestuur toelating te vragen. Uiteraard kan een eventuele toelating hen niet vrijwaren van eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

Ethiek

Bestuurders, het uitvoerend management en de medewerkers van WDP verbinden zich er toe geen enkel voordeel in de vorm van geschenken of vermaak te aanvaarden uit handen van klanten of leveranciers, tenzij wanneer dit verenigbaar is met de normale en aanvaarde handelsethiek.

Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures. 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.

De risicobeheerder vult deze rol in door, zowel op regelmatige tijdstippen als op ad-hocbasis, een analyse te maken van de geïdentificeerde risico's waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd (zie tevens hoofdstuk 8. *Risicofactoren*). Vervolgens vindt een evaluatie van de risico's plaats, en op basis daarvan kan de implementatie van de beheersing van de risico's gebeuren.

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.

Passende onafhankelijke interne auditfunctie

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 de vennootschap. Dit kan onder meer betrekking hebben op operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen ten opzichte van doelstellingen), financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces), en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering, managementaangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming),

alsook op de compliancefunctie en de risicobeheerfunctie.

WDP heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consultant, namelijk BDO Risk & Assurance Services CVB (die in de loop van 2018 VMB heeft overgenomen), vertegenwoordigd door Christophe Quiévreux voor een periode van drie jaar. Mark Duyck 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.

11. 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 2018 184.951.687,81 euro en wordt vertegenwoordigd door 23.061.390 gewone aandelen zonder nominale waarde. Elk aandeel is volstort en op naam of gedematerialiseerd. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen heeft recht op één stem op de Algemene Vergadering.

Hier wordt eveneens verwezen naar de bepalingen dienaangaande opgenomen in de statuten van WDP (zie hoofdstuk 10.2. *Permanent document – Maatschappelijk kapitaal*).

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 zaakvoerder en de leden van het bestuursorgaan wordt verwezen naar de toelichting in 2. *Enige achtergrond: de Comm. VA en de statutaire zaakvoerder* en 4. *De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV – Mandaat van de bestuurder*, alsook naar de statuten van de vennootschap.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving moet elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA worden voorgelegd. Voorts zijn de statuten (zie hoofdstuk 10.2.

Permanent document – Maatschappelijk kapitaal – Wijziging van het kapitaal) en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen van toepassing, waarbij erop gewezen wordt dat de instemming van de zaakvoerder vereist is voor een wijziging van de statuten.

De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Overeenkomstig artikel 7 van de statuten van de vennootschap (zie hoofdstuk 10.2. *Permanent document – Maatschappelijk kapitaal – Toegestaan kapitaal*) is de zaakvoerder gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal in een of meerdere keren te verhogen, ten belope van een maximumbedrag van:

- ▶ I. 148.427.695,51 euro (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, (b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft,
- ▶ II. 29.685.539,10 euro voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze gevisieerd in punt I hierboven, met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 148.427.695,51 euro in totaal.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf 3 mei 2016. Zij is hernieuwbaar.

Op 31 december 2018 bedraagt het saldo van het toegestaan kapitaal (i) 129.423.892,12 euro indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging is, waarbij voorzien wordt in de mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht of het onherleidbaar toewijzingsrecht door de aandeelhouders van de vennootschap, en (ii)

17.314.941,75 euro voor alle andere vormen van kapitaalverhoging; met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de periode van vijf jaar niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 148.427.695,51 euro in totaal.

Overeenkomstig artikel 10 van de statuten van de vennootschap (zie hoofdstuk 10.2. *Permanent document – Maatschappelijk kapitaal – Inkoop van eigen aandelen*) is de zaakvoerder gemachtigd voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te wedervervreemden, voor een periode van vijf jaar vanaf 8 april 2016 (binnen de statutair bepaalde limieten). De vennootschap bezit op 31 december 2018 geen eigen aandelen, noch heeft zij eigen aandelen in pand.

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 25 april 2018 heeft de clausule voor controlewijziging goedgekeurd in het kader van (i) de kredietovereenkomst die de vennootschap op 31 januari 2018 heeft afgesloten met Banque européenne Crédit Mutuel S.A.S., (ii) de kredietovereenkomst die de vennootschap op 20 december 2017 heeft afgesloten met ABN AMRO Bank N.V., (iii) de aandeelhoudersovereenkomst die de vennootschap op 13 oktober 2017 heeft afgesloten met de Luxemburgse staat en, daarmee overeenstemmend, de statuten betreffende WDP Luxembourg S.A. en (iv) de US private placement (Green Bond) voltooid op 29 maart 2018.

Tussen WDP en zijn bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige redenen moeten

afvloeien of de tewerkstelling van de werknemer beëindigd wordt

In de overeenkomsten gesloten met de bestuurders, het uitvoerend management en de werknemers van WDP werden geen dergelijke contractuele clausule opgenomen.



5.

Vastgoedverslag

1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2018

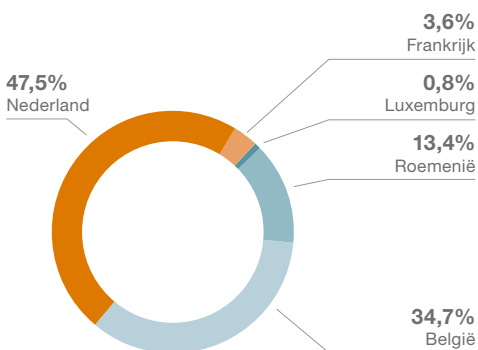
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de Activa

bestemd voor verkoop en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value¹) van 3.332,3 miljoen euro op 31 december 2018. De vergelijkbare waarde eind 2017 bedroeg 2.567,4 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value (in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	1.119,2	1.443,9	119,1	26,9	354,0	3.063,1
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	15,7	92,8	-	0,6	52,1	161,1
Grondreserve	18,0	45,7	0,5	-	41,2	105,5
Activa bestemd voor verkoop	2,6	-	-	-	-	2,6
Totaal	1.155,5	1.582,4	119,5	27,5	447,3	3.332,3

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



Uitsplitsing van de fair value van de portefeuille per bestemming



¹ Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,2%, Frankrijk: 4,9%, Luxemburg: 7,0% en Roemenië: 1,5%.

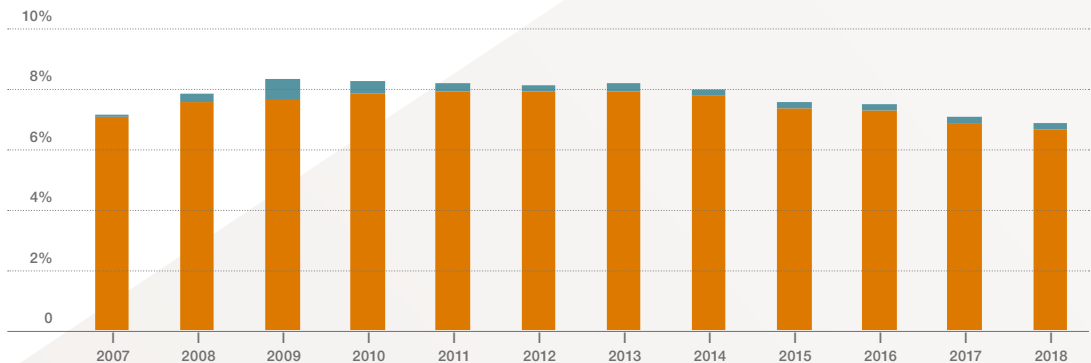
Statistieken portefeuille per land	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	79	88	7	2	25	201
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.780.965	1.855.789	192.574	32.574	623.149	4.485.050
Grond (in m ²)	3.517.138	3.573.876	428.461	56.007	3.980.640	11.556.121
Fair value (in miljoen euro)	1.155,5	1.582,4	119,5	27,5	447,3	3.332,3
% van de totale fair value	35%	47%	4%	1%	13%	100%
% variatie in de fair value	6,7%	7,0%	8,3%	1,9%	3,8%	6,4%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,8%	1,7%	4,0%	0,0%	0,0%	2,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,3	6,0	4,0	5,4	7,2	5,4
WDP brutohuurrendement ³	6,7%	6,3%	6,3%	7,4%	8,0%	6,7%
Effect leegstand	-0,3%	-0,1%	-0,3%	0,0%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,7%	-0,2%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,0%	5,7%	5,6%	6,3%	7,7%	6,0%

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).

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



■ Initieel huurrendement (op basis van de contractuele huur plus de huurwaarde van de niet-verhuurde gedeelten)

■ Initieel huurrendement (op basis van de contractuele huur)

2. Evolutie fair value gedurende 2018

In 2018 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 247,8 miljoen euro (inclusief de verhoging van de participatie van WDP Romania), waarvan een bedrag van 161,0 miljoen euro aan aankopen van vastgoed via de verwerving van aandelen. Daarnaast werd 336,5 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille. Tevens werden de locaties te Meer, Ternat (Industrielaan 23), Aix-en-Provence, Puurs, Lille-Templemars (rue de l'Épinois) en een gedeelte van de site te Anderlecht verkocht voor 33,7 miljoen euro.

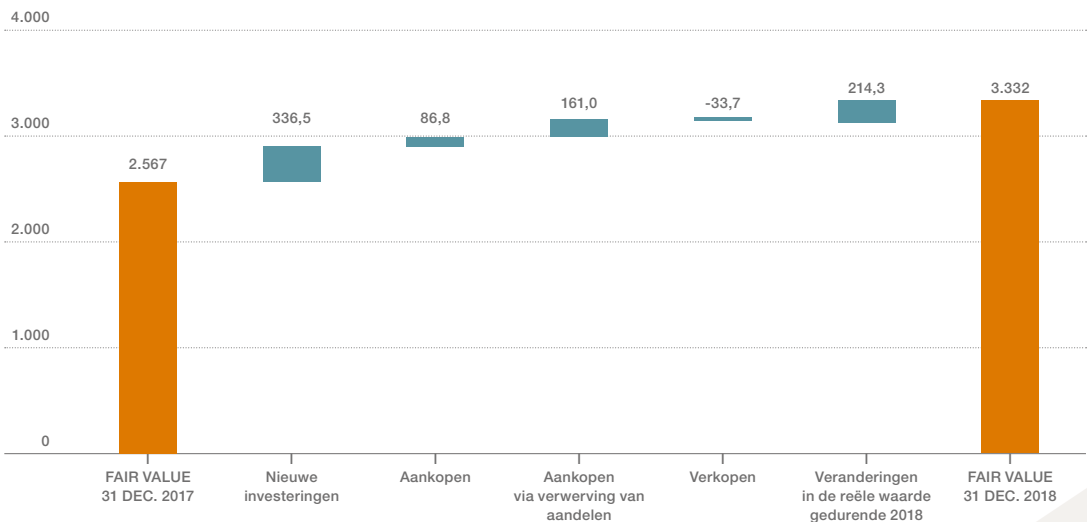
De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +214,3 miljoen euro gedurende 2018 op een portefeuille van circa 3,3 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurlaag voor de

niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,7% per 31 december 2018, een daling tegenover 7,1% per eind 2017, door de neerwaartse druk op de rendementen in de investeringsmarkt.

3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

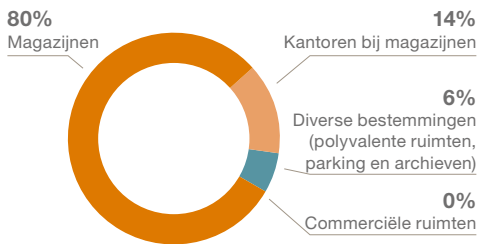
De totale grondoppervlakte behelst 1.155,6 hectare, waarvan 92,9 hectare in concessie. Het saldo van 1.062,7 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 998,4 miljoen euro of 30% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 93,9 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

Mutatie van de vastgoedportefeuille gedurende 2018

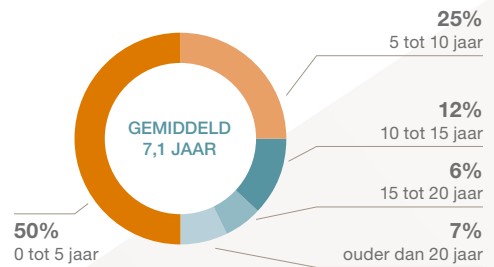


Bestemming op 31 DEC. 18	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	3.535.055	159,3	45,1	80%
Kantoren bij magazijnen	303.365	27,8	91,8	14%
Commerciële ruimten	14.092	0,5	36,5	0%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	632.539	11,2	17,7	6%
Totaal	4.485.050	198,9	44,3	100%

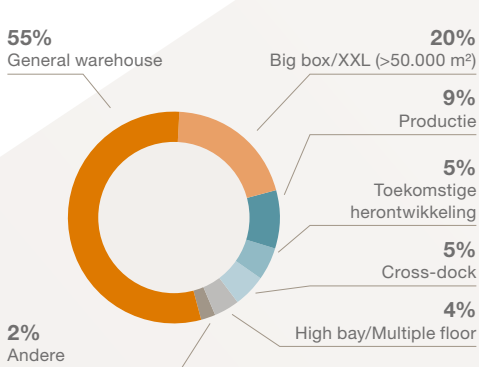
Spreiding totale huurwaarde per bestemming



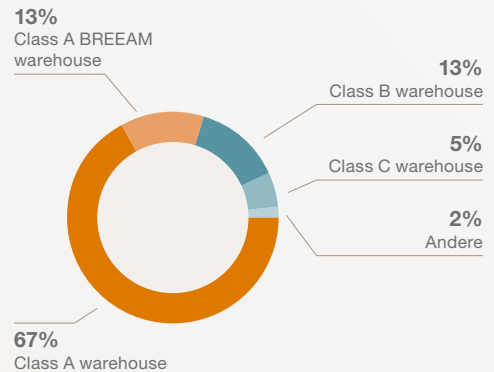
Uitsplitsing van de fair value in functie van ouderdom²



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

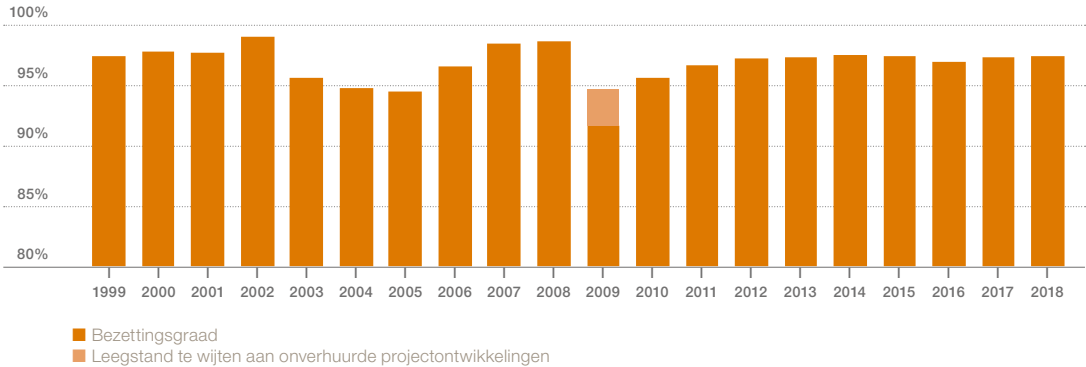


Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van de reële waarde) per kwaliteitsopdeling van het pand



² Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie voltooid is.

Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille (inclusief zonnepanelen)



4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,5% per eind 2018 (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 prestatie van de onderneming via een hoge operationele marge.

Het uitbouwen van partnerships op lange termijn met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 6,9 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,4 jaar.

Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen², bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,2 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,8 jaar.

Huurders top 10

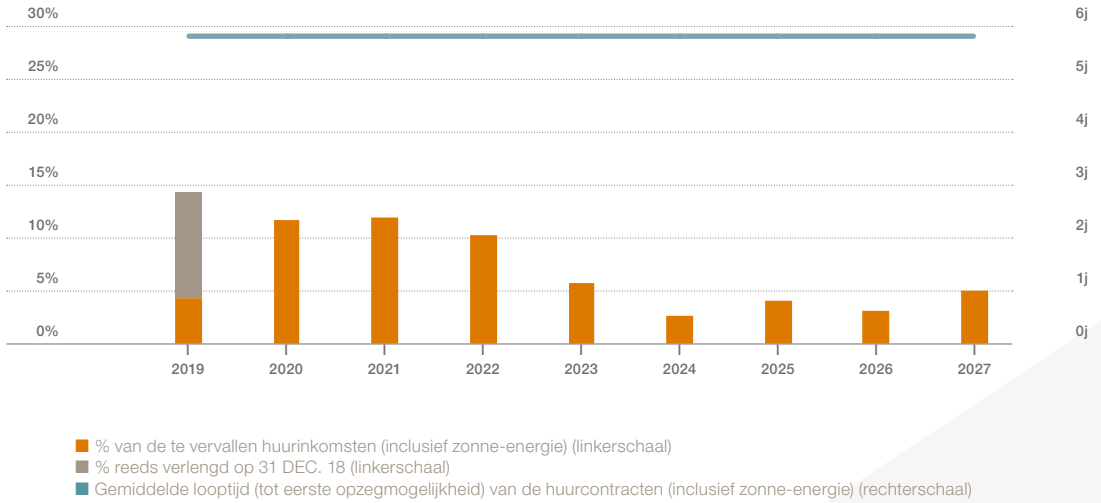
Zonnepanelen	BE	NL	RO	6,5%
Kuehne + Nagel				5,4%
Greenyard				4,6%
Distrilog Group				3,9%
CEVA Logistics				3,7%
DHL Supply Chain				2,8%
Carrefour				2,8%
Action				2,8%
DHL Express				2,8%
The Greenery				2,6%

De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 38%. De top 20 maakt 52% uit.

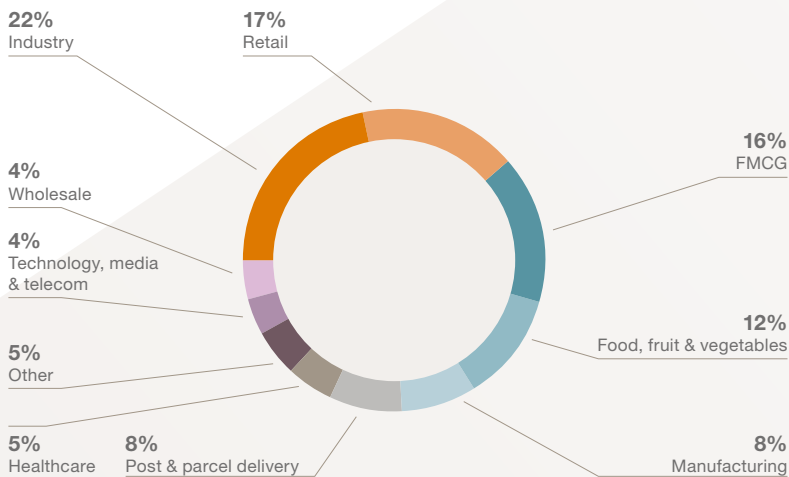
¹ Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 97,3%.

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

Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



Huurinkomsten 2018 per categorie van de huurder



5. Overzicht projecten in uitvoering³

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Verwachte oplevering	Voorverhuurd	Huurder	Investeringsbudget (in miljoen euro)	Verwacht rendement
Tongeren, Heersterveldweg 17	BE	Nieuwbouw	5.000	4Q19	100%	GLS	8	
BE			5.000				8	
Bettembourg (Eurohub Sud)	LU	Nieuwbouw	25.000	4Q19	60%	Eindgebruiker	12	
LU			25.000				12	
Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	NL	Nieuwbouw	20.250	2Q19	100%	Bunzl	18	
Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	NL	Nieuwbouw	23.700	1Q19	100%	The Greenery	10	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (4)	NL	Nieuwbouw	8.000	1Q19	100%	Konings-Zuivel	6	
Bleiswijk, Maansteenweg/Spectrumlaan (5)	NL	Nieuwbouw	8.000	2Q19	100%	Hoogsteder	7	
Breda	NL	Nieuwbouw	55.000	3Q19	100%	Lidl	27	
Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	NL	Nieuwbouw	22.075	1Q19	100%	VCKG Holding / New Corp Logistics	18	
Zwolle (1)	NL	Nieuwbouw	25.000	1Q19	100%	wehkamp	24	
Zwolle (2)	NL	Nieuwbouw	3.885	3Q19	100%	Altrex	2	
NL			165.910				112	
Brazi	RO	Nieuwbouw	11.000	3Q19	100%	Carrefour	5	
Boekarest – Stefanestii de Jos (4)	RO	Nieuwbouw	58.000	1Q20	100%	Metro	33	
Boekarest – Stefanestii de Jos (5)	RO	Nieuwbouw	22.000	2Q19	100%	LPP	10	
Boekarest – Stefanestii de Jos (6)	RO	Nieuwbouw	2.500	2Q19	100%	Kitchen Shop	2	
Boekarest – Stefanestii de Jos (7)	RO	Nieuwbouw	77.000	1Q20	100%	Auchan	45	
Buzau	RO	Nieuwbouw	21.000	3Q19	100%	Ursus Breweries	10	
Deva	RO	Nieuwbouw	45.000	4Q19	100%	Carrefour	24	
Paulesti (2)	RO	Nieuwbouw	8.800	2Q19	100%	Eindgebruiker	7	
Sibiu (3)	RO	Nieuwbouw	4.000	2Q19	100%	Aeronamic Eastern Europe	4	
RO			249.300				141	
Totaal			445.210		100%		273	7,5%

1 Hierbij werd voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 273 miljoen euro, waarvan reeds circa

116 miljoen euro⁴ werd uitgegeven per 31 december 2018. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 7,5%.

3 Zie ook 4.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering.*

4 Het aangegeven bedrag verschilt van het reeds gerapporteerde bedrag van 168 miljoen euro omwille van een aantal projecten die zullen worden verkocht en de waarde van de bestaande sites voor aanvang van hun herontwikkeling.

6. Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd gedurende 2018 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huurincasso over 2018	Bezettings- graad² 31 DEC. 18
België (100% eigendom van WDP)		1.780.964	68.410.636	95,2%
WDP Comm. VA				
Aalst, Tragel 47	1998-1999 (2013)	24.990	1.221.766	100%
Aalst, Wijngaardveld 3-5 – Dijkstraat 7	1992 (2005)	17.998	433.391	94%
Aalst, Wijngaardveld 5	2005	4.584	286.930	100%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.603	420.695	100%
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9	1969 (2007)	21.499	971.821	97%
Asse – Kobbegem, Breker 41	1989	12.100	443.636	100%
Asse – Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	1967 (2012)	31.026	1.628.905	99%
Asse – Mollem, Zone 5 nr. 200	2011	3.287	332.407	100%
Asse – Mollem, Zone 5 nr. 340	1989 (2005)	5.993	281.978	100%
Asse – Zellik, Z4 Broekooi 295 (gebouw 1)	2017	30.383	1.696.536	100%
Asse – Zellik, Z4 Broekooi 290 (gebouw 2)	1995	7.862	442.634	100%
Asse, Brusselsesteenweg 347	1993 (2003)	n.r.	67.059	100%
Beersel – Lot, Heideveld 64	2001	7.275	301.589	100%
Beersel, Stationsstraat 230	2005	5.149	234.104	100%
Beringen – Paal, Industrieweg 135	2002 (2008)	10.190	393.131	100%
Boom, Langelei 114-116	2000-2001	36.626	1.259.360	68%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	26.487	544.765	80%
Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238	2004	11.284	184.952	100%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.911	220.283	100%
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.325	1.137.981	93%
Bornem, Oude sluisweg 32	2011	95.538	4.810.382	92%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2009)	53.752	1.113.156	100%
Geel, Hagelberg 12	2012	13.465	594.029	100%
Geel, Hagelberg 14	2009	24.064	985.226	100%
Genk, Brikkovenstraat 48	2008 (2010)	35.056	1.519.617	98%
Genk, Brikkovenstraat 50	2009	19.180	804.531	100%
Gent – Evergem, Amergio Vespuccistraat 2	2016	24.397	1.092.892	100%
Gent – Evergem, Amergio Vespuccistraat 2B	2017	9.210	405.691	100%
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31	1978 (2013)	66.346	1.222.398	97%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.406	606.177	99%
Heppignies – Fleurus, rue de Capilône 6 (gebouw 1)	2016	21.314	853.885	100%
Heppignies – Fleurus, rue de Capilône 6 (gebouw 2)	2018	17.988	0	100%
Jumet, Zoning Industriel 2 ^e rue	1995 (2005)	6.386	241.503	100%
Kontich, Satenrozen 11-13	1985 (2006)	56.725	2.872.407	100%
Kortenbergh, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.182	265.995	100%
Leuven – Wilssele, Kolonel Begaultlaan 19	1935 (1985)	21.006	775.804	89%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	2015	11.506	1.201.683	100%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 15	1989 (2013)	18.329	407.956	70%
Londerzeel, Weversstraat 15	2007	11.075	693.362	100%
Londerzeel, Weversstraat 17	2010	7.640	334.163	100%
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16.311	708.303	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Huurincasso over 2018	Bezettings- graad ² 31 DEC. 18
Londerzeel, Weversstraat 21	1996	6.765	253.367	100%
Londerzeel, Weversstraat 27-29	2018	42.150	149.796	100%
Luik – Flémalle, rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011 (2014)	7.877	421.019	100%
Luik – Hermalle-sous-Argenteau, rue de Trilogiport 27	2016	30.012	463.015	100%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93	2001 (2006)	17.282	1.390.873	100%
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.817	1.190.293	100%
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	11.201	255.721	57%
Nijvel, rue Buisson aux loups 8	2013	14.557	345.138	100%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27.692	1.128.552	93%
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	11.592	431.534	75%
Puurs, Lichterstraat 31	(verkocht in de loop van 2018)	n.r.	394.413	n.r.
Puurs, Schoonmansveld 1	1994	56.402	962.599	68%
Rumst – Terhagen, Polder 5	jaren '50 (2007)	30.248	474.807	85%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1	1991 (2007)	20.957	1.000.966	100%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.514.520	100%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 en 27	2016	11.589	868.522	100%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.103	361.440	100%
Ternat, Industrielaan 23	(verkocht in de loop van 2018)	n.r.	277.304	n.r.
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26.126	730.681	85%
Vilvoorde, Havendoklaan 10	2015	8.200	359.383	94%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13.863	886.762	98%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	10.606	361.765	89%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	3.945.121	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002	11.649	561.336	98%
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11.243	350.558	100%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2016)	21.207	893.844	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1.770	188.037	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56.208	2.780.804	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	31.195	1.575.907	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991	33.871	1.413.633	57%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.854	368.549	100%
Zaventem, Leuvensesteenweg 573	2001	19.929	972.598	83%
Zele, Lindestraat 7	2003 (2008)	41.246	1.463.498	92%
Zonhoven, Vogelsancklaan 250	1977	45.735	1.507.968	100%
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	1980	74.382	1.368.380	100%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49.696	1.842.379	100%
Eén eigendom die een huurincasso heeft, heeft een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendom te Puurs – Breendonk, Koning Leopoldlaan. Daarnaast waren er nog kleine huurcorrecties met betrekking tot panden die in voorgaande jaren werden verkocht.	n.r.	n.r.	116.514	n.r.
BST Logistics NV				
Westerlo, Nijverheidsstraat 13	2018	41.156	825.961	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Huurincasso over 2018	Bezettings- graad ² 31 DEC. 18
Nederland (100% eigendom van WDP) WDP Nederland N.V.		1.845.460	81.833.423	98,3%
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	2015	8.707	842.608	100%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7.872	440.059	100%
Alphen aan den Rijn, Antonie Van Leeuwenhoekweg 35	2007 (2012)	13.837	594.047	75%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21.741	595.845	88%
Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996 (2015)	4.048	203.428	100%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	16.048	954.204	100%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.679	764.872	100%
Amsterdam, Hornweg 64	1992	12.518	789.538	100%
Amsterdam, Kaapstadweg 25	2018	15.112	316.513	100%
Amsterdam, Maroastraat 81	2008	2.597	884.980	100%
Arnhem, Bedrijvenpark IJsseloord 2	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	2017	26.034	1.476.934	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	2016	18.859	1.104.686	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	2018	16.235	791.135	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	1999	10.600	284.901	100%
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	1995	27.720	784.967	100%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	34.883	2.228.025	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 12	2018	11.900	0	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 14	2018	32.374	296.781	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 29-31	2018	6.144	346.162	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 31	2018	7.503	0	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	10.678	666.940	100%
Bodegraven, Schumanweg 4	1970 (2003)	6.379	209.708	100%
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1994 (2006)	37.913	1.082.167	100%
Breda, IABC 5301	1995	13.420	516.397	100%
Breda, Leursebaan 260	2016	16.778	807.838	100%
Breda, Prinsenhil 1-3	1989	16.955	701.862	100%
De Lier, Jogchem van der Houtweg 20	1979	22.160	634.847	100%
Den Haag, Westvlietweg 7-8	1968	46.345	1.501.421	100%
Duiven, Innovatie 1	2006	27.556	1.846.198	100%
Duiven, Typograaf 2	2008	3.558	550.078	100%
Echt – Susteren, Fahrenheitweg 1	2014	131.807	4.062.594	100%
Echt, Fahrenheitweg 24	2018	14.707	307.560	100%
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2017)	31.381	1.522.785	100%
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	10.612	639.291	100%
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	35.019	1.378.270	100%
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20.502	835.634	100%
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20.340	204.507	100%
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11.392	669.895	100%
Heerlen, Earl Bakkenstraat 7-15	2017	51.669	1.655.696	100%
Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	780.378	100%
Klundert, Energieweg 4	2018	18.682	398.537	100%
Maastricht-Aachen-BEEK, Engelandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.009.044	100%
Moerdijk, Transitoweg 5	2000	42.370	1.574.400	100%
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	38.508	1.764.110	100%
Oosterhout, Denariusstraat 15	2017	11.522	512.800	100%
Oss, Keltenweg 70	2012	17.141	980.144	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Huurincasso over 2018	Bezettings- graad ² 31 DEC. 18
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	572.042	100%
Papendrecht, Nieuwland Parc 140	2015	16.866	1.071.601	100%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	475.311	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2008)	43.194	5.667.843	100%
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9.551	917.228	100%
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	16.780	777.811	100%
Rozenburg, Incheonweg 11-13	2018	20.846	0	100%
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.574	1.224.336	100%
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16.814	1.433.222	100%
Schiphol, Folkstoneweg 65	2000	8.845	461.907	100%
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7.419	553.347	100%
Tiel, Medel 1A	2014	73.461	2.329.113	68%
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47.962	2.444.619	100%
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2000 (2011)	20.717	863.052	100%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	1.213.739	100%
Utrecht, Ruimtweg 1-5	1980 (1998)	15.770	603.076	100%
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2011)	12.139	777.480	100%
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	590.447	100%
Veghel, Eisenhowegweg 15	2017	19.417	1.043.688	100%
Veghel, Kennedylaan 19	2002 (2013)	21.020	976.653	100%
Veghel, Kennedylaan 20	2018	12.138	481.666	100%
Veghel, Marshallweg 1	1990 (2017)	46.163	1.524.333	100%
Veghel, Marshallweg 2	2018	15.544	0	100%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2008 (2012)	32.539	1.485.241	100%
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	710.000	100%
Venlo, Logistiekweg 1-3	2017	53.061	2.002.397	100%
Venray, Newtonstraat 8	2013	17.746	712.021	100%
Venray, Wattstraat 2-6	2013	43.226	1.943.563	100%
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	612.060	100%
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	16.260	1.455.298	100%
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.620	693.358	100%
Zwolle, Lippestraat 15	2009 (2014)	20.109	1.395.795	100%
Zwolle, Mindenstraat 7	2002 (2012)	22.663	1.177.830	100%
Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47.996	2.518.230	100%
Zes eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner van 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Bodegraven, Schumanweg 1C; Meppel, Overlandenweg 8; Drunen, Albert Einsteinweg 20; Breda, IABC 5375-5377; Barendrecht, Dierensteinweg 30/D en Zwolle, Hessenpoort.	n.r.	29.072	612.331	n.r.
WDP Development NL N.V.				
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Bleiswijk, Snelliuslaan 15	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Bleiswijk, Prismalaan West 43	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Breda, IABC 5301	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Zwolle, Mindenstraat 7	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Zwolle, Pommerenstraat 2	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Huurincasso over 2018	Bezettings- graad ² 31 DEC. 18
Frankrijk (100% eigendom van WDP)		192.574	6.945.652	96,0%
WDP France SARL				
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	(verkocht in de loop van 2018)	n.r.	621.284	n.r.
Labastide-Saint-Pierre, Zac du Grand Sud	2017	43.975	1.216.734	100%
Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock	2008 (2016)	60.393	2.126.566	100%
Lille – Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.251	463.369	95%
Lille – Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.224	507.806	100%
Lille-Templemars, rue de l'Épinoy 16B	(verkocht in de loop van 2018)	n.r.	0	n.r.
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.408	510.872	100%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette – rue des frères Lumière	2004	29.141	975.080	86%
WDP Comm. VA				
Lille – Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.182	523.941	85%
Roemenië (80% eigendom van WDP)		623.149	18.632.153	100%
WDP Romania SRL				
Apahida (Cluj), Constructorii 1a+1b	2017	39.325	0	100%
Apahida (Cluj), Constructorilor 26	2017	5.121	975.438	100%
Apahida (Cluj), Industriilor 1A	2016 (2018)	41.647	470.113	100%
Braïla, Zona Libera Braïla II	2015	43.987	2.877.871	100%
Brazi (Prahova), Basarab 2	2008	21.660	0	100%
Bucharest – Stefanetii de Jos (4)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Bucharest – Stefanetii de Jos (5)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Bucharest – Stefanetii de Jos (6)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Bucharest – Stefanetii de Jos (7)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Budesti (Racovita – Valcea), Faurecia 1	2016	25.354	1.490.905	100%
Clincei (Ilfov), Transalkim street 3	2015	12.086	512.760	100%
Codlea (Brasov), Vulcanului 33	2013	28.606	752.019	100%
Deva	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Dragomiresti Vale (Ilfov), DE115 1	2017	19.229	710.462	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), DE115 1	2018	33.222	66.353	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691 KM 7-142	2017	24.244	913.305	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691 KM 7-142	2018	16.165	0	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691 KM 7-142	2006	43.038	1.350.397	100%
Ghimbav (Brasov), DE305 DE301	2018	19.526	323.242	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-103	2012	82.062	2.449.009	100%
Oradea (Bihor), Orgolului 214	2018	15.992	0	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22	2018	4.870	150.131	100%
Paulesti (2)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Prahova, Aricestii Rahtivani Vilage 874	2014	24.749	1.235.787	100%
Roman (Neamt), Magurei 2	2018	44.389	1.352.033	100%
Sibiu, Barcelona FN	2016	25.704	914.902	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50+50B	2017	40.857	1.902.723	100%
Twee eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner van 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Constanta - Mihail Kogalniceanu, DN 2A, KM 181 en Oradea (Bihor), Anghel Saligny 15. Daarnaast zijn er nog drie projecten in uitvoering met een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro zijnde Brazi, Buzau en Sibiu (3).	n.r.	11.316	184.701	n.r.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Huurincasso over 2018	Bezettings- graad ² 31 DEC. 18
Luxemburg (55% eigendom van WDP)		32.574	946.605	100%
WDP Luxembourg SA				
Dudelange, Parc Logisic Eurohub Sud (gebouw 1)	2014	14.794	929.634	100%
Dudelange, Parc Logisic Eurohub Sud (gebouw 2)	2018	17.780	16.971	100%
Totaal		4.474.721	176.768.468	97,3%

- 1 De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en de waarderingsmethodiek, wordt verwezen naar hoofdstuk 5.3. *Vastgoedverslag – Conclusies van de vastgoeddeskundigen.*
- 2 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.
- 3 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 Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

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

1. België en Luxemburg

De logistieke vastgoedmarkt nam een trage start in 2018 ten opzichte van een sterke tweede jaarhelft. Het take-uppercentage op het einde van het jaar lag zelfs hoger dan eind 2017. De gerealiseerde transacties betreffen voornamelijk bestaande gebouwen die ten gevolge van centralisatie of optimalisatie van de vastgoedportefeuilles opnieuw werden verhuurd, met een lager leegstandspercentage tot gevolg. Wellicht zal het aantal turn-key projecten in de toekomst dan ook opnieuw stijgen. Speculatieve ontwikkelingen zijn nagenoeg onbestaande. De Antwerpen-Brussel-as blijft de belangrijkste logistieke vastgoedlocatie, gevolgd door de regio Wallonië – bv. Triligiport in Luik, voornamelijk gedreven door de e-commerce-activiteiten. De yields voor 2018 ondervonden een licht neerwaartse trend (circa 5,25%). De huurprijzen blijven stabiel circa 40-45 euro/m²/jaar.

