

Jaarlijks
financieel
verslag

15




WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS



1. Risicofactoren	4	
2. Geschiedenis en milestones	14	
3. Woord van de voorzitter	16	
4. Strategie	20	
5. Beheerverslag	30	
1. Geconsolideerde kerncijfers	32	
2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2015	36	
3. Transacties en verwezenlijkingen	44	
4. Beheer van financiële middelen	54	
5. EPRA-stats	63	
6. Vooruitzichten	72	
7. Corporate governance	82	
6. Aandelen en obligaties	112	
1. Het aandeel	114	
2. De obligaties	117	
3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming	118	
7. Vastgoedverslag	120	
1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	122	
2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië	134	
3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen	136	
8. Maatschappelijk verantwoord ondernemen	138	
1. Duurzaamheid, een strategische hoeksteen voor rendement op lange termijn	140	
2. Duurzaam vastgoedbeheer	145	
3. Maatschappelijk verantwoord ondernemen verbonden aan de eigen activiteiten van WDP	154	
4. Algemeen rapporteringsscorebord	156	
9. Verklaringen van de statutaire zaakvoerder	160	
10. Jaarrekening	164	
11. Permanent document	244	
12. Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC	257	
13. Lexicon	263	



the answers
for an
accelerating
world



De strategie van WDP is erop gericht om voor de beleggers 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 en zoveel mogelijk uit te schakelen.

Hier vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te 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.

MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Economische conjunctuur Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.	1. Vermindering van de vraag naar opslag- en distributieruimten.	Lange looptijd: huurovereenkomsten van gemiddeld 6,5 jaar ² tot aan de eerste vervalddag.	1/2/3
	2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij hervverhuring.	Sectorale diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.	4
	3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de Net Asset Value (NAV).	Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld ongeveer 0,30% van de huur per jaar gedurende de laatste vijf jaar).	1
	4. Mogelijke faillissementen van huurders.	Uitstekende locatie van de WDP-panden, voornamelijk op de strategische logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille, met goede ontsluiting, nabijheid van consumenten en hoog activiteitsniveau van logistieke spelers door de ligging in het hinterland van de havens die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.	2/3
Verhuurmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed Afzwakkende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.	1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor hervverhuring.	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
	2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt.	Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams.	1/4
	3. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV.	Enkel sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel.	1/3/4
	4. Onmogelijkheid om projecten te voorverhuren, en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te rentabiliseren.	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 49 miljoen euro op een portefeuille van circa 1,9 miljard euro. Dit is potentieel op middellange termijn, om flexibel te kunnen inspelen op de noden van de klanten (er wordt normaal niet op risico ontwikkeld).	4

2 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.	Investeringsstrategie gericht op hoogwaardige gebouwen met stabiele inkomsten op lange termijn, gebaseerd op relatief lage huurprijzen.	1/2
	2. Als gevolg daarvan: daling van de NAV en stijging van de schuldgraad.	Voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur waardoor eventuele dalingen van de reële waarde van het vastgoed kunnen worden opgevangen. De schuldgraad bedraagt 56% tegenover de wettelijk toegelaten 65%.	2
		Geografische diversificatie van de portefeuille met meer dan 95% van de portefeuille (volgens de reële waarde) gelegen in stabiele, mature West-Europese markten.	1
		Groot aandeel van gronden in de waardering van de vastgoedportefeuille (36%), die historisch gezien goed bestand bleken tegen waardedalingen.	1
Volatiliteit van de intrestvoeten Sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.	1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten.	Hoge graad van dekking tegen schommelingen in intrestvoeten met 77% van de schulden ingedekt via financiële schulden aan vaste rente en via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps).	1
	2. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter dekking van de schulden.	Dagelijkse opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de dekkingen.	1
	3. Mogelijke negatieve impact op de NAV.	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.	Clausule 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. Moeizame toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en een beperking in de beschikbaarheid van schuldfinanciering met betrekking tot bestaande en/of nieuwe kredieten.	Extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets.	1/2/3
	2. Scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel.	Stringente opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe.	1/3
	3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot herfinancieren van het uitstaand commercial paper en/of uitstaande obligatieleningen.	Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.	1/3
		Beschikbare niet-gebruikte krediefaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.	3

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Strategie Ongeschikte beleidskeuzes.	1. Het niet behalen van de beoogde rendementen.	Definiëren van een duidelijke investeringsstrategie met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur.	1/2/3
	2. Onder druk komen te staan van de stabiliteit van de inkomstenstroom (door de visibiliteit die er vandaag bestaat dankzij de lange looptijd van de huurcontracten en de rente-indekkingen).	Constance monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake GW's, etc.).	2/3
	3. Vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed.	Ervaring van het management en supervisie door de Raad van Bestuur.	3
Investeringen Economische, fiscale en juridische aspecten met betrekking tot acquisities.	1. Overdracht van bepaalde verborgen passiva in acquisities en/of foutief inschatten van fiscale gevolgen bij complexe transacties.	Uitgebreide economische, strategische en vastgoedanalyse door het investeringscomité van de Raad van Bestuur bij elk voorstel tot aankoop.	2/3
	2. Overname van gebouwen die onvoldoende beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van het bedrijf.	Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie - samen met gespecialiseerde externe adviseurs.	1/2/3
	3. Het niet behalen van beoogde rendementen.	Schatting van de aan te kopen objecten door een onafhankelijke vastgoeddeskundige vóór de acquisitie.	3
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.	Intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam en inschakeling van externe adviseurs om alle risico's af te dekken.	1/2/3/5
	2. Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten.	Stringente opvolging van werven met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derde partijen.	2/3/5
	3. Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten.	Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties.	3/5
	4. In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand.	Geëngageerdheid ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissingsniveaus te onderhouden.	1
	5. Het niet behalen van beoogde (hogere) rendementen op ontwikkelingen.	Er worden normaal geen ontwikkelingen op risico opgestart, met andere woorden, een project wordt pas gelanceerd indien het voorverhuurd en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn.	4/5
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.	Intern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management. Zeer uitgebreid netwerk binnen de logistieke vastgoedmarkt. Contractueel verplichte schadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van het contract.	1 1 1/2
	2. Daling van de inkomsten en cashflows.	Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders.	1
Leegstand Onverwachte omstandigheden zoals falingen, verhuizingen, etc. waardoor leegstand optreedt.	1. Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring.	Intern vastgoedbeheer en commercialisering met een proactieve aanpak. Kwaliteit en polyvalentie van de gebouwen wat herverhuring faciliteert.	1 1/2
	2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV.	Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders, waarbij 90% van de contracten die de laatste vijf jaar op vervaldag kwamen, werd verlengd door de bestaande huurders.	1

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Negatieve variaties in de reële waarde van gebouwen Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.	1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV.	De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen.	1/2
	2. Negatieve evolutie van de schuldratio.	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 maximaal 5%.	1
		Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur.	2
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.	1
Onderhoud en herstelling Onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud.	1. Daling van de resultaten en cashflows.	Constante screening van de panden door de facility managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de klanten.	1/2
	2. Onverwachte schommelingen in de resultaten.	Stringent 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.	Regelmatige update van de investeringsplannen voor de portefeuille met het doel de kwaliteit op het hoogste niveau te houden.	1/2
	2. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.	1
Destructie van gebouwen Vernieling door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme, etc.	1. Discontinuïteit in het gebruik van het gebouw.	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
	2. Verlies aan huurinkomsten en eventueel verloop van klanten.	Het huurverlies door een eventueel tijdelijke, gehele of gedeeltelijke leegstand is eveneens verzekerd (huurverlies voor een periode van maximum twee jaar).	2
Concentratierisico Risico op concentratie van huurders of concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen.	1. Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een huurder.	Sterk gediversifieerd huurdersbestand waarbij de grootste huurder verantwoordelijk is voor 7% ³ van de inkomsten maar verspreid is over meerdere sites.	1
	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 één of meerdere gebouwen.	De grootste huurders (bijvoorbeeld 8 uit de top-10) zijn daarnaast verspreid over meerdere gebouwen, verschillende landen en diverse activiteiten.	1
		Goede spreiding van de vastgoedportefeuille over meer dan honderd sites waarbij de grootste site minder dan 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt.	2
	3. Afhankelijkheid van groenestroomcertificaten met betrekking tot zonne-energie.	Constante monitoring van de politieke beslissingen betreffende groenestroomcertificaten 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	

3 Inclusief zonnepanelen.

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
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.	Grondige screening van de solvabiliteit van de huurders vóór opname in portefeuille met behulp van een extern ratingbureau.	1
	2. Commerciële kosten voor herverhuur indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand.	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

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).	Diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen.	1/2
	2. Opzegging van bestaande kredietlijnen, kosten van herstructurering faciliteiten indien deze worden overgenomen door een andere financier en risico op hogere kosten voor de nieuwe kredieten (WDP als schuldenaar).	Strakke 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
Liquiditeitsrisico 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.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata van de schulden tussen 2016-24, diversificatie van de financieringsbronnen (63% via klassieke bankfinanciering en 37% via de kapitaalmarkt) en uitgebreide groep van stabiele bankpartners met wie al geruime tijd een volledige bancaire relatie bestaat.	1/3
	2. Niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van interesten, kapitaal of operationele kosten.	Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen. Per 31 december 2015 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 110 miljoen euro.	1
	3. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.	Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties.	1/2/3
	4. Verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn (12% van het totaal), voornamelijk het commercial paper.	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 backup-lijnen 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).	Bescherming tegen stijging intrestvoeten door het gebruik van indekkingsinstrumenten waarbij 77% van de schulden is ingedeekt ⁴ . Indien de stijging van de intrestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er tevens de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor.	1/2
	2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.	Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties.	1/2

4 Voor de beschrijving van de afdekkingspolitiek in het algemeen en gedurende de relevante periode, verwijzen we naar 5.4. *Beheer van de financiële middelen* op blz. 54 alsook de toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 211.

FINANCIËLE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<p>Budget Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten.</p>	<p>1. Beïnvloeding van de performantie van de onderneming en niet-naleving van bepaalde verplichtingen.</p>	<p>Kwartaalupdate van het financieel model met aftoetsing van de hypothesen en de wijze van opstellen en dagelijkse opvolging van parameters (economische, vastgoedmatige, etc.) die het resultaat zouden kunnen beïnvloeden.</p>	<p>1</p>
<p>Gebruik van afgeleide financiële producten Risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.</p>	<p>1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de NAV zoals gepubliceerd onder IFRS.</p> <p>2. Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten.</p>	<p>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.</p> <p>Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden.</p> <p>Samenwerking met gereputeerde financiële instellingen.</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>2</p>
<p>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.</p>	<p>1. Sancties en/of verscherpt toezicht vanuit de hoek van de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (zoals het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in het GVV-KB).</p> <p>2. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten.</p>	<p>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.</p> <p>In het kader van artikel 24 van het GVV-KB van 13 juli 2014, stelt WDP een financieel plan op (waarbij de schuldgraad per 31 december 2015 circa 56% bedraagt)⁵.</p>	<p>1/2</p> <p>1</p>
<p>Wisselkoersrisico Risico valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten gevoerd buiten de eurozone.</p>	<p>1. Daling van inkomsten en cashflows.</p> <p>2. Waardedaling van de investeringen.</p>	<p>WDP is voornamelijk actief binnen de eurozone.</p> <p>Voor de beperkte activiteiten ontplooid buiten de eurozone (Roemenië) is de euro de functionele munt en de impact van wisselkoersverschillen (gerealiseerd of door omzettingseffecten) is niet materieel.</p>	<p>1/2</p> <p>1/2</p>

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 op blz. 221.

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 verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1/2
	2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	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
Wetgevend kader voor FBI⁶ Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1/2
	2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	
Wetgevend kader voor SIIC⁶ Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1/2
	2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	
Veranderingen in het wettelijk kader waarbinnen de onderneming handelt Mogelijke negatieve impact van de vertaling van de Belgische wetgeving van nieuwe Europese 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

6 Meer informatie is beschikbaar in hoofdstuk 12. Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC op blz. 257.

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

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

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
<p>Politiek</p> <p>Uiteenlopende beslissingen van regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscaliteit of subsidiewetgeving.</p>	<p>1. Afhankelijk van het domein waarin de beslissingen worden genomen, kunnen zij zowel een impact hebben op de financiële resultaten van de GVV (bijvoorbeeld fiscaliteit) als op de geplande investeringen, strategie en objectieven.</p> <p>2. Verandering van het regulatoire kader rond subsidies voor zonne-energie en/of nieuwe heffingen voor hernieuwbare energie.</p>	<p>Constante monitoring van de politieke beslissingen die op de diverse regelgevende niveaus worden genomen, waardoor een mogelijke impact kan worden geanticipeerd, gereduceerd of vermeden.</p>	1/2
<p>Potentiële veranderingen in regelgeving</p> <p>Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen⁷ 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

⁷ 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.

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 er op gewezen dat risicobeheer 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.

2

Geschiedenis en milestones

WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE

Oprichting Rederij De Pauw NV voor vastgoedpatrimonium van de familiale groep Jos De Pauw. // Start uitbouw tot gespecialiseerd semi-industrieel vastgoedbedrijf.

1977-1998 en vroeger



1999

Oprichting Warehousing & Distribution De Pauw Comm. VA. // Vastgoedbevakstatuut. // Beursintroductie met kapitaalverhoging ter ondersteuning van de groei. // Oprichting WDP Italia SRL en WDP CZ SRO.

Oprichting WDP France SARL.

2000



Succesvolle kapitaalverhoging.

2003



2004

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

2001

Bedrijfsnaam wijzigt naar Warehouses De Pauw. // Oprichting WDP Nederland BV.

Overname aandelen Royvelden NV. // Aankoop vastgoedportefeuille Univeg. // Oprichting WDP Development RO SRL.

2007



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

2005



2006

Strategisch groeiplan 2006-09: verdubbeling portefeuillewaarde tot 700 miljoen euro over vier jaar. // Kapitaalverhoging na gedeeltelijke overname vastgoed Massive NV via sale and rent back.

Verwerving tegen betaling in aandelen van DHL-panden te Meer, Willebroek en Mechelen. // Succesvolle kapitaalverhoging.

2009

2010
Eerste BREEAM-certificaat voor logistiek pand in Nederland. // WDP Nederland BV neemt de vorm aan van een NV en krijgt FBI-statuuat. // Financieringspakket bij de Europese Investeringsbank (EIB) ter ontwikkeling van de portefeuille in Roemenië.

2008

Lancering zonne-energieproject dat moet leiden tot een totaal geïnstalleerd vermogen van 30 MWp en een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille.

Strategisch groeiplan 2011-13 waarin drie groeipieters worden gedefinieerd: verhogingen (binnen de bestaande portefeuille, de af te werken projecten en de projecten op eigen grondreserve), verdere realisatie van de CO₂-neutrale portefeuille en acquisities. // Verwerving logistieke portefeuille Wereldhave NL. // Realisatie als eerste vastgoedbevak van een succesvol keuzedividend.

2011

2013

2012
Strategische expansie in Nederland via de acquisitie van de Lake Side Portfolio. // Realisatie nieuwbouwproject op toplocatie bij de luchthaven van Schiphol. // Verkoop WDP CZ SRO.

Strategisch groeiplan 2013-16: ambitie tot uitbreiding van de portefeuille met 50% tot 1,8 miljard euro over vier jaar en een beoogde cumulatieve stijging van het netto courant resultaat per aandeel van 20-25% tot 4,40-4,60 euro per aandeel. // Eerste uitgifte van obligatie. // Innoverende optimalisatie-oefening te Londerzeel voor vier klanten. // Logistieke van morgen: multimodale locaties te Vilvoorde, Haven van Gent en Meerhout. // Diversificatie van de portefeuille: twee sites te Geel op de logistieke as Antwerpen-Limburg. // Realisatie twee grondparks met zonnepanelen in Roemenië.

Wijziging van statuut in een openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV). // Verdere interne professionalisering inspelend op de groei van het bedrijf. // Acceleratie investeringsritme via diverse nieuwe strategische aankopen. // Uitgifte van retail obligatie. // (Indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site. // Verhoging van ambities strategisch groeiplan 2013-16.

2014

2
miljard
euro

2015

Inbreng in natura van de FMCG-campus te Bornem. // WDP en The Greenery sluiten langetermijnpartnership. // Opstart zonnepanelenproject van 30 MWp binnen de Nederlandse vastgoedportefeuille. // Private plaatsing van obligaties. // Acceleratie investeringsritme via verschillende nieuwe aankopen en projecten in de kernmarkten. // Verdubbeling van toekomstig patrimonium in Roemenië tot in totaal circa 100.000 m² aan verhuurbare oppervlakte. // Kick-off WDPort of Ghent. // Dual listing: aandeel WDP noteert voortaan ook op Euronext Amsterdam. // WDP realiseert doelstellingen groeiplan 2013-16 één jaar eerder met portefeuille van circa 2 miljard euro¹ en netto courant resultaat per aandeel van 5,00 euro. // Implementatie nieuw groeiplan 2016-20 met geambieerde portefeuillegroei met 1 miljard tot 3 miljard euro en cumulatieve winststijging van 25% per aandeel.

¹ Inclusief projecten in uitvoering.



“De snelheid en efficiëntie waarmee de portefeuille en de onderneming verder werden uitgebouwd in 2015, zijn opmerkelijk. Deze laten toe om met het bestaande platform verder te groeien en een nieuw groeiplan 2016-20 uit te rollen.”

MARK DUYCK VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

3

Woord van de voorzitter

2015 was een uitzonderlijk jaar voor WDP.

Vooreerst konden we de doelstellingen van het strategisch groeiplan 2013-16 één jaar eerder dan voorzien realiseren. De waarde van onze portefeuille zal weldra de kaap van 2 miljard euro ronden en de verdere groei in winstgevendheid heeft gezorgd voor een stijging van het netto courant resultaat (EPRA) van 22% tot 5,00 euro per aandeel. Op basis hiervan zal een verhoging van het dividend met 18% tot 4,00 euro per aandeel worden voorgesteld, dit gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%. Daarenboven konden we de fundamenten van onze onderneming verder verstevigen met het oog op toekomstige waardecreatie voor haar aandeelhouders.

Daarbij zijn we trouw gebleven aan onze strategie: de uitbouw van een portefeuille in logistiek en semi-industrieel vastgoed in een select aantal geografische kernmarkten, en ons differentiëren naar de klant toe via een volledig geïntegreerde aanpak. Naast verschillende hoogkwalitatieve projecten voor gerenommeerde nationale en internationale bedrijven, realiseerden we bijvoorbeeld een state-of-the-art diepvriesmagazijn voor Lantmännchen Unibake, een internationale bakkerijgroep.

Door innovatie en inzet op duurzaamheid, willen we samen met onze partners meetekenen aan de logistieke site van de toekomst. Zo ontwikkelen we voor online retailer wehkamp een e-commerce warehouse voorzien van een PV-installatie met BREEAM-score Excellent. In Nederland werd gestart met een programma voor zonnepanelen voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. Wij gaan op deze weg verder, ondanks de tegenwind van de lagere energieprijzen.

In 2015 konden we het hoge investeringsritme verder bestendigen met een totaal gerealiseerd investeringsvolume van circa 300 miljoen euro. Het pakket aan investeringen werd wederom gekenmerkt door zijn complementariteit aan nieuwe aankopen en voorverhuurde projectontwikkelingen in onze kernmarkt Benelux. In de groeiemarkt Roemenië kon het aantal verhuurde vierkante meters verdubbeld worden tot 100.000 m².

Onze strategie van het onderhouden van lange-termijnpartnerships genereert steeds vaker repeat business met bestaande klanten. Dat vertrouwen en de stabiliteit die het biedt aan onze klanten, werd bevestigd in de consistent hoge bezettingsgraad van 97,5% op jaareinde 2015, gebaseerd op een verlengingsgraad van 90% van de huurcontracten die in het komende jaar op vervaldag komen.

Het strategische belang van de kernmarkt Nederland, reflecteert zich in het feit dat de Nederlandse portefeuille heden in waarde is aangegroeid tot het equivalent van de Belgische. Het leek dan ook een vanzelfsprekendheid om het WDP-aandeel voortaan ook te laten noteren op Euronext Amsterdam, naast de bestaande notering op de historische referentiemarkt Euronext Brussel. WDP, reeds marktleider in de Benelux, is nu niet langer een louter Belgisch, maar een echt Benelux-bedrijf dat even actief is in Nederland als in België.

Ook op financieel vlak bleven we trouw aan onze strategie van strikte kapitaaldiscipline, waarbij de uitgifte van kapitaal (schulden en eigen vermogen) direct wordt gelinkt aan vastgoedinvesteringen, met als einddoel de generatie van winstgroei per aandeel. Zo konden we het eigen

“Via het consistent verderzetten van onze succesvolle strategie, houden we de komende vijf jaar een portefeuillegroei van 1 miljard euro voor ogen, met daaraan gekoppeld een verhoogde rendabiliteit onder de vorm van een cumulatieve groei in het netto courant resultaat (EPRA) per aandeel van minstens 25%.”

vermogen versterken met circa 100 miljoen euro via het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de inbreng in natura van de site te Bornem. Daarnaast kende het eigen vermogen een stijging via een waardeverhoging binnen het vastgoed zoals geschat door de vastgoedexperten. Samen heeft dit geleid tot een schuldgraad die stabiel bleef rond 55-56%. Eveneens werd in België met succes een obligatie van 92 miljoen euro uitgegeven via een private plaatsing. Bovendien leverde de verlenging van de bestaande hedging-instrumenten een betere visibiliteit op de winsten en een onmiddellijke besparing op, resulterend in een gemiddelde kost van de schulden die is gedaald tot een laagtepunt van 2,8%.

Deze allround dynamiek van operationele en financiële activiteiten, heeft gezorgd voor een uitstekend 2015 waarbij de beoogde doelstelling van het groeiplan 2013-16, namelijk een netto courant resultaat (EPRA) van 5,00 euro per aandeel, één jaar vroeger werd bereikt.

Deze sterke progressie heeft ons aangezet tot de lancering van een nieuw groeiplan 2016-20. In de komende vijf jaar beoogt WDP een uitbreiding van de portefeuille met 1 miljard euro in zijn bestaande markten tot 3 miljard euro, op basis waarvan een cumulatieve stijging in het netto courant resultaat (EPRA) per aandeel van minstens 25% tot minimaal 6,25 euro mogelijk wordt. Voor 2016 wordt derhalve uitgegaan van

een netto courant resultaat (EPRA) en een dividend van 5,20 euro respectievelijk 4,20 euro per aandeel. WDP baseert deze groei enerzijds op de goed gediversifieerde portefeuille aan klanten en gebouwen, gesteund door een professioneel commercieel platform met gemotiveerde medewerkers dat dag in dag uit de gepaste service biedt aan de klant. Anderzijds werpt de doorgedreven pure player strategie haar vruchten af binnen een context van een verhoogde vraag naar logistiek vastgoed, gedreven vanuit een aantal structurele trends zoals nood aan infrastructuur, specialisatie en automatisatie aan de kant van de supply chain, e-commerce etc.

Het vertrouwen dat WDP geniet van zijn aandeelhouders en klanten is enkel mogelijk dankzij de onafgebroken inzet van alle medewerkers, de leden van het managementteam en de externe dienstverleners. Hiervoor wil ik hen graag bedanken. Mijn collega's, leden van de Raad van Bestuur, ben ik erkentelijk voor hun gewaardeerde medewerking.

MARK DUYPCK

Voorzitter van de Raad van Bestuur





4

Strategie



Investeringssegmenten

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

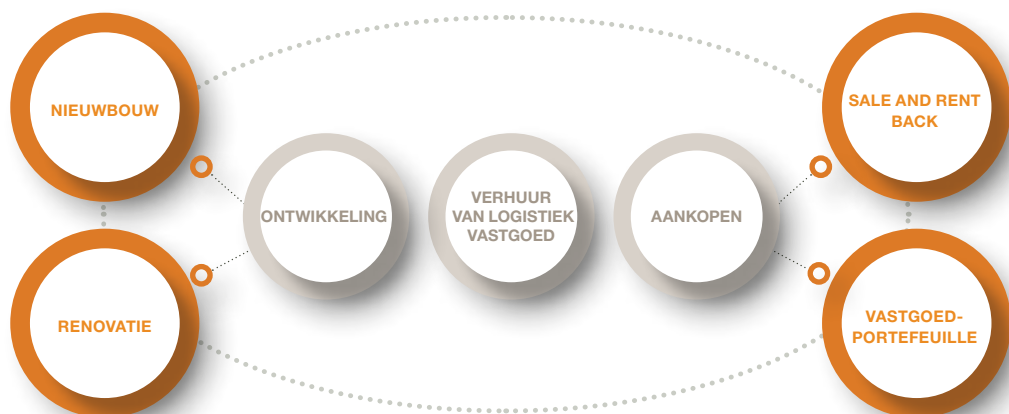
WDP is marktleider in de Benelux¹ en een gerespecteerde Europese speler, eveneens actief in Frankrijk en Roemenië.

- 1 Deze stelling is gebaseerd op een vergelijkende berekening van het aantal vierkante meter verhuurbare oppervlakte van gebouwen in portefeuille.
- 2 GVV staat voor Gereguleerde VastgoedVennootschap. Alle informatie hierover, is te vinden in het hoofdstuk 12. *Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC* op blz. 257.

WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille steeds verder uit door het zelf ontwikkelen van opslag- en distributieruimten voor eigen rekening op vraag en op maat van de gebruikers, rekening houdend met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert de GVV² ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn.

Warehouses with Brains

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



Een pure player die zich toespitst op de logistieke sector



³ REIT (Real Estate Investment Trust) is een internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut. In België: GVV, in Nederland: FBI en in Frankrijk: SIC.

Als GVV is WDP geen passief fonds, maar een commercieel bedrijf dat gebouwen en vastgoedoplossingen op maat 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, zodat het de huurders steeds de modernste panden en oplossingen kan aanbieden. Door de projecten te realiseren en te beheren met eigen teams, die bovendien een jarenlange ervaring hebben, kan WDP steeds kwaliteitsvolle oplossingen garanderen.

Een ander kernbegrip in de strategie van WDP is flexibiliteit. Door een goede kennis van de huur-

ders en hun werkterrein, in combinatie met een gediversifieerde portefeuille, kan WDP snel inspelen op de wijzigende behoeften van de klanten. Door te werken met een relatief klein maar toegewijd team, garandeert WDP de huurders bovendien snelle en flexibele oplossingen, terwijl de hoge operationele marge de aandeelhouders ten goede komt.

Zo komen we tot een ander kernwoord in WDP's strategie: in-house knowhow. WDP beschikt niet enkel over een eigen commercieel team dat streeft naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad. Tevens worden de gebouwen in portefeuille ontwikkeld en beheerd onder de hoede van eigen project en facility managers. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP zelf de touwtjes strak in handen. Het is immers belangrijk om alle 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.

Belangrijk hierbij is dat deze werkwijze geen impact heeft op de kostenstructuur. Die blijft competitief.

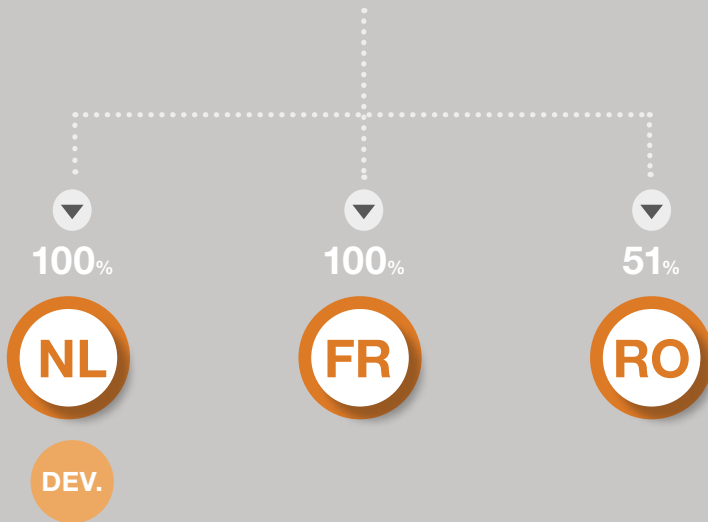
Tenslotte beoogt WDP een strategie waarbij de groei die door de onderneming wordt gerealiseerd, duidelijk afgelijnd dient te zijn en een toegevoegde waarde moet leveren aan zowel de klant als de aandeelhouder, opdat de groei gecontroleerd zou plaatsvinden en duurzaam is.



WDP, de groep



WDP COMM. VA



Nederland

WDP Nederland NV
Hoge Mosten 2
4822 NH Breda

WDP Development NL NV
Hoge Mosten 2
4822 NH Breda

Frankrijk

WDP France SARL
rue Cantrelle 28
36000 Châteauroux

Roemenië

WDP Development RO SRL
1 Baia de Arama Street,
building C1, 1st floor,
office no. 19, district 2,
Boekarest

Een 51-49% joint venture
met ondernemer en
Roemeniëspecialist
Jeroen Biermans.

Marktleider in de Benelux

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

België, Nederland en Frankrijk zijn de prioritaire markten, met als aanvulling de logistieke groeimarkt Roemenië.

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

De portefeuille is gesitueerd in het economische hart van West-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de

havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.

Investeringscriteria

Bij het opstarten van nieuwe projecten en bij acquisities worden steeds een aantal strenge criteria gehanteerd. Tot de basisvereisten behoren onder meer een aangepast marktrendement en een positieve uitkomst van een grondige screening op het gebied van alle mogelijke risico's, zowel technisch, financieel, commercieel als vastgoedgebonden.

Daarnaast wordt wat betreft de financiering zoveel mogelijk betracht om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met de synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van schulden. Als dusdanig kan een gezonde mix



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

van eigen en vreemd vermogen worden gehanteerd. Bovendien kan door kapitaalverhogingen met daartegenover onmiddellijk renderende activa, de basisfilosofie van het bedrijf, zijnde de winstgroei per aandeel, bewerkstelligd worden.

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

Panden of gronden waarin 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.

Duurzaamheid

Als langetermijninvesteerder in logistiek vastgoed is WDP zich bewust van de belangrijke rol die het speelt naar het milieu en de gemeenschap toe, en acht de GVV het daarom cruciaal om haar portefeuille op een duurzame en verantwoordelijke manier uit te bouwen. Zo richt WDP zich op de energie-efficiëntie van zijn gebouwen om ruimschoots te voldoen aan alle wettelijke verplichtingen en waarbij innovatieve projecten worden geïmplementeerd om de energiefactuur van de klant naar beneden te halen.

Hierbij staat steeds een win-winaanpak centraal, opdat alle stakeholders hieruit hun voordeel kunnen halen. Bovendien heeft WDP investeringen gerealiseerd in groene energie aan de hand van zowel zonnepanelen op de daken van een deel van zijn vastgoedportefeuille als via grondparkeren op een aantal beschikbare gronden.

Financieel beleid

Ook het financieel beleid is gestoeld op een aantal vaste voorwaarden. Een eerste is een hoge bezettingsgraad op basis van langetermijncontracten met huurders die tegelijk partners zijn. Daarnaast moet een stringente kostencontrole, in combinatie met een verantwoorde schuldenstructuur en rente-indekkingen, alle stakeholders ten goede komen (van de aandeelhouder, de klanten, de financiers, het personeel tot de leveranciers).

Een correcte financiering is een *conditio sine qua non* voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensieve karakter van de vastgoedsector. Daarbij wordt steeds een schuldgraad van 55 à 60% met een goed indekkingspercentage van de schulden beoogd. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft WDP steeds naar competitieve schulden- en kapitaalkosten.

Het duurzaam en voorzichtig – maar aantrekkelijk – dividendbeleid, vertaalt zich in een aanhoudend hoog en bovendien geleidelijk stijgend dividend per aandeel. Door een deel van de winst te reserveren, kan bovendien een financiële buffer voor de toekomst worden opgebouwd.



Haven



Luchthaven



Containerterminal



De voordelen van de GVV-structuur

WDP heeft zich in de loop der jaren gemanifesteerd als een toonaangevende beursgenoteerde vastgoedspecialist, die een referentie is op het gebied van logistiek en semi-industrieel vastgoed.

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

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-statuuut geeft zowel financiers als 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-statuuut, het FBI-statuuut en het SIIC-statuuut te beschikken, kan WDP zich tot slot internationaal op een consequente manier positioneren ten opzichte van klanten, leveranciers, banken en investeerders.

wehkamp

A photograph of a modern Wehkamp store at night. The building features a large, curved glass facade that is brightly lit from within, showcasing various furniture and home decor items. The 'wehkamp' logo is illuminated in white on a dark, curved section of the building's upper facade. The store is situated on a grassy area, and the interior lights create a warm, inviting atmosphere. The sky is a deep, dark blue, suggesting twilight or early evening.

5

Beheerverslag



1. Geconsolideerde kerncijfers

	2006	2007
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	429,6	616,6
Totale grondoppervlakte (in m ²) (inclusief gronden in concessie)	1.954.000	2.799.000
Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	804.768	952.819
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,2	7,2
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervalddag) ² (in jaren)	N/B	N/B
Bezettingsgraad ³ (in %)	96,6	98,5
Operationele marge ⁴ (in %)	88,9	91,8
RESULTAAT (IN MILJOEN EURO)		
Vastgoedresultaat	29,9	37,3
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	26,6	34,2
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-4,3	-7,7
Netto courant resultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)	22,3	26,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)	16,3	26,1
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	3,5	0,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16)	N/R	N/R
Nettoresultaat (IFRS)	42,0	53,2
Financieel		
Balanstotaal (in miljoen euro)	457,2	663,5
Eigen vermogen (exclusief IAS 39) (in miljoen euro)	271,9	304,2
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	159,9	313,5
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	177,0	334,8
Schuldgraad ⁵ (in %)	38,7	50,5
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	N/B	N/B
Interest Coverage Ratio ⁶ (in x)	5,9	4,5
Gegevens per aandeel (in euro)		
Brutodividend	2,47	2,72
Netto courant resultaat (EPRA)	2,75	3,05
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	2,01	3,04
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,43	0,10
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	N/R	N/R
Nettoresultaat (IFRS)	5,18	6,19
NAV (IFRS) ⁷	32,0	36,10
NAV (EPRA) ⁷	31,5	35,5

1 Berekend door de geannualiseerde bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

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

3 Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

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

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

2008	2009	2010	2011	2012 restated ⁵	2013 restated ⁶	2014	2015
777,8	883,7	889,2	989,4	1.163,1	1.273,1	1.567,3	1.930,0
3.767.000	3.975.000	3.969.000	4.281.504	4.793.766	4.849.454	5.701.562	6.613.567
1.123.754	1.302.670	1.356.407	1.659.621	2.018.150	2.137.602	2.432.230	3.081.943
7,8	8,3	8,3	8,3	8,0	8,2	8,0	7,6
N/B	N/B	6,1	7,2	7,2	7,3	7,1	6,5
98,7	91,7	95,7	96,7	97,3	97,4	97,6	97,5
90,1	92,4	91,8	91,7	91,3	91,8	91,8	92,1
46,9	57,8	62,7	69,1	81,3	89,0	101,8	129,1
42,2	53,4	57,5	63,3	74,3	81,8	93,5	119,0
-12,8	-18,1	-18,5	-18,9	-21,3	-21,4	-25,4	-27,1
28,7	34,0	39,0	44,3	52,1	59,6	67,3	90,9
-15,7	-22,7	-4,2	2,7	1,7	-0,7	19,7	47,4
-28,8	-10,9	-2,3	-17,3	-18,5	20,8	-19,4	7,8
N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	-2,9	-3,4
-15,8	0,4	32,6	29,7	35,3	79,7	64,7	142,7
802,7	916,1	922,4	1.018,9	1.181,1	1.283,1	1.570,3	1.907,3
282,3	399,3	406,0	453,3	520,6	576,7	682,5	829,4
475,8	492,8	499,2	547,0	644,1	686,8	863,6	1.041,7
506,1	506,1	509,1	561,3	655,7	701,1	876,8	1.062,9
63,0	55,3	55,2	55,1	55,1	54,6	55,8	55,7
N/B	N/B	4,3	4,0	3,6	3,6	3,5	2,9
3,0	2,5	2,9	3,1	3,4	3,6	3,3	4,2
2,94	2,94	2,94	2,94	3,11	3,25	3,40	4,00
3,34	3,14	3,11	3,42	3,67	3,85	4,10	5,00
-1,83	-2,29	-0,33	0,21	0,12	-0,05	1,20	2,60
-3,35	-1,01	-0,18	-1,34	-1,30	1,35	-1,18	0,43
N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	-0,18	-0,19
-1,84	-0,21	2,60	2,29	2,49	5,15	3,94	7,85
30,4	29,3	29,6	29,4	29,9	32,8	35,2	41,5
33,2	32,0	32,5	33,4	34,6	35,9	39,2	44,9

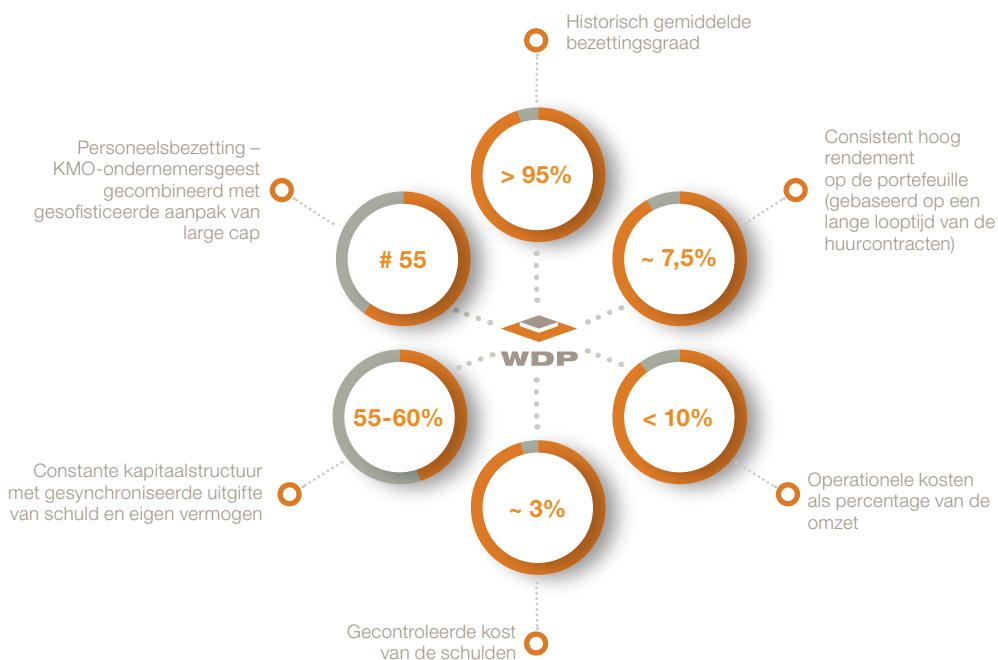
5 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV.