2. Nederland

De Nederlandse logistieke sector is een van de meest actieve, mature en uitgebouwde binnen Europa, ondersteund door het feit dat de regio fungeert als logistieke toegangspoort tot Europa en kan rekenen op een hoogwaardige infrastructuur en zeer dynamische gebruikersmarkten. Het investeringsvolume binnen het segment van het logistieke of industriële vastgoed bereikt in 2018 een recordhoogte. Ten opzichte van 2017 is de opname 19% gegroeid en vergeleken met tien jaar geleden is er sprake van een verviervoudiging. E-commerce en e-fulfilment zorgen voor meer vraag naar distributiecentra met specifieke eisen (bv. klimaat, parking, scheiding tussen inbound en outbound stromen, personeel en trucks). Naast moderne distributieruimte die inspeelt op de

specifieke eisen, is er behoefte aan een andere schaalgrootte dan voorheen. Hierdoor ontstaan XXL-warehouses die vaak een e-commerce invulling krijgen. Toch wordt een deel van de bestaande ruimte in gebruik genomen en neemt het beschikbare aanbod de afgelopen jaren sterk af, vooral in de logistieke hubs rond Amsterdam en Schiphol. De regio rond steden als Bleiswijk en Waddinxveen is omwille van zijn ligging zeer gegeerd voor zogenaamde agglomeratielogistiek. Gezien zijn directe bereikbaarheid kan de Randstad van hieruit efficiënt en snel worden beleverd. De grote vraag naar distributieruimte zorgde voor een aanscherping van de prime yield tot 4,25 %, een trend die zich naar verwachting in de toekomst zal verder zetten.

3. Frankrijk

De logistieke sector wordt steeds solider. Voornamelijk de klasse-A gebouwen gelegen langs de noord-zuidas zijn in trek. De nieuwe panden worden voor het grootste deel ingenomen door logistieke dienstverleners en retailers (e-commerce). Men gaat er bovendien van uit dat e-commerce een prominenter rol zal spelen vanaf 2019. De sterke stijging van XXL-platformen is het afgelopen jaar gestagneerd, hoewel nog steeds in lijn met het historische gemiddelde. Het zijn vooral de sites met een oppervlakte tussen de 20.000 en 40.000 m² die worden ingenomen. Het investeringsvolume dat het afgelopen jaar werd gerealiseerd was het hoogste sinds 2007, voornamelijk gedreven door transacties van vastgoedportefeuilles en grotere fondsen. De prime yields situeren zich rond 4,75%. Men verwacht echter een lichte daling doorheen 2019.

4. Roemenië

De groei van de industriële en logistieke sector in Roemenië en de stijging van het aantal vastgoedontwikkelingen, volgen de aanhoudende economische groei en de uitbouw van wegen en infrastructuur. De retailsector vormt in 2018 de grootste driver voor vastgoedprojecten, gevolgd door logistieke dienstverleners en producenten. De leegstand van bestaande gebouwen blijft beperkt en is zelfs verder gedaald ten opzichte van 2017. De transacties betreffen immers grotendeels built-to-suit projecten, hoewel speculatieve projecten niet onbestaande zijn. De huurprijzen houden een stabiele trend (circa 3,5 euro/m²/maand) en zullen dat naar verwachting ook in de toekomst verder doen. De toprendementen zijn tot onder 8% gedaald. De industriële parken zijn voornamelijk gelegen rond de hoofdstad Boekarest, maar ook nabij steden zoals Timisoara, Brasov, Sibiu en Cluj.

3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 31 december 2018 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 2018 3.332.279.592 euro (drie miljard driehonderdtweeëndertig miljoen tweehonderdneegenenzeventigduizend vijfhonderdtweeënnegentig)¹ bedraagt.

¹ Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden opgeteld, dit wordt weergegeven in toelichting XII. Vastgoedbeleggingen in hoofdstuk 9.2. Jaarrekening – Toelichtingen.

Met de meeste hoogachting,

Philippe Janssens

Afgevaardigd bestuurder
Stadim

Rob Vaes

National Director Valuation & Advisory
Jones Lang LaSalle Belgium

Hero Knol

Director
CBRE Netherlands

Frank Adema

International Partner
Head of Valuation & Advisory The Netherlands
Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

Director of the International department
BNP Paribas Real Estate

Frank Weyers

Associate Director, Valuation & Advisory
Jones Lang LaSalle Luxembourg

Ovidiu Ion

Head of Valuation
CBRE Romania



6.

Maatschappelijk
verantwoord
ondernemen



“ Zoals elke onderneming heeft WDP een maatschappelijke taak. Als toonaangevende vastgoedpartner voor de logistieke sector, die een grote impact heeft op welvaart en milieu, zijn wij ons terdege bewust van onze verantwoordelijkheid. Daarom staat duurzaam ondernemen al jaren centraal in de strategie van WDP.

Voor de periode 2016-30 stelden de Verenigde Naties de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen op. Ze worden gepromoot als de wereldwijde doelstellingen voor duurzame ontwikkeling. WDP heeft deze doelstellingen aangegrepen om een concreet werkkader te creëren waarbij zeven focusthema's werden gedefinieerd die onze onderneming in de toekomst zullen ondersteunen in het behoud van duurzaam werkgeverschap en duurzame bedrijfsvoering. Deze analyse zal de basis vormen voor een meerjarige roadmap die in de nabije toekomst wordt geformuleerd. Wij zijn namelijk van oordeel dat we voor verschillende van deze doelstellingen ons steentje kunnen bijdragen: het gebruik van duurzame energie, tewerkstelling en economische groei, de strijd

tegen de klimaatopwarming, etc. Het zijn allemaal aspecten waarop WDP rechtstreeks of onrechtstreeks invloed kan hebben.

Ook op ondernemingsniveau draagt WDP een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Beide niveaus – het wereldwijde en het lokale – kunnen niet los van elkaar worden gezien. Een bedrijfsstrategie die gebaseerd is op duurzame ontwikkeling impliceert toekomstbestendigheid voor ons bedrijf en zijn stakeholders.

Een bijdrage leveren aan een duurzamere en betere wereld is natuurlijk alleen mogelijk wanneer iedereen binnen de onderneming overtuigd is van deze visie, en daarin ondersteund wordt door het management en de Raad van Bestuur. Alleen zo blijft duurzaamheid verankerd in het DNA van WDP. ”

TONY DE PAUW

JOOST UWENTS

Onze waarden



KLANTENSERVICE



WAARDECREATIE



AANDEELHOUDERS



DUURZAME GROEI



#TEAMWDP



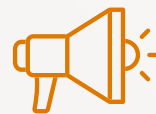
INNOVATIE



HANDS-ON



DUURZAAMHEID



NO-NONSENSE

1. Duurzaamheidsstrategie

1. Visie

Als toonaangevende vastgoedpartner voor de logistieke sector, streeft WDP ernaar zijn positie als verantwoordelijke onderneming te blijven verbeteren. WDP heeft het duurzaam ondernemen dan ook centraal gesteld binnen zijn strategie en vertaald in zijn dagelijkse werking. WDP blijft prioriteit verlenen aan acties die de voordelen voor de mens, de planeet en de toekomstige welvaart op elkaar afstemmen. De onderneming is van mening dat een duurzame bedrijfsstrategie de beste manier vormt om zowel de financiële resultaten te verbeteren, de relatie met de stakeholders te versterken, het risicobeheer te bevorderen, bedrijfskansen te optimaliseren alsook waarde te creëren en toekomstbestendigheid te garanderen.

In de loop van 2018 heeft het uitvoerend comité inzake duurzaamheid van WDP de bestaande duurzaamheidsaanpak aan een kritische analyse onderworpen. Hierbij werd duidelijk dat de huidige duurzaamheidskoers geen wijziging behoeft, eerder een verdieping.

Met de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's) als leidraad, werd een concreet werkkader gecreëerd, met oog voor de specifieke maatschappelijke kwesties die relevant zijn voor de onderneming en binnen de sector. Op die manier konden zeven focusthema's worden geformuleerd die WDP in de toekomst zullen ondersteunen in het behoud van **duurzaam werkgeverschap** en **duurzame bedrijfsvoering**.

Het was van bij de start van de analyse duidelijk dat WDP opteert voor de focusthema's waar de onderneming duidelijk het verschil kan maken en waarde kan creëren, eerder dan in te zetten op een grotere waaier aan SDG's met minder daadkracht. Op die manier wordt wel degelijk bijgedragen aan duurzaamheid en niet alleen aan loutere conformiteit inzake rapportage.

Het belang van deze focusthema's voor alle stakeholders van WDP is uitvoerig onderzocht. Het resultaat van deze materialiteitsoefening is een schematische weergave van de duurzaamheidsprioriteiten en hun relatief belang: de materialiteitsmatrix waarop een duurzaamheidsframework werd geënt.

Aan de hand van deze analyse zal WDP in de loop van 2019 een meerjarige roadmap formuleren die de doelstellingen inzake WDP's maatschappelijk verantwoord ondernemen zal vastleggen.

2. Ontwikkeling duurzaamheidsframework

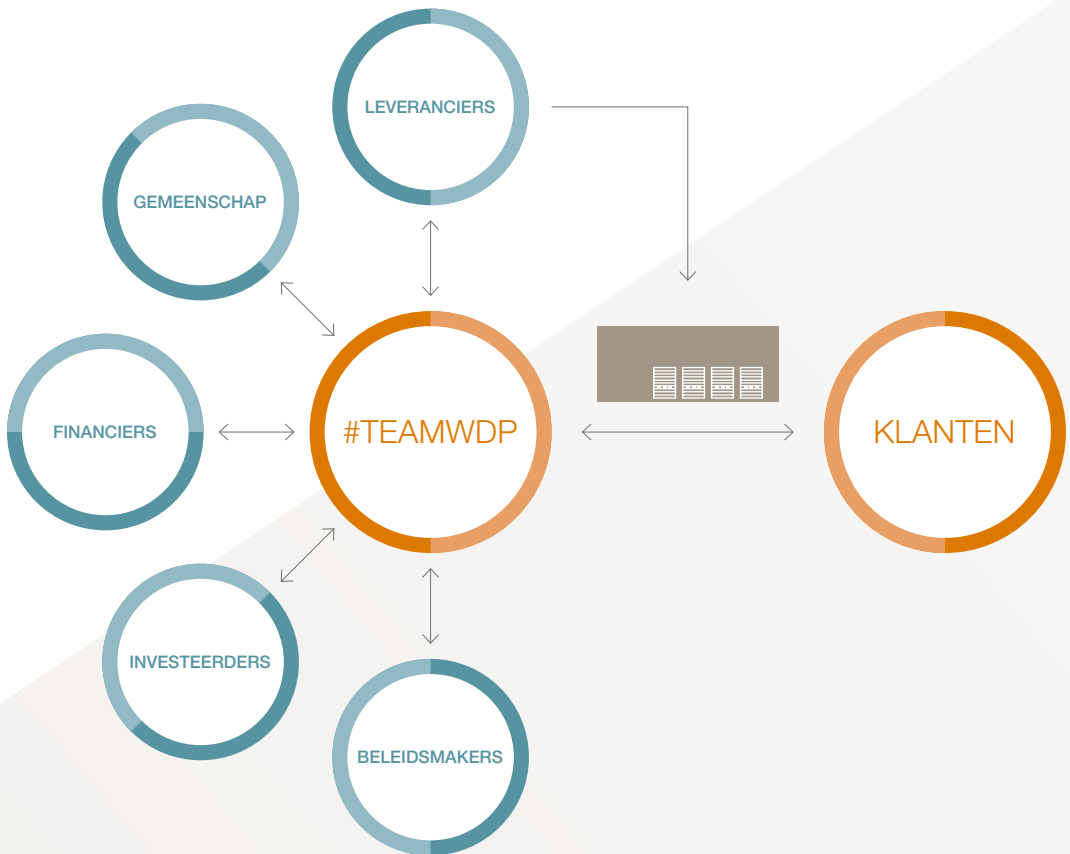
Analyse

De Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties en de trends en ontwikkelingen binnen de sector vormden de basis voor de bepaling van het duurzaamheidsframework. Daarnaast werden verschillende ESG-frameworks en benchmarks geanalyseerd, rekening houdend met de specifieke focusthema's per industrie binnen de vereisten van deze frameworks en benchmarks: de European Public Real Estate

Association (EPRA), Global Reporting Initiative (GRI) en Sustainability Accounting Standards Board (SASB). Ook werden de prioriteiten en bevindingen van verschillende toonaangevende rating- en research agentschappen in overweging genomen, zoals Vigeo, MSCI, ISS en de Dow Jones Sustainability Index (DJSI).

Selectie stakeholders

De voor WDP relevante stakeholders zijn die partijen met wie en voor wie onze onderneming als commercieel vastgoedbedrijf, gebouwen en vastgoedoplossingen aanbiedt.



Materialiteiten

Gebaseerd op de bevindingen van voormelde analyse werden dertien materialiteiten weerhouden die in een eerste fase volgens stakeholderrelevantie werden gerangschikt: *Welke mate van belang hechten onze stakeholders aan elk van die materialiteiten?*

In een tweede fase, op basis van een interne workshop, zijn deze materialiteiten ingedeeld volgens business impact: *Wat is de potentiële*

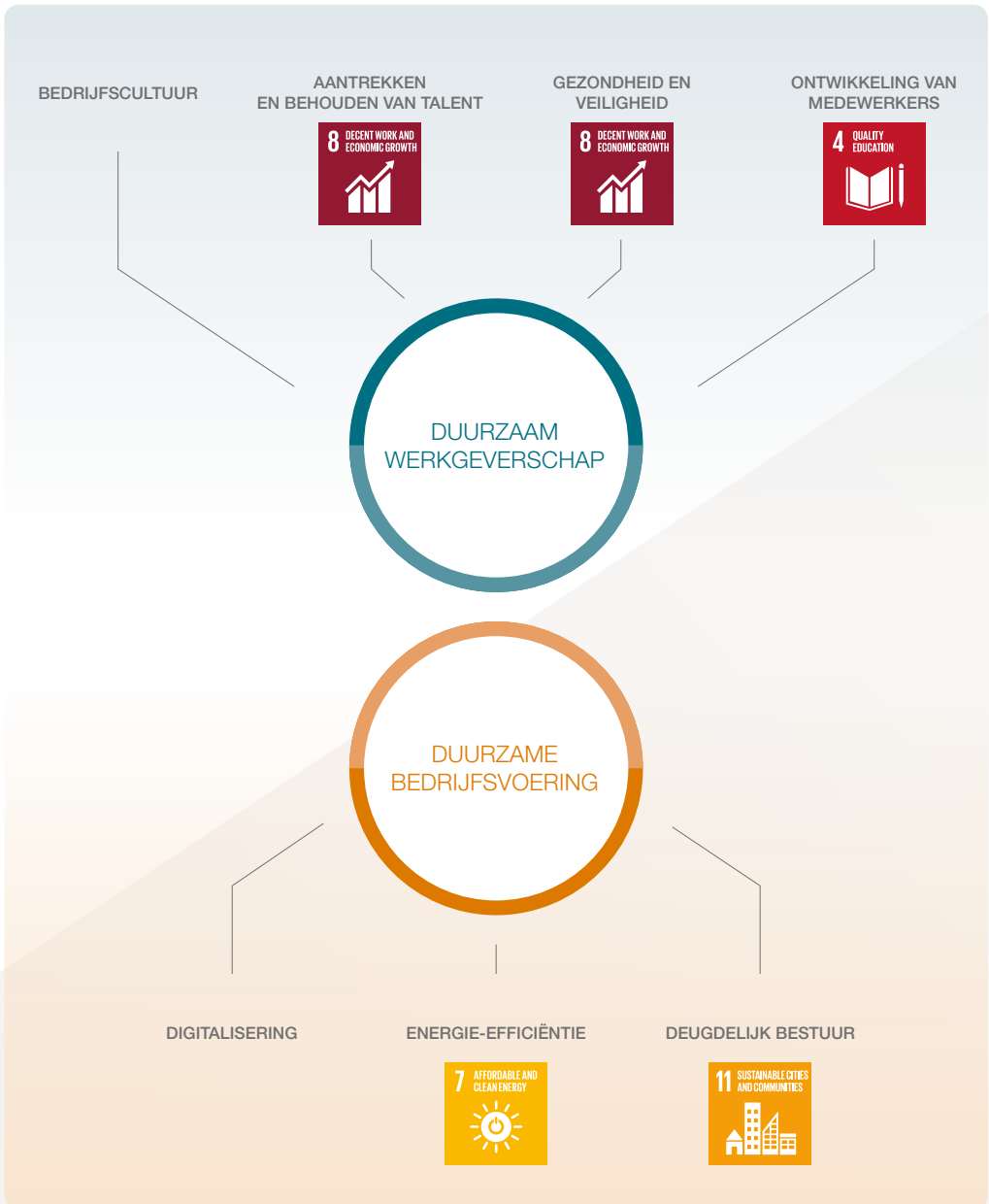
impact van een bepaalde materialiteit op WDP, rekening houdend met de eruit voortvloeiende opportuniteiten, dan wel de eraan verbonden risico's?

Relevante focusthema's

Het resultaat van deze analyse is een matrix die een duidelijke tweespart laat zien en die ons leidt naar de op dit ogenblik meest relevante (zeven) focusthema's.



3. Duurzaamheidsframework



4. Beslissingsproces



¹ Health, Safety, Environment and Security.

5. Interactie met de stakeholders

Klanten	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Creatie van een langetermijnpartnership ▶ Voortdurende wisselwerking tussen de facility, project- en commerciële managers van WDP en de (toekomstige) klanten ▶ Snel en flexibel inspelen op vraag van de klant
#TeamWDP	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Een aangenaam werkkader dat de creativiteit, het welzijn en de motivatie van #TeamWDP ondersteunt en bevordert ▶ Minstens (half)jaarlijkse feedbackmomenten voor de medewerkers ▶ Opleiding- en coachingtrajecten
Investeerders Financiers	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Duidelijk groeiplan met gekwantificeerde targets ▶ Transparante communicatie en financiële informatie ▶ Uitbouw van een solide langetermijnrelatie door constante en intensieve dialoog, onder meer via jaarlijkse roadshows en beleggersbeurzen of recurrente overlegmomenten
Leveranciers	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Correct zaken doen ▶ Creatie van een langetermijnrelatie ▶ Op constante basis samen nadenken over innovatieve en duurzame oplossingen
Beleidsmakers	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Continue monitoring en naleving van geldende regelgeving ▶ Open dialoog via beroepsorganisaties ▶ Constante monitoring en naleving van geldende regelgeving
Gemeenschap	<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) ▶ Ondersteunen van goedbedoelacties

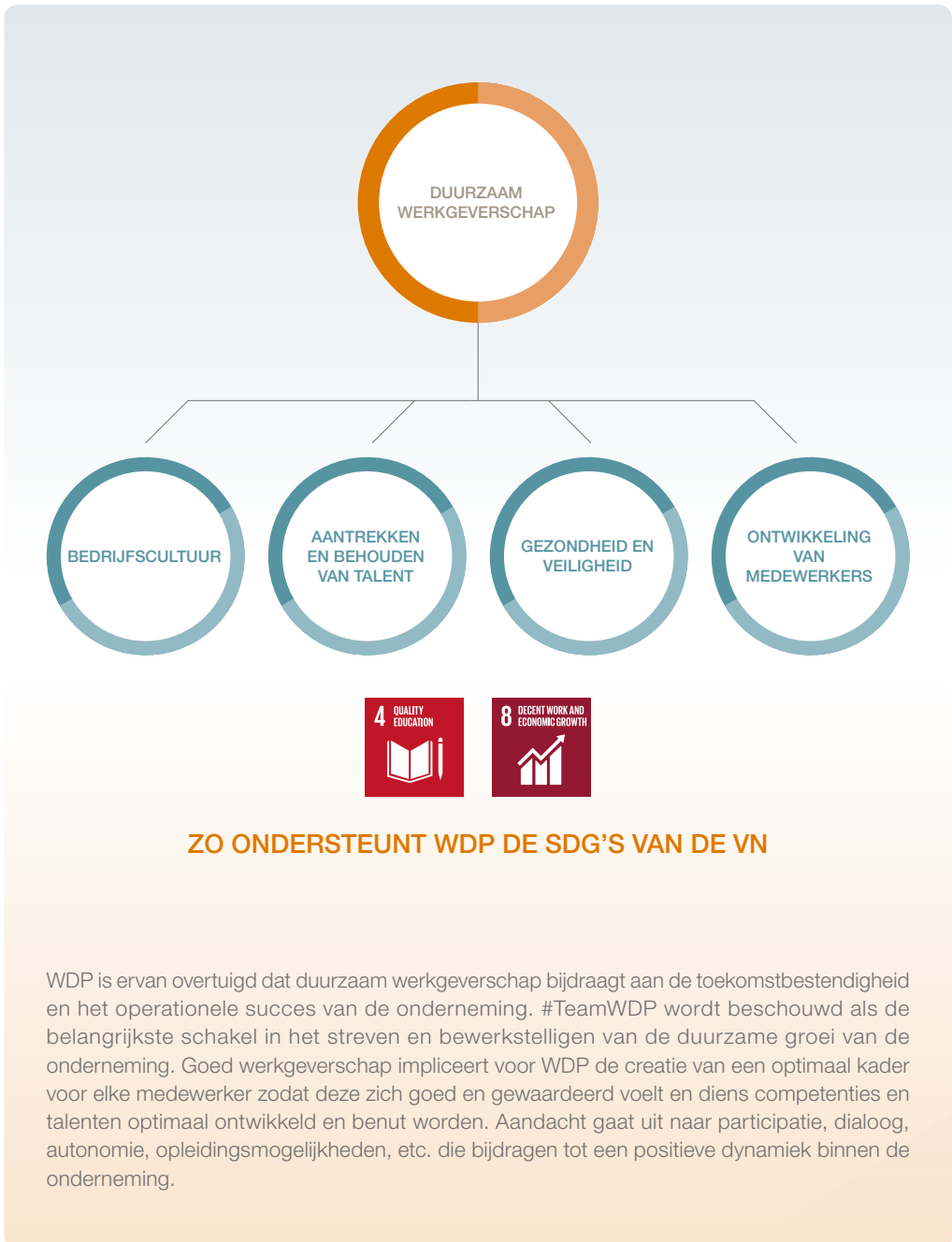
6. Associaties en bedrijfslidmaatschappen

VBFV²BVBV³

² Dutch REIT. Vereniging ter behartiging van de gezamenlijke belangen van beursgenoteerde fiscale vastgoedbeleggingsinstellingen.

³ Belgische Vereniging voor Beursgenoteerde Vennootschappen.

2. Duurzaam werkgeverschap



ZO ONDERSTEUNT WDP DE SDG'S VAN DE VN

WDP is ervan overtuigd dat duurzaam werkgeverschap bijdraagt aan de toekomstbestendigheid en het operationele succes van de onderneming. #TeamWDP wordt beschouwd als de belangrijkste schakel in het streven en bewerkstelligen van de duurzame groei van de onderneming. Goed werkgeverschap impliceert voor WDP de creatie van een optimaal kader voor elke medewerker zodat deze zich goed en gewaardeerd voelt en diens competenties en talenten optimaal ontwikkeld en benut worden. Aandacht gaat uit naar participatie, dialoog, autonomie, opleidingsmogelijkheden, etc. die bijdragen tot een positieve dynamiek binnen de onderneming.

1. Bedrijfscultuur

Vanuit de spirit van een **familiebedrijf** zijn een **flexibele, vlakke bedrijfsorganisatie** en een **hands-on en can-do mentaliteit** inherent aan het DNA van WDP. Het **entrepreneurship** in combinatie met de korte, snelle beslissingslijnen en de vlakke structuur met ruimte voor innovatie, zorgen ervoor dat snel kan worden ingespeeld op bepaalde opportuniteiten, hetgeen WDP tot een zeer dynamische onderneming maakt.

Deze bedrijfscultuur vergt ondernemende mensen met een **eensgezinde motivatie**. De overtuiging is dat elke medewerker binnen het #TeamWDP zijn eigen kostbare bijdrage heeft tot het succes van de onderneming. Dit garandeert een **nauw contact op lange termijn vanuit WDP** met zowel klanten, leveranciers, investeerders als alle andere stakeholders en ondersteunt de verdere (internationale) duurzame groei en het partnership met hen.

Het **uitdragen van deze bedrijfscultuur** begint met het onboarding proces voor nieuwe medewerkers waar er ruimte is voor kennismaking met de waarden en normen waarvoor WDP staat. Eveneens wordt de kennis van de onderneming en zijn activiteit verbreed aan de hand van kleinere, als het ware evidente, projecten: nieuwe medewerkers kunnen bijvoorbeeld een dag meelopen met hun collega-projectmanager om op die manier een echte bouwwerf te beleven. Of ze bezoeken een aantal bestaande gebouwen samen met een facility manager. Aan elke nieuwe medewerker wordt een peter of meter toegekend die de bedrijfscultuur uitdraagt.

Het is belangrijk om de awareness rond deze bedrijfscultuur bij alle medewerkers steeds verder aan te moedigen: promotie van **teamspirit**, creatie van **synergieën** binnen de onderneming en gestroomlijnde processen **over de landsgrenzen en business units** heen, een directere en verbeterde **interne communicatie** en het nauw betrekken van de medewerkers door het



management bij verschillende denkoefeningen. Er wordt gestreefd naar een continu en ad hoc multi- en interdisciplinair denken. Op die manier maakt eenieder kennis met eenieders jobinhoud, hetgeen het engagement van elke medewerker en het wederzijds respect voor elkaars werk inherent verhoogt. Nieuwe initiatieven of tools worden 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.



Verwezenlijkingen in 2018

- ▶ Met **WDP Connect!**, de nieuwe intranetsite, beschikt WDP over een verbindend communicatieplatform overheen de landen waar medewerkers terechtkunnen voor nieuws, interne communicatie en nuttige documenten.
- ▶ **Projectteam ESG**: dit team heeft zich toegelegd op de realisatie van het duurzaamheidsframework en zal de verdere verdieping ervan uitwerken. De leden van dit team zijn representatief voor alle WDP-teams en alle lagen van het bedrijf.
- ▶ Alle WDP-kantoren zijn uitgerust met moderne **videoconferencing** apparatuur, zodat op flexibele wijze overleg kan worden gepleegd van op verschillende locaties, hetgeen nauwe en vlotte samenwerking impliceert.
- ▶ Naar aanleiding van De Warmste Week, de jaarlijkse geldinzamelactie voor het goede doel van radiozender Studio Brussel, werd de werkgroep **DWWWDP** opgericht met en door de medewerkers zelf. Dit team zet doorheen het jaar verschillende acties voor het goede doel op. Gedurende 2018 werd gekozen voor materiële – via een speelgoedinzamelactie – en financiële ondersteuning van de vzw Pleegzorg Vlaams-Brabant en Brussel.

2. Aantrekken en behouden van talent

Als groeiende organisatie moet het juiste talent worden aangetrokken en geïntegreerd binnen het bedrijf en zijn bedrijfscultuur om de **toekomstbestendigheid** van de WDP-groep te garanderen, de weerbaarheid van de onderneming te vergroten en zo continue groei te faciliteren.

Een goede **mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden** is primordiaal. Cruciaal in het aanwervingsbeleid van WDP is dat kandidaten met de beste skills en zij die het best matchen met de bedrijfscultuur en de activiteiten van WDP worden weerhouden, 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 voor WDP van belang dat iedereen binnen het team zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om zijn of haar talenten te ontplooien. De WDP-medewerkers krijgen hiertoe 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.

Om talent binnen de onderneming te behouden, wordt gestreefd naar een **continue vorming en betrokkenheid** bij het bedrijf en zijn projecten. Door stimulatie van zowel de professionele als de persoonlijke ontwikkeling van de medewerkers, wordt immers betrokkenheid, verantwoordelijkheid en ownership bewerkstelligd.



Verwezenlijkingen in 2018

- ▶ WDP is in 2018 sterk gegroeid. Het team is uitgebreid met twaalf extra medewerkers, wat overeenkomt met 15% van het totale personeelsbestand. Vier medewerkers kozen

in de loop van 2018 voor een nieuwe uitdaging elders.

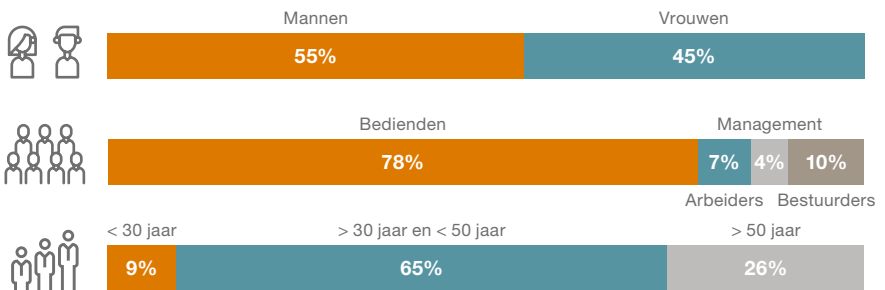
- Om een concreter beeld te schetsen van een job bij WDP en zijn typische bedrijfscultuur en ter omkadering van de vacatures, werd in de loop van 2018 een social media campagne opgestart met de focus op **people en employer branding**. Door middel van korte filmpjes werd een inkijk gegeven in het werk en het dagelijks leven van enkele medewerkers.



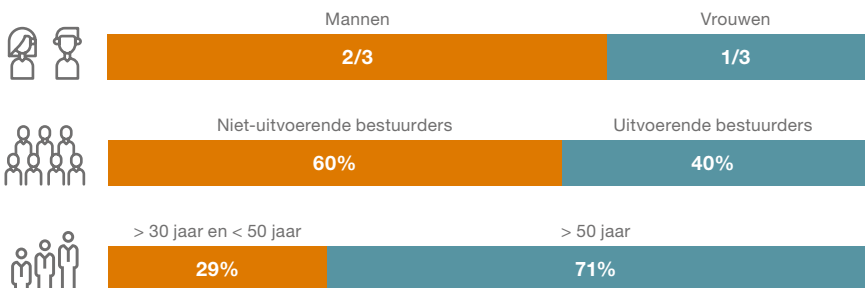
- WDP hecht zeer veel belang aan een duurzame tewerkstelling en start hier al mee tijdens de selectieprocedure: een **kort, maar grondig selectieproces**, duidelijke informatie en aandacht voor de juiste match zijn primordiaal.
- Het onthaal en de vlotte integratie van de nieuwe medewerkers wordt gekaderd in een uitgewerkte **onboarding** procedure. De start van elke nieuwe medewerker wordt optimaal voorbereid met onder andere een uitgebreid onthaal, een ingerichte werkplek en de juiste tools. Ook wordt een **peter of meter** toegewezen die de nieuwe medewerker op informele wijze wegwijs maakt binnen de onderneming. Door middel van persoonlijke **introductiegesprekken** met collega's van alle afdelingen over de landsgrenzen heen en een bezoek aan werven en/of een bezoek aan de klanten samen met een van de projectmanagers of facility managers krijgt men

EPRA-kernprestatie-indicatoren

TEAM



RAAD VAN BESTUUR



van zeer nabij voeling met de **business** van WDP. Op gerichte tijdstippen (na een maand en na zes maanden) wordt een feedbackgesprek met de HR Manager georganiseerd.

- ▶ Ownership wordt, onder andere, bewerkstelligd door de creatie van **projectgroepen**, zowel inter- als multidisciplinair. Voor elke projectgroep wordt een projectleider aangeduid die zich omringt met een aantal medewerkers om zo samen een bepaald project te realiseren. In de loop van 2018 was dit bijvoorbeeld het geval rond thema's zoals GDPR, M&A-transacties, facility management, HSES (Health, Safety, Environment and Security), ESG, etc.
- ▶ Jaarlijks worden **teambuildingevents** opgezet om zo de dynamiek tussen de medewerkers onderling te promoten en om elkaar beter te leren kennen. In de loop van 2018 waren er zo bijvoorbeeld het jaarlijkse teamevent, de zomerdrink en de kerstlunch.

WDP biedt zijn medewerkers **marktconforme verloningspakketten** aan, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen man of vrouw. Bovenop het maandloon, wordt het verloningspakket aangevuld met extralegale voordelen (onder andere een gunstige groepsverzekering met defined contribution, overlijdensverzekering en premievrijstelling). Vanaf 2019 kan men beschikken over het Flex Income Plan dat de arbeidsvoorwaarden wil diversifiëren en individualiseren. Alle medewerkers zijn vast in dienst met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur.

Toch blijkt er een verschil in verloning tussen mannen en vrouwen en dit is voornamelijk gerelateerd aan de functie die wordt bekleed. De ratio vrouw/man van 0,56 kan dus verklaard worden doordat de lonen van het management en de uitvoerende bestuurders in de berekening zijn opgenomen. Het feit dat de lonen met betrekking tot dergelijke functies aanzienlijk hoger liggen en er in deze categorie geen vrouwen vertegenwoordigd zijn, zorgt voor een enigszins vertekend beeld.

WDP valt onder het Paritair Comité 200 voor de bedienden en onder Paritair Comité 124

voor de arbeiders. Alle medewerkers (100%) in dienstverband vallen onder Collectieve Arbeidsovereenkomsten.

3. Gezondheid en veiligheid

Duurzaam ondernemen impliceert veilig ondernemen. WDP waakt derhalve bij al zijn activiteiten over de veiligheid van zijn stakeholders. Voor het management van WDP is een **veilige en gezonde leef- en werkomgeving** een essentiële factor binnen zijn bedrijfsvoering. Er wordt dus continu gestreefd naar een systematische verbetering ervan, om op die manier zorg te dragen voor alle stakeholders (medewerkers, bezoekers, klanten, (onder)aannemers, etc.)

De medewerkers vormen het fundament van de onderneming. **Hun fysieke en mentale gezondheid** zijn uiterst belangrijk. Van iedereen, ongeacht de functie, wordt verwacht dat zij meehelpen om de veiligheids- en gezondheidsrisico's te onderkennen en te voorkomen. WDP staat open voor stimuli vanuit de medewerkers om zowel op groeps- als op individuele basis hiertoe bij te dragen.

De waarden en doelstellingen zijn uitgewerkt in een **Beleidsverklaring Welzijn op het werk** door het HSES-team. Dit team is samengesteld uit enkele facility managers, projectmanagers, de CTO en de CEO's en zal stapsgewijs een jaarlijks HSES Action Plan uitrollen.

Deze Beleidsverklaring is [online](#) beschikbaar.



Verwezenlijkingen in 2018

- ▶ De nieuwe **kantoren te Meise (Wolvertem)** werden begin 2018 in gebruik genomen. Deze kantoren werden ingericht om een flexibel en open werkkader te bieden, hetgeen creativiteit en interactie tussen de collega's in de hand werkt. Belangrijk bij het ontwerp en de realisatie waren de creatie van veel lichtinval, open werkruimtes, aangepaste ergonomie en adequate informatica en tools.

Op vlak van veiligheid worden de kantoren regelmatig getoetst en komt WDP zijn wettelijke verplichtingen na.

- ▶ Het WDP-team beschikt over een **preventieadviseur** en een **EHBO'er** die op regelmatige basis de nodige bijscholing volgen.
- ▶ In 2018 werd het eerste WDP **HSES Corporate Action Plan** gepubliceerd, dat werd opgesteld op basis van drie pijlers: (i) ontwikkelingen, (ii) bestaande panden en de (iii) kantoren en medewerkers van WDP, waarbij werd gefocust op de awareness en communicatie rond het onderwerp HSES. Dit plan werd via een learn@lunch aan alle medewerkers toegelicht en is eveneens **online** beschikbaar. In 2019 wordt gefocust op een aantal concrete items, zoals de opleidingen elektriciteit (BA4/BA5), PBM (Persoonlijke BeschermingsMiddelen), etc.
- ▶ Ook wordt het belang van **gezonde voeding en voldoende beweging** aangekaart. De medewerkers beschikken dagelijks over vers fruit en verse soep en worden gestimuleerd tot meer beweging.
- ▶ Zo zag het **Move team** het levenslicht in 2018: een vijftiental medewerkers namen deel aan de Immorun. Dit jaarlijkse event voor het goede doel wil bijdragen aan de teambuilding en gezondheid van de medewerkers, gekoppeld aan networking binnen de vastgoedsector.



EPRA-kernprestatie-indicatoren



0%
arbeids-
ongevallen



0
overlijdens



100%
evaluatie
gezondheid
en veiligheid



0
incidenten van
niet-naleving van
regelgeving met
betrekking tot
gezondheids- en
veiligheids-
impacten

4. Ontwikkeling van medewerkers

De voortdurende ontwikkeling, groei en motivatie van alle medewerkers zorgt ervoor dat zij zich **goed voelen** binnen het bedrijf en dat zij hun **competenties** verder kunnen uitbouwen. WDP wil de vaardigheden van zijn medewerkers bevorderen om een duurzaam team te faciliteren en capaciteit en continuïteit op te bouwen met het oog op de toekomst. De ontwikkeling van de medewerkers moet echter niet alleen gefocust zijn op de benodigde capaciteiten gerelateerd aan de functie, maar ook op de ontwikkeling van soft skills.

Het is van belang dat **persoonsgerichte ontwikkelingsplannen** ter bevordering van prestatie en ontwikkeling van zowel medewerker als bedrijf worden geïmplementeerd. Bijvoorbeeld de uitwisseling van (interne en externe) expertise, onder andere door individuele en collectieve opleiding.

Binnen het kader van **Werkbaar Werk** en de regelgeving inzake Werkgelegenheidsplannen voor oudere werknemers, bekijkt WDP samen met de medewerkers van wie de professionele loopbaan bijna ten einde loopt, of en hoe er bijsturing van de jobinhoud noodzakelijk en mogelijk is.

Verwezenlijkingen in 2018

- ▶ Na de aanwerving worden voor alle medewerkers formeel **feedbackmomenten** georganiseerd, zowel met de HR-afdeling als met de directe leidinggevende, waarbij aandacht wordt besteed aan de uitvoering van de job, de sfeer in het team, werkingsmiddelen, opleiding en persoonlijke ontwikkeling. Deze feedbackmomenten worden formeel één keer per jaar georganiseerd, maar uiteraard krijgt iedereen de kans om feedback te geven en te krijgen tijdens regelmatige informele overlegmomenten.
- ▶ **Individuele opleidingen** (zowel intern als extern) worden voorzien in functie van de

noden van de werknemer en het team, waarbij gestimuleerd wordt om kennis te delen, in het kader van persoonlijke ontwikkeling maar ook onder andere met het oog op opvolging.

- ▶ Er worden **collectieve opleidingen** (zowel intern als extern) georganiseerd, enerzijds om brede en interessante onderwerpen collectief te delen, anderzijds ter bevordering van de groepssfeer. Vaak gebeurt dit gedurende een **learn@lunch**. Het voorbije jaar kwamen er onderwerpen aan bod als HSES op de werkvloer, toelichting bij de (half)jaarcijfers en het groeiplan van WDP door de CEO en CFO en toelichting bij het nieuwe flexibele verloningsplan door SD Worx dat ingang vindt vanaf 2019.
- ▶ Daarnaast voorziet de onderneming ook regelmatig **individuele coachingtrajecten** om bijvoorbeeld bepaalde competenties te ontwikkelen, zowel met betrekking tot technische als soft skills. In 2018 waren er twee dergelijke trajecten.
- ▶ Desgevallend kan er voor een bepaalde medewerker een **on-the-job mentoringproject** opgezet worden. Dit gebeurt steeds op ad



“Dit mentoringproject liet me toe mijn nieuwe functie op een rustige manier aan te vangen waardoor ik me echt goed voel in mijn job. Het welzijn van medewerkers is een echte prioriteit voor WDP!”

NICOLA PIACENTINO
PROJECT MANAGER WDP

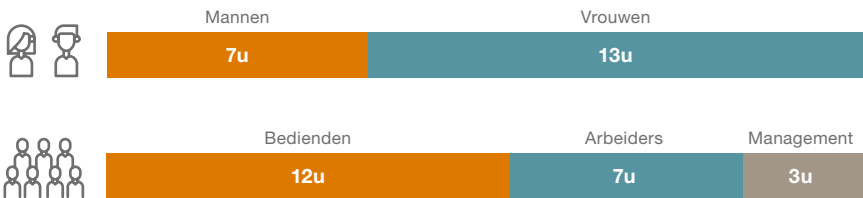
hoc-basis. Zo zorgt het mentorship van een nieuwe medewerker er bijvoorbeeld voor dat hij/ zij begeleid en ingewerkt wordt in alle facetten van de job door één of meer collega's die hem/haar gedurende een bepaalde inloopperiode onder hun hoede nemen.

- Binnen het kader van **Werkbaar Werk** en de regelgeving inzake **Werkgelegenheidsplannen voor oudere werknemers** werd een traject uitgetekend.



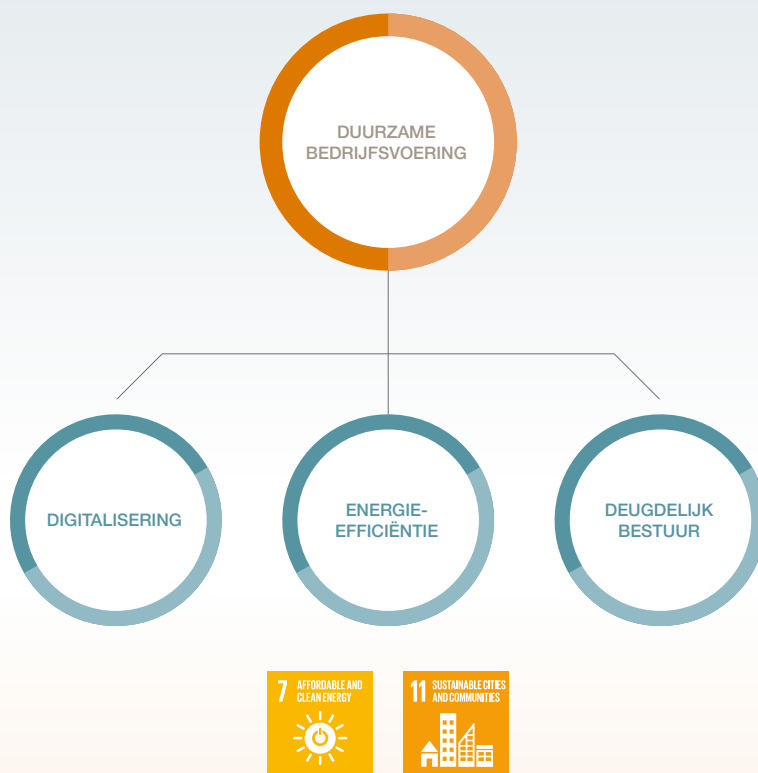
EPRA-kernprestatie-indicatoren

Gemiddeld aantal uren training



100%
Feedbackmomenten

3. Duurzame bedrijfsvoering



ZO ONDERSTEUNT WDP DE SDG'S VAN DE VN

WDP's duurzame bedrijfsvoering streeft naar meerwaarde voor alle stakeholders. Duurzame bedrijfsvoering maakt de onderneming meer efficiënt, innovatief en transparant, draagt bij tot een grotere klantentevredenheid en zorgt voor een positieve impact op mens en milieu.

1. Digitalisering

De integratie van nieuwe digitale technologieën moet leiden tot een verbetering van de **bedrijfsprocessen**, het optimaliseren van de samenwerking tussen de verschillende teams over de verschillende landen heen, alsook van de kwaliteit en de service voor alle stakeholders. Belangrijk is dat bij elk project consequent wordt uitgegaan van de meest efficiënte aanpak, ondersteund door (nieuwe) **innovatieve, digitale tools** die een toegevoegde waarde bieden voor zowel medewerker als klant.



Verwezenlijkingen in 2018

- ▶ SAP: gezien de recente volledige consolidatie en groei van de Roemeense entiteit, werden ook deze activiteiten in de loop van 2018 voorbereid tot **integratie in het SAP-platform**. Begin 2019 werd deze integratie voltooid.
- ▶ Intranet: om de interne communicatie te stroomlijnen en alle informatie en documenten die voor alle medewerkers beschikbaar en nuttig zijn te centraliseren, werd een interne WDP-website gerealiseerd, **WDP Connect!**.
- ▶ Optimalisatie IT-park: gedurende 2018 werd ingezet op de optimalisatie van de **beveiliging van de IT-systemen** binnen de volledige WDP-groep om op die manier gewapend te zijn tegen onder meer phishing en andere vormen van hacking. Ook werd een actieplan opgezet ter bevordering van de **data-integriteit en de data-security**. Op die manier worden de veiligheid van de gegevens van de klanten en andere stakeholders en de confidentialiteit van data binnen de onderneming verhoogd. De IT-support werd bovendien gecentraliseerd en gestroomlijnd over de landsgrenzen heen.

2. Energie-efficiëntie

WDP ambieert op middellange termijn te evolueren naar **CO₂-neutraliteit** aan de hand van een strategie van vermindering en compensatie van energieverbruik. WDP baseert zich hiervoor op het erkende Trias Energetica-model. Naast maatregelen ter vermindering van zijn CO₂-uitstoot, heeft WDP ervoor geopteerd om de CO₂ die toch nog wordt uitgestoten, in evenwicht te brengen door te investeren in hernieuwbare energiebronnen die een gelijkaardige hoeveelheid energie opwekken, en deze uitstoot bijgevolg compenseren.

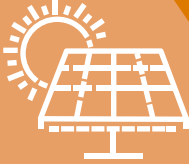
Het Trias Energetica-concept:
de meest duurzame energie is energie die je bespaart



Bron: SenterNovem.



Verwezenlijkingen in 2018

Nieuwe zonnepanelen
in 2018**8** gebouwen**6,13** MWp**1.762**
gezinnen per jaar**1.002** tCO₂
vermijding

Groene elektriciteit

**6.619** tCO₂
vermijdingLaadpalen voor
elektrische voertuigen

Re-lighting

Innovatie

Energy
monitoringMultimodale
locatiesOptimalisatie
duurzaamheid



Verwezenlijkingen in 2018

De vraag verminderen

i. Energie-efficiënt ontwerp en bouwproces

Een energie-efficiënt ontwerp en bouwproces, zijn erg belangrijk om de energiebehoefte in een gebouw te verkleinen. Daarbij is de grootste uitdaging om energie-efficiëntie te verzoenen met de financiële belangen van de stakeholders. Als bouwprojecten een lage investeringskost hebben, leidt dat onvermijdelijk tot compromissen bij de keuze van het ontwerp en de technologische voorzieningen. Die keuze heeft ook gevolgen voor de energie-efficiëntie en het comfort van de gebruikers.

Het concept Total Cost of Ownership (TCO, of totale eigendomskost) helpt een langetermijnvisie en duurzame ontwikkelingen te stimuleren. Wanneer de kosten voor het verbruik van natuurlijke rijkdommen en het comfort van gebruikers worden meegerekend, blijken gebouwen met een lage investeringskost meestal minder waardevol te zijn voor stakeholders: klanten worden geconfronteerd met hogere nutskosten, en dus ook een hogere TCO. Bovendien kan het in de toekomst veel moeilijker worden om een gebouw te verhuren dat amper aan de normen voldoet. Als eindinvesteerder – en ontwikkelaar voor eigen rekening – investeert WDP daarom in duurzame gebouwen. Dat onderstreept de langetermijnvisie van het bedrijf.

Jaarlijks wordt het eisenprogramma inzake een standaard WDP-nieuwbouwmagazijn besproken, getoetst en geactualiseerd in functie van nieuwe normen. Dit programma is van toepassing voor alle WDP-entiteiten, telkens rekening houdend met de lokale regelgeving. In 2018 werden bijkomend de volgende maatregelen ingevoegd:

- ▶ De nieuwbouwmagazijnen die worden ontwikkeld, worden standaard voorzien van **energie-efficiënte ledverlichting**. Wanneer de verlichting via een dimmer wordt verbonden met bewegingsdetectoren, wordt de energie nog efficiënter gebruikt.

- ▶ De omgeving van een nieuwbouwmagazijn wordt voortaan standaard voorbereid voor de implementatie van **oplaadpunten voor elektrische voertuigen**.

- ▶ Bij het ontwerp van een nieuwbouwmagazijn, wordt bij de berekening van de **dakstabiliteit** rekening gehouden met de mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen.

ii. Efficiënt energiegebruik

Energiebeheersysteem voor de volledige vastgoedportefeuille

WDP en nanoGrid, specialist in energiebeheer, hebben een overeenkomst getekend om alle WDP-warehouses uit te rusten met een energiebeheersysteem. Met dit energy monitoring systeem kan het verbruik van de klant geoptimaliseerd worden, op de energiefactuur worden bespaard en dus verder worden ingezet op een meer duurzame vastgoedportefeuille.

De **implementatie van dit energiebeheersysteem** gebeurt gefaseerd. In 2018 werd de **eerste fase**, met name de installatie van de hardware in alle gebouwen van de portefeuille, afgerond. Vanaf 2019 kunnen er dus data rond het energieverbruik van de klanten in alle warehouses verzameld worden om vervolgens op die basis over te gaan tot mogelijke optimalisatie van het energieverbruik in samenwerking met de klant en verdere monitoring. De resultaten van de metingen later in dit hoofdstuk moeten dus begrepen worden in het kader van dit transitiejaar.

Technologieën ter optimalisatie

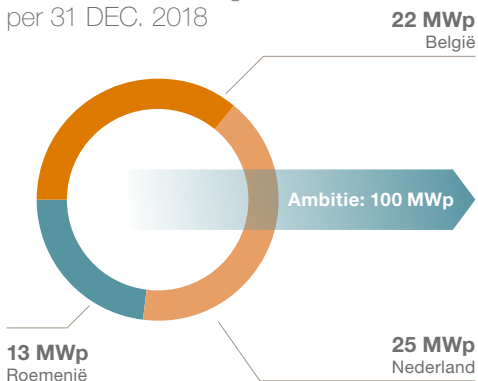
WDP bekijkt samen met zijn klant hoe de bestaande technologieën binnen zijn pand het energieverbruik kunnen optimaliseren. Zo worden bijvoorbeeld ad hoc klimatisatie-installaties opgewaardeerd en bestaande kantoorruimtes vernieuwd om te streven naar een betere EPC-waarde.

Hernieuwbare energie

i. Zonne-energie

Logistieke opslagruimten zijn uitermate geschikt om zonnepanelen te installeren: de zonnepanelen kunnen makkelijk op hun grote platte daken worden geïnstalleerd zonder dat ze het uitzicht van de lokale gemeenschap verstoren. Het verkleint het not in my back yard-effect (NIMBY) en vergroot zelfs de lokale steun op plaatsen waar de gemeenschap toegang krijgt tot lokaal geproduceerde groene energie. Dankzij hun schaal, passen zonnepanelen bovendien helemaal binnen de context van een gedecentraliseerde energieproductie. Deze gedecentraliseerde aanpak zorgt voor meer continuïteit en beschikbaarheid van energie in een specifieke regio, zonder het netwerk te belasten. Bovendien kunnen klanten op die manier lokaal geproduceerde groene energie verbruiken.

Geïnstalleerd vermogen
per 31 DEC. 2018



WDP ambieert op middellange termijn een geïnstalleerd vermogen van circa **100 MWp aan zonnepanelen**. Sinds 2008 werden door WDP zonnepanelen geïnstalleerd op de daken van zijn magazijnen en op beschikbare grond. In Nederland is WDP momenteel aan de slag met een installatie van een additioneel vermogen van 25MWp. WDP heeft bovendien de ambitie om de bestaande capaciteit in Vlaanderen te verdubbelen en is er in eerste fase gestart met de installatie van een extra vermogen van 10 MWp. Het totale, reeds gerealiseerde zonnepark (geïnstalleerd vermogen van 60 MWp

op 31 december 2018) vermeed in 2018 uitstoot van 12.121 tCO₂.

ii. Groene elektriciteit

Alle elektriciteitscontracten van WDP zijn contracten voor groene stroom. Dit impliceert een **vermijding van de totale CO₂-uitstoot** voor WDP in 2018 van naar schatting 6.619 tCO₂ ten opzichte van grijze stroom.

iii. Warmtepompen

Warmtepompen verwarmen of koelen gebouwen door energie uit de lucht (luchtwarmtepompen) of de aarde (geothermische warmtepompen) te halen. Bij de ontwikkeling van een nieuwbouwmagazijn wordt onderzocht of de installatie van een warmtepomp relevant is. Concreet zijn geothermische warmtepompen geïnstalleerd in de gebouwen in Nieuwegein, Zwolle en Helmond in Nederland en de WDP-kantoren te Meise (Wolvertem).

iv. Warmtenet

Voor de verwarming van de WDP-kantoren te Breda wordt gebruik gemaakt van het gemeentelijk DH&C (District Heating en Cooling)-warmtenet.

Gebruik van fossiele brandstoffen

Wanneer het verbruik van fossiele brandstoffen nodig is, zorgt WDP ervoor dat dat zo efficiënt mogelijk gebeurt. Zoals eerder aangehaald, tracht WDP het energieverbruik van zijn corporate offices en klanten zo laag mogelijk te houden. Het volgt de technologische vooruitgang in dit domein nauwgezet op, zodat het bedrijf hedendaagse technologieën in zijn opslagruimten kan installeren.

Recyclage van afval

- ▶ WDP moedigt zijn klanten aan om hun afval te sorteren en te verminderen.
- ▶ Bij de bouw van nieuwe opslagruimtes, houdt WDP rekening met de verwerking van het afval: het afval wordt gescheiden in meerdere stromen die worden verwerkt door erkende

afvalverwerkingsbedrijven. WDP tracht bovendien om het afval op de bouwwerf zo optimaal mogelijk te hergebruiken (circulaire afbraak). Het gebruik van prefabstructuren zorgt bovendien voor een vermindering van het afvalvolume op de bouwerven.

Certificering

I. BREEAM

13 WDP-gebouwen zijn intussen gecertificeerd volgens de BREEAM-methode. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een methode om de duurzaamheid van gebouwen te keuren gedurende hun volledige levenscyclus. De BREEAM-methode onderscheidt zich van andere methodes door zijn multicriteria-benadering. Naast het energieverbruik van het gebouw wordt tijdens het certificeringsproces ook gekeken naar het landgebruik, milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, afval, verontreiniging, transport, uitrusting en materialen, gezondheid en comfort. WDP ondervindt echter dat het moeilijker wordt klanten te overtuigen mee te gaan in dit certificeringsproces. Het is niet zozeer dat zij niet langer overtuigd zijn van het nut van de implementatie van duurzame maatregelen – eerder integendeel. De klanten staan echter weigerachtig tegenover de kost voor het effectieve certificeren van het pand en investeren dan liever in een bijkomende duurzame maatregel in het pand zelf. In de loop van 2018 werd daarom slechts één nieuw pand BREEAM-gecertificeerd. Uiteraard werden alle nieuwbouwontwikkelingen zo energiezuinig mogelijk gerealiseerd, los van het certificeringsproces.

II. Energieklasse eigen kantoren

Het WDP-kantoor in Nederland beschikt over het **EnergieLabel A**, de hoogste waardering.

Multimodale oplossing voor logistiek

De milieu-impact via het verbruik van natuurlijke rijkdommen in gebouwen vertegenwoordigt slechts een klein aandeel in de totale milieu-impact van de toelevering en de logistiek. Tegen 2050 zullen er 3 miljard nieuwe consumenten uit

de middenklasse bijkomen en zal de behoefte om producten te vervoeren dus ook toenemen. Logistiek kan daarbij een grote bijdrage leveren om de planeet zoveel mogelijk te ontlasten.

WDP is ervan overtuigd dat de toekomst van de logistiek ligt bij multimodale oplossingen. Het bedrijf wil toegevoegde waarde genereren door synergieën te creëren tussen klanten, regio's, steden, havens, openbare diensten, etc. om tot een slimme logistiek te komen (waaronder trimodaliteit en bundling). WDP plant zijn opslagruimten strategisch in op locaties waar knooppunten voor weg-, scheepvaart-, spoor- en luchtverkeer kunnen worden of reeds zijn ontwikkeld. De oplossingen kunnen met elkaar concurreren of elkaar aanvullen op het vlak van kosten, snelheid, toegankelijkheid, frequentie, veiligheid en comfort.

WDP heeft zich in september 2018 geëngageerd tot deelname aan **R!SULT (Responsive Sustainable Urban Logistics)**, een project in samenwerking met het Vlaams Instituut voor Logistiek en het Agentschap Innoveren & Ondernemen. De doelstelling van dit project is het uitwerken en valideren van een multi-inzetbaar generiek logistiek concept om optimaal aan stadsbeleving te doen. Dit door het slim aanwenden en combineren van logistieke modi en het voorzien en benutten van stockage en cross-dock capaciteit (micro-magazijnen) in de stad. Men zou tot een model willen komen voor zowel duurzame als economische stadslogistiek, gunstig voor alle stakeholders (producent, stad, logistieke dienstverlener, handelaar en burger).

Laadpalen voor elektrische voertuigen

De corporate offices van WDP te Meise (Wolvertem) en Breda zijn uitgerust met laadpalen voor elektrische voertuigen. WDP bekijkt bovendien samen met de klant de implementatie van dergelijke laadpalen bij de gebouwen van zijn vastgoedportefeuille. Sedert 2018 wordt de omgeving van de nieuwbouwmagazijnen van WDP standaard voorbereid voor de implementatie van oplaadpunten voor elektrische voertuigen.

Optimalisatie van energieverbruik

WDP bekijkt samen met zijn klant hoe de bestaande technologieën binnen zijn pand het energieverbruik kunnen optimaliseren. Zo worden bijvoorbeeld ad hoc klimatisatie-installaties opgewaardeerd en bestaande kantoorruimtes vernieuwd om te streven naar een betere EPC-waarde.

Relighting

Het energieverbruik wordt ook ingeperkt door de installatie van ledverlichting. WDP voorziet zijn nieuwbouwmagazijnen standaard van dergelijke verlichting. Voor de bestaande gebouwen is een relightingprogramma opgezet, waarbij de bestaande verlichting wordt vervangen door meer energiezuinige (led)verlichting.

In de loop van 2018 werden acht WDP-sites, goed voor circa 190.000 m², van meer energiezuinige verlichting voorzien.

Globaal gezien is 17% van de gebouwen uitgerust met ledverlichting op het einde van 2018. Voorzien wordt om deze oppervlakte nog verder uit te breiden tot 25% van de vastgoedportefeuille in de loop van 2019.

Green financing

I. Green Finance Framework

WDP heeft in de loop van 2018 een **Green Finance Framework** opgesteld dat een duidelijk en transparant inzicht geeft in de criteria die investeringen in projecten inzake hernieuwbare energie, energie-efficiëntie en milieuvriendelijke maatregelen voor logistiek vastgoed faciliteren om zo de CO₂-uitstoot te verminderen en te komen tot een koolstofarm milieu.

Dit **Green Finance Framework** biedt WDP een algemeen kader tot uitgifte van Green Bonds, Green Private Placements en/of Green (Syndicated) Loans. Het onafhankelijk non-profit onderzoeksinstituut Center for International Climate and Environmental Research (CICERO) bevestigt dat dit financieringsprogramma in lijn ligt met de Green Bond Principles. De eligible assets bedragen 381 miljoen euro, bestaande uit de BREEAM-gecertificeerde gebouwen met een

minimum Very Good-score en de zonnepanelen. Hier tegenover staan groene financieringen uit ten belope van 175 miljoen euro.

II. Green bond

WDP heeft in 2018 samen met MetLife Investment Management, de institutionele vermogensbeheerder van MetLife Inc. (de investeerder), een succesvolle US private placement gerealiseerd voor een totaalbedrag van 100 miljoen euro. De coupons van 2,62% zijn green bonds en hebben een looptijd van 11 jaar.

Deze uitgifte bevestigt WDP's engagement inzake duurzame ontwikkeling en strategie. De green bonds zijn uitgegeven binnen het Green Finance Framework.

De opbrengsten van deze obligaties worden uitsluitend aangewend ter (her)financiering van daarvoor in aanmerking komende duurzame activa.

Milieu- en energieprestaties

De onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de gegevens die zijn verkregen van de sites waar WDP operationele controle heeft, met name waar het verantwoordelijk is voor het betalen van de facturen voor nutsvoorzieningen. Het verbruik zelf ligt echter volledig bij de klant. Gedurende 2018 werd de implementatie van een energiebeheersysteem uitgerold, met name de installatie van de hardware in alle gebouwen van de vastgoedportefeuille. Vanaf 2019 kan dus het energieverbruik van de klanten in alle warehouses verzameld en gemonitord worden. WDP wenst vervolgens in dialoog te gaan met de klanten ter optimalisatie van het energieverbruik. Onderstaande resultaten dienen derhalve begrepen te worden in het kader van dit transitiejaar.

Voor wat betreft de WDP-corporate offices, werden in de onderstaande tabellen geen like-for-like-cijfers meegegeven, aangezien de kantoren, hoofdzakelijk de hoofdzetel te Meise (Wolvertem), gevoelig werden uitgebreid. WDP werkt momenteel een meerjarenplan uit om het energieverbruik in de vernieuwde en uitgebreide kantoren verder te optimaliseren. Zo werd in 2018 een verwarmingssysteem op basis van geothermie in gebruik genomen. 2018 zal derhalve worden weerhouden als referentiejaar voor de like-for-like-analyse van de WDP-corporate offices en kan dus worden aanzien als een transitiejaar.

Elektriciteitsverbruik

Elec-Abs en Elec-LfL op basis van de indicator GRI 302-1

De absolute cijfers in de grafiek hebben betrekking op de elektriciteit die van nutsbedrijven gekocht werd voor verhuurde gebouwen en die aan de klanten doorgerekend werd. Hoewel het allemaal groene-energiecontracten betreft, dient ernaar gestreefd te worden het elektriciteitsverbruik hoe dan ook te verminderen.

WDP ondervindt dat het elektriciteitsverbruik van de gebouwen dit jaar is toegenomen, enerzijds door de groei van de vastgoedportefeuille, alsook op like-for-like-basis omwille van een gemiddeld hogere bezetting en verhoogde investeringen in equipment vanwege de gebruikers.

in kWh	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
Elec-Abs	24.444.433	21.753.644
Elec-LfL	18.372.132	17.049.091
WDP-corporate offices		
Elec-Abs	296.571	158.713
Elec-LfL	n.r.	139.813

Verbruik van warmte- en koelingsdistributie DH&C-Abs (genormaliseerd) en DH&C-LfL (genormaliseerd) op basis van de indicator GRI 302-1

Deze categorie van energieverbruik is enkel van toepassing op de kantoren, aangezien geen enkel gebouw binnen de vastgoedportefeuille verbonden is met een warmte- of koelingsnet.

in kWh	2018	2017
WDP-corporate offices		
DH&C-Abs (genormaliseerd)	39.666	26.636
DH&C-LfL (genormaliseerd)	n.r.	12.124

Brandstofverbruik

Fuel-Abs (genormaliseerd) en Fuel-LfL (genormaliseerd) op basis van de indicator GRI 302-1

De enige brandstof die in de gebouwen wordt gebruikt, is aardgas. Aardgas is veel minder CO₂-intensief in vergelijking met andere fossiele brandstoffen en heeft dus een positieve impact op de CO₂-voetafdruk van de portefeuille.

in kWh	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
Fuel-Abs (genormaliseerd)	25.420.448	25.657.365
Fuel-LfL (genormaliseerd)	19.472.272	20.829.444
WDP-corporate offices		
Fuel-Abs (genormaliseerd)	319.045	267.056
Fuel-LfL (genormaliseerd)	n.r.	267.056

De energie-intensiteit van gebouwen Energy-Int op basis van de indicator GRI 302-3

in kWh/m ²	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
Energy-Int	63	62
WDP-corporate offices		
Energy-Int	366	261

Rechtstreekse broeikasgassen GHG-Dir-Abs en GHG-Dir-LfL op basis van de indicator GRI 305-1

De CO₂-uitstoot betreft het gebruik van gas voor de verwarming van de gebouwen.

in tCO ₂ e	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
GHG-Dir-Abs	4.736	4.924
GHG-Dir-LfL	3.590	3.977
WDP-corporate offices		
GHG-Dir-Abs	68	60
GHG-Dir-LfL	n.r.	60

Onrechtstreekse broeikasgassen GHG-Indir-Abs en GHG-Indir-LfL op basis van de indicator GRI 305-2

Alle gebouwen beschikken over uitsluitend groene stroom. WDP stoot dus geen CO₂ uit via zijn elektriciteitsverbruik, wat een vermijding van 6.819 tCO₂ in 2018 impliceert.

in tCO ₂ e	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
GHG-Indir-Abs	0	0
GHG-Indir-LfL	0	0
WDP-corporate offices		
GHG-Indir-Abs	2,9	1,8
GHG-Indir-LfL	n.r.	0,8

Intensiteit van de broeikasgassen van gebouwen GHG-Int op basis van de indicator GRI 305-4

in kgCO ₂ e/m ²	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
GHG-Int	6,5	7,2
WDP-corporate offices		
GHG-Int	42,0	37,5

Waterverbruik Water-Abs, Water-LfL en Water-Int op basis van de indicator GRI 303-1

	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
Water-Abs (in m ³)	46.340	37.145
Water-LfL (in m ³)	22.338	23.715
Water-Int (in m ³ /m ²)	0,08	0,11
WDP-corporate offices		
Water-Abs (in m ³)	1.197	1.438
Water-LfL (in m ³)	n.r.	1.216
Water-Int (in m ³ /m ²)	0,7	0,9

Certificering Cert-tot op basis van de indicator CRE-8

	2018	2017
WDP-vastgoedportefeuille		
Cert-tot	13	12

3. Deugdelijk bestuur

Eerlijk en correct zaken doen, een open communicatie en een **transparante rapportage** inzake deugdelijk bestuur staan garant voor een verantwoorde bedrijfsvoering. Hierbij heeft WDP oog voor een goed evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap.

Van belang is de ontwikkeling van een langetermijnvisie die een duurzaam werkgeverschap en duurzame bedrijfsvoering bewaakt, zoals is geformuleerd en beschreven in de afgebakende focusthema's. Dergelijke visie verzekert een verhoogde en kwalitatieve rapportage inzake deugdelijk bestuur.



Verwezenlijkingen in 2018

- ▶ WDP hanteert de Belgische Corporate Governance Code als referentiecode en ent de hierin omschreven principes op zijn

onderneming. Het Corporate Governance Charter is **online** beschikbaar. Jaarlijks rapporteert¹ WDP over zijn bedrijfsvoering via de **Corporate Governance Verklaring**.

- ▶ De gedragsregels inzake financiële transacties werden in een apart verhandelingsreglement gegoten (de **Dealing Code**). Hierin worden de belangrijkste regels betreffende marktmisbruik opgenomen en toegelicht. De Dealing Code van WDP wordt op regelmatige basis geüpdatet en is **online** beschikbaar. Daarnaast moeten alle medewerkers zich aan bijzondere gedragscodes houden inzake confidentialiteit en bedrijfsethiek.
- ▶ In mei 2018 ging de EU General Data Protection Regulation (**GDPR**) van kracht. Hiermee wil Europa bijdragen tot een hoger beschermingsniveau voor alle particulieren wiens persoonsgegevens verwerkt worden. WDP heeft in 2018 verschillende acties ondernomen waaronder het verder formaliseren van het privacybeleid voor stakeholders,



¹ Zie hoofdstuk 6.7 Beheerverslag – Corporate governance.

het aanpassen van interne procedures en de privacy-instellingen op de website en het opstarten van een intern privacy team. De toepassing van GDPR dient verweven te zijn in (de ontwikkeling en uitrol van) elk proces en zal dus een continu aandachtspunt zijn.

- Op het vlak van **beveiliging van data** is er in 2018 bijkomend geïnvesteerd in de implementatie van extra veiligheidssystemen

(waaronder anti-phishing, malware filter, multi-factor authenticatie).

- Met de implementatie van het **Duurzaamheidsframework** in 2018 is de basis gelegd voor een in de loop van 2019 uit te werken meerjarige roadmap die de doelstellingen en verwezenlijkingen inzake WDP's maatschappelijk verantwoord ondernemen zal vastleggen en rapporteren.