6 Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoedingen voor financiële leasingen en soortgelijke.

7 NAV = Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

8 Ten gevolge van de inwerkingtreding in 2014 van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* worden vergelijkbare historische cijfers terzake getoond met betrekking tot voorgaande periodes. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

GEBOUWD OP STERKE FUNDAMENTEN⁹



EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN¹⁰

	31.12.2015	31.12.2014
EPRA-resultaat (in euro per aandeel)	5,00	4,10
EPRA NAV (in euro per aandeel)	44,9	39,2
EPRA NNAV (in euro per aandeel)	41,0	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,9	7,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,9	7,3
EPRA-leegstand (in %)	2,6	2,6
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	10,0	9,4
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,7	9,1

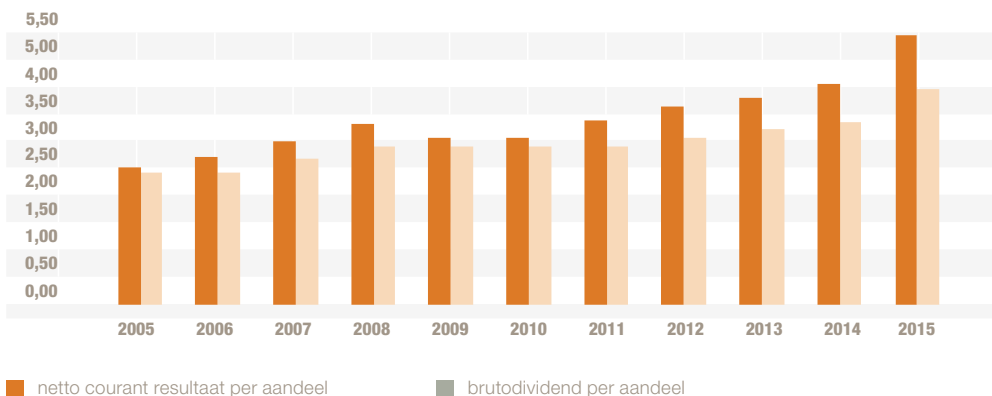
* Gebaseerd op parameters doorheen de cyclus.

¹⁰ Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

BEURSKOERS VERSUS INTRINSIEKE WAARDE



EVOLUTIE NETTO COURANT RESULTAAT EN BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2015

1. Samenvatting¹

- Het netto courant resultaat (EPRA) per aandeel² over 2015 stijgt met 22% tot 5,00 euro tegenover 4,10 euro in 2014. Deze hoger dan voorziene stijging van 22% is voor ongeveer 12% (0,50 euro per aandeel) gerelateerd aan de sterke groei van de portefeuille via acquisities en voorverhuurde projecten, alsook de hogere inkomsten uit zonnepanelen dankzij een zonnige zomer, voor 6% (0,25 euro per aandeel) gedreven door de verlaging van de kost van de schulden, en voor 4% (0,15 euro per aandeel) door eenmalige huurverbrekkingsvergoedingen in het vierde kwartaal van 2015. Het netto courant resultaat (EPRA) over 2015 bedraagt 90,9 miljoen euro, met name een stijging met 35,0% in vergelijking met 2014 (67,3 miljoen euro).
- Voorgestelde dividendstijging met 18% tot 4,00 euro per aandeel over 2015 (met mogelijkheid tot keuzedividend) op basis van een uitkeringsgraad van circa 80%.
- De bezettingsgraad³ bedraagt 97,5% op 31 december 2015, stabiel tegenover 97,6% per einde 2014. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,5 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2015 bedraagt de schuldgraad 55,7% tegenover 55,8% per 31 december 2014. De reële waarde van de portefeuille⁴ bedraagt 1.930,0 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.
- De NAV (EPRA)⁵ bedraagt 44,9 euro op 31 december 2015, tegenover 39,2 euro op 31 december 2014.
- Het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 bedraagt heden circa 800 miljoen euro op basis waarvan de portefeuille is geëvolueerd richting 2 miljard euro (inclusief projecten in uitvoering). Samen met het netto courant resultaat (EPRA) per aandeel van 5,00

1 Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

2 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.181.244 gedurende 2015.

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 portefeuillevaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen. Indien de zonnepanelen buiten beschouwing gelaten worden, bedraagt de portefeuillevaarde 1.844,0 miljoen euro tegenover 1.492,1 miljoen euro eind 2014.

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

euro, zijn hiermee de doelstellingen van het groeiplan 2013-16 één jaar eerder dan gepland gerealiseerd.

- De verlenging van de bestaande hedging-instrumenten⁶ heeft geleid tot een betere visibiliteit op de winsten en een onmiddellijke besparing, resulterend in een kost van de schulden die is gedaald tot 2,8% per 31 december 2015.
- WDP wil zijn gerichte en rendabele expansie bestendigen door middel van de implementatie van een nieuw groeiplan dat een uitbreiding van de portefeuille met 1 miljard euro tot 3 miljard euro over de periode 2016-20 vooropstelt. Deze groei zal worden gegenereerd aan de hand van acquisities en eigen, voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden, ondersteund door WDP's professionele platform. Voor de periode 2016-20 wordt gestreefd naar een cumulatieve stijging van het netto courant resultaat per aandeel (EPRA) van minstens 25% tot minimaal 6,25 euro per aandeel.
- Voor 2016 verwacht WDP een netto courant resultaat (EPRA) dat stijgt met 4% tot 5,20 euro per aandeel (een stijging van 7%, exclusief eenmalige items in 2015). Op basis hiervan, wordt een verhoging van het dividend voor 2016 (uitbetaalbaar in 2017)

⁶ WDP heeft gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedginginstrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden een aantal bestaande Interest Rate Swaps verlengd door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

vooropgesteld tot 4,20 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 5% ten opzichte van 2015, gebaseerd op een uitkeringspercentage van circa 80%.

2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2015 (analytisch schema)

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt over 2015 129,1 miljoen euro, een stijging met 26,8% tegenover vorig jaar (101,8 miljoen euro).

De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2014-15 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar stabiel gebleven (schommeling van 0,0%)⁷. Dit resultaat omvat tevens 8,2 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,8 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar, toen er zowel minder zonne-instraling als geïnstalleerd vermogen was). Het vastgoedresultaat bevat tevens in de rubriek *Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten* twee huurverbrekiingsvergoedingen voor een totaalbedrag van 3,7 miljoen euro.

⁷ Berekend volgens EPRA Best Practices Recommendations. Zie ook www.epra.com.

Operationeel vastgoedresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 119,0 miljoen euro in 2015, een stijging met 27,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (93,5 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen

10,1 miljoen euro over het boekjaar 2015, een stijging met 1,8 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2014. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge⁸ gedurende 2015 92,1% bedraagt – vergelijkbaar met 2014 (91,8%).

⁸ De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN EURO X 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	117.185	93.438
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.750	0
Opbrengsten van zonne-energie	8.200	6.819
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-50	1.567
Vastgoedresultaat	129.086	101.824
Vastgoedkosten	-3.921	-2.830
Algemene kosten van de vennootschap	-6.213	-5.535
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	118.952	93.458
Financieel resultaat (exclusief IAS 39)	-27.147	-25.378
Belastingen op netto courant resultaat	-450	-152
Latente belastingen op netto courant resultaat	-719	-479
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	302	-113
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)	90.938	67.337
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	47.690	20.145
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-76	13
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-259	-455
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)	47.355	19.703
HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)		
Herwaardering van de financiële instrumenten	7.839	-19.375
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7.839	-19.375
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)		
Afschrijving zonnepanelen	-3.010	-2.556
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-425	-360
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)	-3.435	-2.916
NETTORESULTAAT (IFRS)	142.698	64.750

KERNRATIO'S

(IN EURO)

	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Netto courant resultaat (EPRA)/aandeel ¹	5,00	4,10
Resultaat op de portefeuille (IAS 40)/aandeel ¹	2,60	1,20
Herwaardering financiële resultaten (IAS 39)/aandeel ¹	0,43	-1,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)/aandeel	-0,19	-0,18
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	7,85	3,94
Netto courant resultaat/aandeel ²	4,91	3,87
Voorgestelde uitkering	74.029.040	59.291.390
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat) ³	81,4%	87,9%
Brutodividend/aandeel	4,00	3,40
Nettodividend/aandeel	2,92	2,55
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.181.244	16.432.763
Aantal aandelen in omloop per einde periode	18.507.260	17.438.644

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

3 Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op statutaire basis van WDP Comm. VA.

Financieel resultaat (exclusief IAS 39)

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39) bedraagt -27,1 miljoen euro over 2015, een toename tegenover vorig jaar (-25,4 miljoen euro) wegens een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden.

De totale financiële schulden bedragen 1.042,3 miljoen euro per 31 december 2015 ten opzichte van 863,8 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 2,9% gedurende 2015, tegenover 3,5% in 2014. Deze daling is voornamelijk het gevolg van het verlengen van de bestaande hedging-instrumenten, waardoor er een betere visibiliteit is op de winsten en er een onmiddellijke besparing kon worden gerealiseerd.

Netto courant resultaat (EPRA)

Het netto courant resultaat (EPRA) van WDP over 2015 bedraagt 90,9 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 35,0% tegenover het resultaat van 67,3 miljoen euro in 2014. Per aandeel houdt dit een stijging in met 22,1% (van 4,10 tot 5,00 euro). Deze stijging per aandeel is voor 12% (0,50 euro per aandeel) gedreven door de sterke groei van de portefeuille en de hogere inkomsten uit zonnepanelen, voor 6% (0,25 euro per aandeel) door de verlaging van de kost van de schulden en voor 4% (0,15 euro per aandeel) door het netto-effect van de twee huurverbrekkingsvergoedingen.

Resultaat op de portefeuille (IAS 40)

Het resultaat op de portefeuille (IAS 40) over het volledige boekjaar bedraagt +47,4 miljoen euro⁹ of +2,60 euro per aandeel¹⁰. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +19,7 miljoen euro of +1,20 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2015: België (+20,5 miljoen euro), Nederland (+31,3 miljoen euro), Frankrijk (-4,2 miljoen euro) en Roemenië (-0,3 miljoen euro).

Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)¹¹

De impact van IAS 39 bedraagt +7,8 miljoen euro of +0,43 euro per aandeel in de loop van 2015 (tegenover -19,4 miljoen euro of -1,18 euro per aandeel in 2014). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk Interest Rate Swaps) per 31 december 2015 als gevolg van de lichte stijging van de langetermijn-intrestvoeten in de loop van 2015.

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

voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen

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. Anders wordt zij via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent bedraagt -3,4 miljoen euro over 2015. 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)

Het netto courant resultaat (EPRA) samen met het resultaat op de portefeuille (IAS 40), de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39) en de herwaardering van de zonnepanelen (IAS 16), leiden tot het nettoresultaat (IFRS) in 2015 van 142,7 miljoen euro (in vergelijking met 2014 waar dit 64,7 miljoen euro bedroeg).

9 Dit is inclusief het aandeel in het resultaat op de portefeuille van joint ventures.

10 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 18.181.244 gedurende 2015.

11 De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen. De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cashitem (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld).

BALANS (IN EURO X 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Vaste activa	1.893.137	1.547.013
Immateriële vaste activa	96	93
Vastgoedbeleggingen	1.796.888	1.461.814
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	74.708	63.699
Financiële vaste activa	14.084	13.573
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.088	4.500
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	3.273	3.333
Vlottende activa	14.143	23.318
Activa bestemd voor verkoop	823	1.346
Handelsvorderingen	5.792	6.125
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	5.395	13.922
Kas en kasequivalenten	551	234
Overlopende rekeningen	1.582	1.691
TOTAAL ACTIVA	1.907.281	1.570.331
Eigen vermogen	768.273	613.494
Kapitaal	143.568	135.329
Uitgiftepremies	304.426	239.399
Reserves	177.581	174.016
Nettoresultaat van het boekjaar	142.698	64.750
Verplichtingen	1.139.008	956.837
Langlopende verplichtingen	980.884	734.328
Langlopende financiële schulden	916.010	664.928
Andere langlopende financiële verplichtingen	64.874	69.400
Kortlopende verplichtingen	158.125	222.509
Kortlopende financiële schulden	126.313	198.886
Andere kortlopende verplichtingen	31.812	23.623
TOTAAL PASSIVA	1.907.281	1.570.331
KERNRATIO'S (IN EURO)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NAV (IFRS)/aandeel	41,5	35,2
NAV (EPRA)/aandeel	44,9	39,2
Koers van het aandeel	81,2	62,7
Agio/Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)	81,0%	60,0%
(IN MILJOEN EURO)		
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	1.930,0	1.567,3
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1.062,9	876,8
Balanstotaal	1.907,3	1.570,3
Schuldgraad ²	55,7%	55,8%
<p>¹ Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP development RO (51%).</p> <p>² Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 omtrent Gereguleerde VastgoedVennootschappen.</p>		

Het verschil tussen het nettoresultaat van 142,7 miljoen euro en het netto courant resultaat van 90,9 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39), de positieve waardeschommeling van de portefeuille (IAS 40) en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen (IAS 16).

3. Toelichting bij de geconsolideerde balans 2015

Vastgoedportefeuille¹²

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2015 1.844,0 miljoen euro tegenover 1.492,1 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 zonnepanelen¹⁴, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 1.930,0 miljoen euro in vergelijking met 1.567,3 miljoen euro eind 2014.

¹² Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

¹³ Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 via www.beama.be.

¹⁴ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Deze waarde van 1.930,0 miljoen euro omvat voor 1.761,0 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio), hetgeen de sterke groei in 2015 reflecteert. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 33,5 miljoen euro met onder andere projecten in België te Gent, Heppignies en Willebroek, in Nederland te Barendrecht en Breda en in Roemenië te Ramnicu Valcea en Sibiu (2). Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 49,5 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2015 gewaardeerd tegen een fair value van 86,0 miljoen euro¹⁵.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,4%¹⁶. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,6%.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedraagt per 31 december 2015 768,3 miljoen euro, ten opzichte van 613,4 miljoen euro eind vorig boekjaar. Het eigen vermogen exclusief het gecumuleerd IAS 39-resultaat (dat in het IFRS eigen vermogen is verwerkt) is per 31 december 2015 gelijk aan 829,4 miljoen euro, in vergelijking met 682,5 miljoen euro eind 2014. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de

¹⁵ Zie ook toelichting VI. *Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten*.

¹⁶ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash) huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2015, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2014 en de gerealiseerde kapitaalverhogingen in 2015 naar aanleiding van het keuzedividend en de kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie. Daarnaast was er een waardeaan groei in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke experts. Het eigen vermogen van de groep (EPRA), onder meer abstractie makend van de (negatieve) mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen (conform IAS 39), bedraagt 830,4 miljoen euro per 31 december 2015.

NAV per aandeel

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 44,9 euro per 31 december 2015. Dit betekent een stijging van 5,7 euro tegenover een NAV (EPRA) van 39,2 euro op 31 december 2014. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 41,5 euro op 31 december 2015 tegenover 35,2 euro per 31 december 2014.

Schulden¹⁷

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2015 gestegen van 863,8 miljoen euro per 31 december 2014 tot 1.042,3 miljoen euro per eind december 2015. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het GVV-KB, stegen van 876,8 miljoen naar 1.062,9 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van

1.570,3 miljoen euro per 31 december 2014 naar 1.907,2 miljoen euro per eind december 2015. Hierdoor evolueerde de schuldgraad naar 55,7% per eind december 2015 in vergelijking met 55,8% per eind december 2014.

¹⁷ Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* werden de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

3. Transacties en verwezenlijkingen

1. Inleiding

In 2015 kon WDP zijn marktleiderspositie in de Benelux als gespecialiseerde en volledig geïntegreerde logistieke vastgoedspeler verder consolideren.

Het totale investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2013-16 bedraagt heden circa 800 miljoen euro op basis waarvan de portefeuille is geëvolueerd richting 2 miljard (inclusief projecten in uitvoering). Het gros van deze nieuwe investeringen situeert zich in de kernmarkten in de Benelux. Ook in Roemenië werd de portefeuille verder uitgebouwd.

2. Acquisities en desinvesteringen

2.1. Aankopen

De vermelde aankopen zijn geschied voor een totaalbedrag van circa 235 miljoen euro¹, tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze aankopen genereren een globaal brutohuurrendement van circa 7,25%.

België

- **Bornem, Sluisweg 32:** strategische XXL-site te Bornem, met name een multimodale FMCG²-campus voor DHL Supply Chain

van in totaal ongeveer 100.000 m², gelegen op concessiegrond nabij de containerterminal van Willebroek. De site bestaat uit circa 72.000 m² bestaande gebouwen en ongeveer 18.000 m² magazijnruimte in een tweede fase opgeleverd³. Er bestaat tevens een akkoord met professioneel vastgoedontwikkelaar MG Real Estate betreffende de mogelijke realisatie op termijn van een derde fase van ongeveer 13.000 m² (in functie van verhuring aan DHL Supply Chain). De acquisitie van deze site is gerealiseerd op 31 maart 2015 via de verwerving door WDP van 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV⁴, die de rechten bezit op deze site. De prijs van de aandelen van MLB NV is gebaseerd op de globale investeringswaarde van het door deze vennootschap aangehouden vastgoed van circa 58 miljoen euro (inclusief het project in aanbouw ter waarde van 10 miljoen euro). Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 48,0 miljoen euro, waarvan een bedrag van (ongeveer) 5,5 miljoen euro werd toegewezen aan de post *Kapitaal* en een bedrag van (ongeveer) 42,5 miljoen euro aan de post *Uitgiftepremies*. Bovendien kon WDP begin mei 2015 de verwerving van twee PV-installaties met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van 3MWp op het dak van bovengenoemde MLB-site te Bornem finaliseren. Deze acquisitie met een globale investeringswaarde van circa 8 miljoen euro en geannualiseerde inkomsten van circa 1 miljoen euro, is gerealiseerd door

1 Inclusief 12 miljoen euro voor Alblasterdam (zie 5.3.9. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum* op blz. 53) en exclusief 10 miljoen euro betreffende de tweede fase van de aankoop te Echt (Susteren).

2 FMCG staat voor Fast Moving Consumer Goods.

3 Zie ook 5.3.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de loop van 2015 zijn afgewerkt – België* op blz. 47.

4 MLB staat voor Maritime Logistics Bornem.

overname van 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA.

- **Asse, Z4 Broekooi 290:** deze site, voorheen eigendom van de Britse logistieke investeerder Segro met directe ontsluiting gezien gelegen aan de Brusselse ring, betreft een magazijn met kantoren van in totaal ongeveer 26.000 m² op een terrein van 5 ha, integraal verhuurd aan papier- en verpakingsbedrijf Antalis. Deze transactie werd begin januari 2015 gerealiseerd en betreft een investeringsbudget van ongeveer 11 miljoen euro⁵. Het huurcontract loopt nog tot eind mei 2016, waarna WDP de intentie heeft om de site geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen in functie van voorverhuring.
- **Willebroek, Victor Dumonlaan 32:** site in het verlengde van de containerterminal te Willebroek. Op een oppervlakte van 7,5 ha zal MG Real Estate een site ter grootte van circa 40.000 m² realiseren. In een eerste fase werd een logistiek gebouw van ongeveer 15.000 m² gerealiseerd dat midden juni 2015 werd opgeleverd en aangekocht door WDP. In een tweede fase wordt deze oppervlakte verdubbeld, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016⁶. Beide fases zijn verhuurd aan Damco op basis van een 3-6-9-huurcontract. Damco wenst op de nieuwe site te Willebroek zijn logistieke activiteiten tussen de haven van Antwerpen en Brussel te consolideren. Op de site blijft nog onge-

veer 10.000 m² aan ontwikkelingspotentieel beschikbaar. WDP verwerft deze totale site gefaseerd en na oplevering van MG Real Estate. Het investeringsbedrag voor wat betreft de eerste fase bedraagt circa 10 miljoen euro.

Nederland

- **Moerdijk, Transitoweg 5:** WDP heeft deze site, voorheen eigendom van het Spoorwegpensioenfonds en heden verhuurd aan OWIM (onderdeel van Lidl), verworven in februari 2015. De site in volle eigendom, betreft een pand bestaande uit magazijnen met kantoorruimte van ruim 41.000 m² met cross-dockfaciliteiten gelegen aan de haven van Moerdijk die onder andere is uitgerust met een terminal voor zee-transport. Deze transactie betreft een investeringsbudget van ongeveer 18 miljoen euro⁷.
- **Barendrecht, Dierensteinweg 30/ Spoorwegemplacement 1 en Breda, ABC 5301:** begin mei 2015 hebben WDP en The Greenery een partnership afgesloten voor de aankoop, de herontwikkeling en de verdere uitbouw van de sites van The Greenery gelegen te Barendrecht en Breda. Het betreft een initiële investering voor WDP van circa 46 miljoen euro voor de aankoop van beide sites.⁸
- **Tilburg, Hermesstraat 1:** een site in het industrieterrein Vossenbergh in de directe

⁵ Inclusief transactiekosten.

⁶ Zie 5.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering – België* op blz. 49.

⁷ Inclusief transactiekosten.

⁸ Zie 5.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering – Nederland* op blz. 50.

nabijheid van de containerterminal te Tilburg in Nederland met een totale oppervlakte van ruim 45.000 m². De gebouwen, voorzien van koeling en TAPA-gecertificeerd, zijn volledig voorverhuurd aan logistiek dienstverlener ID Logistics, dat er de distributieactiviteiten voor Fujifilm Europe, voorheen eigenaar van de site en nog steeds actief in de aangrenzende productiesite, verricht. Deze transactie werd gerealiseerd midden mei 2015 en vergt een globaal investeringsbedrag vanwege WDP van 36 miljoen euro. ID Logistics tekent in op een huurengagement van vijf jaar vast, met een optieverlenging van opnieuw vijf jaar.

- **Sites te Meppel, Bodegraven (2) en Druenen:** sale and rent back-operatie van vier panden van in totaal ruim 37.000 m², voorheen eigendom van Steenberg, gerealiseerd eind juni 2015. Deze panden zijn aangepast aan de logistieke activiteiten van deze logistieke dienstverlener, die voor deze transactie een huurcontract van gemiddeld acht jaar vast heeft ondertekend. Deze transactie betreft een investeringsbudget van circa 6 miljoen euro.
- **Hasselt, Hanzeweg 21 en 29:** multimodale hub in de regio Zwolle (Hasselt), bestaande uit een containerterminal met een oppervlakte van ongeveer 23.000 m² (op basis van een langetermijnhuurcontract van twintig jaar vast) met daaraan gekoppeld een crossdocking warehouse van circa 10.000 m² dat op basis van een huurcontract van tien jaar vast is verhuurd aan Westerman Logistics, een logistieke dienstverlener voor de Benelux en Noord-

Duitsland, alsook een distributiecentrum van ongeveer 20.000 m², dat de knocked-down⁹ activiteiten van Scania Logistics Netherlands, producent van zware voertuigen, huisvest in functie van zijn productiesite, eveneens gelegen te Zwolle. Deze acquisitie is gerealiseerd in de loop van het derde kwartaal van 2015 en betreft een investeringsbudget van ongeveer 25 miljoen euro.

- **Veghel, Eisenhowerweg 15:** aanpaalend aan de bestaande site, kon WDP in juli 2015 een koopcontract ondertekenen ter verwerving van een stuk grond van circa 8.500 m² voor een bedrag van 1,5 miljoen euro, met het oog op de toekomstige realisatie van een project in functie van verhuringen.
- **Eindhoven, Achtseweg Noord 20:** op jaareinde 2015 kon WDP een sale and rent back-operatie realiseren met DHL Parcel Benelux voor een totaal investeringsbedrag van circa 25 miljoen euro. Deze site betreft een crossdocking centrum met een oppervlakte van ruim 30.000 m² ten behoeve van het Benelux distributienetwerk van het koerierbedrijf DHL, alsook een stuk grondreserve van 1,6 ha.

Roemenië

- **Clinceni:** in totaal circa 10.000 m² aan warehouse space met kantoren voor Que-

⁹ Complete Knocked Down ofwel CKD is een productieproces binnen de automobielsector. Bij CKD-voertuigen worden alle onderdelen gefabriceerd, de onderdelen in kratten ingepakt, verscheept en dan in het land van bestemming in een lokale assemblagefabriek in elkaar gezet.

henberger Logistics, gelegen in de regio Boekarest. Het investeringsbudget betreft ongeveer 5 miljoen euro¹⁰.

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, waar op dit moment verschillende kleinere handelaars zijn gevestigd, om te bouwen tot een residentiële woontoren. I love Hungaria zal klaar zijn in het voorjaar van 2018. In het kader van dit project, zal WDP deze site samen met L.I.F.E. gefaseerd verkopen.¹¹

Bovendien werd gedurende 2015 de verkoop gerealiseerd van de zevende verdieping van de Asar-toren te Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9, alsmede een gedeelte van de grond te Sint-Niklaas.

Momenteel staat een bedrag van 0,8 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om twee stukken grond te Wieze enerzijds en Nijvel anderzijds.

¹⁰ Op basis van 100% van de investering.

¹¹ Zie persbericht van 30 april 2015.

3. Projecten die in de loop van 2015 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2015 een aantal voorverhuurde projecten opleveren. Het brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt circa 7,75% voor een totaal investeringsbudget voor WDP van ongeveer 125 miljoen euro (waarvan circa 70 miljoen euro in 2015 gespendeerd werd).

België

- **Vilvoorde, Havendoklaan 10:** in de zone Cargovil werd op een perceel, gelegen naast de WDP-site aan de Havendoklaan 12, een magazijn van ongeveer 7.000 m² opgetrokken ten behoeve van logistiek dienstverlener Intertrans. Het investeringsbudget bedraagt 5 miljoen euro.
- **Bornem, Sluisweg 32:** ongeveer 18.000 m² magazijnruimte, opgeleverd begin oktober 2015, die deel uitmaakt van de multimodale FMCG-campus¹² voor DHL Supply Chain. Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.
- **Londerzeel, Nijverheidsstraat 13:** herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn met 30.000 palletplaatsen voor Lantmännen Unibake, een internationale bakkerijgroep, op basis van een huurcontract van twintig jaar. De investering bedroeg circa 18 miljoen euro. Midden juni 2015 werd de aanpalende productiesite in eigendom van Lantmännen Unibake vernield door een

¹² Zie 5.3.2. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Acquisities en desinvesteringen – België* op blz. 44.

zware brand. Het diepvriesmagazijn van WDP werd gevrijwaard, maar ondervond desondanks beperkte schade, waardoor de oplevering – initieel voorzien voor eind juni 2015 – vertraging opliep en eind oktober 2015 plaatsvond. De kosten voor de schade zijn gedekt door de verzekering.

Nederland

- **Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3):** een project van ruim 14.000 m² op basis van een huurcontract met Kuehne + Nagel, dat hier verschillende van zijn activiteiten centraliseert en de site tevens als hoofdkwartier heeft ingericht. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene Very Good-score. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.
- **Zwolle, Paderbornstraat 21:** een nieuw BREEAM-gecertificeerd e-commerce warehouse (score: Excellent) met een oppervlakte van circa 35.000 m², volledig op maat van wehkamp, Nederlands grootste online warenhuis. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van vijftien jaar vast. Het project betreft een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase 1 van het gebouw. Daarnaast heeft huurder wehkamp zelf meer dan 70 miljoen euro geïnvesteerd in de inrichting ervan.
- **Harderwijk, Archimedesstraat 9:** een nieuwbouwproject op maat van Alcoa. Het betreft een nieuw distributiecentrum met opslagruimte van in totaal ruim 17.000 m² (exclusief kantoren en mezzanine) op een door WDP aangekocht perceel. Alcoa geeft de voorkeur aan deze locatie, gezien de strategische ligging in functie van zijn Nederlands en Duits cliënteel. Alcoa tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.
- **Soesterberg, Centurionbaan:** op een nieuw bedrijventerrein aan de A28, heeft WDP een nieuw bedrijfspand opgericht ten behoeve van Hypsos, specialist in live communicatie. Op een terrein van ruim 1,1 ha werd een magazijn met kantoren van ruim 7.200 m² ontwikkeld. Het betreft een high-end pand op maat van de huurder, op basis van een langetermijnhuurcontract, dat werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt ruim 7 miljoen euro.
- **Papendrecht, Nieuwland Parc 121:** nieuwbouwproject in het verlengde van de sale and rent back-operatie¹³ bestaande uit een magazijn met kantoren van in totaal ruim 7.000 m², gerealiseerd door Heembouw, dat werd opgeleverd eind 2015. Huurder Staay Food Group gaat hiervoor een huurengagement van vijftien jaar vast aan. Het investeringsbudget bedraagt ruim 13 miljoen euro.
- **Alphen aan den Rijn, H.K. Onnesweg 3:** renovatie van in totaal ongeveer 4.000 m² voor huurder Santa Fe Relocations, dat werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt circa 1,7 miljoen euro.

¹³ Zie 5.3.9. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum* op blz. 53.

Roemenië

- **Brasov:** een overeenkomst kon worden afgesloten met Inter Cars, reeds huurder van een nieuw WDP-magazijn te Brasov, voor een verdubbeling van zijn oppervlakte op deze site. Het investeringsbudget voor deze bijkomende 5.000 m² bedraagt ongeveer 2 miljoen euro¹⁴. Inter Cars heeft ingetekend op een huurcontract van tien jaar voor de nieuwbouw, en verlengt tevens het contract voor zijn bestaande gebouwen tot dezelfde looptijd.
- **Ploiesti:** op het bestaande perceel waar voorheen reeds een logistiek gebouw werd opgetrokken voor Roquet, is een nieuwbouw van 12.000 m² gerealiseerd ten behoeve van Federal Mogul, een internationaal gekende fabrikant en toeleverancier voor de automobielsector, op basis van een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro¹⁵.
- **Braila:** ongeveer 16.000 m² aan opslagruimte op een concessiegrond gelegen nabij de Donau in Braila voor het Japanse Yazaki, een gerenommeerde internationale toeleverancier voor de auto-industrie op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar, met optie tot uitbreiding. Huurder Yazaki is reeds via meerdere vestigingen actief in Roemenië. Dit project betreft een investering van circa 9 miljoen euro¹⁵.

¹⁴ Op basis van 100% van de investering.

¹⁵ Op basis van 100% van de investering.

4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering een initieel brutohuurrendement te genereren tussen 7,50 en 8,00%.

België

- **Willebroek, Victor Dumonlaan 32:** realisatie van een tweede fase van deze logistieke site¹⁶ voor huurder Damco (met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016), alsmede een derde fase in functie van voorverhuring met een totale oppervlakte van 25.000 m². Het investeringsbedrag betreft circa 14 miljoen euro.
- **WDPort of Ghent:** na de aankondiging¹⁷ van de multimodale locatie WDPort of Ghent – uniek in Vlaanderen – kondigen WDP en partner Havenbedrijf Gent een eerste project aan, met name de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m² voor DISTRILOG Group, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2016 (een voorziene investering van circa 10 miljoen euro).
- **Heppignies, rue de Capilône 6:** realisatie van ruim 21.000 m² opslagruimte met kantoren (voorziene oplevering: tweede kwartaal van 2016) op de bestaande gronden nabij de luchthaven van Charleroi voor retailer Trafic op basis van een langetermijncontract van achttien jaar met driejaarlijkse opzegmogelijkheid vanaf negen jaar. Het investeringsbudget bedraagt 10 miljoen euro.

¹⁶ Zie 5.3.2. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Acquisities en desinvesteringen – België* op blz. 44.

¹⁷ Zie persbericht van 15 mei 2013.

Nederland

- **Barendrecht, Dierensteinweg 30:** een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de importafdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd door The Greenery, wordt een tweede nieuwbouw gerealiseerd. De oplevering van in totaal 40.000 m² is voorzien voor einde 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.
- **Breda, IABC 5301:** nieuwbouwlocatie van circa 20.000 m². De locatie wordt ten dele ingericht als Zachtfruit DC voor The Greenery. De oplevering is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2016. In de tussentijdse periode blijft de logistieke operatie van The Greenery Zachtfruit gehuisvest op de huidige locatie. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro gespreid over de komende twee jaar.

Roemenië¹⁸

- **Ramnicu Valcea:** strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – zal Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek nemen in een nieuw magazijn van circa 12.000 m²

(voorzien oplevering: eerste kwartaal van 2016) op basis van een huurcontract van tien jaar vast. WDP voorziet voor dit project een investeringsbedrag van ongeveer 8 miljoen euro¹⁹.

- **Sibiu (1):** een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m² voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens, eveneens gelegen langs deze Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven. Siemens gaat hiervoor een huurengagement van tien jaar vast aan. WDP voorziet de oplevering van deze nieuwbouw in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro¹⁹.
- **Sibiu (2):** strategische hub voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en een ruime parking op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. WDP voorziet de oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2016. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro¹⁹.

5. Verder potentieel

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

¹⁸ Deze projecten worden gerealiseerd via WDP Development RO, een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

¹⁹ Op basis van 100% van de investering.

België

- **Gent, Vasco Da Gamalaan:** het WDPort of Ghent kan, behalve zijn ligging, bogen op uitzonderlijke multimodale troeven – uniek in Vlaanderen – gezien de combinatie van zee- en binnenvaart, spoorlijnen, containerterminal en vervoer via de weg. Na afwerking van het eerste project²⁰, blijft nog 160.000 m² beschikbaar voor ontwikkeling, in functie van de voorverhuringen.
- **Heppignies, rue de Capilône 6:** dit terrein is erg strategisch gelegen nabij de luchthaven van Charleroi, in het hart van de economische activiteit rond de luchthaven en vlak bij een kruispunt van autosnelwegen. Na afwerking van het eerste project²⁰, blijft nog een oppervlakte van ongeveer 60.000 m² beschikbaar voor ontwikkeling, in functie van de verhuuroportunities die zich aandienen.
- **Luik, Triligiport:** WDP beschikt over een concessie op Triligiport Liège – de in voorbereiding zijnde trimodale logistieke hub van Luik – waarop na realisatie van de infrastructuurwerken 50.000 m² kan ontwikkeld worden.
- **Meerhout, Nikelaan 1:** WDP werkt samen met BCTN aan de verdere ontwikkeling van de trimodale terminal van Meerhout: er is de strategische zichtlocatie langs de E313, de onmiddellijke nabijheid van de grootste inland containerterminal in België, de uitstekende spoorverbinding en de waterverbinding via het Albertkanaal. WDP voorziet er de ontwikkeling op maat van de klant

van een magazijn van circa 23.000 m² op basis van voorverhuringen.

- **Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan:** een project met een oppervlakte van 4.000 m² op een terrein van circa 11.000 m², op een topligging langs de autosnelweg E17.
- **Courcelles, rue de Liège 6:** op deze site is nog ruimte voor een derde fase, namelijk de bouw van 10.000 m² bijkomende opslagruimten.

Nederland

- **Tiel, Medel 1A:** op deze site is nog ruimte voor ontwikkeling van een tweede fase van ongeveer 30.000 m² aan opslagruimte, eveneens in functie van voorverhuring.

Frankrijk

- **Lille (Libercourt), Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase II):** de bouw van 24.000 m² bijkomende opslagruimten, waardoor de totale oppervlakte van het project op 60.000 m² kan worden gebracht.

Roemenië

Er blijft in Roemenië nog heel wat potentieel. Ook in de toekomst zal WDP zich toespitsen op de bouw van panden die voorverhuurd zijn. Dat zal gebeuren via WDP Development RO, in een 51-49% joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

²⁰ Zie 5.3.4. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering – België op blz. 49.

6. Verhuringen

In de loop van 2015 konden de volgende verhuringen worden gerealiseerd. Deze werden afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

België

- **Beringen (Paal), Industrieweg 135 – Rijselstraat:** Val d'Hony Verdifarm breidt zijn bestaande ruimte op deze site te Beringen uit met een oppervlakte van ruim 5.000 m² aan magazijnen met kantoren, op basis van een huurcontract van vier jaar vast.
- **Vilvoorde, Havendoklaan 13:** Autoproducts neemt zijn intrek in een warehouse van ruim 1.400 m² en tekent hiervoor een 6-9-huurcontract.
- **Nijvel, chaussée de Namur 66:** het bestaande pand werd opgesplitst en aangepast aan de behoefte van de nieuwe huurder Dockx, op basis van een 3-6-9-huurcontract voor een totale oppervlakte van ruim 4.200 m² aan magazijnruimte en buitenopslag.
- **Nijvel, rue de l'industrie 30:** Globall Concept, internationale speler inzake feestelijke verlichting en decoratie, nam gefaseerd zijn intrek in het bestaande magazijn. De huur van een oppervlakte van circa 7.000 m² is gebaseerd op een contract van negen jaar.

Nederland

- **Venlo, Ampèrestraat 7-9:** een oppervlakte van circa 7.000 m² werd verhuurd aan IJS GLOBAL Netherlands op basis van een huurcontract met een looptijd van vijf jaar vast.
- **Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32:** een gedeelte van de site, met name een oppervlakte van ongeveer 3.300 m², werd voor een looptijd van vijf jaar verhuurd aan Boland, verdeler van feestartikelen. Bijkomend werd een oppervlakte van ruim 5.000 m² aan magazijnruimte met kantoren verhuurd aan chemiespecialist Dallas Group of America, opnieuw op basis van een huurcontract van vijf jaar vast.

Frankrijk

- **Lille – Seclin, rue Marcel Dassault 16B:** een gefaseerde inname van in totaal ruim 4.000 m², verhuurd aan Leroy, via een 3-6-9-huurcontract.
- **Lille – Templemars, route d'Ennetières 40:** Dispeo, logistiek dienstverlener voor de e-commerce, neemt zijn intrek in nagenoeg de totale vrijgekomen oppervlakte van ruim 18.000 m² en tekent hiervoor een 3-6-9-huurcontract.

WDP wist het hoge niveau van bezettingsgraad (97,6% op het einde van 2014) te handhaven. Op 31 december 2015 bereikte de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,5%²¹.

²¹ Inclusief zonnepanelen.

7. Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen

Zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen de Nederlandse vastgoedportefeuille

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. WDP voorziet dat dit project zal zijn uitgerold tegen het einde van 2016 in samenwerking met de huurders. In een eerste fase realiseerde WDP een PV-installatie met een totaal vermogen van 2,5 MWp op het dak van het warehouse van wehkamp te Zwolle.