Verslaggeving en erkenning



4. Duurzaamheidsrapportage

1. Scope van de duurzaamheidsrapportage binnen WDP

Het verslag *Maatschappelijk verantwoord ondernemen* van WDP is onderdeel van het jaarlijks financieel verslag en wil duiding geven inzake het duurzaamheidsbeleid van de onderneming aan de hand van vergelijkbare indicatoren en parameters.

De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan dat van het jaarlijks financieel verslag, in dit

geval het boekjaar 2018. WDP publiceert jaarlijks een update van zijn MVO-activiteiten in dit verslag.

Wanneer in het verslag wordt gesproken van WDP, wordt hiermee de volledige groep bedoeld, inclusief zijn dochtervennootschappen.

Dit verslag ligt in lijn met WDP's strategie van open en transparante communicatie. De onderneming wil zo een duidelijk beeld scheppen van haar duurzame activiteiten op ecologisch, economisch en sociaal vlak die voor het bedrijf en zijn stakeholders het meest relevant zijn. Dit verslag biedt een duidelijk overzicht van zowel de sterktes als de zwaktes voor elk van de gedefinieerde materiële aspecten en geeft op die manier inzicht in de processen en prestaties die verbetering vereisen.

2. WDP-focusthema's vs. EPRA en GRI

Focusthema's	EPRA-indicator	GRI/CRES D			Perimeters binnen de organisatie	Perimeters buiten de organisatie
		Standaard disclosure	Categorie	Aspect		
Aantrekken en behouden van talent	Emp-Turnover	401-1	Social	Employment	WDP-groep	-
	Emp-New Hires	401-1	Social	Employment	WDP-groep	-
	Diversity-Emp	405-1	Social	Diversity and equal opportunity	WDP-groep	-
	Diversity-Pay	405-2	Social	Diversity and equal opportunity	WDP-groep	-
Bedrijfscultuur	-	-	-	-	-	-
Ontwikkeling van medewerkers	Emp-Training	404-1	Social	Employment	WDP-groep	-
	Emp-Dev	404-3	Social	Training and education	WDP-groep	-
Deugdelijk bestuur	EPRA Gov-Board	102-22	Economic	Governance	WDP-groep	Alle stakeholders
	EPRA Gov-Selec	102-24	Economic	Governance	WDP-groep	Alle stakeholders
	EPRA Gov-Col	102-25	Economic	Governance	WDP-groep	Alle stakeholders
	-	307-1	Economic	Environmental Compliance	WDP-groep	Alle stakeholders
	-	419-1	Economic	Socioeconomic Compliance	WDP-groep	Alle stakeholders
Digitalisering	-	-	-	-	-	-
Energie-efficiëntie	Cert-Tot	CRE8	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten
	Elec-Abs	302-1	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten
	Elec-LfL	302-1	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten
	DH&C-Abs	302-1	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten
	DH&C-LfL	302-1	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten
	Fuels-Abs	302-1	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten
	Fuels-LfL	302-1	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten
Energy-Int	CRE1, 302-3	Environmental	Energy	WDP-groep	Klanten	
Gezondheid en veiligheid	H&S-Emp	403-2	Social	Health and safety	WDP-groep	-
	H&S-Asset	416-1	Social	Health and safety	WDP-groep	Klanten en leveranciers
	H&S-Comp	416-2	Social	Health and safety	WDP-groep	Klanten en leveranciers

3. EPRA-prestatie-indicatoren

Methodologie en assumpties

1. Methodologie betreffende de WDP-vastgoedportefeuille

De gebouwen die deel uitmaken van de rapportering vertegenwoordigen een oppervlakte van ongeveer 725.000 m² en hebben betrekking op de panden waar WDP een directe

toegang tot de gegevens heeft vanwege zijn verantwoordelijkheid voor het doorfactureren van energiekosten aan klanten. Als dekking vertegenwoordigt dit tussen 18% en 19% van de totale vastgoedportefeuille. De gegevens voor het laatste kwartaal van het rapporteringsjaar waren bij publicatie van dit verslag niet voorhanden, waardoor een extrapolatie diende te worden gemaakt. Voor wat betreft de like-for-like-analyse wordt 2016 beschouwd als basisjaar. Onderstaande indicatoren zijn herberekend op basis van de vierkante meters waarvoor WDP in dat basisjaar milieugegevens had.

Indicator	Prestatiemeting	Meeteenheid	Beschrijving	Dekking	Extrapolatie
Totale oppervlakte		m ²		100% WDP-vastgoedportefeuille	n.b.
Elektriciteit	Absoluut	MWh	Bruto totaal	19%	Schatting van de ontbrekende maanden op basis van het maandelijkse verbruik van het voorgaande jaar. 30% van het verbruik is geëxtrapoleerd.
	Like-for-like		Constante perimeter		
Brandstof	Absoluut bruto	MWh	Bruto totaal	18%	Schatting van de ontbrekende maanden op basis van het vorige maandelijkse verbruik rekening houdend met de weersomstandigheden (graaddagen methode). 34% van het verbruik is geëxtrapoleerd.
	Absoluut genormaliseerd	nMWh	Genormaliseerd graad/dag		
	Like-for-like genormaliseerd	nMWh	Constante perimeter		
Directe broeikasgasemissies	Absoluut	tCO ₂ e	Bruto totaal	18%	Gebaseerd op het bovenstaande geëxtrapoleerde verbruik om een volledig zicht op 2018 te hebben.
	Like-for-like	tCO ₂ e	Constante perimeter		
Indirecte broeikasgasemissies	Absoluut	tCO ₂ e	Bruto totaal	22%	Gebaseerd op het bovenstaande geëxtrapoleerde verbruik (brandstof en elektriciteit) om een volledig zicht op 2018 te hebben.
	Like-for-like	tCO ₂ e	Constante perimeter		
Water	Absoluut	m ³	Bruto totaal water	11%	Extrapolatie naar een periode van 365 dagen.
	Like-for-like	m ³	Constante perimeter		

ii. Methodologie betreffende de WDP-corporate offices

Binnen de perimeter van deze rapportering zijn de corporate offices van WDP voor 100% vertegenwoordigd. Gezien de gegevens met betrekking tot de laatste maanden van het rapporteringsjaar bij publicatie nog niet

beschikbaar waren, werd verbruik in lijn met de metingen van de eerste maanden voor het volledige jaar weerhouden. Voor wat betreft de like-for-like-analyse is deze niet relevant, aangezien de kantoren – voornamelijk de hoofdzetel te Meise (Wolvertem) – gevoelig werden uitgebreid.

Indicator	Prestatiemeting	Meeteenheid	Beschrijving	Dekking	Extrapolatie
Totale oppervlakte		m ²		Wolvertem, Breda en Boekarest	n.b.
Elektriciteit	Absoluut	MWh	Bruto totaal	100%	België: extrapolatie maand december
	Like-for-like	MWh	Constante perimeter		n.r.
Brandstof	Absoluut bruto	MWh	Bruto totaal	100%	België: extrapolatie laatste twee maanden
	Absoluut genormaliseerd	nMWh	Genormaliseerd graad/dag		Nederland: geen brandstofverbruik
	Absoluut	tCO ₂ e	Bruto totaal	100%	Gebaseerd op het bovenstaande geëxtrapoleerde verbruik (brandstof en elektriciteit) om een volledig zicht op 2018 te hebben.
	Indirecte broeikasgasemissies	tCO ₂ e	Bruto totaal		Gebaseerd op het bovenstaande geëxtrapoleerde verbruik (brandstof en elektriciteit) om een volledig zicht op 2018 te hebben.
Water	Absoluut	m ³	Bruto totaal water	100%	België: de cijfers voor 2018 zijn gebaseerd op consumptiedata van 2017.
	Like-for-like	m ³	Constante perimeter		Nederland: de cijfers voor 2018 zijn gebaseerd op data uit 2017 en geëxtrapoleerd volgens de evolutie van de oppervlakte.

EPRA-Tabel

WDP hanteert voor zijn rapportage de standaarden voor niet-financiële verslaggeving zoals die in de *Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting* van EPRA worden omschreven. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gehanteerde EPRA-indicatoren en hun resultaten voor 2017 en 2018.

EPRA Duurzaamheid Prestatiemeting	GRI Standards (GRESDD)-indicatoren	Meeteenheid	
Duurzaamheid – Milieu-indicatoren			
Elec-Abs	302-1	jaarlijkse kWh	
Elec-LfL	302-1	jaarlijkse kWh	
DH&C-Abs (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	
DH&C-LfL (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	
Fuels-Abs (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	
Fuels-LfL (genormaliseerd)	302-1	jaarlijkse kWh	
Energy-Int	302-3, CRE1	kWh/m ²	
GHG-Dir-Abs	305-1	jaarlijkse tCO ₂ e	
GHG-Indir-Abs	305-2	jaarlijkse tCO ₂ e	
GHG-Dir-LfL	305-1	jaarlijkse tCO ₂ e	
GHG-Indir-LfL	305-2	jaarlijkse tCO ₂ e	
GHG-Int	305-4, CRE3	kgCO ₂ e/m ²	
	305-4, CRE3	tCO ₂ e/FTE	
Water-Abs	303-1	jaarlijkse m ³	
Water-LfL	303-1	jaarlijkse m ³	
Water-Int	CRE2	m ³ /m ²	
Waste-Abs	306-2	jaarlijkse ton restafval jaarlijkse ton PMD jaarlijkse ton papier jaarlijkse ton organisch materiaal	
Cert-Tot	CRE8	totaal aantal BREEAM-certificaten	
Duurzaamheid – Sociale indicatoren			
Diversity-Emp	405-1	Medewerker genderdiversiteit (%man/%vrouw)	– WDP volledig bedrijf – WDP-management
Diversity-Pay	405-2	Loonkloofverhouding	
Emp-Training	404-1	Opleiding en ontwikkeling van werknemers (gemiddeld aantal uren)	
Emp-Dev	404-3	Personeelsevaluaties (%)	
Emp-New hires	401-1	Nieuwe medewerkers (abs/%)	
Emp-Turnover	401-1	Personeelsverloop (abs/%)	
H&S-Emp	403-2	Werkongevallen (aantal betrokken werknemers/totaal aantal uren)	
H&S-Emp	403-2	Arbeidsongeschiktheid (aantal dagen arbeidsongeschikt/totaal aantal uren)	
H&S-Emp	403-2	Werkgerelateerde sterfgevallen	
H&S-Asset	416-1	Percentage gezondheid en veiligheid evaluaties	
H&S-Comp	416-2	Incidenten van niet-naleving van regelgeving met betrekking tot gezondheids- en veiligheidsimpacten	
Comty-Eng	413-1	Betrokkenheid bij de samenleving	
Gov-Board	102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan	
Gov-Selec	102-24	Procedure voor het nomineren en selecteren van het hoogste bestuursorgaan	
Gov-Col	102-25	Procedure voor het beheer van belangenconflicten	

- 1 Bij publicatie van dit verslag, waren niet alle gegevens voor de berekening van de indicatoren van het meest recente rapporteringsjaar beschikbaar. Bijgevolg werd in dit geval gebruikgemaakt van extrapolatie. De gegevens van het vergelijkende rapporteringsjaar zijn intussen wel beschikbaar. Voor dat rapporteringsjaar wordt dus wel rekening gehouden met het reële verbruik van de gebouwen.
- 2 Alle EPRA-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance, dit voor wat betreft de WDP-vastgoedportefeuille en de WDP-corporate offices in scope voor 2018.

	WDP-vastgoedportefeuille		WDP corporate offices		Scope commissaris ²
	2017 ¹	2018	2017	2018	
	21.753.644	24.444.433	158.713	296.571	✓
	17.049.091	18.372.132	139.813	n.r.	✓
	n.b.	n.b.	26.636	39.666	✓
	n.b.	n.b.	12.124	n.r.	✓
	25.657.365	25.420.448	267.056	319.045	✓
	20.829.444	19.472.272	267.056	n.r.	✓
	62	63	261	366	✓
	4.924	4.736	60	68	✓
	0	0	1,8	2,9	✓
	3.977	3.590	60	n.r.	✓
	0	0	0,8	n.r.	✓
	7,2	6,5	37,5	42,0	✓
	n.v.t.	n.v.t.	0,9		✓
	37.145	46.340	1.438	1.197	✓
	23.715	22.338	1.216	n.r.	✓
	0,11	0,08	0,9	31,5	✓
	n.b.	n.b.	30	30	✓
	n.b.	n.b.	0,3	0,3	✓
	n.b.	n.b.	45	47,2	✓
	n.b.	n.b.	1,7	1,8	✓
	12	13	-	-	✓
			58/42	55/45	✓
			100/0	100/0	✓
			0,58	0,56	✓
			6,74	9,72	✓
			100%	100%	✓
			14/21%	12/15%	✓
			6/9,1%	4/5,5%	✓
			0,002%	0,000%	✓
			0,004%	0,000%	✓
			0	0	✓
			100%	100%	✓
			0	0	✓
		Zie 9.5. Maatschappelijk verantwoord ondernemen - Corporate social responsibility - People		Zie 6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen - Duurzaam werkgeverschap - Bedrijfscultuur	✓
		Zie 6.7.4 Beheerverslag - Corporate governance - De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV - Mandaat van de bestuurder		Zie 4.7.4 Beheerverslag - Corporate governance - De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV - Mandaat van de bestuurder	✓
		Zie 6.7.4 Beheerverslag - Corporate governance - De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV - Mandaat van de bestuurder		Zie 4.7.4 Beheerverslag - Corporate governance - De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV - Mandaat van de bestuurder	✓
		Zie 6.7.9. Beheerverslag - Corporate governance - Belangenconflicten		Zie 4.7.9. Beheerverslag - Corporate governance - Belangenconflicten	✓

4. Externe verificatie van de rapportage

Verslag van de commissaris inzake het beperkte nazicht van een selectie milieu, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het document *Jaarlijkse financieel verslag* van Warehouses De Pauw Comm. VA voor het jaar afgesloten op 31 december 2018

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 *Jaarlijkse financieel verslag* van Warehouses De Pauw Comm. VA voor het jaar afgesloten op 31 december 2018 (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 2018 en omvat enkel de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen en de sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren vervat in de rapporteringsreikwijdte gedefinieerd door Warehouses De Pauw Comm. VA.

Zoals weergegeven in het jaarlijkse rapport (*6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen*), beslaat de reikwijdte van de rapportering met betrekking tot milieuprestatie-indicatoren slechts 725 000 m² of 18% van Warehouses De Pauw Comm. VA's eigendomsportfolio. De draagwijdte van de rapportering met betrekking tot de sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren beslaat de volledige organisatie Warehouses De Pauw Comm. VA.

Het beperkte nazicht werd uitgevoerd op basis van de gegevens verzameld en vervat in de draagwijdte van de rapportering door Warehouses De Pauw Comm. VA. 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 Comm. VA 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)¹.

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.

¹ ISAE 3000 (Revised) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

Deze werkzaamheden zijn minder in diepgang dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

De scope van ons werk omvat onder meer de volgende werkzaamheden:

- ▶ Het evalueren en testen van de opzet en de operationele effectiviteit van de systemen en methoden gebruikt voor het verzamelen, verwerken, classificeren, consolideren en valideren van de gegevens, en de methodes gebruikt voor het berekenen en inschatten van de 2018 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.

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 Comm. VA geïdentificeerd met het symbool ✓ in het Document, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de *EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version)*.

Zaventem,

DE COMMISSARIS
DELOITTE Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd
door Kathleen De Brabander





7.

Aandelen en obligaties

1. Het aandeel

1. De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP evolueerde in de eerste maanden van 2018 van 93,43 euro op 31 december 2017 naar circa 104 euro in mei 2018 bij de uitbetaling van het dividend, om nadien verder te stijgen naar een slotkoers op 31 december 2018 van 115,20 euro.

Binnen deze context kon WDP wederom bouwen op zijn reputatie en traditionele troeven. Eerst en vooral is er het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft hier onder meer zijn marktleiderschap in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux en het vrij 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.

2. Velociteit en liquiditeit

Als gevolg van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en de (indirecte) inbrengen in natura in het najaar van 2018, alsmede door de sterke return van het aandeel gedurende 2018, steeg de marktkapitalisatie naar circa 2,7 miljard euro per 31 december 2018.

Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In 2018 bedroeg het gemiddelde dagelijkse volume 2.543.078 euro (in 2017: 1.776.938 euro). De free float velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal free float aandelen op het einde van het jaar – komt daarmee op 34,4%. WDP blijft zich inspannen om regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers, om zo de

beleggers continu op een transparante manier te blijven informeren en de investeerdersbasis verder te verbreden.

3. Langetermijnkoersevolutie en -return

Voor 2018 bedroeg de totale return¹ van het aandeel WDP +18,6%.

Uit de cijfers van EPRA blijkt ook dat WDP sinds de beursintroductie eind juni 1999, met een totale geannualiseerde return van +10,9%, nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+7,5%), vastgoedaandelen in de eurozone (+9,2%) en Belgische vastgoedaandelen (+7,6%).

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.

4. WDP in BEL 20

WDP maakt sinds 18 maart 2019 deel uit van de BEL 20 index. De BEL 20 index is de voornaamste aandelenindex van Euronext Brussel en is samengesteld uit de Belgische bedrijven die aan de Brusselse beurs noteren met de grootste vrij verhandelbare marktkapitalisatie, waarvan het aandeel voldoende liquide is.

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

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

Gegevens per aandeel	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 16
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	23.061.390	22.009.277	21.326.043
Free float	75%	75%	74%
Marktkapitalisatie (in euro)	2.656.672.128	2.056.326.750	1.810.367.790
Verhandeld aantal aandelen per jaar	5.949.511	4.990.398	5.456.690
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	2.543.078	1.776.938	1.749.796
Free float velociteit ¹	34,4%	30,4%	34,5%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	124,00	98,04	93,87
- laagste	93,30	82,09	69,85
- slot	115,20	93,43	84,89
IFRS NAV ² (in euro)	68,5	56,3	48,4
EPRA NAV ³ (in euro)	71,2	58,3	51,2
Uitkeringspercentage	82%	82%	90%
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	6,00	5,60	5,30
EPRA-winst/aandeel ⁵ (in euro)	5,83	5,52	4,72
Brutodividend/aandeel (in euro)	4,80	4,50	4,26
Nettodividend/aandeel (in euro)	3,36	3,15	2,98
Roerende voorheffing	30%	30%	30%

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

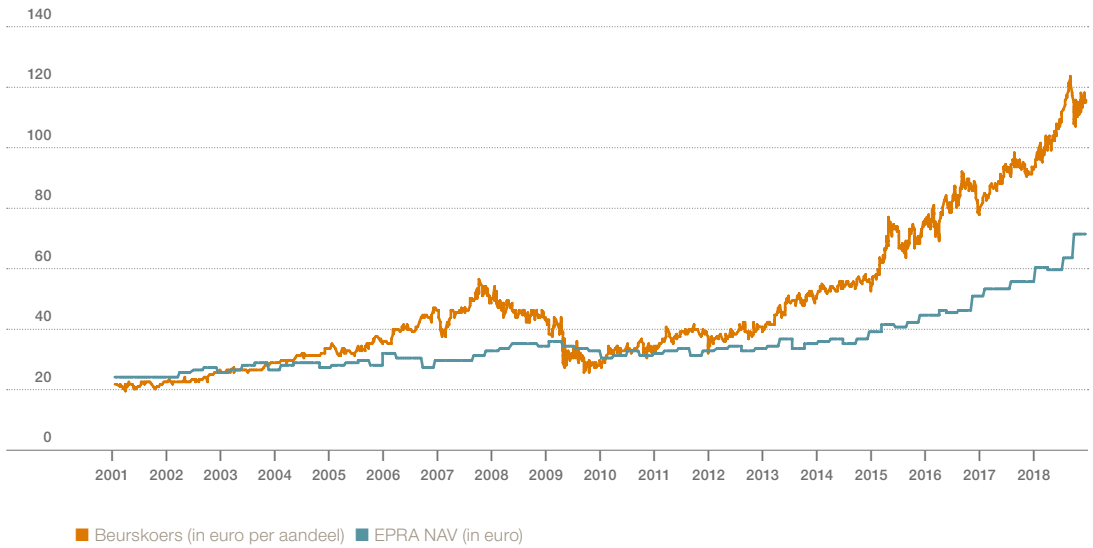
2 IFRS NAV: de IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde per aandeel conform de GVV-wetgeving.

3 EPRA NAV: dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com.

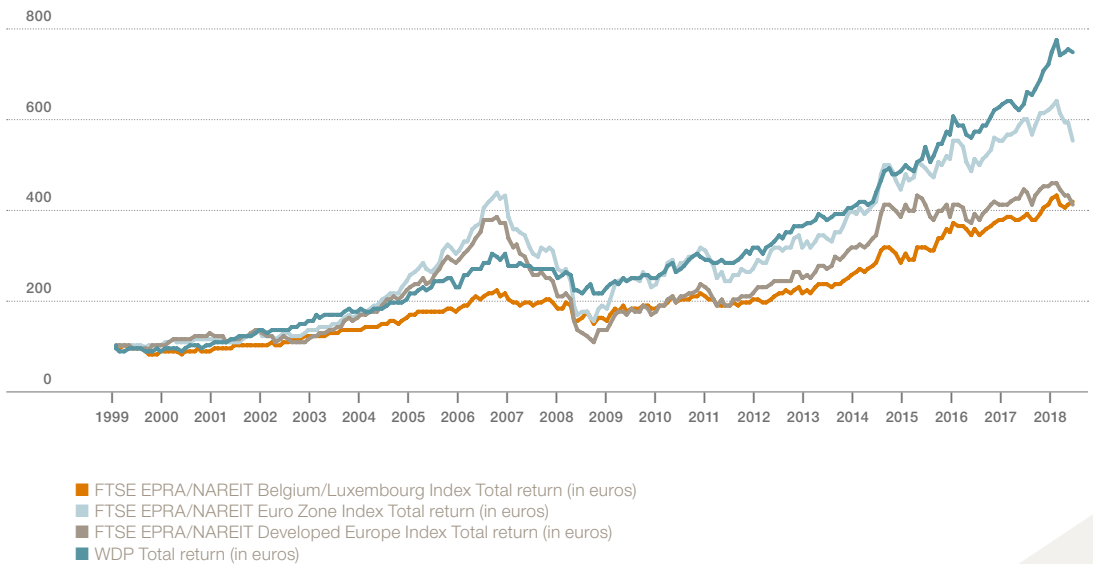
4 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (23.061.390).

5 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Beurskoers versus EPRA NAV



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



2. De obligaties

WDP doet ook een beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten. Deze financiering is op 31 december 2018 als volgt samengesteld:

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatie koers 31 DEC. 2018
Genoteerde obligaties							
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026	2,50%	100,00%	99,84%
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026	Euribor 3M + 2,00%	100,00%	98,64%
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	2,50%	99,36%	101,21%
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100,00%	98,63%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125	7	13 juni 2021		101,88%	104,92%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50	7	18 maart 2020	3,80%	99,86%	102,75%
Niet-genoteerde obligaties							
WDP Comm. VA	n.r.	100	11	29 maart 2029	2,62%	100,00%	n.r.

3. Aandeelhouderschap²

Aandeelhouderschap	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	17.294.206		74,99%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	659.847	29.12.2016	2,86%
AXA Investment Managers S.A. ¹	676.998	02.11.2018	2,99%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	15.957.361	04.12.2018	69,20%
Familie Jos De Pauw (referentieaandeelhouder) ³	5.767.183	04.12.2018	25,01%
De Pauw NV ³	1	04.12.2018	0,00%
Totaal aantal aandelen	23.061.390		100,00%

- 1 Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen niet is gewijzigd sinds zijn meest recente transparantieverklaring en rekening houdende met het totaal aantal uitstaande aandelen van WDP op 31 december 2018.
- 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. De leden van dit beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het beheersorgaan van de maatschap RTKA. Deze tabel vermeldt het aandeelhouderschap van de referentieaandeelhouder op heden.

2 Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 31 december 2018. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.wdp.eu.

4. Financiële agenda

10 april 2019	Uiterste datum registratie aandelen voor deelname Jaarlijkse Algemene Vergadering op 24 april 2019
18 april 2019	Uiterste datum bevestiging deelname Jaarlijkse Algemene Vergadering op 24 april 2019 (bankattest/volmacht)
24 april 2019	Jaarlijkse Algemene Vergadering
24 april 2019	Bekendmaking resultaten 1e kwartaal 2019
25 april 2019	Ex-date dividend 2018
26 april 2019	Record date dividend 2018
31 juli 2019	Bekendmaking halfjaarresultaten 2019 en publicatie van het Halfjaarlijks financieel verslag 2019
23 oktober 2019	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2019
31 januari 2020	Bekendmaking jaarresultaten 2019
29 april 2020	Jaarlijkse Algemene Vergadering

Data van de inschrijvingsperiode voor het keuzedividend, Payment Date en notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 24 april 2019.

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



Euronext Brussels en Amsterdam
 IPO: 28|06|1999
 notering: continu
 ISIN-code: BE0003763779

Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities





8.

Risicofactoren

De strategie van WDP is erop gericht om voor de beleggers zoveel mogelijk stabiliteit te creëren, zowel qua dividend als qua inkomsten op lange termijn. Het management en de Raad van Bestuur van WDP zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheersen en zoveel mogelijk te beperken.

Hierna vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om deze eventuele impact te temperen¹.

De maatregelen die worden genomen en de cijfermatige impact van deze risico's, worden verder in de afzonderlijke hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag in detail beschreven.

¹ De nummering bij *Beperkende factoren en beheersing* verwijst naar de *Potentiële impact* in de kolom ernaast.

Risicobeheer

Marktrisico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Economische conjunctuur Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vermindering van de vraag naar opslag- en distributieruimten. 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring. 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en de liquiditeit en als gevolg ook van de NAV. 4. Mogelijke faillissementen van huurders. 	Lange looptijd: huurovereenkomsten van gemiddeld 5,8 jaar ¹ tot aan de eerste vervaldag.	1/2/3
		Sectorale diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.	4
		Kwalitatief huurdersbestand met vooral gereputeerde nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld ongeveer 0,31% van de huur per jaar gedurende de laatste tien jaar).	1
		Uitstekende ligging van de WDP-panden, voornamelijk op de strategische logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille, met goede ontsluiting, nabijheid van consumenten en hoog activiteitsniveau van logistieke spelers door de ligging in het hinterland van de havens die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.	2/3
Verhuurmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed Afzwakende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring. 2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt. 3. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. 4. Onmogelijkheid om projecten te voorverhuren, en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te rentabiliseren. 	Gediversifieerde klantenbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders (evenals het cliënteel van de huurders, vooral indien dit pure logistieke dienstverleners zijn).	1/2
		Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams.	1/4
		Focus op sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel.	1/3/4
		Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert.	1/3
		Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van klanten.	1
		De grondreserve bedraagt slechts circa 100 miljoen euro op een portefeuille van circa 3,5 miljard euro (inclusief zonnepanelen). Dit is potentieel op korte en middellange termijn, om flexibel te kunnen inspelen op de noden van de klanten. Er wordt in principe niet op risico ontwikkeld.	4

¹ Inclusief zonnepanelen.

Marktrisico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed Verminderde vraag van investeerders in vastgoed.	1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium. 2. Als gevolg daarvan: daling van de NAV en stijging van de schuldgraad.	Investeringsstrategie gericht op hoogwaardige gebouwen met stabiele inkomsten op lange termijn, gebaseerd op relatief lage huurprijzen.	1/2
		Defensief beheer van de kapitaalstructuur, waardoor eventuele dalingen van de reële waarde van het vastgoed kunnen worden opgevangen. De schuldgraad (proportioneel) bedraagt 51,8% tegenover de wettelijk toegelaten 65%.	2
		Geografische diversificatie van de portefeuille met meer dan 85% van de portefeuille (volgens de reële waarde) gelegen in stabiele, mature West-Europese markten.	1
		Hoog grondaandeel in de waardering van de vastgoedportefeuille (30%), die historisch gezien goed bestand bleken tegen waardedalingen.	1
Volatiliteit van de intrestvoeten Sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korten- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.	1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten. 2. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter dekking van de schulden. 3. Mogelijke negatieve impact op de NAV.	Hoge graad van dekking tegen schommelingen van intrestvoeten, met 91% van de schulden ingedekt via financiële schulden (i) aan vaste rente en (ii) aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps).	1
		Dagelijkse opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de dekkingen.	1
		De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cashitem (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld).	2/3
Deflatie Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een verminderde of negatieve indexatie.	Clause in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden.	1
Financiële markten Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	1. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en een beperking in de beschikbaarheid van schuld-financiering met betrekking tot bestaande en/of nieuwe kredieten. 2. Scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel. 3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot het herfinancieren van het uitstaand commercial paper-programma en/of uitstaande obligatieleningen.	Extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets.	1/2/3
		Stringente opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe.	1/3
		Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.	1/3
		Beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma. ²	3

² Meer informatie is beschikbaar in het hoofdstuk 4.4.2. *Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen – Structuur van de schulden.*

Operationele risico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Strategie Ongeschikte beleidskeuzes.	1. Het niet behalen van de beoogde rendementen. 2. Onder druk komen te staan van de stabiliteit van de inkomstenstroom (door de visibiliteit die er vandaag bestaat dankzij de lange looptijd van de huurcontracten en de rente-indekkingen). 3. Vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed.	Definiëren van een duidelijke investeringsstrategie met langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur.	1/2/3
		Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake GVV's, etc.).	2/3
		Ervaring van het management en supervisie door de Raad van Bestuur.	3
Investeringsen Economische, fiscale en juridische aspecten met betrekking tot acquisities.	1. Foutief inschatten van de economische, fiscale en juridische gevolgen bij complexe transacties, overdracht van bepaalde verborgen passiva in acquisities en contractuele verplichtingen die ontoereikend zijn afgedekt. 2. Overname van gebouwen die onvoldoende beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van WDP. 3. Het niet behalen van de beoogde rendementen.	Uitgebreide economische, strategische en vastgoedanalyse door het investeringscomité bij elk voorstel tot aankoop.	2/3
		Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie – ondersteund door gespecialiseerde externe adviseurs.	1/2/3
		Schatting van de aan te kopen objecten door een onafhankelijke vastgoeddeskundige vóór de acquisitie.	3
Projecten in uitvoering Risico specifiek gerelateerd aan ontwikkelingen zoals solvabiliteit van de contractors, het verkrijgen van de nodige vergunningen, etc.	1. Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen. 2. Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten. 3. Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten. 4. In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand. 5. Het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen.	Intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam en inschakeling van externe adviseurs om de risico's af te dekken.	1/2/3/5
		Stringente opvolging van projecten in uitvoering met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derde partijen.	2/3/5
		Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties.	3/5
		Engagement ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissingsniveaus te onderhouden.	1
		Er worden in principe geen ontwikkelingen op risico opgestart. Met andere woorden, een project wordt – behoudens uitzonderingen – pas gelanceerd indien het voorverhuurd is en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn.	4/5
Niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van huurcontracten Vroeger dan initieel verwachte beëindiging van de huurcontracten.	1. Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen. 2. Daling van de inkomsten en cashflows.	Interne gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management.	1
		Zeer uitgebreid netwerk binnen de logistieke vastgoedmarkt.	1
		Contractueel verplichte schadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van het contract.	1/2
		Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijnhuurcontracten.	1

Operationele risico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Leegstand Onverwachte omstandigheden zoals falingen, verhuizingen waardoor leegstand optreedt.	1. Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV.	Intern vastgoedbeheer en commercialisering met een proactieve aanpak.	1
		Kwaliteit en polyvalentie van de gebouwen wat herverhuring faciliteert.	1/2
		Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders, waarbij circa 90% van de contracten die de laatste vijf jaar op vervaldag kwamen, werd verlengd door de bestaande huurders.	1
Negatieve variaties in de reële waarde van gebouwen Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.	1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV. 2. Negatieve evolutie van de schuldratio. 3. Gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering indien gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves zouden overschrijden.	De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen.	1/2
		Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel.	1
		Goed gediversifieerde portefeuille met een risico per gebouw van minder dan 5%.	1
		Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur.	2
		Voldoende uitkeerbare reserves voor een bedrag van 115 miljoen euro (na uitkering van het voorgestelde dividend 2018).	3
Sectorspecifieke risico's Concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand.	1. Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval.	Sterke sectorale diversificatie van het huurdersbestand. ³	1
Onderhoud en herstelling Onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud.	1. Daling van de resultaten en cashflows. 2. Onverwachte schommelingen in de resultaten.	Constante screening van de panden door de facility managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de klanten.	1/2
		Stringent en periodiek onderhoudsbeleid dat intern wordt beheerd.	1
Ouderdom en kwaliteit gebouwen Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen.	1. Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast. 2. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	Regelmatige update van de investeringsplannen voor de portefeuille, met het doel de kwaliteit op het hoogste niveau te houden.	1/2
		Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.	1
Vernieling van gebouwen Vernieling door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme, etc.	1. Discontinuïteit in het gebruik van het gebouw. 2. Verlies aan huurinkomsten en eventueel verloop van klanten.	De verzekerde waarde van de portefeuille is gebaseerd op de nieuwbouwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van honoraria van architecten en de belasting over de toegevoegde waarde.	1
		Het huurverlies door een eventueel tijdelijke, gehele of gedeeltelijke leegstand is eveneens verzekerd (huurverlies voor een periode van maximum twee jaar).	2

³ Meer informatie is beschikbaar in hoofdstuk 5.1.4. *Vastgoedverlag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Huursituatie van de beschikbare gebouwen.*

Operationele risico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Concentratierisico Risico op concentratie van huurders of concentratie van investeringen in een of meer gebouwen.	1. Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een huurder. 2. Versterkt effect van daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV indien concentratie van investeringen in een of meer gebouwen. 3. Afhankelijkheid van groenestroomcertificaten met betrekking tot zonne-energie.	Sterk gediversifieerd huurdersbestand waarbij de inkomsten uit zonnepanelen staan voor 7% van de inkomsten, maar gespreid zijn over meerdere sites en de regulatoire regimes van drie landen (België, Nederland en Roemenië).	1
		De grootste huurders zijn daarnaast verspreid over meerdere gebouwen, verschillende landen en diverse activiteiten.	1
		Goede spreiding van de vastgoedportefeuille over meer dan honderdtachtig sites waarbij de grootste site minder dan 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt.	2
		Constante monitoring van de politieke beslissingen betreffende steunmaatregelen inzake groene energie en dit op diverse regelgevende niveaus waardoor een mogelijke impact kan worden geanticipeerd, gereduceerd of vermeden.	3
		Maatschappelijk belang van groene energie als mitigerende factor.	3
Solvabiliteit van de huurders Risico op gedeeltelijke wanbetaling of faillissement van klanten.	1. Onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad. 2. Commerciële kosten voor herverhuur indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand.	Grondige screening van de solvabiliteit van de huurders vóór opname in portefeuille met behulp van een extern ratingbureau.	1
		Streefdoel voor uitbouw van de portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders.	1
		De huur dient vooraf betaald te worden op maand-, kwartaal- of (uitzonderlijk) jaarbasis.	1
		Gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden waarover WDP als eigenaar beschikt.	1/2
Duurzaamheid Vereiste van energie-efficiënte gebouwen.	1. Hoog verloop van klanten indien gebouwen niet aan energie- en CO ₂ -intensiteit voldoen en potentiële impact op huurniveaus. 2. Hogere premie door beleggers indien slechte of beperkte disclosure omtrent energieprestaties en CO ₂ -voetafdruk van de portefeuille en het bedrijf in zijn totaliteit.	Sterke interne knowhow betreffende technieken en (her)ontwikkeling van gebouwen.	1
		Continue investeringen in energie-efficiëntie en hernieuwbare energie om de CO ₂ -voetafdruk van de WDP-groep te beperken.	1/2
		Continue dialoog met investeerders en andere stakeholders en rapportering via de EPRA sBPR omtrent duurzaamheid.	2
		Kwalitatieve en kwantitatieve rapportering omtrent energieprestatie-indicatoren in het hoofdstuk 6. <i>Maatschappelijk verantwoord ondernemen.</i>	2

Financiële risico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Risico tegenpartij Insolventie/kredietrisico bij financiële partners.	1. Verlies van deposito's (WDP als schuldeiser). 2. Opzegging van bestaande kredietlijnen, kosten van herstructurering van faciliteiten indien deze worden overgenomen door een andere financier en risico op hogere kosten voor de nieuwe kredieten (WDP als schuldenaar).	Diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen.	1/2
		Optimalisatie van de thesauriepositie waarbij het overschot aan cash aangewend wordt ter reductie van de financiële schulden, voor zover dit overschot niet wordt gebruikt voor nieuwe investeringen.	1
Liquideitsrisico Het niet beschikbaar zijn van financiering of looptijd van de financieringsopties.	1. Onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rendabiliteit daalt. 2. Niet beschikbaar zijn van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredietfaciliteiten) ter betaling van interesten en operationele kosten en ter terugbetaling op vervaldag van het uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties. 3. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met een impact op resultaat en cashflows als gevolg. 4. Verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn (13% van het totaal), voornamelijk het commercial paper.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de vervaldata van de schulden tussen 2019-27, diversificatie van de financieringsbronnen (66% via klassieke bankfinanciering en 34% via de kapitaalmarkt) en uitgebreide groep van stabiele bankpartners met wie al geruime tijd een solide bancaire relatie bestaat.	1/3
		Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen. Per 31 december 2018 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 300 miljoen euro.	1
		Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties.	1/2/3
		Indekking door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper of andere schulden op korte termijn niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Hierbij dient gesteld dat de back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen eveneens op periodieke basis dienen vernieuwd te worden.	4
Kost van het kapitaal Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of stijging van de kost van schulden.	1. Materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden). 2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.	Bescherming tegen stijging interestvoeten door het gebruik van indekkingsinstrumenten waarbij 91% van de schulden is ingedekt ⁴ . Indien de stijging van de interestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er tevens de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor.	1/2
		Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties.	1/2
Budget Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten.	1. Beïnvloeding van de prestatie van de onderneming en niet-naleving van bepaalde verplichtingen.	Kwartaalupdate van het financieel model met afstemming van de hypothesen en de wijze van opstellen en dagelijkse opvolging van parameters (economische, vastgoedmatige, etc.) die het resultaat zouden kunnen beïnvloeden.	1

⁴ Voor de beschrijving van de afdekkingspolitiek in het algemeen en gedurende de relevante periode, verwijzen we naar 4.4. *Beheer van de financiële middelen* alsook de toelichting XIV. *Financiële instrumenten*.