Implementatie van zonnepanelen te Wallonië

Een aantal van de bestaande WDP-sites te Wallonië (te Nijvel (3), Jumet en Courcelles) werd uitgerust met een PV-installatie voor een totaal vermogen van 1,9 MWp.

8. Dual listing

Het WDP-aandeel noteert sinds 18 november 2015 ook op Euronext Amsterdam. Deze zogeheten dual listing benadrukt het belang dat WDP hecht aan zijn kernmarkt Benelux, meer specifiek het steeds groter wordende Nederlandse aan-

deel – thans even groot als de historische thuismarkt België – binnen de vastgoedportefeuille. Ter gelegenheid van deze tweede notering heeft WDP geen nieuwe aandelen geplaatst. De referentiemarkt van WDP blijft Euronext Brussel. De aandelen zijn verzameld en geadmistreerd in het centrale orderboek van de Euronext-groep.

9. Feiten na balansdatum

Nederland

- **Alblasserdam, Nieuwland Parc 121:** een site voor Staay Food Group nabij Rotterdam. Staay Food Group, wereldwijd actief in de import, export, groothandel en teelt van groenten en fruit, wenst op deze locatie zijn activiteiten te centraliseren in functie van zijn aanhoudende groei. De transactie met een investeringsbudget van ongeveer 12 miljoen euro, gebeurde via een sale and rent back-operatie van de bestaande gebouwen, alsmede een nieuwbouwproject.²² Na de oplevering van de nieuwbouw op het einde van het vierde kwartaal van 2015, werd de sale and rent back begin januari 2016 gefinaliseerd. Huurder Staay Food Group tekent in op een huurengagement van vijftien jaar vast.

²² Zie 5.3.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de loop van 2015 zijn afgewerkt – Nederland op blz. 48.

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.

FINANCIËLE KERNCIJFERS

	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	1.041,8	863,6
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	1.062,9	876,8
Balanstotaal (in miljoen euro)	1.907,3	1.570,3
Schuldgraad ¹ (in %)	55,7	55,8
Interest Coverage Ratio ² (in x)	4,2	3,3
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	2,9	3,5
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,2	3,5
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,6	4,1
Hedge ratio ³ (in %)	77	82
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in jaren)	6,8	6,7

1 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

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

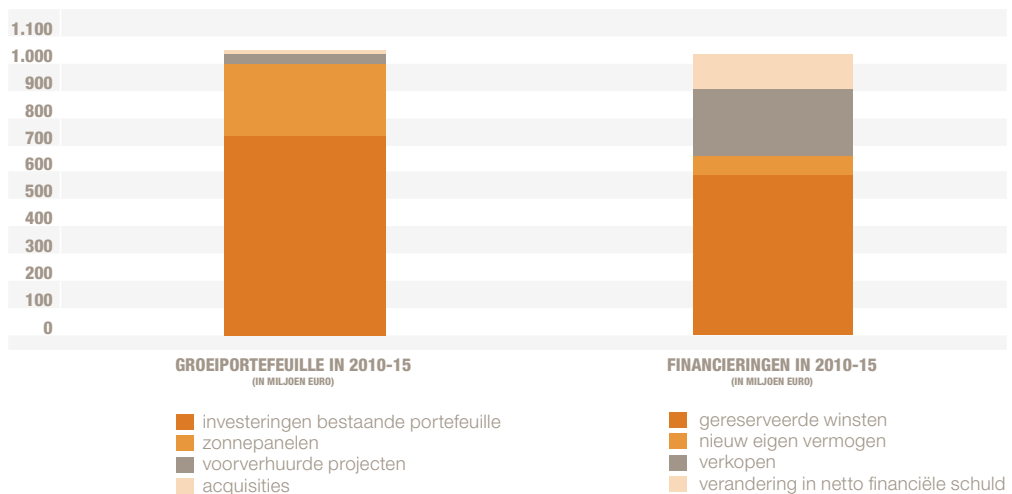
3 Percentage van de schulden aan vaste intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

4 Resterende looptijd van de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen

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.

FINANCIERINGSBRONNEN GEDURENDE 2010-15



2. Structuur van de schulden

Schuldgraad

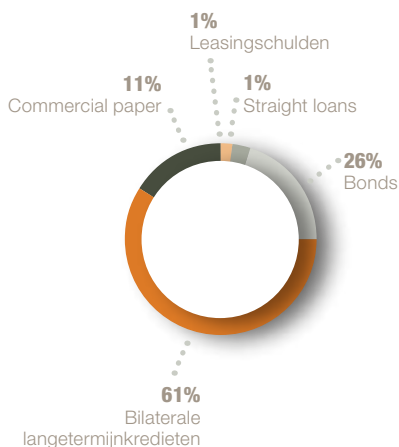
Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het GVV-KB. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% bedragen (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) en bovendien is er geen

uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien deze de toegestane limiet overschrijdt – aangezien op dat moment de middelen dienen aangewend te worden om de schuldratio terug te laten dalen onder de 65%. Het gebruik van schulden wordt toegepast om de returns voor de aandeelhouders te optimaliseren, maar dient voorzichtig te worden ingezet met inachtneming van een veelheid aan factoren, zoals de toegang tot kapitaal ter herfinanciering, de capaciteit om de

intrestlasten te dragen, de kwaliteit van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten en het aandeel van de projecten in uitvoering. WDP geeft de voorkeur aan een financieel beleid waarbij de schuldgraad schommelt tussen 55 en 60%.

Eind 2015 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 55,7%, quasi stabiel tegenover 55,8% per eind 2014¹.

Samenstelling



Op 31 december 2015 bedroegen de totale uitstaande geconsolideerde financiële schulden 1.042,3 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 640,0 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over negen banken;

¹ Zie eveneens toelichting XXI. *Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad* op blz. 221 voor de toepassing van artikel 24 van het KB betreffende de GVV.

- 114,2 miljoen euro commercial paper;
- 266,0 miljoen euro obligatieleningen²;
- 9,3 miljoen euro straight loans;
- 12,8 miljoen euro leasingschulden.

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

Zo gebeurt de basisfinanciering voornamelijk bij de traditionele Belgische grootbanken (BNP Paribas Fortis, ING Bank, Belfius Bank en KBC Bank), met bijkomende financieringen bij respectievelijk Bayerische Landesbank, Caisse d'Épargne, Triodos Bank, Energiefonds Overijssel en Monte Paschi. In Nederland werkt WDP samen met ABN AMRO. In Roemenië heeft WDP een financieringspakket ter beschikking van de EIB (Europese Investeringsbank) en BNP Paribas Fortis.

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

Vervaldagen

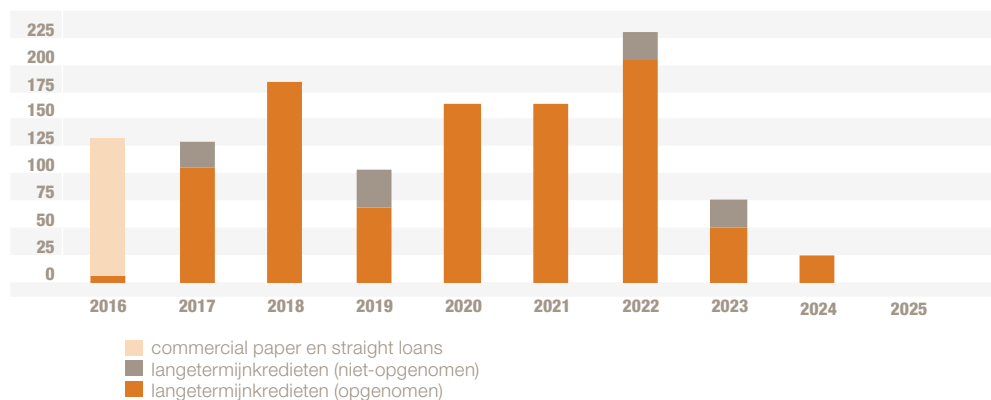
Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

² Het betreft hier de obligatieleningen zoals uitgegeven in 2013 en 2014, evenals de obligatielening die werd gerealiseerd in 2015, alle met een looptijd van zeven jaar.

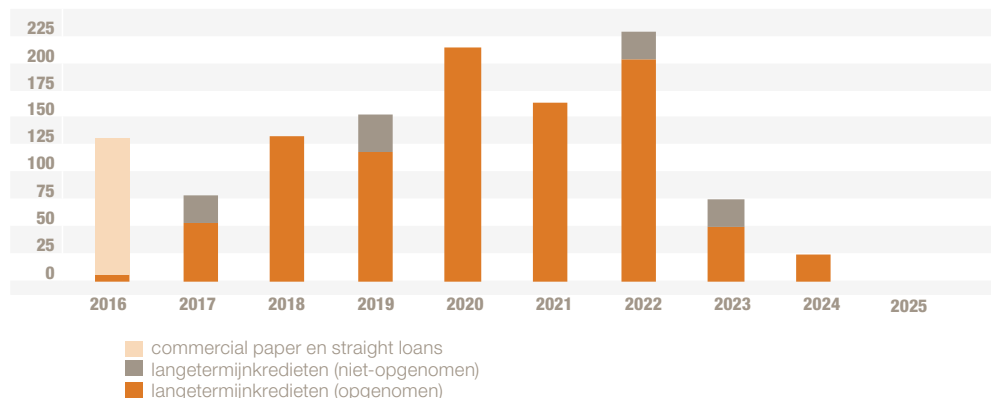
12% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 47% hebben een looptijd van meer dan één jaar en 41% hiervan vervalt op

meer dan vijf jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2016, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds volledig verlengd.

VERVALDAGEN KREDIETEN (MINIMALE LOOPTIJD)³



VERVALDAGEN KREDIETEN (MAXIMALE LOOPTIJD)³



³ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Bij de minimale looptijd wordt verondersteld dat deze verlengingsopties niet zouden worden uitgeoefend, bij de maximale looptijd wordt verondersteld dat deze telkens worden uitgeoefend.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2015 bedraagt 4,2 jaar⁴. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,6 jaar⁵. Eind 2014 was dit respectievelijk 3,5 en 4,1 jaar.

Op 31 december 2015 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 110 miljoen euro⁶.

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

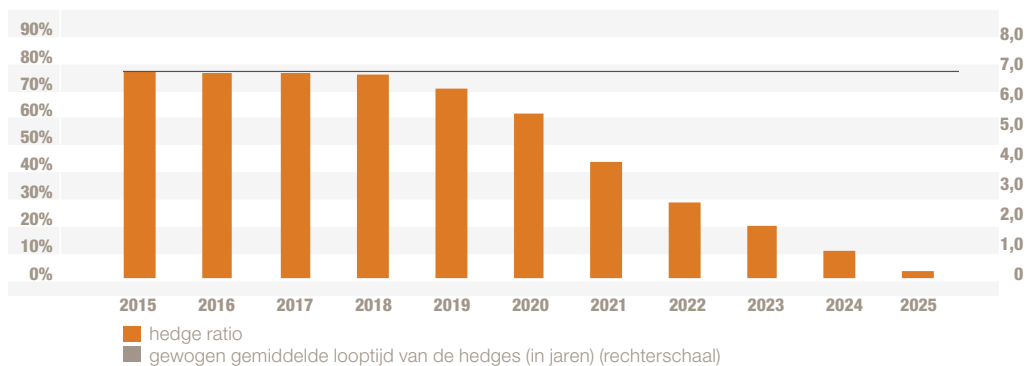
5 Hierbij werd rekening gehouden met de nieuwe financieringsoperaties gerealiseerd na balansdatum en vóór de publicatie van de jaarcijfers 2015. Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden worden uitgeoefend, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,8 jaar.

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

De voorgaande grafieken geven de vervaldagen van de schulden weer. Het is de bedoeling van WDP om een zo goed mogelijke spreiding van de schulden in de tijd te bekomen, waarbij eveneens een evenwicht gezocht wordt tussen looptijd, kost en diversificatie van de gebruikte schuldinstrumenten. Aangezien er bij sommige kredieten een verlengingsoptie is die kan uitgeoefend worden door de leninggever, werd in voorgaande grafieken rekening gehouden met de minimale respectievelijk maximale looptijd van de kredieten waarbij in het laatste geval werd verondersteld dat de verlengingsopties telkens werden uitgeoefend door de bank. In 2016 vervallen 126,3 miljoen euro schulden, waarvan 114,2 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 plaatsing ervan niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

Indekkingen

EVOLUTIE HEDGE RATIO



Schuldgraad

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te onderwerpen en de kost van de schulden te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedgingpolitiek waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter dekking van de financiële schulden. De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 77% op 31 december 2015⁷. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 76% in 2018 en 62% in 2020. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook blz. 221 voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en blz. 79 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,9% in 2015, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2014 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 3,5%. WDP heeft gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedginginstrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden een aantal bestaande Interest Rate Swaps verlengd door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd.⁸ Dit heeft geleid tot een betere visibiliteit op de winsten en levert een onmiddellijke besparing

op, resulterend in een gemiddelde kost van de schulden die is gedaald tot 2,8% per 31 december 2015 (tegenover 2,9% gemiddeld in 2015).

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 om en bij de 7,5%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 6,5 jaar. Deze worden vervolgens gefinancierd met 55-60% aan schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van onder de 3% gebaseerd op een zeer hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 6,8 jaar).

Deze hoge marge tussen rendement en kost, zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio van 4,2x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

3. Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV) en als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) in Nederland voor wat betreft de financiering van WDP Nederland, dat er een minimum Interest Coverage Ratio is van 1,5x⁹ en dat de waarde van speculatieve ontwikkelings-

7 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 1. *Risicofactoren* op blz. 4 en toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 211.

8 Zie persbericht van 11 februari 2015.

9 Voor twee kleinere leningen is er een minimale Interest Coverage Ratio van 2,0x. Zie ook toelichting XXV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen* op blz. 225.

projecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen. WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2015. De Interest Coverage Ratio bedroeg 4,2x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0% eind 2015.

Het financieringsbeleid van WDP is er eveneens op geënt dat er geen hypotheek noch andere zekerheden worden verleend aan de schuldeisers, met uitzondering van deze vermeld op blz. 226

4. Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2015

Financieringsbeleid in 2015

In 2015 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 300 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 werd van de nettokapitaaluitgaven ruim 100 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden. Daarnaast kende het eigen vermogen een stijging via een waardestijging in het vastgoed zoals geschat door de onafhankelijke vastgoedexperts. Samen heeft dit geleid tot een schuldgraad die stabiel en binnen de beoogde

range van 55-60% bleef, namelijk 55,7% per 31 december 2015. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd en geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2016.

Zo versterkte de onderneming de financiële middelen in 2015 achtereenvolgens door middel van:

- **Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie van circa 48 miljoen euro**

WDP sloot op 3 maart 2015 een overeenkomst voor de aankoop van de multimediale FMCG-campus voor DHL Supply Chain te Bornem, dewelke gerealiseerd kon worden via de verwerving door WDP van 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die de rechten op deze site bezat. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP gaf op 31 maart 2015 zijn goedkeuring aan de inbreng in natura van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die leidde tot een kapitaalverhoging van 47.952.985,37 euro en de uitgifte van 681.828 nieuwe aandelen. De uitgifteprijs bedroeg 70,33 euro per aandeel.

- **Keuzedividend ten belope van circa 26 miljoen euro**

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ruim 55% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidt tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 26 miljoen euro door middel van de creatie van 386.788 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 66,30 euro.

- **Verlenging kredietlijn Monte Paschi voor 20 miljoen euro**

WDP kon met Monte Paschi de verlenging van een bestaand krediet van 18 miljoen euro realiseren dat op vervaldag kwam per 30 mei 2015 via een nieuwe kredietfaciliteit van 20 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar.

- **Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door KBC Bank**

WDP kon een lening afsluiten met KBC Bank. Het betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van zeven jaar.

- **Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door Caisse d'Épargne**

WDP kon een lening afsluiten met Caisse d'Épargne. Het betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar.

- **Toekenning nieuwe lening van 35 miljoen euro door ING Bank**

Met ING Bank kon WDP een lening afsluiten van 35 miljoen euro van het type bullet met een looptijd van zeven jaar.

- **WDP realiseerde een private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar voor een totaalbedrag van 92,2 miljoen euro**

De obligaties werden voor 54,4 miljoen euro of 59% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 37,8 miljoen euro of 41% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet zijn uitgegeven aan een uitgifteprijs van 99,361% en bieden een

jaarlijks brutorendement van 2,601%. De obligaties met een variabele rentevoet zijn uitgegeven aan 100% en zullen een zesmaandelijkse intrestbetaling hebben¹⁰. De netto-opbrengsten van deze uitgifte worden door WDP aangewend voor algemene bedrijfsdoeleinden, in het bijzonder voor de groei van de WDP-groep en voor de diversifiëring van haar financieringsbronnen. Deze uitgifte houdt tevens een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden in.

- **Herfinanciering kredietlijnen BNP Paribas Fortis voor 50 miljoen euro**

WDP kon met BNP Paribas Fortis de herfinanciering van twee bestaande kredieten van elk 25 miljoen euro realiseren die op vervaldag komen op 31 maart 2016 en 30 september 2016 respectievelijk. De bestaande kredieten worden vervangen door twee nieuwe kredietfaciliteiten met een looptijd van acht en zeven jaar.

- **Herfinanciering kredietlijn KBC Bank voor 25 miljoen euro**

WDP kon met KBC de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt op 30 oktober 2016. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

- **Herfinanciering kredietlijnen ABN AMRO voor 50 miljoen euro**

WDP kon met ABN AMRO de herfinanciering van twee bestaande kredieten van elk

¹⁰ De intrest van de obligaties met een variabele rentevoet zal worden berekend op basis van een marge van 175 basispunten boven Euribor 6 maanden.

25 miljoen euro realiseren die op vervaldag komen op 7 april 2016. De bestaande kredieten worden vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van 2+2 jaar.

- **Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door BNP Paribas Fortis**
WDP kon, via WDP Development RO, een lening afsluiten met BNP Paribas Fortis ter financiering van de Roemeense activiteiten. Het betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van 6 jaar.
- **Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door Belfius Bank**
Met Belfius Bank kon WDP een lening afsluiten van 25 miljoen euro van het type bullet met een looptijd van zeven jaar.
- **Toekenning nieuwe groene lening van 3 miljoen euro door Energiefonds Overijssel**
In Nederland kon WDP met de provincie Overijssel, via het Energiefonds Overijssel, dat specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten, een samenwerking opstarten. Zo werd een investeringskrediet van vijftien jaar afgesloten voor een bedrag van circa 3 miljoen euro ter financiering van de zonne-energieprojecten in Zwolle.

Daarnaast kon de onderneming ook haar kost van de schulden verlagen:

- **Verlenging en herschikking hedginginstrumenten**
WDP heeft gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande

hedginginstrumenten te herbekijken.

Binnen deze context werden een aantal bestaande Interest Rate Swaps verlengd door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd.¹¹ Dit heeft geleid tot een betere visibiliteit op de winsten en levert een onmiddellijke besparing op, resulterend in een gemiddelde kost van de schulden die is gedaald tot 2,8% per 31 december 2015.

Financiële risico's

Ook in 2015 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 1. *Risicofactoren* op blz. 4.

¹¹ Zie persbericht van 11 februari 2015.

5. EPRA-stats

EPRA-kernprestatie-indicatoren

De publicatie van deze gegevens is niet verplicht volgens de regels aangaande de GVV's en is niet geverifieerd door de publieke autoriteiten.