Financiële risico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Gebbruik van afgeleide financiële producten Risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.	1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de NAV zoals gepubliceerd onder IFRS. 2. Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten.	De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cashitem (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden afzonderlijk voorgesteld in de analytische resultatenrekening om de leesbaarheid te verhogen.	1
		Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoelinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden.	1
		Samenwerking met gereputeerde financiële instellingen.	2
Convenanten en wettelijke financiële parameters Risico op niet naleven van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de onderneming valt.	1. 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). 2. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten.	Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen, waaronder een maximale schuldgraad van 65% en een minimale Interest Coverage Ratio van 1,5x.	1/2
		In het kader van artikel 24 van het GVV-KB van 13 juli 2014, stelt WDP een financieel plan op (waarbij de schuldgraad (proportioneel) per 31 december 2018 51,8% bedraagt). ⁵	1
Wisselkoersrisico Valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten gevoerd buiten de eurozone.	1. Daling van inkomsten en cashflows. 2. Waardedaling van de investeringen.	WDP is voornamelijk actief binnen de eurozone.	1/2
		Voor de activiteiten ontplooid buiten de eurozone (Roemenië), is de euro de functionele munt en de impact van wisselkoersverschillen (gerealiseerd of door omzettingseffecten) is niet materieel.	1/2

⁵ Voor meer details over de verwachte evolutie van de schuldgraad en het financieel plan, verwijzen we naar toelichting XXI. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad.

Reglementaire en andere risico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Wetgevend kader voor GVV⁶ Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut en daaraan gekoppeld, verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten en/of obligaties. 2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.	1/2
		Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's.	1/2
		Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen.	1/2
		Intensieve dialoog en verdere uitbouw van langetermijnrelaties met de financiële tegenpartijen met betrekking tot de kredietverstrekking.	1/2
Wetgevend kader voor FBI⁷ Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut en daaraan gekoppeld, verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten. ⁷ 2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.	1/2
		Intensieve dialoog en verdere uitbouw van langetermijnrelaties met de financiële tegenpartijen met betrekking tot de kredietverstrekking.	1/2
Wetgevend kader voor SIIC⁷ Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels. 2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.	1/2
		Intensieve dialoog en verdere uitbouw van langetermijnrelaties met de financiële tegenpartijen met betrekking tot de kredietverstrekking.	1/2
Veranderingen in het wettelijk kader waarbinnen de onderneming handelt Mogelijke negatieve impact van de veranderingen in de nationale wetgeving als gevolg van nieuwe Europese en internationale regelgevingen.	1. Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 2. Negatieve invloed op het huidige operationele model.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.	1/2
Veranderingen in internationale boekhoudregels Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).	1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten en organisatie van de onderneming. 2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering.	Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.	1/2
Stedenbouwkundige wetgeving Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.	1. Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten, de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. 3. Vertraging van de nieuwbouwen/of renovatieprojecten.	Continu evalueren van en eventueel anticiperen op de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.	1/2/3

Reglementaire en andere risico's

Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
Milieuwetgeving Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten, de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. 3. Vertraging van de nieuwbouwen/of renovatieprojecten. 	Continu evalueren van en eventueel anticiperen op de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.	1/2/3
Onteigeningsrisico Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies. 2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten. 	Continue evaluatie van bestemmingsplannen, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en, in voorkomend geval, dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.	1/2
Transacties Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringdossiers.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Overname van verkeerd ingeschatte risico's waarvan de materialisering een impact heeft op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming. 	Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie, samen met externe, gespecialiseerde adviseurs.	1
Menselijk kapitaal Verloop van sleutelpersoneel.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Negatieve invloed op bestaande businessrelaties. 	Marktconform remuneratiepakket van het personeel.	1
	<ol style="list-style-type: none"> 2. Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen. 	Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen.	1/2/3
	<ol style="list-style-type: none"> 3. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces. 	Het werken met teams, waarbij wordt vermeden dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken.	1/2/3
Politiek Uiteenlopende beslissingen van regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscaliteit of subsidiewetgeving.	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. Verandering van het regulatorie kader rond subsidies voor zonne-energie en/of nieuwe heffingen voor hernieuwbare energie. 3. Potentiële impact van de Brexit op de klanten van WDP en op hun vraag naar opslagruimte. 	Constante monitoring van de politieke beslissingen die op de diverse regelgevende niveaus worden genomen, waardoor een mogelijke impact kan worden geanticipeerd, gereduceerd of vermeden.	1/2
		Belang van het realiseren van de klimaatdoelstellingen.	2
		De activiteiten van de klanten van WDP zijn vooral gericht op lokale consumptie, nationale belevering en/of pan-Europese distributie, met slechts beperkte blootstelling aan de UK.	3

6 Meer specifieke informatie is beschikbaar in hoofdstuk 11. Algemene informatie betreffende het REIT-statuut.

7 Zie 4.3.7. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Evolutes inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut.

Reglementaire en andere risico's			
Omschrijving risico	Potentiële impact	Beperkende factoren en beheersing	
<p>Potentiële veranderingen in regelgeving</p> <p>Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen⁸ of hun interpretatie en applicatie door agentschappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden.</p>	<p>1. Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.</p>	<p>Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.</p>	1
<p>Maatschappelijk verantwoord ondernemen</p> <p>Risico op onvoldoende transparant en ethisch gedrag in haar besluiten en activiteiten die een effect hebben op de maatschappij, het milieu, haar beleid en/of de medewerkers van de onderneming, of te beperkte rapportering hieromtrent.</p>	<p>1. Negatieve beïnvloeding van de toekomstbestendigheid van de onderneming en haar activiteiten.</p> <p>2. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkt en debt capital market naar aanleiding van negatieve beoordelingen door onder meer ratingbureaus.</p>	<p>Het WDP-duurzaamheidsframework dat tegemoet komt aan de ESG-vraagstukken van vandaag en dat wordt gedragen door de volledige onderneming.</p> <p>Continue evaluatie door de onderneming van het duurzaamheidsframework.</p> <p>Transparante en vergelijkbare rapportage van de relevante metrics.</p> <p>Constante monitoring van bestaande, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, eventueel bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.</p>	<p>1/2</p> <p>1/2</p> <p>1/2</p> <p>1/2</p>

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

Daarnaast wordt erop gewezen dat risicobeheer binnen WDP geen oefening is met een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop het bedrijf wordt gerund. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven, tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een stabiele, totale return op lange termijn.

⁸ Zoals bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, zoals die waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgische Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks, die, onder andere, bepaalt dat de werkelijke/reële waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of de btw in acht te nemen die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie. Die kan verschillend zijn (inclusief lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.



9.

Jaarrekening

Inhoudstafel

1.	Geconsolideerde Jaarrekening over het boekjaar 2018	174
	Resultatenrekening	174
	Staat van het globaal resultaat	176
	Componenten van het nettoresultaat	176
	Balans	177
	Kasstroomoverzicht	179
	Mutatatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	180
2.	Toelichtingen	184
i.	Algemene informatie over de vennootschap	184
ii.	Voorstellingsbasis	184
iii.	Waarderingsregels	186
iv.	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	196
v.	Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat	198
vi.	Gesegmenteerde informatie – Activa	200
vii.	Gegevens over de dochterondernemingen	201
viii.	Overzicht toekomstige opbrengsten	202
ix.	Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	203
x.	Financieel resultaat	203
xi.	Belastingen	204
xii.	Vastgoedbeleggingen	204
xiii.	Andere materiële vaste activa	211
xiv.	Financiële instrumenten	214
xv.	Activa bestemd voor verkoop	223
xvi.	Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	223
xvii.	Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	224
xviii.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	224
xix.	Kapitaal	225
xx.	Voorzieningen	227
xxi.	Staat van de schulden	227
xxii.	Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad	228
xxiii.	Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	230
xxiv.	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	231
xxv.	Transacties tussen verbonden ondernemingen	232
xxvi.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	232
xxvii.	Financiële betrekkingen met derden	233

3.	Verslag van de commissaris	235
4.	Verkorte versie van de statutaire financiële staten over het boekjaar 2018	248
	Resultatenrekening	248
	Staat van het globaal resultaat	250
	Componenten van het nettoresultaat	250
	Balans	251
	Statutaire resultaatverwerking	253
	Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014	254
	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	255
	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	256
5.	Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures	260

1. Geconsolideerde Jaarrekening over het boekjaar 2018

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 18	31 DEC. 17
I.	Huurinkomsten		175.822	145.661
	Huur	VIII	175.607	144.860
	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		215	801
III.	Met verhuur verbonden kosten		-1.816	-1.286
	Te betalen huur op gehuurde activa		-1.389	-1.060
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-679	-525
	Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	252	299
	Nettohuurresultaat		174.006	144.375
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V.	Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		10.978	9.239
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		3.132	2.900
	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		7.846	6.339
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		54	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-13.175	-11.635
	Huurlasten gedragen door de eigenaar		-3.287	-3.030
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-9.888	-8.605
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		16.061	12.513
	Beheersvergoeding van het onroerend goed		963	986
	Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		561	1.196
	Opbrengsten van zonne-energie	XIII	14.537	10.331
	Vastgoedresultaat	V	187.923	154.493
IX.	Technische kosten		-4.059	-3.345
	Recurrente technische kosten		-4.309	-3.590
	- Herstellingen		-3.246	-2.756
	- Verzekeringspremies		-1.064	-834
	Niet-recurrente technische kosten		250	245
	- Schadegevallen		250	245
X.	Commerciële kosten		-831	-683
	Makelaarscommissies		-313	-389
	Publiciteit		-352	-169
	Erelonen van advocaten en juridische kosten		-167	-125
XII.	Beheerskosten vastgoed		-1.381	-930
	Externe beheersvergoedingen		-249	-36
	(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-1.132	-894
	Vastgoedkosten	V	-6.271	-4.959
	Operationeel vastgoedresultaat	V	181.652	149.534

XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		-10.097	-6.695	
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)		-4.937	-3.904	
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)			V	166.618	138.935
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	IX	787	929	
	Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)		33.718	15.352	
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-32.931	-14.423	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	213.811	94.763	
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		246.366	111.030	
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-32.556	-16.267	
Operationeel resultaat			381.215	234.627	
XX.	Financiële inkomsten		324	3.268	
	Geïnde interesten en dividenden		173	248	
	Andere financiële inkomsten		151	3.020	
XXI.	Netto-intrestkosten		-32.517	-28.504	
	Intrestlasten op leningen		-20.933	-15.891	
	Geactiveerde intercalaire interesten		4.417	1.859	
	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-14.787	-12.892	
	Andere intrestkosten		-1.214	-1.580	
XXII.	Andere financiële kosten		-819	-498	
	Bankkosten en andere commissies		-48	-30	
	Andere financiële kosten		-771	-467	
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	XIV	-9.027	16.470	
Financieel resultaat			X	-42.039	-9.264
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		466	10.803	
Resultaat vóór belastingen			339.642	236.166	
XXV.	Vennootschapsbelasting		-5.796	-931	
XXVI.	Exit taks		0	-79	
Belastingen			XI	-5.796	-1.010
Nettoresultaat			333.846	235.156	
Toerekenbaar aan:					
	Minderheidsbelangen		5.063	0	
	Aandeelhouders van de moedermaatschappij		328.784	0	

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
I. Nettoresultaat	333.846	235.156
II. Andere elementen van het globaal resultaat	3.876	3.734
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	3.876	3.734
Herwaardering van zonnepanelen	3.876	3.305
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	429
Globaal resultaat	337.722	238.890
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	4.847	0
Aandeelhouders van de Groep	332.875	238.890

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
EPRA-winst	134.359	121.421
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) – aandeel Groep ¹	208.257	101.489
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep	-9.027	16.470
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) – aandeel Groep	-4.805	-4.224
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep	328.784	235.156

in euro (per aandeel) ²	31 DEC. 18	31 DEC. 17
EPRA-winst	6,00	5,60
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) – aandeel Groep ¹	9,31	4,68
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep	-0,40	0,76
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) – aandeel Groep	-0,21	-0,19
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep	14,69	10,84

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	31 DEC. 18	31 DEC. 17
EPRA-winst	6,00	5,60
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) – aandeel Groep ¹	9,31	4,68
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep	-0,40	0,76
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) – aandeel Groep	-0,21	-0,19
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep	14,69	10,84

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 18	31 DEC. 17
I. Vaste activa			3.444.026	2.632.554
B.	Immateriële vaste activa		252	146
C.	Vastgoedbeleggingen	XII	3.299.864	2.404.027
	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		3.036.204	2.246.312
	Projectontwikkelingen		158.202	78.821
	Andere: grondreserve		105.457	78.893
D.	Andere materiële vaste activa	XIII	120.426	95.876
	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		3.060	2.077
	Andere: zonnepanelen		117.366	93.799
E.	Financiële vaste activa	XIV	7.877	97.469
	Activa aan reële waarde via resultaat		3.252	5.764
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		3.252	5.764
	Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs		4.625	91.705
	Andere	XXV	4.625	91.705
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	XIV	4.972	3.411
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	10.636	31.626
II. Vlottende activa			39.307	42.745
A.	Activa bestemd voor verkoop		739	7.525
	Vastgoedbeleggingen	XV	739	7.525
D.	Handelsvorderingen	XIV, XVI	9.987	9.042
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVIII	18.990	22.830
	Belastingen		17.477	16.228
	Andere		1.513	6.602
F.	Kas en kasequivalenten	XIV	1.724	1.231
G.	Overlopende rekeningen	XIV	7.867	2.116
Totaal activa			3.483.333	2.675.299

Balans – Passiva

in euro (x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Eigen vermogen			1.610.516	1.238.439
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		1.580.521	1.238.439
A.	Kapitaal	XIX	176.684	168.873
	Geplaatst kapitaal		184.952	176.514
	Kosten kapitaalverhoging		-8.268	-7.641
B.	Uitgiftepremies		646.286	545.154
C.	Reserves		428.767	289.256
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		328.784	235.156
II.	Minderheidsbelangen		29.994	0
Verplichtingen			1.872.817	1.436.860
I.	Langlopende verplichtingen		1.577.336	1.158.293
A.	Voorzieningen	XX	359	655
	Andere		359	655
B.	Langlopende financiële schulden	XIV, XXI, XXII	1.476.586	1.108.966
	Kredietinstellingen		1.046.974	776.872
	Andere		429.613	332.094
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	96.184	48.673
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		55.188	48.673
	Overige langlopende financiële verplichtingen	XXIII	40.996	0
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	0
F.	Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		4.207	0
II.	Kortlopende verplichtingen		295.481	278.566
B.	Kortlopende financiële schulden	XIV, XXI, XXII	221.165	240.849
	Kredietinstellingen		219.123	238.903
	Andere		2.042	1.946
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	XIV	168	0
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0
	Overige kortlopende financiële verplichtingen	XIV	168	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		47.314	22.774
	Exit taks		0	0
	Andere		47.314	22.774
	Leveranciers		43.421	21.508
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		3.893	1.266
E.	Andere kortlopende verplichtingen		7.724	1.549
	Overige		7.724	1.549
F.	Overlopende rekeningen	XIV	19.110	13.394
Totaal passiva			3.483.333	2.675.299

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans			1.231	340
Nettokasstromen met betrekking tot bedrijfsactiviteiten			177.676	129.016
1.	Kasstromen met betrekking tot de exploitatie		178.398	132.262
	Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten		371.835	261.402
	Winst van het boekjaar		333.846	235.156
	Rentelasten	X	32.517	28.504
	Ontvangen rente	X	-324	-3.268
	Winstbelasting	XI	5.796	1.010
	Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-194.543	-108.956
	Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa		5.823	4.364
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	427	486
	Over te dragen rentelasten		-1.209	-101
	Intercalaire interesten	X	4.417	1.859
	Over te dragen renteopbrengsten		118	603
	Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	XX	-296	-390
	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-213.811	-94.763
	Toename (+)/afname (-) in latente belastingen		639	4.901
	Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	9.027	-16.470
	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-466	-10.374
	Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	IX	787	929
	Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal		1.107	-20.184
	Toename (+)/afname (-) in activa		28.815	-20.642
	Toename (+)/afname (-) in passiva		-27.421	415
	Overige		-287	43
2.	Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten		-722	-3.246
	Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten		205	2.665
	Betaalde/teruggestorte belasting		-927	-5.911
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten			-289.125	-351.553
1.	Aankopen		-387.718	-289.864
	Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen		-299.045	-278.253
	Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	XII	-79.756	0
	Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-8.917	-11.611
2.	Overdrachten		33.718	15.352
	Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		33.718	15.352
	Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
3.	Verstreckte financiering en kapitaalverhogingen aan joint ventures		64.874	-71.088
	Financieringen aan joint ventures	XXV	-8.126	-71.088
	Terugbetaling van financieringen aan joint ventures		73.000	0
4.	Aankoop van een joint venture		0	-5.953
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten			111.942	223.428
1.	Opname van leningen	XXI, XXII	473.964	484.604
2.	Terugbetaling van leningen	XXI, XXII	-274.034	-180.724
3.	Betaalde rente		-35.725	-30.262
4.	Betaalde dividenden¹		-52.263	-50.190
5.	Kapitaalverhoging		0	0
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten			493	891
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans			1.724	1.231

1 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2018 en 2017 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 68% respectievelijk 65% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2018

in euro x (1.000)	01 JAN. 18	Toewijzing resultaat boekjaar 2017		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
A. Geplaatst kapitaal	168.873	0	0	0
Geplaatst kapitaal	176.514			
Kosten kapitaalverhoging	-7.641			
B. Uitgiftepremies	545.154	0	0	0
C. Reserves	289.256	235.156	0	0
Wettelijke reserves (+)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	295.099		117.523	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-88.045		-22.760	
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-59.379			16.470
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184			
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249			
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634			
Andere reserves	21.918			
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	120.232	235.156	-94.763	-16.470
D. Nettoresultaat van het boekjaar	235.156	-235.156	0	0
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	1.238.439	0	0	0
Minderheidsbelangen				
Totaal eigen vermogen	1.238.439	0	0	0

1 Het betreft het ontstaan van een minderheidsbelang als gevolg van de integrale consolidatie van WDP Romania SRL.

2 Dit omvat onder meer de correctie op het eigen vermogen als gevolg van de vervroegde toepassing van IFRS 16 (zie hoofdstuk 9.2 Toelichtingen - Financiële impact van de toepassing van IFRS 16 op blz 186)

Componenten van het totaalresultaat						Andere	31 DEC. 18
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Minderheidsbelangen ¹	Overige ²		
0	0	4.042	3.770	0	0		176.684
		4.449	3.989				184.952
		-407	-219				-8.268
0	0	58.123	43.009	0	0		646.286
0	4.091	0	-99.042	-487	-207		428.767
							412.622
							-110.805
							-42.909
							-184
							249
							-634
	4.091			-487			25.522
			-99.042		-207		144.906
328.784	0	0	0	0	0		328.784
328.784	4.091	62.165	-52.263	-487	-207		1.580.521
5.063	-215			25.141	6		29.994
333.846	3.876	62.165	-52.263	24.654	-201		1.610.516

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2017

in euro x (1.000)	01 JAN. 17	Toewijzing resultaat boekjaar 2016		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
A. Geplaatst kapitaal	163.752	0	0	0
Geplaatst kapitaal	171.034			
Kosten kapitaalverhoging	-7.282			
B. Uitgiftepremies	492.330	0	0	0
C. Reserves	246.038	130.232	0	0
Wettelijke reserves (+)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	236.156		58.943	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-63.148		-24.897	
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 (+/-)	-61.166			1.787
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184			
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249			
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634			
Andere reserves	18.184			
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	116.581	130.232	-34.046	-1.787
D. Nettoresultaat van het boekjaar	130.232	-130.232	0	0
Totaal eigen vermogen	1.032.352	0	0	0

	Componenten van het totaalresultaat		Andere			31 DEC. 17
	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Overige	
	0	0	1.501	3.620	0	168.873
			1.547	3.933		176.514
			-46	-313		-7.641
	0	0	15.841	36.983	0	545.154
	0	3.734	0	-90.792	44	289.256
						295.099
						-88.045
						-59.379
						-184
						249
						-634
		3.734				21.918
				-90.792	44	120.232
	235.156	0	0	0	0	235.156
	235.156	3.734	17.342	-50.189	44	1.238.439

2. Toelichtingen

i. Algemene informatie over de vennootschap

WDP is een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap en heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen 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 2018 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 20 maart 2019.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

ii. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2018.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2018 en 2017 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2016, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2017 en 2016.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

1. Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2018 (allen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)

- ▶ Aanpassing van IAS 40 *Overdracht van vastgoedbeleggingen*
- ▶ Aanpassing van IFRS 2 *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen*
- ▶ Aanpassing van IFRS 4 *Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten*
- ▶ Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1 en IAS 28
- ▶ IFRIC 22 *Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen*
- ▶ IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen*
- ▶ IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten*

De nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties hebben geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van 2018. Voor wat betreft de gewijzigde standaard IFRS 9, wordt verwezen naar toelichting IX. *Financiële instrumenten*.

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties is in 2018 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 2019 en verder.

- ▶ Aanpassing van IAS 19 *Planwijzigingen, inperkingen en afwijkingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ Aanpassing van IAS 28 *Langetermijninvesteringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ Aanpassing van IFRS 9 *Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- ▶ Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- ▶ Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ IFRIC 23 *Onzekerheid over het taxregime* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ▶ IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar reeds vervroegd toegepast door WDP per 31 december 2018)

3. Algemene impact van de toepassing van IFRS 16 Leases

IFRS 16 introduceert nieuwe of gewijzigde vereisten met betrekking tot lease accounting. Er zijn voornamelijk belangrijke wijzigingen met betrekking tot de boekhoudkundige verwerking van lease-overeenkomsten in hoofde van de leasingnemer, waarbij het onderscheid tussen operationele en financiële leases wegvalt en activa en verplichtingen erkend worden voor alle leaseovereenkomsten (uitgezonderd voor kortetermijnleases of activa met een lage waarde). In tegenstelling tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de lessee, behoudt IFRS 16 nagenoeg alle bepalingen uit IAS 17 *Leaseovereenkomsten* met betrekking tot de verwerking van lease-overeenkomsten door de leasinggever. Dit wil zeggen dat leasinggevers blijvend de lease-overeenkomsten moeten classificeren als operationele of financiële lease-overeenkomsten. Aangezien WDP nagenoeg uitsluitend optreedt als vastgoedeigenaar en dus leasinggever is, zijn er wat dat betreft geen wijzigingen en zal WDP zijn vastgoedportefeuille blijven waarderen aan fair value conform IAS 40.

Echter, voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke (zoals dit ook regelmatig het geval is in het segment van logistiek vastgoed waarbij de eigendom van sommige gronden op multimodale knooppunten en nabij belangrijke infrastructuur aangehouden wordt door overheden). Concreet heeft dit tot gevolg dat er een gebruiksrecht en bijkomende verplichting zal dienen erkend te worden in de geconsolideerde balans vanaf boekjaar 2019. WDP heeft beslist deze nieuwe IFRS-norm vervroegd toe te passen en heeft deze impact verwerkt in zijn geconsolideerde jaarrekening van boekjaar 2018, op het actief binnen de reële waarde van de vastgoedportefeuille en op het passief onder andere langlopende en kortlopende verplichtingen.

WDP heeft IFRS 16 toegepast gebruik makend van de modified retrospective approach, dit heeft als gevolg dat er geen restatement plaats vindt van vergelijkende periodes.

Financiële impact van de toepassing van IFRS 16

Onderstaande tabellen tonen het bedrag van de aanpassing voor elke rubriek van de jaarrekening als gevolg van de toepassing van IFRS 16.

Balans - impact op activa, verplichtingen en eigen vermogen per 1 januari 2018

in euro (x 1.000)	Zoals voorheen gerapporteerd	IFRS 16 aanpassingen	Restated
Vaste activa	2.632.554	41.451	2.674.005
Vastgoedbeleggingen	2.404.027	41.451	2.445.478
Totaal activa	2.675.299	41.451	2.716.750
Eigen vermogen	1.238.439	286	1.238.725
Langlopende verplichtingen	1.158.293	40.996	1.199.290
Andere langlopende financiële verplichtingen	48.673	40.996	89.669
Kortlopende verplichtingen	278.566	168	278.735
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	168	168
Totaal passiva	2.675.299	41.451	2.716.750

Inclusief het proportioneel deel van de joint ventures bedraagt de aanpassing 43 miljoen euro voor de rubriek *Vastgoedbeleggingen*, ook het totaal van de aanpassingen van de rubrieken *langlopende en kortlopende financiële verplichtingen* bedraagt in dit geval 43 miljoen euro.

Aangezien in de definitie van de schuldratio van het GVV-KB niet alleen rekening gehouden wordt met financiële schulden, maar ook met dergelijke andere langlopende en kortlopende financiële verplichtingen, heeft deze boekhoudregel een impact op de schuldraad van +0.6%.

Resultatenrekening – impact

In boekjaar 2018 werd de kost van de concessie of erfpacht of soortgelijke leases verwerkt via *Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten*. Vanaf boekjaar 2019 zal de recurrente kost van de concessie verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten*.

iii. Waarderingsregels

1. Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- ▶ macht over de deelneming heeft;
- ▶ is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- ▶ over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarin de Groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de Groep integraal worden tot uiting gebracht. Intragroepstransacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Joint ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst.

Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Zoals gedefinieerd in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures I Love Hungaria (waarin WDP 50% aanhoudt) en WDP Luxembourg (waarin WDP 55% 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 en WDP Luxembourg 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 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.

2. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer WDP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname, wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

3. Vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid, worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transacties. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst- en verliesrekening verwerkt na afstoting van een netto-investering.

Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers, behalve het vastgoed, dat wordt omgerekend tegen de historische koers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar.

De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

4. Vastgoedbeleggingen

Terreinen en gebouwen, aangehouden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, worden opgenomen als vastgoedbeleggingen. Vastgoedbeleggingen worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen aankoop prijs, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) zijn gestart (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 registratierechten. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van GVV's uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen euro, rekening moet worden gehouden

met registratierechten van 10 tot 12,5%. Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden (i.e. 10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Brussels en Waals Gewest).

Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen euro, hebben de onafhankelijke vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5%. Dit omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders. Voor de gebouwen gelegen buiten België, wordt door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten.

Schattingen gebeuren op kwartaalbasis en aan fair value. Dit impliceert dat de transactiekosten van 2,5% 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 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.

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

De gerealiseerde winst/verliezen op de verkoop worden in resultatenrekening opgenomen onder de rubriek *IX. 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.

5. Andere materiële vaste activa

Algemeen

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

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

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

- ▶ installaties, machines en gereedschap: 10-33%;
- ▶ rollend materieel: 10-33%;
- ▶ kantoomaterieel en -meubilair: 10-33%;
- ▶ computers: 10-33%;
- ▶ projectorinstallatie: 20%;
- ▶ overige materiële vaste activa: 10-20%.

Zonnepanelen

Deze worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op 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.

6. 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 4. *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.

7. Bijzondere waardeverminderingen

Op balansdatum wordt er voor de materiële en immateriële activa van de Groep nagegaan of er een indicatie is dat de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, dient de realiseerbare waarde van het actief te worden geschat. Goodwill wordt jaarlijks onderworpen aan een test van bijzondere waardevermindering, ongeacht of er een indicatie bestaat.

Een bijzondere waardevermindering wordt geboekt wanneer de boekwaarde van een actief, of de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort, hoger is dan de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus verkoopkosten. De bedrijfswaarde is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het voortgezet gebruik van een actief en zijn vervreemding aan het einde van zijn gebruiksduur, op basis van een discontovoet die rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan het actief. De reële waarde minus verkoopkosten, is het bedrag dat kan worden verkregen uit de verkoop van een actief in een zakelijke, objectieve transactie tussen

goed ingelichte onafhankelijke partijen waartussen wilsovereenstemming bestaat, na aftrek van de vervreemdingskosten.

Voor een actief dat op zichzelf geen omvangrijke kasinstromen genereert, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Voor de projectontwikkelingen wordt de realiseerbare waarde elk kwartaal bepaald door de vastgoedexperts.

Indien de boekwaarde van een actief of van een 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 boektoekt. Bijzondere waardeverminderingen op goodwill worden niet teruggenomen.

8. Financiële instrumenten

Financiële activa

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

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens 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.

9. 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.

10. Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- ▶ de Groep een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- ▶ het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- ▶ het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag opgenomen als voorziening, is de beste schatting per balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is.

11. Personeelsbeloningen

De vennootschap heeft een aantal 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.

12. 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.

13. Kosten

De met verhuur verbonden kosten, betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat opgenomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde en de te betalen huur op gehuurde activa (zoals concessievergoedingen).

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten, betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven, omvatten de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders, alsook de andere inkomsten die niet vallen onder de huurinkomsten (waaronder de inkomsten uit zonne-energie).

Algemene kosten van de vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van 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.

14. 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 resultatenrekening opgenomen, tenzij hij betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

De exit taksen – de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is – komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden desgevallend opgenomen als verplichting.

In het algemeen, worden uitgestelde belastingverplichtingen (belastingvorderingen) opgenomen voor alle belastbare (verrekenbare) tijdelijke verschillen. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

1. Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- ▶ bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen (zie toelichting III. *Waarderingsregels*).
- ▶ bepalen of een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt een business is en bijgevolg bepalen bij de verwerving van de controle over een dergelijke entiteit, of de acquisitie wordt beschouwd als een IFRS 3 *Business combination*, is een significante beoordeling. Door de gefaseerde verwerving van WDP Romania, waarbij WDP vanaf januari 2018 het deelnemingspercentage van 51% tot 80% verhoogde, verkreeg WDP de controle over WDP Romania. Dit heeft geleid tot de integrale consolidatie van deze dochtervennootschap. Rekening houdend met de huidige definitie van een business volgens IFRS 3 en de bijbehorende richtsnoeren – namelijk met betrekking tot de aanwezigheid van substantiële processen – werd door het management geconcludeerd dat WDP Romania geen business is. Deze beoordeling is ook consistent met de laatste verwachte ontwikkelingen in de definitie van een business waarbij, in het geval dat nagenoeg de volledige reële waarde van de verkregen activa vervat zit binnen één portefeuille van soortgelijke activa, deze activa niet als een business worden beschouwd. Voor de gefaseerde verwerving van een dochteronderneming die niet als een business wordt beschouwd, werd geen herwaardering van de bestaande participatie geboekt en werd de betaalde vergoeding toegekend aan de verworven identificeerbare activa en daarmee volledig aan de verworven vastgoedbeleggingen.
- ▶ bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De Groep heeft geen 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*).

2. 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*).

3. 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*).