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

TABEL	EPRA-PRESTATIEMETING	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 bedrijf uit het verhuur van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	90.939	5,00
II.	EPRA NAV¹	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.	830.364	44,9
II.	EPRA NNNAV²	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.	758.259	41,0
III.	EPRA NIY³	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.	N/R	N/R
III.	EPRA TOPPED-UP NIY³	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het 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.	N/R	N/R
IV.	EPRA-leegstands-percentage	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.	N/R	N/R

1 NAV = Net Asset Value.

2 NNNAV = Triple Net Asset Value.

3 NIY = Net Initial Yield.

I. EPRA-WINST

	31 DEC. 15	31 DEC. 14
(in euro x 1.000)		
Winst per IFRS-resultatenrekening	142.698	64.750
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	-44.255	-16.786
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-47.690	-19.702
- Afschrijvingen op zonnepanelen	3.435	2.916
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	76	-13
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-7.839	19.375
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	259	11
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
EPRA-winst	90.939	67.337
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.181.244	16.432.763
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (in euro)	5,00	4,10

II. INTRINSIEKE WAARDE VOLGENS EPRA

	31 DEC. 15	31 DEC. 14
(in euro x 1.000)		
NAV (IFRS)	768.273	613.494
NAV (IFRS)/aandeel (in euro)	41,51	35,18
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	768.241	613.494
Omvat (niet):		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	61.166	69.004
(v.a) uitgestelde belastingen	957	650
EPRA NAV	830.364	683.148
Aantal aandelen	18.507.260	17.438.644
EPRA NAV per aandeel (in euro)	44,9	39,2
EPRA NAV		
omvat:	830.364	683.148
i. reële waarde van financiële instrumenten	-61.166	-69.004
ii. reële waarde van financiële schulden	-9.982	-9.433
iii. uitgestelde belastingen	-957	-650
EPRA NNNAV	758.259	604.061
Aantal aandelen	18.507.260	17.438.644
EPRA NNNAV per aandeel (in euro)	41,0	34,6

III. EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY

(in euro x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	1.843.197	1.492.240
Activa bestemd voor verkoop	823	1.346
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves	-84.594	-153.063
Afgewerkte vastgoedportefeuille	1.759.426	1.340.523
Toelage voor geraamde aankoopkosten	61.443	48.160
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B 1.820.868	1.388.682
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten	129.686	104.140
Vastgoedkosten	-4.236	-2.669
Geannualiseerde nettohuurgelden	A 125.451	101.472
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C 125.451	101.472
EPRA NIY	A/B 6,9%	7,3%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B 6,9%	7,3%

IV. VASTGOEDBELEGGINGEN - HUURDATA EN LEEGSTANDSPERCENTAGE (EPRA)

SEGMENT	Brutohuurinkomsten 2015 (in euro x 1.000)	Nettohuurinkomsten 2015 (in euro x 1.000)
België	57.175	54.846
Nederland	55.835	53.917
Frankrijk	8.785	7.882
Roemenië	710	1.686
Totaal aantal vastgoedeigendommen beschikbaar voor verhuur	122.505	118.331
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening		
Huurinkomsten in verband met:		
- activa bestemd voor verkoop	0	0
- vastgoedbeleggingen reeds verkocht	0	-16
- vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	489	335
- inkomsten uit zonnepanelen		8.200
- andere aanpassingen	-710	-1.686
Totaal	122.285	125.164

Verhuurbare ruimte per 31 DEC. 15 (in m ²)	Brutohuurinkomsten op jaarbasis (in euro x 1.000)	Verwachte huurwaarde voor leegstaande ruimtes per 31 DEC. 15 (in euro x 1.000)	Totale verwachte huurwaarde (in euro x 1.000)	Percentage leegstand (in %)
1.542.931	58.110	2.278	59.867	3,8
1.353.545	65.063	418	63.805	0,7
145.511	5.181	779	6.105	12,8
39.956	1.876	0	1.852	0,0
3.081.943	130.230	3.475	131.629	2,6
-39.956	-1.876	0	-1.852	
3.041.987	128.190	3.475	129.777	2,6

V. EPRA-KOSTRATIO

(in euro x 1.000)		31 DEC. 15	31 DEC. 14
Inclusief:			
I. operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening		12.906	9.915
III. beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-749	-694
IV. andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge		350	333
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. afschrijvingen		-678	-683
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	11.829	8.871
IX. Directe leegstandskosten		-340	-327
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	11.489	8.544
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond		118.083	94.292
Brutohuurinkomsten	C	118.083	94.292
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	10,0%	9,4%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,7%	9,1%

V. VASTGOEDBELEGGINGEN - EVOLUTIE NETTOHUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

(in euro x 1.000)	31 DEC. 15	
	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen
België	42.695	6.884
Nederland	31.735	14.956
Frankrijk	8.135	
Roemenië	1.288	
Vastgoed bestemd voor verhuring	83.853	21.840
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening		
Nettohuurinkomsten vastgoedbeleggingen die eerder werden verkocht		
Niet-toegekend		
Inkomsten uit zonne-energie		
Andere aanpassingen: Roemenië	-1.288	
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed op geconsolideerde IFRS-resultatenrekening	82.565	21.840

31 DEC. 15			31 DEC. 14	
Verkopen	Projecten	Totale nettohuurinkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Organische groei nettohuurinkomsten 2015 (in %)
	7.686	57.266	42.824	-0,3%
	7.364	54.055	31.481	0,8%
		8.135	8.387	-3,1%
	398	1.686	1.257	2,4%
0	15.448	121.141	83.949	0,0%
		-16		
		-2.475		
		8.200		
	-398	-1.686	-1.257	
0	15.050	125.165	82.692	

VII. VASTGOEDBELEGGINGEN - WAARDERINGSGEGEVENS

(in euro x 1.000)	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Nettoaanvangsrendement EPRA (in %)
België	803.469	20.517	6,7
Nederland	862.882	31.333	7,0
Frankrijk	73.762	-4.236	6,6
Roemenië	45.809	-259	9,2
Totaal aantal vastgoedeigendommen beschikbaar	1.785.922	47.355	6,9
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
- Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuuring	27.392		
- Grondreserves	30.206		
- Activa bestemd voor verkoop	-823		
- Andere aanpassingen: joint ventures	-45.809		
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	1.796.888		

VIII. VASTGOEDBELEGGINGEN - GEGEVENS MET BETREKKING TOT HUURCONTRACTEN

SEGMENT	Gemiddelde looptijd	
	tot eerste vervalddag (in jaren)	tot eindvervalddag (in jaren)
België	4,3	7,5
Nederland	7,7	8,1
Frankrijk	2,8	6,4
Roemenië	9,5	11,1
TOTAAL	6,0	7,8

Gegevens eerstvolgende vervalddag huurcontracten
Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervalddag komen (in euro x 1.000)

Gegevens eindvervalddag huurcontracten
Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen (in euro x 1.000)

jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
10.394	7.817	22.711	3.848	717	12.868
6.299	5.890	13.858	3.628	6.279	14.918
591	469	4.121	0	469	1.091
0	0	0	0	0	0
17.283	14.177	40.690	7.476	7.465	28.876

6. Vooruitzichten

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2016, met betrekking tot het geconsolideerd netto courant resultaat¹ en de geconsolideerde balans van WDP Comm. VA.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2015 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum².

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en het netto courant resultaat zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie meer bepaald afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. 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 Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille (IAS 40), exclusief de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39) en exclusief de afschrijving van de zonnepanelen (IAS 16).

2 Zie tevens 5.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 44 en 5.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen* op blz. 54.

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 2015 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,4% wat de indexatie van de huurcontracten in 2016 betreft, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2015.
- Voor de berekening van de intrestvoeten wordt uitgegaan van een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één maand, drie maand en zes maand van respectievelijk -0,10%, -0,04% en 0,03%, en vervolgens licht uitlopend tot respectievelijk 0%, 0% en 0,10% gedurende het jaar.
- Het financieel resultaat houdt geen rekening met mogelijke schommelingen in de wisselkoers in Roemenië (RON). De mogelijke impact hiervan zou echter beperkt moeten blijven. De functionele munt voor dit land is immers de euro, aangezien deze

de bepalende factor is in de economische realiteit van de onderliggende transacties voor deze buitenlandse entiteit.

- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) 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 het netto courant resultaat, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.
- In lijn met IFRS 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 het netto courant resultaat, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.
- Tevens kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden door markt-, operationele, financiële, reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 1. *Risicofactoren* op blz. 4.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

Nettohuurresultaat

- 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 2016 komt 13% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2015 ongeveer 85% kon worden verlengd en waarvan dus de actuele huur is gekend. Voor de 15% 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 wederinstaatstellingskosten, 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 95% voor 2016³.
- Het netto-investeringsvolume van circa 300 miljoen euro, gerealiseerd in 2015, zal tijdens het boekjaar 2016 volledig bijdragen

³ Hierbij werd rekening gehouden met tijdelijke leegstand in de site te Nieuwegein (NL), waar de huurder (V&D) failliet is gegaan.

tot het resultaat. Daarnaast zijn er reeds verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten in uitvoering met oplevering in 2016. Er wordt tevens uitgegaan van verdere groei, rekening houdend met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%.

Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten

- Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de productie van zonne-energie. Deze worden geraamd op 8,8 miljoen euro⁴, in acht genomen een iets lager inkomen op organische basis – na de zonnige zomer van 2015 – en een bijdrage van de nieuwe zonne-energieprojecten in uitvoering waarbij de capaciteit in Nederland gradueel met 10 MWp wordt uitgebreid.
- Daarnaast omvat deze post het netto-effect van doorgerekende kosten aan de huurders met inbegrip van de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanreken aan de huurders.

Vastgoedkosten

- Deze kosten bevatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, nutsvoorzieningen, belastingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2016 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.

⁴ Zie ook toelichting IV. *Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden* voor de voorspelling van de kasstromen van de PV-installaties.

Algemene kosten van de vennootschap

- Algemeen ligt de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap 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 (die behouden blijft op een niveau boven 92%).
- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van WDP, zijnde de vergoeding van de zaakvoerder van WDP (aan kostprijs) en de kosten van het administratief personeel. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de kantoren van WDP in Wolvertem en Breda en administratiekosten.
- Tot de vaste kosten behoort ook een rubriek bestaande uit geraamde vergoedingen verschuldigd aan externe adviseurs of experts zoals vastgoedexperts, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en informaticakosten, consultancy-opdrachten en de vergoedingen van de commissaris voor wettelijke controles.
- Als beursgenoteerde onderneming bestaan de overheadkosten van WDP eveneens uit de jaarlijkse taks op de Gereguleerde VastgoedVennootschappen, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekkers, 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.

Intrestlasten

- Wat de inschatting van de intrestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2015 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2016 en de assumptie voor wat betreft verdere groei van de portefeuille. Hierbij wordt, zoals voorgaande jaren, uitgegaan van een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%.
- Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten (zie ook blz. 213) en een indekkingsgraad van 77% op basis van de situatie per 31 december 2015, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 2,8% voor 2016. 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 kapitaliseren⁵. Op deze manier wordt de intercalaire rente geneutraliseerd in de resultatenrekening en opgenomen bij de investeringskost van de projecten (totdat deze worden opgeleverd en dus inkomsten beginnen te genereren). De gehanteerde kapitalisatievoet voor de intercalaire rente is een equivalent van de ingeschatte globale financieringskost.

Belastingen

- Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting. De belastbare basis van WDP in België, Nederland en Frankrijk is quasi nihil gezien de fiscale transparantie die WDP geniet in deze landen (behalve voor het effect op de verworpen uitgaven en abnormale voordelen).
- Voor de andere vennootschappen die deel uitmaken van de WDP-groep, werd een raming gemaakt op basis van de geschatte lokale resultaten.

Aandeel in het resultaat van joint ventures

- Dit resultaat omvat het resultaat van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt. De intresten die WDP ontvangt van deze joint venture op de intercompany leningen, zitten verwerkt in de intrestopbrengsten in het financiële resultaat (zie tabel).

⁵ Zie ook hoofdstuk 5.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering* op blz. 49 en hoofdstuk 7.1.5. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Overzicht projecten in uitvoering* op blz. 129.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)

	2015 Actual	2016 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	117.185	129.184
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.750	-
Opbrengsten van zonne-energie	8.200	8.849
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-50	-1.206
Vastgoedresultaat	129.086	136.826
Vastgoedkosten	-3.921	-3.477
Algemene kosten van de vennootschap	-6.213	-5.626
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portefeuille)	118.952	127.723
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-27.147	-31.003
Belastingen op netto courant resultaat	-450	-150
Latente belastingen op netto courant resultaat	-719	-750
Aandeel in het resultaat van joint ventures	302	1.771
Netto courant resultaat	90.938	97.592
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	18.181.244	18.774.130
Netto courant resultaat (EPRA) (per aandeel)	5,00	5,20

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 15	31 DEC. 16
Vaste activa	1.893.517	2.030.959
Vastgoedbeleggingen	1.796.888	1.920.015
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	74.708	88.267
Andere vaste activa	21.921	22.676
Viottende activa	14.143	12.921
Activa bestemd voor verkoop	823	0
Kas en kasequivalenten	551	551
Andere viottende activa	12.769	12.370
TOTAAL ACTIVA	1.907.661	2.043.880
Eigen vermogen	768.652	815.850
Langlopende verplichtingen	980.884	1.077.977
Langlopende financiële schulden	916.010	1.013.103
Andere langlopende verplichtingen	64.874	64.874
Kortlopende verplichtingen	158.125	150.053
Kortlopende financiële schulden	126.313	119.390
Andere kortlopende verplichtingen	31.812	30.662
TOTAAL PASSIVA	1.907.661	2.043.880
Schuldgraad	55,7%	56,3%

2. Prognose van de geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2016 een stijging van het netto courant resultaat per aandeel (EPRA) met 4% tot 5,20 euro per aandeel (circa 98 miljoen euro)⁶. De geprojecteerde stijging bedraagt 7% op basis van het netto courant resultaat (EPRA) van 2015, exclusief de netto-impact van 0,15 euro van twee huurverbrekingvergoedingen, namelijk 4,85 euro per aandeel.

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 2016 verwacht WDP een verdere stijging van het netto courant resultaat (onder de huidige omstandigheden) tot 5,20 euro per aandeel. Op basis van deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2016 (betaalbaar in 2017) een dividend per aandeel uit te keren van 4,20 euro bruto, wat overeenkomt met een stijging van 5% tegenover 4,00 euro in 2015, bovendien gebaseerd op een uitkeringsgraad van circa 80%.

⁶ 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 zonneshijjn.

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, bestaande uit een combinatie van hoofdzakelijk de uitvoering van de in aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten alsook enkele directe vastgoedaankopen.
- De zonnepanelen worden gereflecteerd aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2015, behoudens het doorrollen van het waarderingmodel met één jaar⁷. 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 dat nodig is om een schuldgraad van circa 56% te handhaven, de dividenduitkering over 2015 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen, de winstevolutie gedurende het boekjaar 2016 en de herwaardering van de zonnepanelen. Met betrekking tot de winstgeneratie werd enkel rekening gehouden met het netto courant resultaat en werd, zoals eerder aangegeven, abstractie

⁷ Zie ook toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa* op blz. 208.

gemaakt van de herwaardering van financiële instrumenten (IAS 39) alsook de impact van marktschommelingen op de portefeuille conform IAS 40.

- 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 keuzedi-vidend). WDP heeft per 31 december 2015 een buffer van 110 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen kan worden voldaan.

5. Implementatie nieuw groeiplan 2016-20

Structurele drivers ondersteunen vraag naar logistieke ruimtes

Door de realisatie van het groeiplan 2013-16, beschikt WDP vandaag over een kwalitatieve, gediversifieerde portefeuille van circa 2 miljard euro (inclusief projecten in uitvoering) in zijn kernmarkten in België en Nederland, aangevuld door Frankrijk en de logistieke groeiemarkt Roemenië. Daarbij kan de onderneming bogen op een professioneel commercieel platform dat toelaat om verder te groeien en service te bieden aan de klanten.

Daarnaast wordt de logistieke sector gedreven door een aantal structurele trends zoals e-commerce, veranderende consumptie- en distributienetwerken, technologische evoluties, duur-

zaamheid en nood aan kwalitatieve infrastructuur, hetgeen zich vertaalt in een verhoogde vraag naar moderne logistieke panden.

Beoogde groei portefeuille van 2 naar 3 miljard euro

Binnen deze context wil WDP in zijn bestaande markten verder blijven groeien in dimensie en winstgevendheid via een bestendiging van het huidige groeiritme. Zo beoogt WDP over de komende vijf jaar een uitbreiding van de portefeuille met 1 miljard euro tot 3 miljard euro. Deze groei zal geschieden aan de hand van:

- 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);
- de realisatie van voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden (via een combinatie van repeat business en via nieuwe partners);
- verdere investeringen in alternatieve energiebronnen evenals projecten ter reductie van het energieverbruik binnen de bestaande portefeuille (zoals bijvoorbeeld het programma voor zonnepanelen in Nederland).

Bij deze beoogde groei staat de creatie van aandeelhouderswaarde voorop. Het nieuwe strategische groeiplan 2016-20 heeft tot doelstelling een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel (EPRA) te realiseren van minstens 25% tot minimaal 6,25 euro over deze vijfjarige

periode⁸. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden. 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, een kost van de schulden die onder controle blijft en een kapitaalstructuur die in evenwicht blijft door de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.

8 Dit objectief is 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 zonnenschijn.

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 het netto courant resultaat, de schuldgraad en het eigen vermogen.

Sensitiviteitsanalyse op basis van de geconsolideerde cijfers per 31 DEC. 15

Δ Inflatie (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)	-1,3	-0,7	0,0	0,7	1,3
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)	-1,5	-0,7	-	0,7	1,5
Δ Euribor (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)	-	-	-	-1,3	-2,5
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	2,8%	1,4%	0,0%	-1,3%	-2,6%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-50,0	-25,0	-	25,0	50,0
Δ Schuldgraad (in %)	-1,1%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,1%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	-92,2	-46,1	-	46,1	92,2
Δ Intrestvoeten (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-44,2	-21,6	-	20,7	40,5

7. Verslag van de commissaris

Aan de Raad van Bestuur van WDP Comm. VA

Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem
30 maart 2015

Geachte heren,

Wij brengen verslag uit over de prognose van Warehouses De Pauw Comm. VA (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (de groep), betreffende de geconsolideerde resultatenrekening voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2016 en de geconsolideerde balans op 31 december 2016 (samen de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans). De Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd zijn, worden vermeld in 6.1, 6.2 en 6.4 van het Jaarlijks financieel verslag 2015 van de groep, gedateerd 23 maart 2016 (het jaarlijks financieel verslag 2015, het registratiedocument). Wij brengen echter geen verslag uit over de implementatie van het nieuwe groeiplan 2016-2020 noch over de dividendverwachtingen zoals vermeld in 6.3 en 6.5 van het Jaarlijks financieel verslag 2015.

Dit verslag is vereist door Bijlage I, item 13.2 van de EG Verordening nr. 809/2004 (de Prospectusverordening) en wordt enkel afgeleverd om aan deze vereiste te voldoen en niet voor enig ander doel.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de vennootschap (samen de bestuurders) om de Prognose van de Geconsolideerde resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans voor te bereiden, in overeenstemming met Bijlage 1 punt 13 van de Prospectusveror-

dening en met de paragrafen 38 tot 50 van de ESMA aanbevelingen.

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

Behoudens enige verantwoordelijkheid als gevolg van, en beperkt door, artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 (Wet op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op een gereguleerde markt) ten opzichte van enige partij, aanvaarden wij geen enkele verantwoordelijkheid noch enige schuld ten opzichte van enige derde persoon voor enig verlies geleden door deze derde persoon als gevolg van of op basis van dit verslag of onze verklaring, welke enkel is vereist en alleen wordt afgeleverd om aan de vereisten van Bijlage I punt 23.1 van de Prospectusverordening te voldoen, en waarbij wij de toestemming geven tot opname van dit verslag in het Registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans

De Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans werd samengesteld op basis van de grondslagen vermeld in 6.1, 6.2 en 6.4 van het Registratiedocument en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2016. De basis voor de voorstelling van de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2015.

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 van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2015.

Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de bestuurder behoren, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de bestuurder en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de bestuurder 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 van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans 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 overeenstem-

men met diegene, zoals vermeld in de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans. 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 van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen van de bestuurder en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de groep zoals deze werden toegepast in de financiële staten eindigend op 31 december 2015.

Verklaring

Voor doeleinde van artikel 61 van de Wet van 16 juni 2006 zijn wij verantwoordelijk voor dit verslag als deel van het Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle redelijke stappen hebben ondernomen teneinde te verzekeren, naar best vermogen, dat de in dit verslag opgenomen informatie overeenstemt met de feiten en geen weglatingen bevat die mogelijks een impact zouden hebben. Dit verslag is opgenomen in het Registratiedocument in overeenstemming met Bijlage I punt 1.2 van de Prospectusverordening.

Hoogachtend,

DE COMMISSARIS

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander

7. Corporate governance



- 1. Corporate governance**
- 2. Enige achtergrond: de Comm. VA en de statutaire zaakvoerder**
- 3. De aandeelhouders**
- 4. De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV**
 - 4.1. Taak van de Raad van Bestuur
 - 4.2. Werking van de Raad van Bestuur
 - 4.3. Mandaat van de bestuurder
 - 4.4. Verklaringen betreffende bestuurders
 - 4.5. Uitgifte of inkoop van aandelen
- 5. Comités van de Raad van Bestuur**
 - 5.1. Strategisch comité
 - 5.2. Auditcomité
 - 5.3. Benoemingscomité
 - 5.4. Remuneratiecomité
- 6. Het uitvoerend management**
 - 6.1. Taak van het uitvoerend management
 - 6.2. Huidige samenstelling van het uitvoerend management
 - 6.3. Werking van het uitvoerend management
 - 6.4. Verantwoording tegenover de Raad van Bestuur
 - 6.5. Mandaat van het uitvoerend management
- 7. Remuneratieverslag**
- 8. Belangenconflicten**
 - 8.1. Belangenconflicten in hoofde van bestuurders
 - 8.2. Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen
 - 8.3. Functionele belangenconflicten
- 9. Interne controle**
 - 9.1. Algemeen
 - 9.2. Interne controle- en risicobeheersystemen
 - 9.3. Pijlers van interne controle

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 beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

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 hierna 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. De Corporate Governance Verklaring van WDP wijkt slechts op enkele pun-

ten af van de aanbevelingen van de Corporate Governance Code. De afwijkingen van deze aanbevelingen 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 af van deze regel, aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, Mark Duyck, de rol van uitvoerend voorzitter heeft, zonder dat hij evenwel deel uitmaakt van het uitvoerend management. WDP heeft geopteerd voor een bijzonder actieve rol van de voorzitter, waarbij deze als klankbord van het uitvoerend management fungeert en daarbij advies geeft. Hij neemt echter niet deel aan de besluiten van het management. Tot zijn uitvoerend takenpakket behoort tevens het voorbereiden van strategische initiatieven ter bespreking (en besluitvorming) door de Raad van Bestuur. Deze rol optimaliseert naar oordeel van WDP de wisselwerking tussen de (overige leden van de) Raad van Bestuur en het uitvoerend management en, in het algemeen, de werking van de vennootschap. Om deze taken naar behoren te kunnen vervullen, is 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 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 zes leden, waarvan de helft – en dus niet de meerderheid, zoals aanbevolen door de Corporate Governance Code – onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders zijn. De voorzitter van de Raad van Bestuur (die bepaalde uitvoerende taken heeft) zit het benoemingscomité voor, hoewel de Corporate Governance Code aanbeveelt dat dit een niet-uitvoerend bestuurder zou zijn. Aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, hoewel deze bepaalde uitvoerende taken heeft, niet tevens de CEO is, is de Raad van Bestuur van mening dat een specifieke en typische voorzitterstaak zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen.

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

Dit hoofdstuk van het Jaarlijks financieel verslag 2015 bevat de inhoud van de Corporate

Governance Verklaring van WDP, zoals tevens gepubliceerd op de website www.wdp.eu, en beschrijft de toestand op 31 december 2015.

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 Commanditaire Vennootschap op Aandelen 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 Commanditaire Vennootschap op Aandelen is dat deze vennootschap wordt bestuurd door een (statutaire) zaakvoerder, die de hoedanigheid van gecommanditeerde (beherende) vennoot moet hebben, een veto-recht 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 rech-

terlijke 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 volmachthouder.

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 beleidsstructuur, 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 5.7. *Beheerverslag - Corporate governance - Interne controle* op blz. 106).

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. Hier kunnen zij ook de nodige documenten downloaden om te kunnen stemmen op de Algemene Vergadering. Dit deel van de website bevat ook de meest recente versie van de gecoördineerde statuten en de Corporate Governance Verklaring.

Het kapitaal van WDP bedraagt per 31 december 2015 148.427.695,51 euro en wordt vertegenwoordigd door 18.507.260 volledig volgestorte gewone aandelen. 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 emitenten 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 stemrechtverlennende effecten die hij houdt, de hierna genoemde drempels over- of onderschrijden. Enerzijds is er de statutaire drempel van 3% en anderzijds 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 4.3.1. *Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur* bij hoofdstuk 5.7.4. *Beheerverslag - Corporate governance - De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV* hierna).

De verplichtingen van de vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering staan vanaf de oproeping tot en met de deelname en de stemming in extenso vermeld op het investor relations-gedeelte van de website van WDP (www.wdp.eu). 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.

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 tenminste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Wordt dit aanwezigheidsquorum niet bereikt of is de zaak-

voerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig.

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

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

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

4.1. 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;

- staat in voor de financiële communicatie van de vennootschap met pers en analisten.

4.2. Werking van de Raad van Bestuur

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

De voorzitter is verantwoordelijk voor de leiding en het goede verloop van de vergadering van de Raad van Bestuur en bepaalt in overleg met de CEO de agenda van de vergaderingen. Die agenda bestaat uit een vaste reeks van punten die grondig worden voorbereid en gedocumenteerd, zodat alle bestuurders tijdig over dezelfde informatie beschikken.

Ten laatste op de vrijdag die voorafgaat aan de week waarin de Raad van Bestuur vergadert, worden deze documenten aan elk lid van de Raad 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 uitvoerend management die geen bestuurder zijn of specialisten in een bepaald vakgebied, deelnemen aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur met als doel de Raad 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.

4.3. Mandaat van de bestuurder

4.3.1. Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur

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. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Bovendien wordt de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria ook beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder zelf bestuurder van WDP zou zijn.

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

- de Raad van Bestuur is samengesteld uit minimum drie bestuurders;
- één of meer bestuurders, met een maximum van de helft van het totaal aantal bestuurders, kunnen uitvoerend bestuurder zijn. Zij kunnen met andere woorden tevens een operationele functie uitoefenen binnen WDP;
- de individuele competenties en ervaringen van de leden moeten complementair zijn;
- de individuele inbreng van elke bestuurder garandeert dat geen enkel individu of groep van individuen de besluitvorming kan beïnvloeden;
- de bestuurders dienen het belang van de vennootschap voor ogen te hebben en op onafhankelijke wijze te oordelen en bij te dragen tot de besluitvorming;
- een 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.

De bestuurders van de zaakvoerder voldoen aan de artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet (fit and proper-test van de bestuurders, o.m. goedkeuring van de FSMA bij hun benoeming of herbenoeming en afwezigheid van veroordelingen voor financiële misdrijven en regels van beroepsverbod).

Op dit ogenblik zetelt in de Raad van Bestuur slechts één vertegenwoordiger van de referentiaandeelhouder, de familie Jos De Pauw.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt op dit ogenblik zes bestuurders, waarvan drie onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders en drie uitvoerende bestuurders. De leden van de Raad van Bestuur moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de GVV gestelde vereisten. De leden van de Raad van Bestuur dienen uitsluitend natuurlijke personen te zijn (met uitzondering van op het moment van inwerkingtreding van de GVV-Wet lopende mandaten).

De Raad van Bestuur telt per 31 december 2015 de volgende zes leden:

- **Mark Duyck**
(Lindekensweg 73, 1652 Alseberg)
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. Zijn operationele kennis en expertise inzake transport, dragen bij tot de complementariteit binnen de bestuurders van de Raad van Bestuur. Hij is ook zaakvoerder van Coconsult BVBA en voorzitter van de Raad van Bestuur van Steylaerts NV.
- **M.O.S.T. BVBA**
(Drielandbaan 66, 1785 Merchtem)
met als vaste vertegenwoordiger Frank Meysman, is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds 2006. Frank Meysman kan bogen op ruime kennis en internationale ervaring (bijvoorbeeld in Nederland) inzake marketing en kan daardoor de klantgerichtheid van WDP verder versterken.

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

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Picanol, Spadel, Betafence¹ en Grontmij¹. Tevens is hij voorzitter van de Raad van Bestuur van Thomas Cook Group en JBC.

- **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 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. In die capaciteit heeft ze belangrijke inzichten en expertise verworven in efficiënt financieel beheer, en heeft ze ook algemene managementervaring. Daarnaast heeft zij ook verschillende opdrachten uitgevoerd voor supranationale instellingen zoals het IMF, de Wereldbank en de OESO. De voorbije vijf jaar was zij bestuurder bij KULeuven en lid van het auditcomité van KULeuven 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 nu Hoogleraar aan de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Corporate Finance, herstructureringen en governanceproblematiek zijn

belangrijke expertisedomeinen in haar academisch werk. Zij heeft eerder ook onder andere gestudeerd aan Yale en aan de University of Chicago en gedoceerd aan de Columbia University. Daarnaast bekleedde zij de Francqui-leerstoel aan de Universiteit Gent. De afgelopen vijf jaar bekleedde zij bestuursmandaten, onder andere als onafhankelijk bestuurder bij Argen-Co en Miko, als niet-uitvoerend bestuurder bij Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties en Argenta Spaarbank en KBC Ancora¹.

- **Tony De Pauw**

(Ganzenbos 5, 1730 Asse) is uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999 en vertegenwoordigt de referentie-aandeelhouder, namelijk de familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur² RTKA) en vormt samen met Joost Uwents het uitvoerend management van WDP. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Ensemble Leporello VZW en Concert Olympique.

- **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. Hij is sinds 23 november 2015 onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij Xior Student Housing.

¹ Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

² Voor meer informatie betreffende de maatschapstructuur, verwijzen we naar 6.3. *Aandelen en obligaties – Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming* op blz. 118.

4.3.2. Benoeming – duur – ontslag

De benoeming van de bestuurders van de zaakvoerder gebeurt door de Algemene Vergadering van aandeelhouders van De Pauw NV op voordracht van het benoemingscomité van de Raad van Bestuur die alle kandidaturen beoordeelt. De selectie van een nieuwe bestuurder verloopt volgens een professionele en objectieve selectieprocedure. Bij elke benoeming wordt er steeds over gewaakt dat de complementariteit van capaciteiten en knowhow binnen de Raad van Bestuur 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 – kan te allen tijde bestuurders ontslaan.

De bestuurders werden in het verleden benoemd voor een termijn van zes jaar. Vanaf 2011 worden zij benoemd voor een termijn van vier jaar. Onafhankelijke bestuurders mogen niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak langer mag zijn dan twaalf jaar. De benoeming van andere dan onafhankelijke bestuurders kan onbeperkt worden hernieuwd.

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

Het is de bestuurders toegestaan bijkomende bestuursmandaten op te nemen in al dan niet beursgenoteerde bedrijven. Zij moeten de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan in kennis stellen. In overeenstemming met de Corporate Governance Code mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleeden, behoudens toestemming door de Raad van Bestuur (mits toepassing van het pas toe of leg uit-principe). Eventuele wijzigingen in hun andere relevante engagements en nieuwe engagements 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, voorkennis en dergelijke stipt naleven.

Wanneer moet worden beslist over een transactie waarbij een bestuurder een mogelijk belangenconflict heeft, worden de geldende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en van de GVV-Wet toegepast. Wat transacties voor eigen rekening in WDP-aandelen betreft, dient het interne reglement van WDP te worden nageleefd (zie ook 9.3.1.1. *Gedragsregels inzake financiële transacties* bij het hoofdstuk 5.7.9. *Beheerverslag - Corporate governance - Interne controle* op blz. 108).

De Raad van Bestuur streeft ernaar om op elk ogenblik over een evenwichtige samenstelling van kennis en ervaring te beschikken, vertrekkende van de vereisten van het efficiënt zaken doen in onze markten. Ook wil hij een wendbaar en werkbaar orgaan blijven.

Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2015:

- Het mandaat van Alex Van Breedam als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder kwam ten einde na de Algemene Vergadering van 29 april 2015.
- Het mandaat van Dirk Van den Broeck als onafhankelijk bestuurder kwam ten einde op 25 februari 2015. Zijn mandaat als niet-uitvoerend bestuurder kwam vervolgens ten einde na de Algemene Vergadering van 29 april 2015.
- De Bijzondere Algemene Vergadering van 19 februari 2015 heeft Cynthia Van Hulle benoemd als nieuw onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder met ingang van 25 februari 2015. Haar mandaat loopt af na de Algemene Vergadering van 2018.
- De Algemene Vergadering van 29 april 2015 heeft:
 - Anne Leclercq benoemd als nieuwe onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder voor een mandaat van drie jaar dat afloopt na de Algemene Vergadering van 2018;
 - het mandaat van Mark Duyck als uitvoerend bestuurder vernieuwd met een periode van twee jaar om af te lopen na de Algemene Vergadering van 2017;
 - het mandaat van Tony De Pauw als bestuurder vernieuwd met een periode van vier jaar om af te lopen na de Algemene Vergadering van 2019.

Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2016:

Het huidig mandaat van M.O.S.T. BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Frank Meysman, komt ten einde op de Algemene Vergadering van 2016. Rekening houdend met de door de GVV-Wet gestelde vereiste dat alle leden van de Raad van Bestuur uitsluitend natuurlijke personen dienen te zijn, zal de Raad van Bestuur Frank Meysman (in persoonlijke naam) voordragen als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder voor een nieuw mandaat van twee jaar, eindigend na de Algemene Vergadering van 2018.

4.3.3. 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 vraagtekens 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.

4.4. 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 – tenminste 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.

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

4.5. 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 27 april 2011, voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en verkopen (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 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 70 euro per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 125% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie (wedervervreemding), zonder dat de vennootschap meer

NAAM HOEDANIGHEID	BEGIN MANDAAT RAAD VAN BESTUUR	MEEST RECENTE HERBENOE- MING RAAD VAN BESTUUR	EINDE MANDAAT	AANWE- ZIGHEID	AANTAL AANDELEN 31 DEC. 2015
MARK DUYCK Voorzitter Raad van Bestuur en uitvoerend bestuurder Voorzitter strategisch comité Voorzitter benoemingscomité	Juni 1999	April 2015	April 2017	13/13 4/4 2/2	8.228
M.O.S.T. BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Frank Meysman Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid auditcomité Lid benoemingscomité Voorzitter remuneratiecomité	April 2006	April 2012	April 2016	12/13 3/4 3/4 2/2 2/2	2.651
ANNE LECLERCQ Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid auditcomité Lid benoemingscomité Lid remuneratiecomité	April 2015	N/R	April 2018	(vanaf 29 april 2015) 8/8 3/3 3/3 1/1 1/1	0
CYNTHIA VAN HULLE Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Voorzitter auditcomité Lid benoemingscomité Lid remuneratiecomité	Februari 2015	N/R	April 2018	(vanaf 25 februari 2015) 12/12 3/3 3/3 1/1 1/1	0
TONY DE PAUW Uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid benoemingscomité	Mei 1999	April 2015	April 2019	13/13 4/4 2/2	0 ¹
JOOST UWENTS Uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid benoemingscomité	April 2002	April 2014	April 2018	13/13 4/4 2/2	17.000
ALEX VAN BREEDAM Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder	April 2003 (beëindigd op 29 april 2015)	N/R	April 2015	N/R	N/R
DIRK VAN DEN BROECK Onafhankelijk bestuurder Niet-uitvoerend bestuurder	Februari 2003 (beëindigd op 25 februari 2015) (beëindigd op 29 april 2015)	N/R	Februari 2015	N/R	N/R

¹ De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen (4.814.918 of 26,02% van het totaal aantal stemrecht-verlenende effecten in WDP per 31 december 2015), in onverdeelde 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, houder van 1.869 aandelen WDP. De Pauw NV wordt voor 100% gecontroleerd door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

mag bezitten dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen. WDP heeft zijn aandeelhouders opgeroepen deze machtiging te hernieuwen.

Op 31 december 2015 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit.

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, op blz. 84.

Voor alle comités geldt dat ze naar keuze personen kunnen uitnodigen om de vergaderingen bij te wonen. Zij kunnen ook, op kosten van de ven-

nootschap, 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.

5.1. 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 2015 is het strategisch comité vier keer samengekomen.

5.2. Auditcomité

De Raad van Bestuur heeft in zijn schoot een auditcomité opgericht. Het auditcomité is samen-



gesteld uit de onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders van de Raad van Bestuur.

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 de 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.

In 2015 is het auditcomité vier keer samengekomen.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- 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.

5.3. Benoemingscomité

Het benoemingscomité werd opgericht om de Raad van Bestuur te adviseren over benoemingen die worden voorgedragen aan de Algemene Vergadering van de zaakvoerder. Het geeft tevens een advies over aanwervingen op sleutelposities binnen de zaakvoerder en de 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 dus uit zes leden, waarvan de helft – en dus niet de meerderheid, zoals aanbevolen door de Corporate Governance Code – onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders zijn. De voorzitter van de Raad van Bestuur (die bepaalde uitvoerende taken heeft) zit het benoemingscomité voor, hoewel de Corporate Governance Code aanbeveelt dat dit een niet-uitvoerende bestuurder zou zijn. Aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, hoewel deze bepaalde uitvoerende taken heeft, niet tevens de CEO is, is de Raad van Bestuur van mening dat een specifieke en typische voorzitterstaak, zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen.

De voorzitter mag het benoemingscomité echter niet voorzitten wanneer het de keuze van

zijn opvolger betreft of wanneer het zijn eigen herbenoeming betreft.

Het benoemingscomité komt minimum tweemaal per jaar samen (zo ook in 2015). Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds.

5.4. 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. M.O.S.T. BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Frank Meysman, is voorzitter van het remuneratiecomité.

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

len die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;

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

Het remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen (zo ook in 2015) 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.

6. Het uitvoerend management

WDP is een self-managed operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit betekent tevens 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.