4. Assumpties gehanteerd in de bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige leasebetalingen worden enkele beoordelingen en schattingen gemaakt, met name bij het bepalen van de duurtijd van de concessie (afhankelijk van contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie enerzijds en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en bij het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht (zie toelichting *XIV. Financiële instrumenten*). Hierbij is de intrestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata. De spread is gebaseerd op basis van recente transacties van WDP en vervolgens geactualiseerd aan de hand van evoluties in de markt en geëxtrapoleerd in functie van de termijn, bijgevolg is dit een niet-observeerbare input. Voor een sensitiviteitsanalyse van deze discount rate wordt verwezen naar toelichting XIV. Financiële instrumenten.

v. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

in euro (x 1.000)		in euro (x 1.000)						Totaal IFRS
		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen		
I.	Huurinkomsten ¹	68.411	81.833	6.946	18.632	0	175.822	
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.281	101	-135	-500	0	-1.816	
	Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	67.129	81.934	6.810	18.132	0	174.006	
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.932	1.813	1.388	845	0	10.978	
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	54	0	0	54	
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.438	-2.992	-1.461	-1.285	0	-13.175	
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ²	10.083	3.463	127	2.387	0	16.061	
	Vastgoedresultaat	76.707	84.219	6.919	20.079	0	187.923	
IX.	Technische kosten	-1.564	-1.762	-224	-509	0	-4.059	
X.	Commerciële kosten	-578	-122	-147	16	0	-831	
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.396	43	-12	-15	0	-1.381	
	Vastgoedkosten	-3.538	-1.841	-384	-508	0	-6.271	
	Operationeel vastgoedresultaat	73.169	82.377	6.535	19.571	0	181.652	
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-10.097	-10.097	
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.680	-1.599	0	-658	0	-4.937	
	Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	70.489	80.778	6.535	18.913	-10.097	166.618	
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-248	0	1.039	-4	0	787	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	76.969	110.191	8.839	17.811	0	213.811	
	Operationeel resultaat	147.210	190.969	16.414	36.720	-10.097	381.215	

1 Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille, bedraagt minder dan 10% en het maximale risico per site minder dan 5%. Zie eveneens 5.1. Vastgoedverlag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille.

2 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2018 14,537 miljoen euro en in 2017 11,607 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (8,710 miljoen euro in 2018 en 8,024 miljoen euro in 2017), Nederland (3,440 miljoen euro in 2018 en 2,307 miljoen euro in 2017) en Roemenië (2,387 miljoen euro in 2018 en 1,276 miljoen euro in 2017). Ze maken deel uit van de rubriek VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

3 De joint ventures worden conform IFRS 11 *Gezamenlijke Overeenkomsten* verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het proportionele aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het proportionele aandeel in het resultaat van deze entiteiten, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

31 DEC. 18			31 DEC. 17							
	Luxemburg ³	Overige joint ventures ³	België	Nederland	Frankrijk	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Roemenië ³	Luxemburg ³	Overige joint ventures ³
	947	0	65.687	73.770	6.203	0	145.661	4.325	920	0
	-91	0	-789	-270	-227	0	-1.286	0	-57	0
	855	0	64.899	73.500	5.976	0	144.375	4.325	863	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	15	0	6.855	1.260	1.124	0	9.239	278	-9	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-15	-2	-7.663	-2.837	-1.134	0	-11.635	-370	6	0
	15	0	9.372	2.994	147	0	12.513	1.276	14	0
	870	-2	73.462	74.918	6.113	0	154.493	5.510	875	0
	-45	0	-1.763	-1.371	-211	0	-3.345	-241	-9	6
	-5	-2	-616	49	-116	0	-683	-27	-4	21
	-1	0	-1.252	313	8	0	-930	-10	0	0
	-51	-2	-3.631	-1.008	-319	0	-4.959	-278	-14	27
	819	-4	69.831	73.909	5.794	0	149.534	5.232	861	27
	-340	-12	0	0	0	-6.695	-6.695	-953	-123	10
	0	0	-3.180	-725	0	0	-3.904	-319	0	0
	479	-16	66.651	73.185	5.794	-6.695	138.935	3.960	738	37
	0	0	284	645	0	0	929	0	0	0
	512	0	29.750	60.682	4.331	0	94.763	8.529	-490	0
	991	-16	96.685	134.512	10.125	-6.695	234.627	12.489	248	37

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment, gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in vijf regio's.

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd, aangezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van logistieke sites.

vi. Gesegmenteerde informatie – Activa¹

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.150.603	1.582.434	119.547	447.279	3.299.864	27.498	2.298
Bestaande gebouwen	1.119.197	1.443.905	119.073	354.029	3.036.204	26.870	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	13.369	92.781	0	52.052	158.202	627	2.298
Grondreserve	18.038	45.748	474	41.198	105.457	0	0
Activa bestemd voor verkoop	739	0	0	0	739	0	1.881
					0		
Andere materiële vaste activa	65.962	38.699	0	15.766	120.426	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.237	196	0	627	3.060	0	0
Andere: zonnepanelen	63.725	38.502	0	15.138	117.366	0	0
in euro (x 1.000)	31 DEC. 17						
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal IFRS	Roemenië	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.000.694	1.282.310	121.022	2.404.027	134.772	12.324	8.767
Bestaande gebouwen	975.344	1.150.470	120.498	2.246.312	75.668	11.798	0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	7.940	70.881	0	78.821	34.389	526	7.815
Grondreserve	17.410	60.960	524	78.893	24.715	0	952
Activa bestemd voor verkoop	7.525	0	0	7.525	0	0	0
Andere materiële vaste activa	66.509	29.366	0	95.876	8.885	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	1.820	257	0	2.077	279	0	0
Andere: zonnepanelen	64.690	29.109	0	93.799	8.606	0	0

1 Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal	31 DEC. 18	31 DEC. 17
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 – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Boekarest – Roemenië ²	80%	51%
Eurologistik 1 Freehold BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ³	100%	100%
Colfridis Real Estate BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ⁵	100%	100%
BST-Logistics NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ⁶	100%	50%
Joint ventures		
I Love Hungaria NV- Mechelsesteenweg 64, Bus 401 – 2018 Antwerpen – België ⁴	50%	50%
WDP Luxembourg SA – Parc Logistique Eurohub Sud – 3434 Dudelange – Luxemburg ⁷	55%	55%

- 1 WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.
- 2 Vanaf januari 2018 is de deelnemingsverhouding van WDP Romania SRL voor WDP/Jeroen Biermans gewijzigd van 51/49 naar 80/20. Vanaf 1 januari 2018 consolideert WDP deze activiteit volledig in zijn IFRS-rekeningen, daar waar deze voorheen verwerkt werd via de vermogensmutatiemethode. Voor de impact op de geconsolideerde balans en resultatenrekening, wordt verwezen naar de *Samenvatte financiële staten (conform IFRS 12)* in het Jaarlijks financieel verslag 2017.
- 3 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.
- 4 Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP Comm. VA en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.
- 5 Op 30 september 2016 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Colfridis Real Estate BVBA, die de rechten bezat op drie sites van in totaal 35.000 m² in het industrieterrein te Londerzeel. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 6 oktober 2017 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Colfridis Real Estate BVBA.
- 6 Dit betreft een joint venture die werd opgericht in april 2017 tussen WDP Comm. VA 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.
- 7 Dit betreft een joint venture die de rechten bezit op de site Eurohub Sud, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017 met het oog op de verdere ontwikkeling van de site. Bij aankoop van deze onderneming werd er behalve de vastgoedbeleggingen ook een externe financiering voor in totaal 9,9 miljoen euro overgenomen.

I love Hungaria NV en WDP Luxembourg SA 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 aan hun proportioneel aandeel gegeven. De Chief Operating Decision Maker neemt de beleidsbeslissingen ook op basis van de informatie in deze vorm. Er is geen reconciliatieverschil tussen de waarde opgenomen in de balans volgens de vermogensmutatiemethode en het proportionele gedeelte van het eigen vermogen van deze joint ventures, noch zijn er dividenden uitgekeerd vanuit deze joint ventures, noch is er enige beperking op cash transfers naar de andere vennootschappen uit de Groep.

Voor wat betreft WDP Romania SRL, is de deelnemingsverhouding tussen de aandeelhouders WDP/Jeroen Biermans van 51/49 naar 80/20 gewijzigd vanaf 1 januari 2018. Omwille van deze samenwerking tussen aandeelhouders en de daaraan verbonden participaties, consolideert WDP vanaf 1 januari 2018 deze activiteit volledig in zijn IFRS-rekeningen, daar waar deze voorheen verwerkt werd via de vermogensmutatiemethode.

Daarnaast werd WDP Comm. VA ook 100% eigenaar van BST-Logistics NV en wordt vanaf begin juli 2018 eveneens volledig geconsolideerd. Voorheen werd deze entiteit verwerkt via de vermogensmutatiemethode.

In de gesegmenteerde informatie wordt WDP Luxembourg SA afzonderlijk weergegeven gezien de geografische spreiding. I Love Hungaria NV wordt weergegeven onder *Overige joint ventures*.

VIII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	189.251	161.492
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	486.037	431.914
meer dan vijf jaar is	602.475	530.658
Totaal	1.277.763	1.124.063

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

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen, bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2018 en 2017 respectievelijk 1,4% en 1,0%.

De opbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 13,7%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 4.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezelijkingen*).

Type-huurovereenkomst

Voor zijn gebouwen sluit WDP grotendeels overeenkomsten af waarop ofwel het regime van de terbeschikkingstelling van bergruimte die onderworpen is aan btw, ofwel het gemeen huurrecht van toepassing is.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd.

In functie van de contractuele bepalingen, worden belastingen en taksen (onroerende voorheffing inbegrepen), de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke onkosten, doorgerekend aan de huurder. De huurder moet hiervoor maandelijks een provisie betalen. Jaarlijks wordt hem vervolgens een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie en ter waarde van zes maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst, wordt tussen de partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst, moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. Een plaatsbeschrijving bij 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)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	33.718	15.352
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-32.931	-14.423
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	787	929

Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 0,787 miljoen euro of 2,3%.

De gerealiseerde meerwaarde in 2018 is voornamelijk gerelateerd aan de verkoop van de sites te Ternat (Industrielaan 23), Aix-en-Provence, Puurs en Lille-Templemars (rue de l'Épinoy). De gerealiseerde meerwaarde van de verkoop van de site te Meer werd reeds erkend in 2017.

X. Financieel resultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Financiële inkomsten	324	3.268
Geïnde interesten en dividenden	173	248
Andere financiële inkomsten	151	3.020
Netto-intrestkosten	-32.517	-28.504
Intrestlasten op leningen	-20.933	-15.891
Geactiveerde intercalaire interesten	4.417	1.859
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-14.787	-12.892
Andere intrestkosten	-1.214	-1.580
Andere financiële kosten	-819	-498
Bankkosten en andere commissies	-48	-30
Andere financiële kosten	-771	-467
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.027	16.470
Financieel resultaat	-42.039	-9.264

De commentaren bij het *Financieel resultaat* zijn te lezen onder 4.2. *Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2018 (analytisch schema)*.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 8. *Risicofactoren*.

De derivaten die door WDP momenteel worden gebruikt, kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

xi. Belastingen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Vennootschapsbelasting en exit taks	-1.589	-445
Latente belastingen	-3.695	0
Roerende voorheffing op verplicht uit te keren dividenden van dochtervennootschappen	-511	-565
Totaal	-5.796	-1.010

xii. Vastgoedbeleggingen¹

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Roemenië	Luxemburg
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3			3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1 000 694	1 282 310	121 022	0	2 404 027	134 772	12 324
Investerings	21 281	162 596	595	91 783	276 256		12 683
Initiële opname van het gebruiksrecht van leases (IFRS 16)	24 000	16 166	0	1 285	41 451		41 451
Nieuwe aankopen	3 495	11 206	0	72 142	86 843		
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties ²	38 796	0	0	264 259	303 055	-134 772	
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14 633	0	-10 910		-25 543		
Vervreemdingen	0	-35	0		-35		
Variatie in de reële waarde	76 969	110 191	8 839	17 811	213 811	0	513
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	76 844	101 055	8 839	17 898	204 636		669
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	126	9 136	0	-87	9 174		-157
Reële waarde per einde van het boekjaar	1 150 603	1 582 434	119 547	447 279	3 299 863	0	27 498
Aanschaffingswaarde	978 974	1 455 882	114 919	395 739	2 945 514		27 438
Verzekerde waarde	810 713	940 675	90 816	312 274	2 154 478		22 607
Huurinkomsten gedurende 2018	68 411	81 833	6 946	18 632	175 822		947

1 Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

2 Het verschil met het bedrag in het kasstroomoverzicht is te wijten aan het feit dat bij overname van de vennootschap, eveneens werkkapitaal werd overgenomen.

in euro (x 1.000)	31 DEC. 17						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Roemenië	Luxemburg
Niveau volgens IFRS	3	3	3			3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	938 356	1 010 231	88 136		2 036 722	70 151	0
Investerings	30 319	115 926	2 121		148 366	46 128	0
Nieuwe aankopen	0	101 503	26 435		127 937	9 964	12 814
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties ²	17 393	0	0		17 393	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-14 029	-6 032	0		-20 061	0	0
Vervreemdingen	-1 095	0	0		-1 095	0	0
Variatie in de reële waarde	29 750	60 683	4 331		94 763	8 529	-490
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	29 465	54 249	4 331		88 044	6 101	-453
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	285	6 433	0		6 719	2 428	-37
Reële waarde per einde van het boekjaar	1 000 694	1 282 310	121 022		2 404 027	134 772	12 324
Aanschaffingswaarde	906 034	1 199 508	114 324		2 219 866	143 228	12 814
Verzekerde waarde	794 494	853 798	99 488		1 747 781	126 721	12 121
Huurinkomsten gedurende 2017	64 887	73 770	6 203		144 860	4 325	920

1 Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

2 Het verschil met het bedrag in het kasstroomoverzicht is te wijten aan het feit dat bij overname van de vennootschap, eveneens werkkapitaal werd overgenomen.

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 4.3. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen*).

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2018 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Ter informatie: niveau 1 van de fair value-hiërarchie bepaalt dat de reële waarde werd afgeleid op basis van genoteerde (niet-aangepaste) prijzen in een actieve markt voor identieke activa of passiva, terwijl niveau 2 gebaseerd is op andere gegevens dan voor niveau 1 welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

Er zijn geen activa die niet worden gewaardeerd volgens hun hoogste en beste gebruik, aangezien het gebruik voor geen enkel actief afwijkt van het hoogste en beste gebruik.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is te verklaren door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt en de latente meerwaarden op de projectontwikkelingen. Het brutohuurrendement, na toevoeging van de geschatte markthuurlaastwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,7% per 31 december 2018 tegenover 7,1% per eind 2017.

Gedurende 2018 realiseerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 530 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Dit werd gerealiseerd in de verschillende kernmarkten: Benelux, Frankrijk en Roemenië. Voor een gedetailleerde beschrijving van de verschillende individuele aankopen en de (voorverhuurde) projecten die werden gerealiseerd en in uitvoering zijn, wordt verwezen naar 4.3. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen*.

De volgende tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks huurinkomen voor de aangekochte panden en de effectief ontvangen huurgelden sinds de aankoop van deze panden in de loop van 2018 (met name het jaar van de aankoop van deze panden). In 2018 werd ook de beslissing genomen om enkele niet-strategische sites te Meer, Puurs, Ternat, Aix-en-Provence en Templemars te verkopen. Deze sites genereerden huurgelden ten bedrage van 1.073.433 euro in 2018.

Aangekochte panden

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten
Cluj-Napoca (4) Cluj, Industriilor 1A	RO	1 692	423
Brasov (2) Ghimbav (Brasov), DE305, DE301	RO	420	350
Timisoara (6) Dumbravita commune, DJ 691 km 7-142	RO	2 057	1 417
Brazi Brazi, Basarab 2	RO	1 166	279
Totaal		5 335	2 469

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 registratierechten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen. De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw af te trekken. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde, worden de theoretische lokale registratierechten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België 2,5%, Nederland: 6,2%, Frankrijk: 4,9%, 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 DEC. 18 in euro (x 1.000)	Waarderings-techniek	Input 31 DEC. 18	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31 DEC. 18
3	België	1.155.522	Discounted cash flow & Inkomenskapitalisatie	- GHW (euro/m ²) ²	21-115 euro/m ² (42 euro/m ²)
				- Verdisconteringsvoet	5,1% - 8,4% (5,8%)
				- Verwachte groei van de huur (inflatie)	1,25%-1,25% (1,25%)
				- Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,8% - 8,9% (6,4%)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	2 maand - 17,9 jaar (4,3 jaar)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	3 maand - 28 jaar (6,7 jaar)
3	Nederland	1.582.435	Discounted cash flow & Inkomenskapitalisatie	- GHW (euro/m ²) ²	26-85 euro/m ² (47 euro/m ²)
				- Verdisconteringsvoet	
				- Verwachte groei van de huur (inflatie)	1,9%-1,9% (1,9%)
				- Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,3%-12,0% (5,3%)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	2 maand - 16,5 jaar (6,0 jaar)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	2 maand - 16,5 jaar (6,7 jaar)
3	Frankrijk	119.547	Inkomenskapitalisatie	- GHW (euro/m ²) ²	30-40 euro/m ² (39 euro/m ²)
				- Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,4% - 7,5% (6,1%)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1,3 jaar - 11 jaar (4,0 jaar)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	3,5 jaar - 11 jaar (6,9 jaar)
3	Roemenië	447.279	Inkomenskapitalisatie	- GHW (euro/m ²) ²	36-59 euro/m ² (47 euro/m ²)
				- Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	7,2%-9% (7,6%)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1,0 jaar- 11,9 jaar (7,2 jaar)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1,4 jaar- 20,7 jaar (8,2 jaar)
3	Luxemburg	27.498	Inkomenskapitalisatie	- GHW (euro/m ²) ²	59-59 euro/m ² (59 euro/m ²)
				- Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	6,0%-6,5% (6,2%)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	11 maand - 9,9 jaar (5,4 jaar)
				- Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	11 maand - 19,9 jaar (7,0 jaar)

1 Voor andere niet-observeerbare inputs die niet weergegeven zijn in bovenstaande tabel verwijzen we naar hoofdstuk 4.5.4. *Beheerverslag - EPRA-stats - IV. Huurdata en leegstandspercentage* (verschil tussen verwachte huurwaarde en actuele huur), 5.1.5. *Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille - Overzicht projecten in uitvoering* (voorzien out-of-pocket cost voor de projectontwikkelingen) en 5.1.6. *Vastgoedverslag - 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).

2. Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten 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
GHW (in euro/m ²)	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	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 30 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 140 miljoen euro (ceteris paribus).

3. Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP, volgt een gecentraliseerde aanpak, waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoed-schattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het auditcomité. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV (zie 10.6. *Permanent document - Vastgoeddeskundige*). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en aldus het pan-Europese gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille, correct 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, inkomenscapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door WDP zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews, waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

Vastgoeddeskundige	Locatie	Reële waarde (in euro x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België ¹	682 336	20%
Jones Lang LaSalle Belgium	België	473 185	14%
Cushman & Wakefield	Nederland	1 049 244	31%
CBRE Netherlands	Nederland	533 191	16%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	119 547	4%
CBRE Romania	Roemenië	447 279	13%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxemburg	27 498	1%
Totaal		3 332 280	100%

¹ Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De group controller staat in voor het permanente contact met en informatieaanlevering aan de respectievelijke vastgoeddeskundigen (zoals alle huurcontracten, informatie met betrekking tot bezettingsgraad, vervaldagen, investeringen, kosten onderhoud en herstelling). Tevens worden per object, de asset managementplannen in detail besproken met de vastgoeddeskundigen door de CEO en de country manager en dit tweemaal per jaar. Bij het aanleveren van de schattingsverslagen op kwartaalbasis, worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen versus de laatste vier kwartalen vergeleken en geanalyseerd door de group controller en de CFO. Op basis hiervan, volgt een uitgebreide bespreking door de CEO en CFO met de respectievelijke vastgoeddeskundigen, die tot doel heeft dat alle data met betrekking tot de sites accuraat en volledig gereflecteerd worden in de schattingen, met hierbij specifieke aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, etc.) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten. Vervolgens worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het auditcomité.

xiii. Andere materiële vaste activa

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18				31 DEC. 17			
	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS	Roemenië	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS	Roemenië
Niveau volgens IFRS	3	n.r.		3	3	n.r.		3
Per einde van het vorige boekjaar	93.799	2.077	95.876	8.885	85.355	863	86.218	8.763
Investeringen	7.754	975	8.729	0	9.043	1.631	10.674	13
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwervingen via aandelentransacties	16.874	548	17.422	-8.885	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	-28	-28	0	0	-14	-14	0
Variatie in de reële waarde	-1.061	-512	-1.573	0	-599	-403	-1.002	109
Meerwaarden	3.876	0	3.876	0	3.305	0	3.305	429
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.937	-512	-5.449	0	-3.904	-403	-4.307	-320
Per einde van het boekjaar	117.366	3.060	120.426	0	93.799	2.077	95.876	8.885
Aanschaffingswaarde	101.058	6.246	107.304	0	76.430	4.751	81.181	10.800

1 Onder Andere wordt verstaan: *Installaties, Machines en uitrusting, Meubilair en rollend materieel en Andere materiële vaste activa.*

Waarderingsmethodologie – Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Roemenië
Niveau (IFRS)	3	3	3
Reële waarde per 31 DEC. 18 (in euro x 1.000)	63.725	38.502	15.138
Opbrengsten 2018 ¹ (in euro x 1.000)	8.710	3.440	2.387
waarvan groenestroomcertificaten	7.883	2.277	1.782
waarvan groene stroom (verminderd met gerelateerde kosten)	827	1.163	605

	België	Nederland	Roemenië
Waarderings-techniek	Discounted cash flow	Discounted cash flow	Discounted cash flow
Impliciete zonneshijnduur	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2018 bestaat het zonnepanelenpark uit 33 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 2018 bestaat het zonnepanelenpark uit 28 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 2018 bestaat het zonnepanelenpark uit 4 sites.
Groenestroom-certificaten (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 twintig jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 270-450 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 65 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 sites 107-147 euro per MWh bedraagt.	De groenestroomcertificaten (GSC) worden door de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) toegekend voor elk project voor een periode van vijftien jaar vast. De PV-projecten voor WDP in Roemenië ontvangen 4 GSC per MWh geproduceerde groene energie (waarvan twee met uitsluitend conform het regelgevend kader). De certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de gereguleerde markt aan een wettelijke vastgelegde prijs van 29 euro per certificaat. Wat de grondparken betreft, heeft WDP een afnamecontract van tien jaar met Enel (een internationale leider in de energiemarkt).
Energieprijs	De energieprijzen stijgt in nominale termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de forward prijzen. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2018 wordt er gewaardeerd aan de hand van het op 31 december 2018 gepubliceerde gemiddelde van Q2 19, Q3 19, Q4 19 en Q1 20, alsmede de CAL 20 en 21.	De energieprijzen stijgt in nominale termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de forward prijzen. Als startpunt wordt de Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (NL-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2018 wordt er gewaardeerd aan de hand van het op 31 december 2018 gepubliceerde gemiddelde van Q2 19, Q3 19, Q4 19 en Q1 20, alsmede de CAL 20 en 21.	De energieprijzen stijgt in nominale termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de forward prijs. Als startpunt wordt de forward prijs (zie www.pwe.cz) (RO-power) CAL t + 1, 2 geselecteerd. Eind 2018 wordt er gewaardeerd aan de hand van het op 31 december 2018 gepubliceerde gemiddelde van CAL 19 en 20.
Verdisconteringsvoet	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktriscopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktriscopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktriscopremie en het landspecifieke risico.
Rendementsdaling	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.

1 De opbrengsten bestaan uit de verkoop van groenestroomcertificaten en de verkoop van groene stroom aan de huurder en/of energieleverancier, verminderd met de kosten die gepaard gaan met het onderhoud van de zonnepanelen.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
Impliciete zonneshijnduur	negatief	positief
Groenestroomcertificaten (GSC)	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Rendementsdaling	negatief	positief
Onderhoud en capex	positief	negatief

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de zonnepanelen als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 25 bps, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de zonnepanelen van circa 2 miljoen euro.

Waarderingsproces

Er bestaat geen gestandaardiseerd waarderingsmodel voor investeringen in zonnepanelen. De fair value van deze activa wordt door WDP berekend aan de hand van een discounted cashflow-model op basis van de toekomstige opbrengsten en kosten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een volledige gedetailleerde update per jaareinde van alle assumpties en de verwachte kasstromen en drie desktop reviews waarbij een roll-forward van het model wordt gedaan, alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De data en inputs met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen, worden op continue basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de totaliteit van de PV-installaties, terwijl er een consistente, vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsvereisten van investeerders. De finale reële waardebepalingen worden op kwartaalbasis gevalideerd door het auditcomité.

XIV. Financiële instrumenten

(in euro x 1.000)	IFRS 13-balansrubriek
Financiële activa	
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.
– Interest Rate Swap	
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.
Langetermijnvorderingen	
– Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.
Kortetermijnvorderingen	
– Handelsvorderingen	II. D.
Kas en kasequivalenten	II. F.
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten	
– Interestkosten op leningen	
– Interestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	
Totaal	
Financiële verplichtingen	
Langlopende financiële verplichtingen	
– Obligatielening: private placement	I. B.
– Obligatielening: retail bond	I. B.
– Bankschuld	I. B.
– Andere langlopende financiële verplichtingen	I. B.
Andere langlopende financiële verplichtingen	I.C.
– Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	
– Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	
– Overige langlopende financiële verplichtingen	
Kortlopende financiële verplichtingen	
– Commercial paper	II. B.
– Bankschuld	II. B.
– Andere kortlopende financiële verplichtingen	I. B. en II. B.
Andere kortlopende financiële verplichtingen	II.C.
– Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	
– Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	
– Overige kortlopende financiële verplichtingen	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten	
– Interestkosten op leningen	
– Interestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	
Totaal	

					31 DEC. 18	
	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde	
	2	3.252		3.252	3.252	
	2		4.625	4.625	4.625	
	2		4.972	4.972	4.972	
	2		9.987	9.987	9.987	
	2		1.724	1.724	1.724	
	2		77	77	77	
	2					
		3.252	21.384	24.636	24.636	
	2		301.038	301.038	302.889	
	1		124.932	124.932	131.148	
	2		1.046.993	1.046.993	1.046.993	
	2		3.623	3.623	3.623	
	2	54.225		54.225	54.225	
	2	963		963	963	
	3		40.996	40.996	40.996	
	2		150.950	150.950	150.950	
	2		68.173	68.173	68.173	
	2		2.042	2.042	2.042	
	2	0		0	0	
	2	0		0	0	
	3		168	168	168	
	2		47.314	47.314	47.314	
	2		8.509	8.509	8.509	
	2	502		502	502	
		55.690	1.794.739	1.850.429	1.858.495	

(in euro x 1.000)	IFRS 13-balansrubriek
Financiële activa	
Activa aan reële waarde via resultaat - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.
– Interest Rate Swap	
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.
Langtermijnevorderingen	
– Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.
Korttermijnevorderingen	
– Handelsvorderingen	II. D.
– Kas en kasequivalenten	II. F.
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten	
– Interestkosten op leningen	
– Interestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	
Totaal	
Financiële verplichtingen	
Langlopende financiële verplichtingen	
– Obligatielening: private placement	I. B.
– Obligatielening: retail bond	I. B.
– Bankschuld	I. B.
– Andere langlopende financiële verplichtingen	I. B.
Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I.C.
– Interest Rate Swaps	
– Interest Rate Swaps (forward start)	
Kortlopende financiële verplichtingen	
– Commercial paper	II. B.
– Bankschuld	II. B.
– Andere kortlopende financiële verplichtingen	I. B. en II. B.
Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	II.C.
– Interest Rate Swaps	
– Interest Rate Swaps (forward start)	
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten	
– Interestkosten op leningen	
– Interestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	
Totaal	

					31 DEC. 17
	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
	2				
		5.764		5.764	5.764
	2		91.705	91.705	91.705
	2		3.411	3.411	3.411
	2		9.042	9.042	9.042
	2		1.231	1.231	1.231
	2		70	70	70
	2	0		0	0
		5.764	105.459	111.223	111.223
	2		201.287	201.287	203.624
	1		124.900	124.900	131.605
	2		776.872	776.872	776.872
	2		5.907	5.907	5.907
		48.279		48.279	48.279
		394		394	394
	2		186.100	186.100	186.100
	2		52.803	52.803	52.803
	2		1.946	1.946	1.946
	2				
		0		0	0
		0		0	0
	2		22.774	22.774	22.774
	2		6.736	6.736	6.736
	2	558		558	558
		49.231	1.379.325	1.428.556	1.437.598

Waardering van financiële instrumenten

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering tegen reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

In geval van falings van een van beide contracterende partijen, zal de nettopositie van de derivaten beschouwd worden voor die tegenpartij.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden, betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op observeerbare inputs en andere gegevens welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2, zijn de volgende: de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening, waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van een discounted cashflow-model gebaseerd op marktintrestvoeten op jaareinde, aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de vastgoedportefeuille en de financiële verplichtingen aangelegd conform IFRS 16 waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs.

Bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting zit vervat in de rubrieken *Overige langlopende financiële verplichtingen* en *Overige kortlopende financiële verplichtingen*. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De sensitiviteit van de bepaling van deze financiële verplichting kan als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van de discount rate met 100 basispunten, zou aanleiding hebben gegeven tot een daling (stijging) van de financiële verplichting van 7 circa miljoen euro, met een impact op de schuldgraad van 0,2%.

Liquiditeitsverplichting op vervaldata gekoppeld aan langlopende leningen (contractuele kasstromen en niet-geactualiseerde intresten)

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18
Tussen een en twee jaar	185.926
Tussen twee en vijf jaar	700.921
Meer dan vijf jaar	674.230
Totaal	1.561.077

Initiële toepassing van IFRS 9

Op basis van een analyse van WDP's situatie per 31 december 2018 heeft IFRS 9 geen materiële impact op de geconsolideerde jaarrekening. Onderstaande tabel geeft de categorieën van financiële instrumenten weer conform IFRS 9 en in vergelijking met de vorige IFRS-standaard (IAS 39) die van toepassing was tot 31 december 2017.

in euro (x 1.000)	IFRS 9		IAS 39	
	Boekwaarde (inclusief de impact van herwaarderings ten gevolge van bijzondere waardevermindering indien van toepassing)	Rubriek	Boekwaarde	Rubriek
Financiële activa				
Vaste activa				
Financiële vaste activa				
Activa aan reële waarde via resultaat – Toegelaten afdekkinginstrumenten	5.764	Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	5.764	Financiële activa aangehouden voor transactiedoeleinden
Leningen en vorderingen – Andere	91.705			Leningen en vorderingen
Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs		Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs	91.705	
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.411	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs	3.411	Leningen en vorderingen
Vlottende activa				
Handelsvorderingen	9.042	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs	9.042	Leningen en vorderingen
Kas en kasequivalenten	1.231	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs	1.231	Leningen en vorderingen
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkinginstrumenten				
Intrestkosten op leningen	70	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs	70	Leningen en vorderingen
Intrestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten	0	Financiële activa gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	0	Financiële activa aangehouden voor transactiedoeleinden
Totaal	111.223		111.223	

in euro (x 1.000)	IFRS 9		IAS 39	
	Boekwaarde (inclusief de impact van herwaarde- ringen ten gevolge van bijzondere waardever- mindering indien van toepassing)	Rubriek	Boekwaarde	Rubriek
Financiële verplichtingen				
Langlopende verplichtingen				
Langlopende financiële verplichtingen				
Bankschuld	776.872	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	776.872	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Obligatielening: private placement	201.287	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	201.287	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Obligatielening: retail	124.900	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	124.900	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.907	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	5.907	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Andere langlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkinginstrumenten: Interest Rate Swaps	48.279	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden	48.279	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden
Toegelaten afdekkinginstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	394	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden	394	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden
Overige langlopende financiële verplichtingen	40.996	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	40.996	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Kortlopende verplichtingen				
Kortlopende financiële verplichtingen				
Bankschuld	52.803	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	52.803	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Commercial paper	186.100	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	186.100	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Overige kortlopende financiële verplichtingen	1.946	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	1.946	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	22.774	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	22.774	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Andere kortlopende financiële verplichtingen				
Toegelaten afdekkinginstrumenten: Interest Rate Swaps	0	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden	0	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden
Toegelaten afdekkinginstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	0	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden	0	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden
Overige kortlopende financiële verplichtingen	168	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	168	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkinginstrumenten				
Intrestkosten op leningen	6.736	Financiële passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	6.736	Financiële passiva tegen geamortiseerde kostprijs
Intrestkosten op toegelaten afdekkinginstrumenten	558	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden	558	Financiële passiva aangehouden voor transactiedoeleinden
Totaal	1.469.720		1.469.720	

Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IFRS 9)

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële 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. Gedurende 2018 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag.

				31 DEC. 18
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.024.618	1,20	6,8
Interest Rate Swap (forward start)	2	150.000	0,90	10,0
Totaal		1.174.618	1,16	7,2

				31 DEC. 17
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	826.768	1,26	7,2
Interest Rate Swap (forward start)	2	50.000	0,92	10,3
Totaal		876.768	1,24	7,3

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

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Reële waarde op balansdatum	-51.936	-42.909
Financiële vaste activa	3.252	5.764
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	3.252	5.764
Andere langlopende financiële verplichtingen	55.188	48.673
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	55.188	48.673
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-9.027	16.470
Opbrengsten	1.422	18.801
Kosten	-10.449	-2.331

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 DEC. 18 (in euro x 1.000.000)
-0,50%	-42,2
-0,25%	-20,8
0,00%	0,0
+0,25%	20,4
+0,50%	40,3

Voor de impact van de rentewijzigingen op de EPRA-winst, wordt verwezen naar 4.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten*.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18
Tussen één en twee jaar	27.526
Tussen twee en vijf jaar	33.043
Meer dan vijf jaar	11.507
Totaal	72.076

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 8. *Risicofactoren*. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegenpartijrisico), zie hoofdstuk 4.4. *Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen*. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 4.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten* alsook naar toelichting XX. *Staat van de schulden*.

xv. Activa bestemd voor verkoop

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
België		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2017		7.525
Activa bestemd voor verkoop per eind 2018	739	
Totaal	739	7.525

Momenteel staat een bedrag van 0,7 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een gedeelte van het gebouw te Anderlecht alsook een gedeelte van de site te Leuven.

xvi. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Klanten	11.339	10.102
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-3.275	-3.352
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	1.923	2.292
Handelsvorderingen	9.987	9.042

Handelsvorderingen zijn vooraf aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	7.271	4.686
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-24	-38
Vervallen 30-60 dagen	82	416
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	-167
Vervallen 60-90 dagen	115	83
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen > 90 dagen	3.872	4.916
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-3.251	-3.147
Totaal klanten	11.339	10.102
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	<i>-3.275</i>	<i>-3.352</i>

Dubieuze debiteuren – mutatietafel

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Per einde van het vorige boekjaar	-3.352	-3.407
Toevoegingen	-679	-525
Terugnages	252	299
Andere	504	281
Per einde van het boekjaar	-3.275	-3.352

De provisie voor dubieuze debiteuren bedraagt 3,3 miljoen euro en is stabiel ten opzichte van vorig jaar.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis een inschatting gemaakt wordt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldo's intern naar alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen, wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding van zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is er intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten (inclusief de inkomsten van zonne-energie) afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant. Voor de voornaamste huurders zie 5.1. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille*. Daarnaast wordt het kredietrisico beperkt door het maximale risico per site van 5%.

xvii. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Beginsaldo	31.626	14.357
Aankoop van een joint venture	0	5.940
Kapitaalverhogingen in joint ventures	4.433	31
Aankoop van aandelen van een joint venture waardoor deze volledig wordt geconsolideerd in zijn IFRS-rekeningen (voorheen vermogensmutatiemethode)	-25.689	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	466	10.803
Herwaardering van de zonnepanelen joint ventures	0	429
Overige	-200	66
Eindsaldo	10.636	31.626

xviii. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Belastingvorderingen	17.477	16.228
Andere vlottende activa	1.513	6.602
Totaal	18.990	22.830

De afname in de rubriek *Belastingen*, is te wijten aan het feit dat er per eind 2017 een aanzienlijk bedrag btw terug te vorderen was ten gevolge van de verwerving van de site te Toulouse, Industriezone ZAC Grand Sud Logistique en de aankoop van drie nieuwe kavels in Nederland per eind december 2017.

XIX. Kapitaal

		Evolutie geplaatst kapitaal per 31 DEC. 18 (in euro x 1.000)	Aantal aandelen
	Oprichting Rederij De Pauw	50	
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	
	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	
	Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	
	Kapitaalverhoging door incorporatie 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	6.640.000
2001	Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	259.593
2001	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	46	0
2003	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	27.598	985.656
2006	Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International	29.415	707.472
2006	Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009	Kapitaalverhoging DHL-transactie	6.478	807.733
2009	Kapitaalverhoging	25.130	3.133.484
2011	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.216	650.437
2011	Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.642	454.146
2012	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.988	622.013
2012	Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	675	84.226
2012	Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	5.910	736.932
2013	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.600	573.596
2013	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	3.400	423.959
2014	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.693	460.317
2014	Kapitaalverhoging Tiel-transactie	7.213	899.080
2015	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie	5.468	681.828
2015	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.102	386.788
2016	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.603	449.223
2016	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	19.004	2.369.560
2017	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.933	490.361
2017	Kapitaalverhoging via partiële splitsing en daarop volgende inbreng in natura	1.547	192.873
2018	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.989	497.325
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (1)	360	44.860
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (2)	956	119.226
2018	Kapitaalverhoging transactie Tiel, Veghel en Bleiswijk	3.133	390.702
Totaal		184.952	23.061.390

	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Aantal dividendgerechtigde aandelen	22.009.277	21.326.043
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	497.325	490.361
Kapitaalverhoging via partiële splitsing en daarop volgende inbreng in natura	0	192.873
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	554.788	0
Aantal dividendgerechtigde aandelen bij het einde van het boekjaar	23.061.390	22.009.277
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep (in euro x 1.000)	328.784	235.156
Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel (in euro) ¹	14,69	10,84

¹ 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 statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- ▶ I. 148.427.695,51 euro (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders betreft,
- ▶ II. 29.685.539,10 euro voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd in punt I hierboven, met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 148.427.695,51 euro in totaal. Deze machtiging werd verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf 3 mei 2016, zijnde de datum van publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2016 (zijnde tot 2 mei 2021).

Per 31 december 2018 bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal:

- ▶ I. 129.423.892,12 euro voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- ▶ II. 17.314.941,75 euro voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd in punt I hierboven; met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de resterende periode van de machtiging in totaal nog maximaal verhoogd zal kunnen worden met een bedrag van 117.053.294,77 euro.

xx. Voorzieningen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Beginsaldo	655	1.045
Gebruikte bedragen	-530	-390
Toevoegingen	234	0
Eindsaldo	359	655
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar

In de loop van het boekjaar 2018 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 2018 bedraagt nog 0,4 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Heppignies (rue de Capilône 6), Londerzeel (Weverstraat 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 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Commercial paper	150.950	186.100	150.950	186.100	-	-	-	-
Straight loans	67.539	52.190	67.539	52.190	-	-	-	-
Roll-over kredieten	634	613	634	613	-	-	-	-
Overige	2.042	1.946	2.042	1.946	-	-	-	-
Kortlopende financiële schulden	221.165	240.849	221.165	240.849	-	-	-	-
Roll-over kredieten	1.046.993	776.871	-	-	530.988	450.649	516.005	326.223
Obligatielening	425.970	326.187	-	-	266.658	266.452	159.312	59.735
Overige	3.623	5.907	-	-	3.274	5.427	349	480
Langlopende financiële schulden	1.476.586	1.108.966	-	-	800.920	722.527	675.666	386.438
Totaal	1.697.751	1.349.815	221.165	240.849	800.920	722.527	675.666	386.438

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 4.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen*.

Voor verdere informatie betreffende de bankconvenanten die van toepassing zijn, zie toelichting XXV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 4.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten*.

De evolutie van de schulden van 1.349,8 miljoen euro naar 1.697,8 miljoen euro omvat een immaterieel bedrag aan non-cash bewegingen met name het afschrijven van kosten verbonden aan deze schulden over de looptijd van de schulden. In het kasstroomoverzicht werd ook abstractie gemaakt van dit immaterieel bedrag aan non-cash bewegingen. Zie 9.1. *Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2018 – Kasstroomoverzicht*.

xxii. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

in euro (x 1.000)		31 DEC. 18	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 17	
		(IFRS)	(proportioneel)	(IFRS)	(proportioneel)	
Langlopende en kortlopende verplichtingen		1.872.817	1.893.778	1.436.860	1.530.038	
Uit te sluiten:						
I.	Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen	359	359	655	656	
I.	Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	55.188	55.188	48.673	48.673	
I.	Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen	4.207	5.405	0	894	
II.	Kortlopende verplichtingen – A. Voorzieningen	0	0	0	0	
II.	Kortlopende verplichtingen – E. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Overige: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0	
II.	Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen	19.110	19.062	13.394	13.677	
Totale schuldenlast		A	1.793.954	1.813.764	1.374.139	1.466.138
Totale activa van de balans			3.483.333	3.504.293	2.675.299	2.768.444
Uit te sluiten:						
E.	Financiële vaste activa – Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening – Toegelaten afdekkingsinstrumenten		3.252	3.252	5.764	5.764
Totaal activa in acht genomen voor de berekening van de schuldgraad		B	3.480.081	3.501.041	2.669.535	2.762.681
Schuldgraad		A/B	51,5%	51,8%	51,5%	53,1%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad (proportioneel) meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan, wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name voor wat betreft de economische grondslagen ervan en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

1. Evolutie schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad (proportioneel) meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan, wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geverifieerd heeft, met name voor wat betreft de economische grondslagen ervan en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Op basis van de huidige schuldgraad (proportioneel) van 51,8% per 31 december 2018, heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van ruim 1,3 miljard euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt ruim 700 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ruim 700 miljoen euro of 21% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 3.332 miljoen euro, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in 2011-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille, waarna in 2015-18 een stijgende trend kon waargenomen worden.

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

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

2. Voorziene evolutie schuldgraad in 2019

Het doel is om de schuldgraad te behouden op een niveau tussen de 50% en 55%. Binnen deze context zijn de vooropgestelde doelstellingen van WDP gebaseerd op een evenwichtige kapitaalstructuur.

De schuldgraad (proportioneel) van WDP zal in de loop van 2019 waarschijnlijk evolueren van 51,8% per 31 december 2018 naar circa 52,6% per 31 december 2019. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- ▶ De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen¹.
- ▶ De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2019 van circa 152 miljoen euro en de dividendbetaling over het boekjaar 2018.
- ▶ Een keuzedividend waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt (via eigen vermogen en vreemd vermogen) wordt aangewend voor nieuwe investeringen, rekening houdende met een constante kapitaalstructuur.

3. Besluit

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

WDP acht de huidige kapitaalstructuur adequaat, gezien de aard van het vastgoed waarin WDP investeert, met steeds een gemiddelde return van circa 6-7%, waardoor er een voldoende ruime marge is om de intrestlaten van de schulden te dragen. Bovendien heeft WDP een stevig track record in het aantrekken van financieringsmiddelen. Enerzijds heeft de vennootschap een goede relatie met de partnerbanken, wat het mogelijk zou moeten maken om de schulden bij vervaldag te herfinancieren of nieuwe kredieten aan te trekken voor eventuele bijkomende acquisities. Anderzijds heeft het succes van de recente kapitaalverhogingen (waaronder het keuzedividend) aangetoond dat WDP het vertrouwen geniet van beleggers en toegang heeft tot de kapitaalmarkt om nieuwe projecten deels te financieren met eigen vermogen, zodat de schuldgraad binnen de beoogde range blijft.

Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van WDP zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van WDP hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de vennootschap.

xxiii. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Langlopende financiële verplichtingen	40.996	0
Financiële verplichting conform IFRS 16	40.996	0
Kortlopende financiële verplichtingen	168	0
Financiële verplichting conform IFRS 16	168	0
Totaal	41.165	0

¹ Zie ook 4.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen en Balans – Activa.

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de naakte eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen (zie hoofdstuk 9.2. *Toelichtingen - Algemene impact van de toepassing van IFRS 16 Leases*). Onderstaande tabel geeft inzicht in de vervaldagen van deze verplichting.

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Financiële verplichting conform IFRS 16	41.165	-	168	-	915	-	40.082	-

xxiv. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	54,5	41,2
a) Arbeiders	4,4	4,2
b) Bedienden	50,1	36,9
Administratief bedienden	31,7	25,8
Technisch bedienden	18,4	11,1
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	54,5	41,2
West-Europa	43,7	41,2
Centraal- en Oost-Europa	10,8	0,0
Personeelskosten (in euro x 1.000)	5.003	4.439
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	3.772	3.204
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	700	727
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	221	248
d) Andere personeelskosten	310	260

1 VTE staat voor *Volzijdse 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 2018 bevestigd dat het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen, niet materieel is.

xxv. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Voor 2018 werd de bestuurdersvergoeding door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP Comm. VA, vastgesteld op 1.675.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2018, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV (zie eveneens 4.7. *Beheerverslag – Corporate governance*).

Naast de bestuurdersvergoeding hebben er in 2018 nog transacties tussen WDP en zijn joint ventures I Love Hungaria en WDP Luxembourg plaats gevonden. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP heeft uitstaan op de joint ventures I Love Hungaria en WDP Luxembourg. Het betreft hoofdzakelijk de langetermijnvorderingen, de kortetermijnvorderingen, het openstaande klantensaldo, 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 DEC. 18	31 DEC. 17
Vorderingen¹	6.038	98.355
Op meer dan een jaar	4.625	91.705
Op hoogstens een jaar (intresten en openstaand klantensaldo)	1.413	6.650
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)¹	589	1.247
Managementfee en andere	589	1.247
Financieel resultaat¹	118	1.685
Opbrengsten uit financiële vaste activa	118	1.685

1 In 2017 waren ook WDP Romania en BST-Logistics joint ventures.

xxvi. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en zijn dochtervennootschappen hebben op 31 december 2018 voor een totaalbedrag van 2.403.559 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	31 DEC. 18
Milieu	1.412.211
Huur en concessie	842.369
Services	7.979
Uitvoering van werken	141.000

WDP Nederland N.V. is de verplichting aangegaan om gronden, bestemd voor de realisatie van bedrijfsgebouwen en gelegen te Zwolle, Nieuwegein, Schiphol en Bleiswijk, af te nemen tegen een vooraf overeengekomen prijs (voor de vier gronden samen 32 miljoen euro). De gronden dienen afgenomen te worden per eind 2019, met uitzondering van de grond te Schiphol, dewelke uiterlijk op 2 januari 2020 afgenomen moet worden.

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in het beheerverslag.

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

- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 16,3 miljoen euro werd opgenomen).
- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 44 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- ▶ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van maximaal 13,4 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers²:

- ▶ Verbintenis ten gunste van verschillende financiers, om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 31 december 2018 geen hypotheek of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- ▶ WDP is de verbintenis aangegaan met de verschillende financiers om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie 11. *Algemene informatie betreffende het REIT-statut*.
- ▶ Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio³ aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau minimum 1,5x. Voor 2018 bedraagt deze 4,6x.
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.
- ▶ Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille. Per 31 december 2018 bedraagt deze ratio 0%.

Per 31 december 2018 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

xxvii. Financiële betrekkingen met derden

in euro	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Commissaris		
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris	129.810	105.800
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	16.850	6.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	56.500	31.200
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Belastingadviesopdrachten	34.115	35.262

² Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

³ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasing en soortgelijke.

In toepassing van art. 133/2, §1-5 van het Wetboek van vennootschappen: onverminderd de verbodsbepalingen die voortvloeien uit artikel 133/1, 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 134, § 2, 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 BV o.v.v.e. CVBA beschouwd, met uitzondering van honoraria voor wettelijke opdrachten toevertrouwd aan de commissaris van de vennootschap. WDP Comm. VA. heeft de 70%-regel per 31 december 2018 niet overschreden.

in euro	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Erelonen inzake financiële dienst	346.446	210.544
in euro	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Erelonen van de vastgoeddeskundigen	417.664	355.424
Stadim	99.628	90.339
Cushman & Wakefield (België)	0	48.392
Cushman & Wakefield (Nederland)	114.836	151.278
BNP Paribas Real Estate	14.800	20.040
CBRE – Nederland	69.275	15.475
Jones Lang LaSalle	56.000	29.900
CBRE – Romania	63.125	11.150
Verzekeringsdekking	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Premies (in euro x 1.000)	1.844	1.588
België	702	654
Nederland	750	660
Frankrijk	98	87
Luxemburg	7	6
Roemenië	167	90
Zonnepanelen België	46	46
Zonnepanelen Nederland	37	14
Zonnepanelen Roemenië	37	37
Verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen euro)	2.250	1.977
België	811	794
Nederland	941	854
Frankrijk	90	99
Luxemburg	23	12
Roemenië	312	127
Zonnepanelen België	42	42
Zonnepanelen Nederland	31	25
Zonnepanelen Roemenië	23	23

3. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Warehouses De Pauw Comm. VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA (de “vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA uitgevoerd gedurende 12 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van 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 2018 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 totaal van de geconsolideerde balans 3.483.333 (000) euro bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 333.846 (000) euro.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2018 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 (ISAs). 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

De 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.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (3 299 864 (000) euro) vertegenwoordigen 94 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2018. 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 markthuurl, 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. <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <p>We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: <i>III. Waarderingsregels</i> en <i>XII. Vastgoedbeleggingen</i>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 verhuurwaardes. - 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.

Eerste toepassing van IFRS 16 - Leaseovereenkomsten

- De nieuwe IFRS-standaard met betrekking tot leases is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. De Groep heeft er echter voor gekozen om deze standaard reeds toe te passen vanaf 1 januari 2018 en heeft ervoor geopteerd om de “modified retrospective” voorstelling toe te passen, overeenkomstig IFRS 16.C5b, waarbij alle cumulatieve effecten (balansimpact) in het eigen vermogen worden verwerkt op datum van de initiële toepassing. Dit behelst meer specifiek de volgende boekhoudkundige stappen:
 - De erkenning van een leaseverplichting voor leases die voorheen verwerkt werden als operationele leases overeenkomstig IAS 17, waarbij de leaseverplichting gewaardeerd wordt op basis van de verdisconteerde waarde van de toekomstige leasebetalingen, verdisconteerd op basis van de incrementele rentevoet van de Groep op datum van initiële toepassing;
 - De erkenning van een actief voor het gebruiksrecht voor leaseovereenkomsten die voorheen als operationele leases werden verwerkt overeenkomstig IAS 17, waarbij dit actief een vastgoedbelegging betreft hetwelk wordt gewaardeerd aan reële waarde overeenkomstig IAS 40 in toepassing van het reëlewaardemodel.
 - De waardering van de activa betreffende het gebruiksrecht en de leaseverplichting respectievelijk overeenkomstig IAS40 en IFRS 16, vanaf de datum van initiële toepassing (1 januari 2018).
- De impact voor de Groep van de toepassing van deze nieuwe standaard is specifiek van toepassing op langetermijn concessie-overeenkomsten waar de Groep optreedt als huurder en welke resulteren in de erkenning van activa voor gebruiksrechten ten belope van 41 451 (000) euro, leaseverplichtingen ten belope van 41 165 (000) euro en een positieve impact op het eigen vermogen van 286 (000) euro.
- De boekhoudkundige verwerking van zulke langetermijn concessie-overeenkomsten in overeenstemming met IFRS 16 en de impact op de vastgoedbeleggingen aangehouden door de Groep omvat belangrijke management beoordelingen, specifiek met betrekking tot de bepaling van de incrementele rentevoet welke gebruikt wordt bij de bepaling van de netto actuele waarde van de leasebetalingen.
- Adequate toelichtingen met betrekking tot de impact van deze nieuwe standaard en de sensitiviteit van de gebruikte assumpties (discontovoet) zijn relevant voor de lezer van de financiële staten.
- Het kenpunt van de controle betreft daarom de impact van de initiële toepassing van IFRS 16 en de management inschattingen die gemaakt wordt bij het berekenen van de leaseverplichting.

Verwijzingen naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: *II. Voorstellingsbasis*, *III. Waarderingsregels* en *IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden*.

- We hebben het proces van het management beoordeeld voor het identificeren van leaseovereenkomsten waarop IFRS 16 van toepassing is en de interne controles met betrekking tot de volledigheid en accuraatheid bij de berekening van de leaseverplichting.
- Voor een steekproef van leaseovereenkomsten hebben we de belangrijkste inputs, gebruikt in de berekening van de leaseverplichting, zoals de concessievergoeding en –duurtijd afgestemd met de onderliggende concessie-overeenkomsten.
- We hebben de gepastheid beoordeeld van de erkennings- en waarderingsprincipes toegepast op langetermijn concessie-overeenkomsten, waar de groep optreedt als huurder, overeenkomstig IFRS 16. We hebben Deloitte IFRS-experten betrokken bij de beoordeling van de gepaste boekhoudkundige verwerking en de gepaste toelichtingen met betrekking tot de eerste toepassing van IFRS 16 door de Groep.
- We hebben beroep gedaan op Deloitte interne financiële experts om op een onafhankelijke manier de gehanteerde verdisconteringsvoet (incrementele rentevoet), gebruikt bij de berekening van de leaseverplichting, te beoordelen.
- We hebben de waardering van de activa met betrekking tot de gebruiksrechten beoordeeld, consistent met de procedures hierboven beschreven in het voorgaande kernpunt van onze controle.
- We hebben bovendien de gepastheid van de toelichtingen beoordeeld met betrekking tot de eerste toepassing van IFRS 16 en de sensitiviteitsanalyse van de toegepaste verdisconteringsvoet.

Significante en complexe transacties: stapsgewijze overname Warehouses De Pauw Romania

- Op 12 februari 2018 heeft de Groep een bijkomend aandeel van 29% verworven in WDP Romania en daarmee haar belang opgetrokken van 51% naar 80%. Per 31 december 2017 werd WDP Romania boekhoudkundig verwerkt op basis van de eigenvermogensmutatiemethode voor een bedrag van 25 660 (000) euro.
- Op basis van de nieuwe aandeelhoudersovereenkomsten met de minderheidsaandeelhouder, heeft de Groep controle verworven over WDP Romania, wat leidt tot integrale consolidatie.
- De gepaste boekhoudkundige verwerking van deze stapsgewijze overname overeenkomstig IFRS is complex en omvat inschattingen van het management, specifiek met betrekking tot:
 - Beoordelen of, onder de nieuwe aandeelhoudersovereenkomst, WDP controle heeft verworven over WDP Romania;
 - Bepalen of de transactie kwalificeert als een bedrijfscombinatie overeenkomstig IFRS 3;
 - Beoordelen van de boekhoudkundige verwerking van de put-opties over de minderheidsbelangen welke worden aangehouden door de minderheidsaandeelhouder.
- De gepaste boekhoudkundige verwerking van de stapsgewijze overname van WDP Romania is materieel voor de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.
- Het kenpunt van de controle betreft daarom de gepaste boekhoudkundige verwerking en toelichting van de stapsgewijze overname van WDP Romania overeenkomstig IFRS.

Verwijzingen naar toelichtingen

- We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: *III. Waarderingsregels* en *VII. Gegevens over de dochterondernemingen*.

- We hebben het proces van de Groep beoordeeld met betrekking tot het identificeren en verwerken van significante en complexe transacties.
- We hebben de aankoopovereenkomsten met betrekking tot de aandelen en de aandeelhoudersovereenkomsten gelezen en andere relevante onderliggende documentatie met betrekking tot de transactie nagekeken.
- We hebben de gepastheid van de positie van de Groep beoordeeld met betrekking tot:
 - Het verwerven van controle door de Groep op 12 februari 2018, op basis van de afgesloten aandeelhoudersovereenkomsten;
 - Het niet kwalificeren van de acquisitie als een bedrijfscombinatie overeenkomstig IFRS 3 op basis van het feit dat de onderneming geen "bedrijfsactiviteit" heeft overgenomen zoals gedefinieerd in IFRS 3;
 - De boekhoudkundige verwerking van de put opties over de minderheidsbelangen welke als een afgeleid financieel instrument worden geklasseerd, geboekt aan reële waarde.
- We hebben de gepastheid beoordeeld van de erkennings- en waarderingsprincipes toepast op de stapsgewijze overname van WDP Romania. We hebben Deloitte IFRS-experten betrokken bij de beoordeling van de gepaste boekhoudkundige verwerking en de gepaste toelichtingen met betrekking tot deze transactie.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor 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, alsook voor 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 ander 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 ISAs 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.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. Wij 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 zijn 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 op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- ▶ het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met 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.

Verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de internationale controlestandaarden (ISAs), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, na te gaan, 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 boekjaar afgesloten op 31 december 2018 en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

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, zijnde:

- ▶ de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag: 8. *Risicofactoren*, 4.1. *Beheerverslag – Geconsolideerde kerncijfers*, 4.2. *Beheerverslag – Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2018*, 4.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen*, 4.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen*, 4.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten*, 4.7. *Beheerverslag – Corporate governance* en 9. *Jaarrekening*.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- ▶ Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.

- ▶ De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen 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.

Antwerpen, 20 maart 2019

DE COMMISSARIS
Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd
door Kathleen De Brabander

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van WDP Comm. VA over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van uw vennootschap (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de Groep), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 april 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van WDP Comm. VA uitgevoerd gedurende 11 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van 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 2017 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de geconsolideerde balans 2.675.299 (000) euro bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 235.156 (000) euro.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van het geconsolideerd geheel van de Groep op 31 december 2017 alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen voor 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). 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.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde?
<p>Waardering van vastgoedbeleggingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (2.404.027 (000) euro) vertegenwoordigen 90 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2017. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen. - De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties. - De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is. - De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille. - Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs. <p>Verwijzing naar toelichtingen</p> <p>We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: III. <i>Waarderingsregels</i> en XII. <i>Vastgoedbeleggingen</i>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder bezettingsgraden, vereiste rendementen en mijlpalen in de ontwikkeling. - 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.

Waardering van financiële instrumenten

- De Groep maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten die aan reële waarde worden gewaardeerd. Meer bepaald maakt WDP Comm. VA gebruik van afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken. De reële waarde van deze derivaten bedraagt -42.909 (000) euro op 31 december 2017.
- Waarderingen aan reële waarde worden uitgevoerd door WDP Comm. VA op kwartaalbasis en worden vergeleken met de waarderingen tegen reële waarde zoals ontvangen van de tegenpartijen in het derivatencontract (banken).
- Accurate en volledige toelichtingen over het gebruik van afgeleide financiële instrumenten zijn relevant voor de lezer van de geconsolideerde jaarrekening.
- Derivatentransacties kunnen een complex karakter hebben en hun waardering kan worden beïnvloed door een groot aantal variabelen. De waardering omvat ook een beoordeling van het kredietrisico van de tegenpartij (aanpassing kredietwaarde) en het kredietrisico van WDP Comm. VA (aanpassing schuldwaarde).
- Een kernpunt van onze controle is daarom gerelateerd aan de waardering van deze afgeleide financiële instrumenten.

Verwijzingen naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen: *III. Waarderingsregels* en *XIV. Financiële instrumenten*.

- We evalueerden de geschiktheid van de waarderings- en opnamecriteria toegepast op afgeleide financiële instrumenten in overeenstemming met IFRS.
 - We hebben de controles die relevant zijn voor de waardering van afgeleide financiële instrumenten geïdentificeerd en we hebben het ontwerp en de implementatie van deze controles op afgeleide financiële instrumenten getest. Dit omvat:
 - het opnieuw uitvoeren van de controles op de input die wordt gebruikt bij de waardering van de derivatencontracten voor een steekproef van contracten en het testen, op steekproefbasis, van de nauwkeurigheid van de gebruikte gegevens zoals nominale bedragen, looptijd en rentetarieven; en
 - het opnieuw uitvoeren van de afstemmingscontroles waarbij WDP Comm. VA de waarderingen zoals uitgevoerd door de tegenpartijen met haar eigen uitgevoerde waarderingen aansluit.
 - We hebben de volledigheid van de afgeleide financiële instrumenten gevalideerd door het verkrijgen van confirmaties van alle banken waarmee WDP Comm. VA samenwerkt voor dit soort transacties.
 - We hebben de 'marked-to-market'-waarden zoals berekend door WDP Comm. VA aangesloten met de financiële staten en vergeleken deze waarden met de 'marked-to-market'-waarden zoals verkregen van de banken.
 - We hebben Deloitte's interne waarderingsdeskundigen aangesteld om onafhankelijk de waardering van een steekproef van afgeleide financiële instrumenten te testen op basis van hun contractvoorwaarden.
- Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen over afgeleide financiële instrumenten beoordeeld.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor 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 het implementeren van 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.

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 zijn 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 zijn continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- ▶ het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere

zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met 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.

Verslag betreffende de 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.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien) bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (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 na te gaan alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeen met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen, anderzijds.

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, zijnde:

- ▶ de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP overeenkomstig artikel 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarlijks financieel verslag 2017: 1. *Risicofactoren*, 6.1. *Beheerverslag – Geconsolideerde kerncijfers*, 6.2. *Beheerverslag – Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2017*, 6.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen*, 6.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen*, 6.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten*, 6.7. *Beheerverslag – Corporate governance* en 10. *Jaarrekening*.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is 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

Wij hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen 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.

Antwerpen, 21 maart 2018

DE COMMISSARIS
DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd
door Kathleen De Brabander

4. Verkorte versie van de statutaire financiële staten over het boekjaar 2018

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. De statutaire jaarrekening werd bij publicatie van dit jaarlijks financieel verslag nog niet neergelegd.

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)		31 DEC. 18	31 DEC. 17
I.	Huurinkomsten	68.109	64.663
	Huur	67.895	63.862
	Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	214	801
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.282	-789
	Te betalen huur op gehuurde activa	-1.222	-992
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-297	-92
	Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	237	296
	Nettohuurresultaat	66.827	63.874
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.090	6.826
	Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.064	1.882
	Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	5.026	4.944
VI.	Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	54	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.565	-7.634
	Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.085	-1.963
	Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-5.480	-5.671
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9.879	9.360
	Beheersvergoeding van het onroerend goed	828	786
	Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	342	549
	Opbrengsten van zonne-energie	8.710	8.025
	Vastgoedresultaat	76.286	72.425
IX.	Technische kosten	-1.594	-1.797
	Recurrente technische kosten	-1.842	-2.053
	Herstellingen	-1.698	-1.866
	Verzekeringspremies	-145	-187
	Niet-recurrente technische kosten	249	256
	Schadegevallen	249	256
X.	Commerciële kosten	-631	-573
	Makelaarscommissies	-125	-167
	Publiciteit	-467	-383
	Erelonen van advocaten en juridische kosten	-40	-23
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.432	-1.287
	(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.432	-1.287
	Vastgoedkosten	-3.657	-3.657
	Operationeel vastgoedresultaat	72.630	68.769

XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	18.307	15.074
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.680	-3.180
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)		88.257	80.663
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-248	284
	Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	21.638	8.909
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-21.886	-8.625
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	78.043	30.294
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹	82.210	32.081
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-4.167	-1.787
Operationeel resultaat		166.052	111.241
XX.	Financiële inkomsten	32.984	30.093
	Geïnde interesten en dividenden	32.793	29.945
	Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	0
	Andere financiële inkomsten	191	148
XXI.	Netto-intrestkosten	-35.804	-29.719
	Intrestlasten op leningen	-19.854	-15.848
	Geactiveerde intercalaire interesten	50	601
	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-14.787	-12.892
	Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
	Andere intrestkosten	-1.214	-1.580
XXII.	Andere financiële kosten	-505	-489
	Bankkosten en andere commissies	-39	-30
	Andere financiële kosten	-466	-459
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	170.418	129.191
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9.027	16.470
	Andere ²	179.445	112.721
Financieel resultaat		167.094	129.077
Resultaat vóór belastingen		333.146	240.318
XXIV.	Vennootschapsbelasting	-525	-682
XXV.	Exit taks	2	133
Belastingen		-522	-549
Nettoresultaat		332.623	239.768

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

2 Het betreft hier de schommelingen in de deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding.

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
I. Nettoresultaat	332.623	239.768
II. Andere elementen van het globaal resultaat	1.605	-549
G. Andere elementen van het globaal resultaat na belasting	1.605	-549
Herwaardering zonnepanelen België	1.605	-549
Globaal resultaat	334.228	239.219

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
EPRA-winst	87.090	83.179
Resultaat op de portefeuille ¹	77.795	30.578
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	179.445	112.721
Herwaardering financiële instrumenten	-9.027	16.470
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.680	-3.180
Nettoresultaat (IFRS)	332.623	239.768

in euro (per aandeel) ²	31 DEC. 18	31 DEC. 17
EPRA-winst	3,89	3,84
Resultaat op de portefeuille ¹	3,48	1,41
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	8,02	5,20
Herwaardering financiële instrumenten	-0,40	0,76
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,12	-0,15
Nettoresultaat (IFRS)	14,86	11,06

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	31 DEC. 18	31 DEC. 17
EPRA-winst	3,89	3,84
Resultaat op de portefeuille ¹	3,48	1,41
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	8,02	5,20
Herwaardering financiële instrumenten	-0,40	0,76
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,12	-0,15
Nettoresultaat (IFRS)	14,86	11,06

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)		31 DEC. 18	31 DEC. 17
Vaste activa		3.300.051	2.611.236
B.	Immateriële vaste activa	216	146
C.	Vastgoedbeleggingen	1.132.650	1.008.286
	Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.103.491	982.853
	Projectontwikkelingen	11.550	6.121
	Andere: grondreserve	17.609	19.311
D.	Andere materiële vaste activa	66.018	66.566
	Materiële vaste activa voor eigen gebruik	2.293	1.876
	Zonnepanelen	63.725	64.690
E.	Financiële vaste activa	2.100.345	1.535.416
	Activa aan reële waarde via resultaat	3.252	5.764
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.252	5.764
	Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	963.171	770.976
	Andere	963.171	770.976
	Andere	1.133.922	758.676
	Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding	1.133.922	758.676
H.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.004	822
Vlottende activa		30.026	34.251
A.	Activa bestemd voor verkoop	739	7.525
	Vastgoedbeleggingen	739	7.525
D.	Handelsvorderingen	2.685	3.972
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24.451	20.920
	Belastingvorderingen	60	1.285
	Andere vlottende activa	24.390	19.636
F.	Kas en kasequivalenten	662	1.138
G.	Overlopende rekeningen	1.489	694
	Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	0	6
	Voorafbetaalde vastgoedkosten	286	132
	Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten	77	70
	Andere	1.126	486
Totaal activa		3.330.259	2.645.486

Balans – Passiva

in euro (x 1.000)		31 DEC. 18	31 DEC. 17
Eigen vermogen		1.580.786	1.238.023
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	1.580.786	1.238.023
A.	Kapitaal	176.751	168.939
	Geplaatst kapitaal	184.952	176.514
	Kosten kapitaalverhoging	-8.201	-7.575
B.	Uitgiftepremies	646.286	545.154
C.	Reserves	425.126	284.162
D.	Nettoresultaat van het boekjaar	332.623	239.768
Verplichtingen		1.749.473	1.407.463
I.	Langlopende verplichtingen	1.513.355	1.158.293
A.	Voorzieningen	357	655
	Andere	357	655
B.	Langlopende financiële schulden	1.432.567	1.108.966
	Kredietinstellingen	1.002.974	776.872
	Andere	429.593	332.094
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	80.432	48.673
	Indekkingsinstrumenten	55.188	48.673
	Andere langlopende financiële verplichtingen	25.244	0
II.	Kortlopende verplichtingen	236.117	249.170
B.	Kortlopende financiële schulden	207.168	227.730
	Kredietinstellingen	205.126	225.784
	Andere	2.042	1.946
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen	123	0
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
	Andere kortlopende financiële verplichtingen	123	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden	13.573	9.321
	Leveranciers	10.656	6.730
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.917	2.591
E.	Andere kortlopende verplichtingen	498	474
	Overige	498	474
F.	Overlopende rekeningen	14.755	11.646
	Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	4.125	3.638
	Gelopen, niet-vervallen intresten en andere kosten	8.728	6.735
	Andere	1.902	1.273
Totaal passiva		3.330.259	2.645.486

Statutaire resultaatverwerking

in euro (x 1.000)		31 DEC. 18	31 DEC. 17
A.	Nettoresultaat	332.623	239.768
B.	Toevoeging/onttrekking reserves	203.086	123.109
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	211.997	104.966
	boekjaar	214.582	106.057
	realisatie vastgoed	-2.585	-1.090
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.821	-2.611
	boekjaar	-3.821	-2.611
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
4.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
5.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-9.027	16.470
	boekjaar	-9.027	16.470
6.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves ²	3.973	4.283
	boekjaar	3.937	4.283
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C.	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	72.197	67.536
D.	Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	38.498	31.506
E.	Over te dragen resultaat	18.842	17.618

1 Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed.

2 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van de deelnemingen met betrekking tot de zonnepanelen van de deelnemingen en de eenmalige impact van IFRS 16 van de deelnemingen.

Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Nettoresultaat	332.623	239.768
Afschrijvingen (+)	3.192	3.534
Waardeverminderingen (+)	297	92
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-237	-296
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-170.418	-129.191
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	248	-284
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-78.043	-30.294
Gecorrigeerd resultaat (A)	87.661	83.329
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (+/-)	2.585	1.090
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	0	0
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)	2.585	1.090
Totaal (A+B) x 80%	72.197	67.536
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	72.197	67.536

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	184.952	176.514
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	646.286	545.154
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	578.843	366.846
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-28.819	-24.998
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	-42.909
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves ²	26.095	21.919
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	1.355.421	1.042.526
Nettoactief	1.580.786	1.238.023
Voorgestelde dividenuitkering	-110.695	-99.042
Nettoactief na uitkering	1.470.091	1.138.981
Resterende marge na uitkering	114.670	96.455

1 Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed, inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot het vastgoed (zie eveneens toelichting V. *Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat*), aangezien deze laatste een niet-uitkeerbare reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

2 Op basis van de herwaarderingsreserves van de zonnepanelen (inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot de zonnepanelen) en de impact van IFRS 16 op het eigen vermogen (inclusief de variatie in de reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot IFRS 16) aangezien het telkens een niet-uitkeerbare reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2018

in euro x (1.000)	01 JAN. 18	Toewijzing resultaat boekjaar 2017		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van de dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
A. Kapitaal	168.939	0	0	0
Geplaatst kapitaal	176.514			
Kosten kapitaalverhoging	-7.575			
B. Uitgiftepremies	545.154	0	0	0
C. Reserves	284.162	239.768	0	0
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	264.955		104.966	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-22.387		-2.611	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-59.378			16.470
Andere reserves	17.636		4.283	
Overgedragen resultaat van vorig boekjaren	83.336	239.768	-106.638	-16.470
D. Nettoresultaat van het boekjaar	239.768	-239.768	0	0
Totaal eigen vermogen	1.238.023	0	0	0

	Componenten van het totaalresultaat		Andere			31 DEC. 18
	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Andere	
	0	0	4.042	3.770	0	176.751
			4.449	3.989		184.952
			-407	-219		-8.201
	0	0	58.123	43.009	0	646.286
	0	1.606	0	-99.042	-1.368	425.126
						369.921
						-24.998
						-42.908
		1.606			-1.367	22.158
				-99.042	-1	100.953
	332.623	0	0	0	0	332.623
	332.623	1.606	62.165	-52.263	-1.368	1.580.786

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2017

in euro x (1.000)	01 JAN. 17	Toewijzing resultaat boekjaar 2016		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van de dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten
A. Kapitaal	163.818	0	0	0
Geplaatst kapitaal	171.034			
Kosten kapitaalverhoging	-7.216			
B. Uitgiftepremies	492.330			
C. Reserves	246.386	129.110	0	0
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)				
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	229.191		35.764	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-19.148		-3.239	
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 (+/-)	-61.165			1.787
Andere reserves	18.979		-794	
Overgedragen resultaat van vorig boekjaren	78.529	129.110	-31.731	-1.787
D. Nettoresultaat van het boekjaar	129.110	-129.110		
Totaal eigen vermogen	1.031.644	0	0	0

	Componenten van het totaalresultaat		Andere			31 DEC. 17
	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Andere	
	0	0	1.501	3.620	0	168.939
			1.547	3.933		176.514
			-46	-313		-7.575
			15.841	36.983		545.154
	0	-549	0	-90.792	7	284.162
						264.955
						-22.387
						-59.378
		-549				17.636
				-90.792	7	83.336
	239.768					239.768
	239.768	-549	17.342	-50.189	7	1.238.023

5. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures⁴

Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	213.811	94.763
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	787	929
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-3.698	-79
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	209	5.876
Resultaat op de portefeuille	211.109	101.489
Minderheidsbelangen	-2.853	0
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	208.257	101.489

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	136.142	133.804
Projecten	30.174	14.511
Aankopen	9.164	3.032
Verkopen	1.073	2.988
Totaal	176.553	154.336
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-947	-9.476
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	215	801
Huurinkomsten (IFRS)	175.822	145.661

Operationele marge

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Vastgoedresultaat (IFRS)	187.923	154.493
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	171.555	142.839
Operationele marge	91,3%	92,5%

⁴ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 4.5. *Beheersverslag – EPRA-stats*.

Gemiddelde kost van de schuld

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Financieel resultaat	-42.039	-9.264
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-324	-3.268
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.027	-16.470
Geactiveerde intercalaire intresten	-4.417	-1.859
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-87	-857
Effectieve financiële lasten (A)	-37.840	-31.718
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.571.037	1.168.489
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	19.389	64.487
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.590.425	1.232.976
Gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,4%	2,6%

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

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Financieel resultaat	-42.039	-9.264
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	9.027	-16.470
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-33.012	-25.734

Hedge ratio

in euro (x 1.000)	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.174.618	1.026.768
Financiële schulden aan vaste rentevoet	7.072	7.532
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	266.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.548.190	1.300.800
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.697.751	1.349.815
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	12.637	81.091
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.710.389	1.430.906
Hedge ratio (A/B)	91%	91%

Schuldgraad

in euro (x 1.000)		31 DEC. 18 (IFRS)	31 DEC. 18 (proportioneel)	31 DEC. 17 (IFRS)	31 DEC. 17 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen		1.872.817	1.893.778	1.436.860	1.530.038
Uit te sluiten:					
I.	Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen	359	359	655	656
I.	Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	55.188	55.188	48.673	48.673
I.	Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen			0	894
II.	Kortlopende verplichtingen – A. Voorzieningen			0	0
II.	Kortlopende verplichtingen – E. Kortlopende financiële schulden – Andere: Afdekkingsinstrumenten				
II.	Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen	19.110	19.062	13.394	13.677
Totale schuldenlast		A	1.793.954	1.813.764	1.374.139
Totale activa van de balans		3.483.333	3.504.293	2.675.299	2.768.444
Uit te sluiten:					
C.	Financiële vaste activa – Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	3.252	3.252	5.764	5.764
Totaal activa		B	3.480.081	2.669.535	2.762.681
Schuldratio		A/B	51,5%	51,8%	51,5%

Loan-to-value

in euro (x 1.000)		31 DEC. 18	31 DEC. 17
Langlopende en kortlopende financiële schulden		1.697.751	1.349.815
Kas en kasequivalenten		1.724	1.231
Netto financiële schulden		A	1.696.027
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		3.259.152	2.411.552
Reële waarde van de zonnepanelen		117.366	93.799
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		15.460	123.331
Totale portefeuille		B	3.391.978
Loan-to-value		A/B	50,0%



10.

Permanent
document

1. Basisinlichtingen

Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

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 daarna onder nummer 20010518-652.

De statuten van WDP werden sindsdien herhaaldelijk gewijzigd, en dit voor het laatst op

4 december 2018 ingevolge de kapitaalverhoging voortvloeiende uit een inbreng in natura van een schuldvordering in WDP. Deze akte werd verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel en werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 28 december 2018 onder nummer 18185024.

Sinds 28 juni 1999 was WDP Comm. VA ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of Financial Services and Markets Authority, afgekort FSMA, als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoedbevak. Om beter afgestemd te zijn op de economische realiteit en omwille van het aangepast juridisch kader dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf, veranderde WDP op 16 oktober 2014 van statuut en verwierf de vennootschap dat van een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (openbare GVV). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden doorgevoerd bij akte verleden voor voornoemde notaris Yves De Ruyver, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2014 onder nummer 14199666. WDP is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel zoals bepaald in de GVV-wetgeving.

Zetel van de vennootschap (artikel 3 van de gecoördineerde statuten)

De vennootschap is gevestigd te 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15. De maatschappelijke zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, mits inachtneming van de taalwetgeving.

Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlandstalige afdeling, onder het rechtspersonenregisternummer 0417.199.869.

¹ Zie in dit verband ook 3. *Geschiedenis en milestones* van dit jaarlijks financieel verslag.

Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de vennootschap is onbeperkt.

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

Artikel 4 van de statuten bepaalt dat de vennootschap tot uitsluitend doel heeft:

- ▶ rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;

- ▶ binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten;

Onder vastgoed wordt begrepen:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de GVV een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst, voor zover zij aan een

gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare GVV's;

- aandelen 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 zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die 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 deelnemingen in 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);
- vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de GVV's als vastgoed worden gedefinieerd.

- ▶ het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde *Design, Build, Finance* overeenkomsten;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde *Design, Build, (Finance) and Maintain* overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde *Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate* overeenkomsten; en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

- ▶ 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 toepasselijke regelgeving op de GVV's:

- ▶ 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 toepasselijke regelgeving op de GVV's. 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;
- ▶ hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;
- ▶ kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;

- 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, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

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

Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden geconsulteerd

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

De statuten van de vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Ondernemingsrechtbank te Brussel.

De jaarlijkse financiële verslagen en de statuten van de vennootschap zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen online worden geraadpleegd. Enkel de gedrukte Nederlandstalige versie van het jaarlijks financieel

verslag is wettelijk geldig. Andere informatie op de website van de vennootschap of op enige andere website maakt geen deel uit van het jaarlijks financieel verslag. De elektronische versie van de jaarlijkse financiële verslagen mag niet worden gekopieerd of waar dan ook ter beschikking worden gesteld. Evenmin mag de tekst worden afgedrukt voor verdere verspreiding. Elk jaar ontvangt iedere houder van aandelen op naam en iedereen die erom verzoekt, het jaarlijks financieel verslag.

De financiële berichtgeving wordt gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht. Iedere geïnteresseerde kan op de [website](#) van de vennootschap de persberichten en de verplichte financiële informatie raadplegen. WDP past hiervoor de wettelijke bepalingen en de richtlijnen van de FSMA terzake toe. De meest recente versie van de Corporate Governance Verklaring is eveneens [online](#) verkrijgbaar. De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De 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 relationsgedeelte 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.

2. Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal (artikel 6 van de gecoördineerde statuten)

Het geplaatst kapitaal van WDP Comm. VA bedraagt 184.951.687,81 euro en wordt vertegenwoordigd door 23.061.390 gewone aandelen, die elk 1/23.061.390^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

Toegestaan kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

De zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- ▶ I. 148.427.695,51 euro (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders van de vennootschap betreft, en (b) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft;
- ▶ II. 29.685.539,10 euro voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd in punt I hierboven,

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 148.427.695,51 euro in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf 3 mei 2016.

Deze machtiging is hernieuwbaar. De zaakvoerder heeft tot op heden zesmaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen. Heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus nog:

- ▶ 129.423.892,12 euro voor zover het een kapitaalverhoging in geld betreft met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht desgevallend het onherleidbaar toewijzingsrecht;
- ▶ 17.314.941,75 euro voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze geïllustreerd in punt I hierboven;

met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 148.427.695,51

euro in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf 3 mei 2016.

Deze kapitaalverhoging(en) kan (kunnen) uitgevoerd worden door inbreng in geld, door inbreng in natura of door de omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de GVV's) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de GVV's en de huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschafd dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de zaakvoerder daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van een of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn de voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de bijzondere voorwaarden in het kader van een inbreng in natura (zie *Wijziging van het kapitaal*) worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). Deze bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Inkoop van eigen aandelen (artikel 10 van de gecoördineerde statuten)

De vennootschap kan haar eigen volledig volgestorte aandelen verwerven en in pand houden krachtens de beslissing van de Algemene Vergadering overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen. Dezelfde vergadering kan de vervreemdingsvoorwaarden van deze aandelen vaststellen.

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van vijf jaar na 8 april 2016, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en wedervervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 euro per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie (wedervervreemding) en die niet hoger mag zijn dan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen), zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 10% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2018 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit.

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

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door een besluit van de zaakvoerder, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering

en mits instemming van de zaakvoerder en dit met naleving van de toepasselijke regelgeving op de GVV's.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving, moeten bij uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, de volgende voorwaarden nageleefd worden:

- ▶ de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden in het verslag van de zaakvoerder vereist door artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, evenals in de oproepingen tot de Algemene Vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;
- ▶ de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een 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 dagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- ▶ behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden;
- ▶ het verslag van de zaakvoerder voorzien door artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van vroegere aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze regels met betrekking tot de inbreng in natura zijn mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

Met toepassing van de GVV-wetgeving, kan bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven, indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

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

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

Voor verduidelijking van het begrip zeggenschap, zie 4.7.2. *Beheerverslag – Corporate governance – Enige achtergrond: de Comm. VA en haar statutaire zaakvoerder.*

4. Commissaris (artikel 20 van de gecoördineerde statuten)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als commissaris van WDP Comm. VA. 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.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP Comm. VA, 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 Jef Holland, 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 SàRL, vertegenwoordigd door Harald Thul, met kantoor te rue de Neudorf 560, L-2220 Luxembourg, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP Luxembourg S.A.

In Roemenië werd Deloitte Audit SRL, vertegenwoordigd door Alina Mirea, met kantoor te Str. Nicolae Titulescu, nr. 4-8, etaj 2 – zona Deloitte si etaj 3, 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.

5. Financiële dienst (paying agent)

ING België NV
 Marc Sanders
 Sint-Michielswarande 60, 1040 Brussel
 + 32 2 547 31 40
 marc.sanders@ing.be

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

6. Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de GVV's waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de GVV en haar dochters eveneens wanneer de GVV wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige geldt als minimumprijs (in geval van vervreemding), respectievelijk maximumprijs (in geval van verwerving) voor de GVV, wanneer de tegenpartij een nauw bij de GVV betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op GVV's) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.

De GVV-wetgeving formuleert wettelijke verplichtingen in verband met de werkwijze

door de vastgoeddeskundigen om de nodige onafhankelijkheid van de vastgoedschatters te vrijwaren bij de waardering van het vastgoed. Er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen. Tevens is voor de GVV de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een vervanging van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de GVV de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemen. Bovendien mag de deskundige gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast, waarna een cooling off-periode van eveneens drie jaar moet volgen. Een deskundige die al een termijn van drie jaar achter de rug heeft, zal dus slechts voor een nieuwe termijn van drie jaar mogen worden aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

De door WDP Comm. VA aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- ▶ Stadim CVBA, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), te 2600 Antwerpen – België, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens;
- ▶ Jones Lang LaSalle BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd door de heer Jean-Philip Vroninks;
- ▶ Cushman & Wakefield VOF, Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door de heer Frank Adema;
- ▶ CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door de heer Hero W.B. Knol;
- ▶ BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, vertegenwoordigd door de heer Jean-Claude Dubois;

- ▶ CBRE REAL ESTATE CONSULTANCY SRL, 47-53 Lascar Catargiu Blvd., Europe House, 2nd floor, Sector 1, Boekarest – Roemenië, vertegenwoordigd door de heer Ovidiu Ion;
- ▶ Jones Lang laSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 41, L-8070 Bertrange – Luxembourg, vertegenwoordigd door de heer Romain Muller.
- ▶ De vennootschapsstructuur is telkens het lokale equivalent van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA) of van een naamloze vennootschap (NV).
- ▶ WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse dochtervennootschappen, behalve in WDP Romania (80%) en WDP Luxembourg (55%).

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

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarden pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarden oppervlakte. De contracten met de vastgoeddeskundigen voldoen aan de regelgeving ter zake.

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 bij 12. *Algemene informatie betreffende het REIT-statuut.*

De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhangt van de Europese moederdochterrichtlijn, 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.

7. 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. Per 31 december 2018 werd 68% van de reële waarde van de portefeuille (inclusief het grondgedeelte en grondpotentieel) gedekt door een verzekering. In verhouding tot de reële waarde van de portefeuille (exclusief het grondgedeelte en grondpotentieel) werd 102% gedekt door een verzekering per 31 december 2018.

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.

8. Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP Comm. VA dochtervennootschappen in verschillende Europese landen (deze dochtervennootschappen hebben niet het statuut van institutionele GVV).

- ▶ De vennootschappen van de Groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.

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 capitalisation²-verplichting van vennootschappen;
- ▶ het af te houden percentage roerende voorheffing op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

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

WDP Nederland N.V. heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4813 DA Breda, Postbus 9770, 4822 NH Breda.

9. Kerndata in de geschiedenis van WDP

Voor een overzicht van de voornaamste gebeurtenissen doorheen de geschiedenis van WDP, verwijzen we naar het eerste deel van dit jaarlijks financieel verslag in het hoofdstuk 3. *Geschiedenis en milestones*.

² De thin capitalisation verwijst naar een excessief gebruik van vreemd vermogen voor een vennootschap, teneinde maximaal gebruik te maken van de fiscale intrestaf trek. In lokale fiscale regelgevingen worden hieraan doorgaans limieten gesteld door de fiscale intrestaf trek te beperken op het gedeelte aan schulden dat beschouwd wordt als excessief.



11.

Algemene informatie
betreffende
het REIT-statuu

De Buitengewone Algemene Vergadering van WDP heeft op 28 september 2018 de voorgestelde statuten- en doelwijziging goedgekeurd om de statuten in lijn te brengen met de GVV-Wet, zoals deze gewijzigd werd door de Wet van 22 oktober 2017.

1. Openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap

Een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV):

- ▶ 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 vastgoedbeveks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een GVBF), (iii) in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten kan uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen, (iv) binnen de wettelijke grenzen tevens mag investeren in de infrastructuursector (o.a. via PPS) en de energiesector (o.a. hernieuwbare energie);
- ▶ volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden;
- ▶ stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief 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;
- ▶ is onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB;

- ▶ moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- ▶ is beursgenoteerd, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- ▶ 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.

Naast artikel 523 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 524 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van vennootschappen 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 4.7.9. *Beheerverslag – Corporate governance – Belangenconflicten* van dit jaarlijks financieel verslag.

2. Bijzondere reglementeringen van toepassing op de openbare GVV

Vastgoedpatrimonium

Geen enkele verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa één enkel activageheel vormt, teneinde de risico's voldoende te spreiden.

De FSMA kan echter in bepaalde gevallen een afwijking toestaan op voormelde begrenzing, meer bepaald (a) voor een periode van maximum twee jaar vanaf de datum van de vergunning, (b) wanneer de GVV aantoont dat een dergelijke afwijking in het

belang van de aandeelhouders is, of (c) wanneer de GVV aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de investering en in het bijzonder de aard en de omvang ervan, en telkens op voorwaarde dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar perimetervenootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa (onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). De afwijking en de daaraan verbonden voorwaarden moeten gedetailleerd worden opgenomen in het prospectus en in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen die worden opgesteld door de GVV, tot de afwijking geen uitwerking meer heeft.

Dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend aan WDP, gezien zijn afdoende spreiding van de portefeuille.

Perimetervenootschappen

Perimetervenootschappen zijn vennootschappen waarin een GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt, maar deelnemingen in perimetervenootschappen waarover zij geen exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks geen 50% van het kapitaal aanhoudt, mogen de grens van 50% van de reële waarde van de geconsolideerde activa van de openbare GVV niet overschrijden.

Heden heeft WDP enkel deelnemingen in vennootschappen waar ze een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of waar zij rechtstreeks of onrechtstreeks minstens 50% van het kapitaal aanhoudt.

Financiële verslaggeving

De Europese wetgeving bepaalt dat de openbare GVV's, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Daarnaast dient een openbare GVV (evenals een institutionele GVV), met toepassing van de GVV-wetgeving, haar enkelvoudige jaarrekening eveneens op te stellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen.

Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten GVV's deze waarden aan hun reële waarde met toepassing van IAS 40.

Waardering

De reële waarde van een bepaald actief wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijke deskundige (de zogenaamde waarderingsdeskundige). Deze reële waarde wordt door deze deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd, op grond van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken actief. Deze waarderingsrapporten zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

Daarnaast dient de onafhankelijke deskundige in een aantal specifieke gevallen een bepaald actief ad hoc te waarderen. Dit is onder meer het geval wanneer aandelen worden uitgegeven of in geval van een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting.

Het door een openbare GVV aangehouden vastgoed wordt niet afgeschreven.

Resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- ▶ 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering;
- ▶ de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap.

Uiteraard geldt deze verplichting enkel indien het nettoresultaat positief is en voor zover de vennootschap uitkeerbare ruimte heeft overeenkomstig het vennootschapsrecht.

Schulden en zekerheden

De geconsolideerde en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV, is beperkt tot 65% van de geconsolideerde respectievelijk enkelvoudige activa (onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar perimetervenootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa (onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten) stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Een openbare GVV of haar perimetervenootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de activiteiten van de groep. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheek, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van de activa van het geconsolideerde geheel van (i) de openbare GVV, (ii) de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen, en (iii) indien zij deze niet consolideert met toepassing van de IFRS-normen, de perimetervenootschappen. Bovendien mag de verleende hypotheek, zekerheid of garantie op maximum 75% van de waarde van het bezwaarde actief betrekking hebben.

Institutionele GVV

Naast de (traditionele) vastgoedvennootschap, kunnen de perimetervenootschappen van een openbare GVV het statuut aannemen van een institutionele GVV (die haar financiële middelen uitsluitend aantrekt bij in aanmerking komende beleggers of bij natuurlijke personen (op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger meer bedraagt dan of gelijk is aan 100.000 euro, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt) en waarvan de

effecten uitsluitend door dergelijke beleggers kunnen worden verworven). Dit statuut laat de openbare GVV toe om bijvoorbeeld specifieke projecten te verwezenlijken met een derde.

WDP heeft geen dochtervennootschap die het statuut van institutionele GVV heeft.

Fiscaal stelsel

De (openbare en institutionele) GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgegunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 103%, dan wel 51,5% indien de verkrijger een rechtspersoon is, op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is gelijk aan 30% (behalve voor aandeelhouders die mits voorleggen van een attest aanspraak maken op een verlaagd tarief).

De vennootschappen die hun vergunning als GVV vragen of die fuseren met, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV, zijn onderworpen aan een meerwaardebelasting (de zogenaamde exit taks) van 12,75% (12,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 2%). Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevalueerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is)

behandelen als een dividend. Het Wetboek van de inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Het restant vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 12,75%.

3. Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

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

- ▶ WDP Nederland dient een B.V., N.V. of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- ▶ De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland N.V. mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- ▶ De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarde gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- ▶ De operationele winsten van WDP Nederland N.V. dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland N.V.
- ▶ De uitgekeerde winsten dienen gelijkmatig 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.

4. 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.



12.

GRI Standards Index

GRI Standards Tabel¹

GRI 102: Algemene informatie		Pagina Jaarlijks financieel verslag 2018
102-1	Naam van de organisatie	264
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	12-20, 38-46
102-3	Ligging van de hoofdzetel van de organisatie	264
102-4	Operationele vestigingen	20
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	157, 264
102-6	Afzetmarkten	19, 12-20, 99-116
102-7	Omvang van de organisatie	99-116, 157, 174-183, 231
102-8	Informatie over bedienden en andere werknemers	130, 148-149, 231
102-9	Toeleveringsketen	17-18
102-10	Wijzigingen binnen de organisatie en haar toeleveringsketen	38-46
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	120
102-12	Externe initiatieven	121
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	125
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	118
102-15	Voornaamste impact, risico's en opportuniteiten	12-20, 119, 120-123, 160-170,
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	12-20, 93-96, 119, 123
102-17	Mechanismen voor advies en bekommernissen omtrent ethiek	91-95
102-18	Governancestructuur	70-84, 124
102-19	Delegerende autoriteit	124
102-20	Uitvoerende verantwoordelijke inzake economische, milieu- en sociale factoren	73, 83, 124
102-21	Raadpleging van de stakeholders over economische, ecologische en sociale aspecten	12-20, 120-121
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	70-84
102-23	Voorzitter van het hoogste governance orgaan	70, 78
102-24	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	79
102-25	Belangenconflicten	91-93
102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het uitzetten van het doel, waarden en strategie	74, 124
102-27	Gezamenlijke kennis van het bestuursorgaan	74-77, 124
102-28	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	79
102-29	Identificeren en beheren van de economische, milieu en sociale impact	93-96, 117-125
102-30	Doeltreffendheid van het proces van risicobeheer	74, 93-96
102-31	Nazicht van de economische, milieu en sociale topics	93-96
102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in rapportering omtrent duurzaamheid	124
102-33	Communicatie 'critical concerns'	91-93, 95, 124-125
102-35	Remuneratie policies	87-91
102-36	Proces voor bepalen van remuneratie	87-91
102-37	Betrokkenheid van shareholders bij remuneratie	87-91

¹ Meer informatie omtrent de GRI-standaarden is [online](#) beschikbaar.

GRI 102: Algemene informatie		Pagina Jaarlijks financieel verslag 2018	
102-40	Lijst van de stakeholdergroepen	12-20, 121, 125	
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	130	
102-42	Identificatie en selectie van de stakeholders	12-20, 121, 125	
102-43	Aanpak van het engagement van de stakeholders	12-20, 125	
102-44	Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	122-123	
102-45	Enititeiten die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen	30-37	
102-46	Bepaling van de inhoud en afbakening van de onderwerpen van het verslag	120-122, 145	
102-47	Overzicht van de materiële onderwerpen	123	
102-48	Herformulering van informatie	148-149	
102-49	Wijziging in verslaggeving	120, 123	
102-50	Verslagperiode	144	Boekjaar van 01.01.2018 tot en met 31.01.2018
102-51	Datum van het meest recente verslag		Dit verslag belicht de activiteiten tijdens het boekjaar 2018. Het volgt op het <i>Jaarlijks financieel verslag 2017</i> dat werd gepubliceerd op 23 maart 2018.
102-52	Verslaggevingscyclus		Jaarlijks
102-53	Contactpersonen voor vragen over het verslag	2	
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards		Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig de GRI-standaarden – Optie: Core.
102-55	GRI-referentietabel	280-285	
102-56	Externe verificatie	68-69, 150-151, 235-241	Deloitte Bedrijfsrevisoren brengt verslag uit over de prognose van de EPRA-winst, de geconsolideerde jaarrekening en een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke indicatoren zoals gepubliceerd in dit jaarlijks financieel verslag.

Materialiteit	GRI Standard	Pagina Jaarlijks financieel verslag 2018	Omissie
Bedrijfscultuur			
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	127-128, 145	
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	127-128	
	103-3 Evaluation of the management approach		WDP definieert en formuleert dit momenteel in het kader van de uitwerking van zijn meerjarige roadmap (zie blz. 118 en 120). WDP verwacht hierover te kunnen rapporteren in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2019.
GRI 102 Algemene informatie 2018	102-16 Waarden, principes, normen en gedragsregels	12-20, 93-96, 119, 123	

Materialiteit	GRI Standard	Pagina Jaarlijks financieel verslag 2018	Omissie
Aantrekken en behouden van talent			
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	128-130, 145	
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	128-130	
	103-3 Evaluation of the management approach		WDP definieert en formuleert dit momenteel in het kader van de uitwerking van zijn meerjarige roadmap (zie blz. 118 en 120). WDP verwacht hierover te kunnen rapporteren in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2019.
GRI 401 Tewerkstelling	401-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	148-149	
GRI 405 Diversiteit en gelijke kansen	405-1 Diversiteit van de bestuursinstanties en de werknemers	84-86, 148-149	
	405-2 Genderbezoldigingsverhouding	148-149	
Digitalisering			
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	135, 145	
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	135	
	103-3 Evaluation of the management approach		WDP definieert en formuleert dit momenteel in het kader van de uitwerking van zijn meerjarige roadmap (zie blz. 118 en 120). WDP verwacht hierover te kunnen rapporteren in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2019.
GRI 203 Indirecte economische impact	203-1 Investerings in infrastructuur en onderstaande services	135	
Ontwikkeling van medewerkers			
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	132-133, 145	
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	132-133	
	103-3 Evaluation of the management approach		WDP definieert en formuleert dit momenteel in het kader van de uitwerking van zijn meerjarige roadmap (zie blz. 118 en 120). WDP verwacht hierover te kunnen rapporteren in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2019.
GRI 404 Opleiding en onderwijs	404-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	148-149	
	404-3 Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	148-149	

Materialiteit	GRI Standard	Pagina Jaarlijks financieel verslag 2018	Omissie
Energie-efficiëntie			
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	135-142, 145	
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	135-142	
	103-3 Evaluation of the management approach		WDP definieert en formuleert dit momenteel in het kader van de uitwerking van zijn meerjarige roadmap (zie blz. 118 en 120). WDP verwacht hierover te kunnen rapporteren in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2019.
GRI 302 Energie	302-1 Energieverbruik in de organisatie	148-149	
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	148-149	
	302-3 Energie-intensiteit	148-149	
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	148-149	
	302-5 Vermindering van vereiste energie van producten en diensten	148-149	
Gezondheid en veiligheid			
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	130-131, 145	
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	130-131	
	103-3 Evaluation of the management approach		WDP definieert en formuleert dit momenteel in het kader van de uitwerking van zijn meerjarige roadmap (zie blz. 118 en 120). WDP verwacht hierover te kunnen rapporteren in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2019.
GRI 403 Gezondheid en veiligheid op het werk	403-2 Aantal en types arbeidsongevallen, beroepsziekten, verloren werkdagen, verzuim en werkgerelateerd overlijden.	148-149	
GRI 416 Gezondheid en veiligheid van klanten	416-1 Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	148-149	
	416-2 Incidenten met niet-conformiteit van de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	148-149	

Materialiteit	GRI Standard	Pagina Jaarlijks financieel verslag 2018	Omissie
Deugdelijk bestuur			
GRI 103 Management aanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	142-143, 145	
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	142-143	
	103-3 Evaluation of the management approach		WDP definieert en formuleert dit momenteel in het kader van de uitwerking van zijn meerjarige roadmap (zie blz. 118 en 120). WDP verwacht hierover te kunnen rapporteren in het jaarlijks financieel verslag over het boekjaar 2019.
GRI 102 Algemene informatie	102-22 Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	71-84	
	102-24 Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	71-84	
	102-25 Belangenconflicten	91-93	
GRI 307 Naleving van de milieuwetgeving	307-1 Niet-naleving van de milieuwetten en -regelgevingen	142-143, 170	
GRI 419 Naleving van de socio-economische wetgeving	419-1 Niet-naleving van de wetten en regelgevingen op sociaal en economisch vlak	142-143, 170	



13.

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*.

APM (Alternative Performance Measure)

Financiële maatstaf betreffende de historische of toekomstige financiële performantie, financiële positie of cashflow van een onderneming die niet werd gedefinieerd in de gebruikelijke richtlijnen inzake rapportering. In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit jaarlijks financieel verslag via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie wordt ook steeds van een symbool (▼) vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft.

Bedrijfsmarge

▼Zie *Operationele marge*. (APM)

Bezettingsgraad

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

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen

gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable¹, 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 2009

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

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

¹ Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM In-Use.

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 waarderingsmethode 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.

Duurzaam ondernemen

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

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.

EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)

▼Administratieve en operationele kosten (inclusief de directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. (APM)

EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)

▼Administratieve en operationele kosten (exclusief de directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. (APM)

EPRA NAV

▼Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. (APM)

EPRA NNAV

▼Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. (APM)

EPRA-winst

▼Dit betreft het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten en geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst. Dit resultaat wordt berekend als het nettoresultaat (IFRS) exclusief het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde

van financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering voor zonnepanelen. (APM)

EPRA-winst per aandeel

► Betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. (APM)

Ex-Date

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

Exit taks

Ondernemingen die hun erkenning als GVV vragen of die met een GVV fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves en bedraagt 12,75% (zijnde het basistarief van 12,5% verhoogd met de aanvullende crisisbelasting van 2%).

Facility management

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

Fair value

De reële waarde of fair value wordt door IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde

vereisten voldaan wordt. Zie ook 11. *Algemene informatie betreffende het REIT-statuu*t.

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

► Dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer. (APM)

Free float

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

FSMA (Financial Services and Markets Authority)

De FSMA houdt, naast de Nationale Bank van België (NBB), toezicht op de Belgische financiële sector. De bevoegdheden van de FSMA situeren zich binnen de volgende zes domeinen: toezicht op de financiële markten en genoteerde vennootschappen, gedragstoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

Gemiddelde kost van de schulden

► Dit is de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode. (APM)

Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV)

Een Gereguleerde VastgoedVennootschap is een beursgenoteerde operationele vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers en beantwoordt aan de wettelijke kenmerken zoals bepaald in de GVV-wetgeving. Zij positioneert zich in een internationale context als REIT, gekarakteriseerd

door een regime van fiscale transparantie. De GVV staat onder het prudentieel toezicht van de FSMA. Zie ook *GVV-wetgeving*.

Geschatte huurwaarde (GHW)

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

Groenestroomcertificaten (GSC)

Deze worden toegekend voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) in Vlaanderen, de CWaPE (de Commission wallonne pour l'Énergie) in Wallonië en de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) in Roemenië met een minimumprijs per certificaat.

GVV-KB

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de 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*, gewijzigd door de wet van 22 oktober 2017, en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB* en *GVV-wetgeving*.

GVV-wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 (GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (GVV-KB).

Hedge ratio

►Percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet. (APM)

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS (International Accounting Standards) en IFRS

(International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 16 Materiële vaste activa

IAS 16 is een IAS/IFRS die de administratieve verwerking van *materiële vaste activa* toepast tenzij een andere standaard een andere verwerking vereist of toelaat. De voornaamste kwesties die zich voordoen bij de administratieve verwerking van materiële vaste activa betreffen de opname van activa, de bepaling van hun boekwaarde en de afschrijvingskosten en bijzondere waardevermindervers verliezen 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.

IFRS 9 Financiële instrumenten: opname en waardering

IFRS 9 is een standaard die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze standaard voorziet onder meer de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

IFRS NAV

De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

Inbreng in natura

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

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de

huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index voor elk specifiek land.

Inkomenskapitalisatie

Dit is een waarderingstechniek die wordt gehanteerd voor de waardebeoordeling van vastgoed waarbij de inkomstenstroom verdisconteerd wordt in een perpetuïteit aan een bepaald vereist rendement. Vervolgens worden er bepaalde correcties aangebracht om afwijkingen van een volledige bezetting aan marktconforme voorwaarden te reflecteren (onder- of oververhuur, incentives, leegstand, etc.).

Intrinsieke waarde

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

Interest Rate Swap (IRS)

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

Interest Rate Swap (callable)

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

IVSC (International Valuation Standards Council)

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderingen, waarop

vertrouwd dient te worden door investeerders en andere derde partijen of belanghebbenden.

Keuzedividend

Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op een nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 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 Wet van 12 mei 2014, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille

De kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille gebeurt op basis van een classificatie volgens Class A BREEAM warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse, Class C warehouse en Cross-dock warehouse.

Like-for-like groei

► Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die werden vergeleken. (APM)

Liquiditeit

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

Loan-to-value

► De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures. (APM)

Marktkapitalisatie

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

Nettodividend

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Operationele marge

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

Overdrachtskosten

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

Partiële splitsing

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

Projectmanagement

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. WDP heeft een intern team van projectmanagers dat

uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Portefeuillewaarde

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

PV-installatie

Fotovoltaïsche of zonnepaneleninstallatie.

Record Date

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

Reële waarde

zie *Fair value*.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals onder andere in België, Nederland en Frankrijk).

Rente-indekking

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

Resultaat op de portefeuille (inclusief het aandeel joint ventures)

► Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de expert, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. (APM)

Resultaat op de portefeuille (inclusief het aandeel joint ventures) per aandeel

► Betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief het aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. (APM)

Risicobeheer

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

Roerende voorheffing

Voorheffing die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden ligt vast op 30%.

Schuldgraad (proportioneel)

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

Schuldgraad (IFRS)

De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op een reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie. (APM)

SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

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

Take-up

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

Thin capitalisation

De thin capitalisation verwijst naar een excessief gebruik van vreemd vermogen voor een vennootschap, ten einde maximaal gebruik te maken van de fiscale intrestaftrek. In lokale fiscale regelgeving worden hieraan doorgaans limieten gesteld door de fiscale intrestaftrek te beperken

op het gedeelte aan schulden dat beschouwd wordt als excessief.

Uitkeringsgraad

Percentage van de EPRA-winst dat als dividend wordt uitgekeerd over een gegeven fiscaal jaar.

Vastgoedportefeuille

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

Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten

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

Velociteit

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

Verkoopwaarde

De reële waarde waaraan een bepaald onroerend goed werd verkocht.

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Voorwetenschap

Elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten).



FSC
www.fsc.org

MIX
Paper from
responsible sources

FSC® C023829



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP Comm. VA

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

www.wdp.eu