6.1. Taak van het uitvoerend management

Het uitvoerend management staat in voor:

- het voorbereiden, voorstellen en uitvoeren van de strategische doelstellingen en het algemeen beleidsplan van de groep, zoals



dat werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur;

- de definitie van de normen volgens dewelke deze strategie moet worden uitgevoerd;
- de uitvoering van de beslissingen van de Raad van Bestuur, met opvolging van de prestaties en resultaten;
- de rapportering aan de Raad van Bestuur.

6.2. 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;
- 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 nieuwbouwprojecten in samenwerking met de project managers.

Joost Uwents is uitvoerend bestuurder en CEO. Hij is in de eerste plaats 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;
- de investor relations, namelijk de communicatie naar de particuliere en institutionele beleggers via contacten met financiële analisten en journalisten, maar ook rechtstreeks met de beleggers via roadshows en andere initiatieven, eveneens samen met de CFO.

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

6.3. Werking van het uitvoerend management

Het uitvoerend management werkt nauw samen in permanent overleg. Wat de dagelijkse werking van de vennootschap betreft, worden beslissin-

gen 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.

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

6.4. 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 vastgoedporte-

feuille 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.

6.5. Mandaat van het uitvoerend management

6.5.1. Benoeming

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

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

6.5.2. 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. Remuneratieverslag

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

- de tijdens het boekjaar 2015 gehanteerde procedure om (a) een remuneratiebeleid te ontwikkelen voor de bestuurders en het uitvoerend management en (b) de remuneratie te bepalen van individuele bestuurders en van de individuele leden van het uitvoerend management;
- een verklaring over het tijdens het boekjaar 2015 gehanteerde remuneratiebeleid van de bestuurders en het uitvoerend management, dat de volgende gegevens bevat:
 - de principes waarop de remuneratie was gebaseerd, met aanduiding van de relatie tussen remuneratie en prestaties;
 - het relatieve belang van de verschillende componenten van de vergoeding;
 - de kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven;
 - informatie over het remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren;
- de remuneratie en alle andere voordelen die door de niet-uitvoerende bestuurders op individuele basis zijn ontvangen van de WDP-groep; in het geval de uitvoerende bestuurders of de leden van het uitvoerend management in aanmerking komen voor vergoedingen gebaseerd op de prestaties van de WDP-groep, de criteria voor de evaluatie van de prestaties ten opzichte van de doelstellingen, de aanduiding van de evaluatieperiode en de beschrijving van de methoden die worden toegepast om na te gaan of aan deze prestatiecriteria is voldaan;
- het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die aan het uitvoerend management werden toegekend door de WDP-groep. Deze informatie moet worden verstrekt met een uitsplitsing tussen:
 - het basissalaris;
 - de variabele remuneratie: elke bijkomende bezoldiging die gekoppeld is aan prestatiecriteria, met aanduiding van de vorm waarin deze variabele remuneratie werd betaald;
 - het pensioen: de bedragen die zijn betaald gedurende het boekjaar 2015 of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het boekjaar 2015, naargelang van het type pensioenplan, met een verklaring van de toepasselijke pensioenregeling;
 - de overige componenten van de remuneratie, zoals de kosten of waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting van de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen;
- het globale bedrag van de remuneratie, opgesplitst volgens categorie, van de uitvoerende bestuurders en van de leden van het uitvoerend management;
- op individuele basis de (potentiële) vertrekvergoedingen van de leden van het uitvoerend management.

OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE REMUNERATIE OVER HET BOEKJAAR 2015

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	vast ¹ (in EURO)		VARIABEL (IN EURO)
	VERGOEDING	ANDERE VOORDELEN ²	
M.O.S.T. BVBA, met als vaste vertegenwoordiger Frank Meysman	25.000	-	-
Cynthia Van Hulle	25.000	-	-
Anne Leclercq	25.000	-	-
Alex Van Breedam ³	12.500	-	-
Dirk Van den Broeck ³	12.500	-	-
UITVOERENDE BESTUURDERS⁴			
Tony De Pauw	271.500	12.500	180.000 ⁵
Joost Uwents	296.500	4.500	180.000 ⁵
UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR⁶			
Mark Duyck	221.500	-	-

1 De vaste remuneratie is samengesteld uit een vergoeding bestaande uit onder meer een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar en een bestuurdersvergoeding. Deze bestuurdersvergoeding werd verhoogd ten bedrage van 2.000 euro per jaar tegenover 2014.

2 De andere voordelen bestaan uit een bedrijfsvoertuig voor de leden van het uitvoerend management.

3 Gezien de mandaten van Alex Van Breedam en Dirk Van den Broeck een einde namen bij de Algemene Vergadering van 29 april 2015, heeft de Raad van Bestuur beslist een vergoeding toe te kennen evenredig met de basisvergoeding voor zes maanden.

4 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.

5 Bedragen verbonden aan het 100% behalen van de objectieven en voor 50% betaalbaar over twee en drie jaren.

6 De Raad van Bestuur heeft beslist een extra vergoeding toe te kennen aan de voorzitter voor bijkomende prestaties, zoals een deeltijds uitvoerende taak.

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

Het remuneratiecomité analyseert daarenboven jaarlijks het remuneratiebeleid dat geldt voor de uitvoerende bestuurders en gaat na of er een

aanpassing nodig is om ze te behouden en te motiveren, daarbij steeds rekening houdend met de omvang van de vennootschap. Zowel het globaal niveau van de bezoldiging als de spreiding van de verschillende onderdelen ervan en de voorwaarden om ze te verkrijgen, worden geanalyseerd. Het remuneratiecomité gaat ook na of de procedure voor de bepaling van de doelstellingen die het niveau van de variabele vergoeding op korte termijn vastleggen, op één lijn ligt met de risk appetite van de onderneming.

De Raad van Bestuur, op voorstel van het remuneratiecomité, is niet van plan om significante wijzigingen aan te brengen aan het remuneratiebeleid dat geldt voor zowel bestuurders als

het uitvoerend management voor de boekjaren 2014 en 2015.

De vergoeding voor de zaakvoerder in 2015 bedraagt 1.300.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2015, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en voor het beheer van de GVV en administratiekosten.

De totale vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerend voorzitter in het boekjaar 2015 bedraagt 325.000 euro (100% vast). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan de prestaties.

De totale vergoeding van het uitvoerend management in het boekjaar 2015 bedraagt 928.000 euro (waaronder 39% variabele vergoeding).

De criteria en objectieven op basis waarvan de variabele vergoeding aan het uitvoerend management wordt toegekend, worden uitdrukkelijk vastgelegd bij aanvang van het boekjaar door de Raad van Bestuur op voorstel van het remuneratiecomité. Voor het boekjaar 2015 werden de volgende criteria gehanteerd, in afnemend belang: het operationeel resultaat van de groep en de bezettingsgraad (voor wat betreft de eenjarige doelstellingen), en de uitvoering van het zonne-energieproject en de beheersing van de schuldgraad (voor wat betreft de meerjarige doelstellingen). In hoeverre de financiële criteria werden gerealiseerd, wordt na het afsluiten van het boekjaar gecontroleerd aan de hand van de boekhoudkundige en financiële gegevens die worden geanalyseerd binnen het auditcomité. Deze en de andere criteria worden daarna verder geëvalueerd door het remuneratiecomité. Op basis van het gerealiseerd resultaat wordt de variabele vergoeding door de Raad van Bestuur toegekend aan de uitvoerende bestuurders Tony De Pauw en Joost Uwents. In overeenstemming met artikel 35, §1 van de GVV-Wet hebben deze criteria voor de toekenning van de variabele ver-

goeding 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.

De variabele remuneratie voor de uitvoerende bestuurders en de vaste remuneratie voor de voorzitter kan door hen aangewend worden om hun groepsverzekering te financieren volgens het cafetariaprincipe.

Er worden geen aandelen of opties voorzien noch andere voordelen, behalve een bedrijfsvoertuig voor de leden van het uitvoerend management.

Op dit ogenblik zijn geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met de uitvoerende bestuurders (zijnde alle personen conform artikel 96 van het Wetboek van vennootschappen waarvoor de informatie dient te worden verstrekt) die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband. In die zin zijn ook geen clawbackformules voorzien.

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

8. Belangenconflicten

8.1. 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, t.t.z. 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.

8.2. 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 2015 diende deze procedure niet te worden toegepast. Indien een dergelijk conflict zich aandient, zal dit te gepasten tijde worden gecommuniceerd.

8.3. 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 haar 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 vastgoedexpert 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 één 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 één 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 zo'n 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 2015 hebben zich functionele belangenconflicten voorgedaan (zowel in het kader van de GVV-Wet, als in het kader van de strengere definitie die WDP hanteert), met name in het kader van het keuzedividend dat op 29 april 2015 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). De verrichting werd eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.

9. Interne controle

9.1. 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 compliance-functie (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.

9.2. Interne controle- en risicobeheersystemen

9.2.1. Organisatie van de vennootschap

De interne organisatie van WDP is de afgelopen jaren aanzienlijk versterkt door de groei van WDP. Niet alleen is de personeelsbezetting aanzienlijk toegenomen, ook de interne taakverdeling met het oog op een betere functiescheiding is verder uitgebouwd. Zo is er eind 2015 een symmetrische commerciële structuur opgezet met een algemeen directeur voor Nederland en een algemeen directeur voor België, Frankrijk en Luxemburg. Beiden worden in hun dagelijkse activiteiten ondersteund door een toegewijd commercieel team bestaande uit facility management, contracting, development, portfolio management en een administratief team. Daarnaast zijn er op groepsniveau de overkoepelende diensten waaronder finance, legal, project management, marketing, investor relations. 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.

9.2.2. 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 2. *Auditcomité* bij het hoofdstuk 5.7.5. *Beheerverslag – Corporate governance - Comité's van de Raad van Bestuur* op blz. 95).

9.2.3. 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 deel 1. *Risicofactoren* van dit jaarlijks financieel verslag op blz. 4 Daarin wordt ook beschreven welke maatregelen WDP neemt en de strategie die 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.

9.2.4. Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. WDP maakt gebruik van een checklist met daarin een overzicht van alle taken

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

- een variatie-analyse tussen de werkelijke en 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 hoc-analyse van alle materiële bedragen en boekingen.

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan het uitvoerend management van WDP en in onderling overleg met de CFO vastgelegd.

9.2.5. Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

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

- de commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers, anderzijds in het kader van het jaarlijks

nazicht van de onderliggende processen en procedures. Zo werd in de loop van 2015 specifiek de IT-omgeving beschreven en geïdentificeerd (met een focus op het beheer van de financiële applicaties naar wijzigingen, logische en fysieke toegangsbeveiliging en IT operations toe). Op basis van de aanbevelingen van de commissaris werd het proces, waar nodig, bijgestuurd;

- het auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP (zie 1. *Risicofactoren* op blz. 4). 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 controlestructuur (zie 9.3.3. *Passende onafhankelijke interne-auditfunctie* bij het hoofdstuk 5.7.9. *Beheerverslag - Corporate governance – Interne controle*).

9.3. Pijlers van interne controle

9.3.1. 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 waargenomen door de Legal Counsel van WDP, Ilse Fruytier, aan de hand van het hierna volgende integriteitsbeleid.

I. Gedragsregels inzake financiële transacties

- Richtlijnen met betrekking tot transacties in aandelen van de vennootschap

De volgende richtlijnen gelden voor alle leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management, alle personeelsleden van WDP en van de zaakvoerder en de medewerkers van de onafhankelijke vastgoedschatters die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft.

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden. Voor de commissaris gelden de wettelijke bepalingen en de deontologische regels van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR). Deze richtlijnen gelden ook voor transac-

ties in het kader van programma's voor inkoop van eigen aandelen.

- Meldingsplicht

WDP past zowel voor de zaakvoerder als voor de bestuurders van de zaakvoerder de bepalingen van artikel 25bis, §2 van de Wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten toe met betrekking tot de melding van transacties door deze personen. Dit houdt in dat de personen met leidinggevende verantwoordelijkheid van WDP (de zaakvoerder en zijn vaste vertegenwoordiger), alsook de personen die nauw met hen gelieerd zijn (in de zin van artikel 2, 23° van de Wet van 2 augustus 2002) en de bestuurders van De Pauw NV elke transactie voor eigen rekening, in effecten uitgegeven door WDP, moeten melden aan de compliance officer (met mededeling van alle informatie die vereist is om de compliance officer in staat te stellen om voor rekening van deze personen de wettelijk verplichte melding aan de FSMA te doen). Dit dient te gebeuren in de loop van de werkdag die volgt op de werkdag waarop de transactie werd uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 13 van het KB van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, zal de compliance officer elke melding zo snel mogelijk, en ten laatste binnen vijf werkdagen na uitvoering van de transactie, melden aan de FSMA. De compliance officer kan dergelijke meldingen echter uitstellen tot ten laatste 31 januari van het volgende kalenderjaar indien het totaalbedrag van de transacties die tijdens het lopende kalenderjaar door dezelfde persoon zijn uitgevoerd, onder de drempel van 5.000 euro blijft. Bij overschrijding van deze drempel, meldt de compliance officer alle tot dan door dezelfde persoon verrichte transacties binnen vijf werkdagen na de uitvoering van de laatste transactie van deze per-

soon. Dit systeem, waarbij de compliance officer de facto de melding verricht voor rekening van de betrokken personen, neemt geenszins weg dat de meldingsverplichting wettelijk gezien uitsluitend bestaat in hoofde van de individuele meldingsplichtigen – namelijk de personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en de personen die nauw met hen gelieerd zijn – en dat zij hiervoor verantwoordelijk blijven.

- Bekendmaking van voorkennis

De Raad van Bestuur dient voorkennis bekend te maken (dan wel de bekendmaking daarvan uit te stellen) in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Alle leden van de Raad van Bestuur, het uitvoerend management of het personeel die potentieel koersgevoelige informatie verkrijgen over WDP dienen de compliance officer hiervan op de hoogte te brengen. De bestuurders verbinden zich ertoe het vertrouwelijk karakter van de voorkennis te bewaren, en die onder geen enkele vorm te verspreiden of er kennis van te laten nemen, tenzij na voorafgaandelijke toestemming van de voorzitter van de Raad van Bestuur en in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake.

- Verbod op misbruik van voorkennis en verbod op marktmanipulatie

WDP past op dit vlak artikel 25, §1, 1° en 2° van de Wet van 2 augustus 2002 toe, en in het algemeen, de toepasselijke regelgeving, zoals van tijd tot tijd gewijzigd.

- Sperperiodes

Vanaf de zestiende werkdag na het einde van elk kwartaal, tot en met de dag van de bekendmaking van de resultaten over het afgelopen kwartaal (de zogenaamde vaste sperperiode),

is het verboden aandelen of andere financiële instrumenten van de vennootschap te kopen of te verkopen. Ook het gedeeltelijk verkopen van aandelen voor de financiering van de uitoefenprijs van opties of eventuele belastingen op de meerwaarde, is tijdens deze periodes verboden. De compliance officer kan echter in uitzonderlijke gevallen afwijkingen op dit principe toestaan. Hij mag ook occasionele sperperiodes afkondigen, op basis van belangrijke voorkennis die gekend is door de Raad van Bestuur en het uitvoerend management, maar waarvan de bekendmaking met toepassing van artikel 10 van de Wet van 2 augustus 2002 wordt uitgesteld. Een dergelijke occasionele sperperiode vangt aan op het tijdstip waarop die informatie bekend wordt bij de Raad van Bestuur en het uitvoerend management. Zij duurt tot en met het tijdstip van de publieke bekendmaking. De vaste en occasionele sperperiodes gelden voor de leden van de Raad van Bestuur, het uitvoerend management en alle personeelsleden van WDP.

- Te allen tijde verboden transacties

Speculatieve transacties op korte termijn zijn altijd verboden. Dit houdt in dat transacties in opties met een korte looptijd, short selling en het indekken van opties toegekend in het kader van optieplannen, niet toegelaten zijn. Volgende transacties zijn, ook tijdens de sperperiodes, wel toegelaten:

- Aan- en verkopen, op voorwaarde dat de opdracht daartoe buiten deze periode werd doorgegeven (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte). Aankoop- of verkoopopdrachten met limieten mogen tijdens sperperiodes niet worden gewijzigd.

- Het uitoefenen van opties toegekend in het kader van een aandelenoptieplan, op voorwaarde dat de opdracht daartoe buiten de sperperiode werd gegeven (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte). Het verkopen van de aandelen verworven uit deze uitoefening tijdens een sperperiode, blijft echter verboden.
- Het verwerven van aandelen in het kader van een dividenduitkering (en dit uiteraard op een ogenblik dat de betrokkene niet over voorkennis beschikte).
- Transacties in het kader van discretionair vermogensbeheer uitbesteed aan derden, waarbij de betrokkene geen invloed uitoefent op het beheer en de keuze van de financiële instrumenten door de vermogensbeheerder en deze laatste de betrokkenen hierover niet raadpleegt.

II. Belangenconflicten

Zie hetgeen beschreven staat onder 5.7.8. *Belangenconflicten* hierboven.

III. 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. Zij verbinden zich er bovendien toe geen enkel voordeel in de vorm van geschenken of vermaak te aanvaar-

den uit handen van klanten of leveranciers, tenzij wanneer dit verenigbaar is met de normale en aanvaarde handelsethiek.

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.

9.3.2. 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.

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 1. *Risicofactoren* op blz. 4). 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.

9.3.3. 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 Quiévreux Audit Services (Christophe Quiévreux SPRL), permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, Christophe Quiévreux. Binnen de GVV staat Mark Duyck in voor het toezicht op de interne-auditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.

6

Aandelen en obligaties





1. Het aandeel

1. De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP steeg in de eerste maanden van 2015 van 62,68 euro op 31 december 2014 naar rond de 67 euro in mei bij de uitbetaling van het dividend, om nadien nog verder te stijgen naar een recordslotkoers op 31 december 2015 van 81,24 euro. Het aandeel kon immers mee profiteren van het stijgende vertrouwen van de beleggers in de beurzen, gedreven door tekenen van economisch herstel en een aanhoudende lage rente.

Binnen deze context kon WDP wederom bouwen op zijn reputatie en traditionele troeven. Eerst en vooral is er het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft hier onder meer de positie als de marktleider in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux en het fiscaal transparante regime waarbinnen de GVV zowel in België als in Nederland en Frankrijk werkt. 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 het stabiele dividend.

Deze sterke interesse van beleggers en hun vertrouwen in het strategisch groeiplan 2013-16 werden bevestigd tijdens de succesvolle kapitaalverhogingen gerealiseerd gedurende 2015, waardoor ruimte werd gecreëerd voor nieuwe investeringen.

2. Velociteit en liquiditeit

Als gevolg van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en de inbreng in natura naar aanleiding van de MLB-transactie, alsmede door de sterke return van het aandeel gedurende 2015, steeg de marktkapitalisatie naar circa 1,5 miljard euro.

Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In 2015 bedroeg het gemiddeld dagelijks volume 1.521.272 euro (in 2014: 691.657 euro). De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – komt daarmee op 30%. 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 2015 bedroeg de totale return¹ van het aandeel WDP +36,0%.

Uit de cijfers van EPRA blijkt ook dat WDP over de voorbije vijftien jaar – sinds de beursintroductie eind juni 1999 – met een totale geannuleerde return van +15,0% nog altijd beduidend

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. 15	31 DEC. 14	31 DEC. 13
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	18.507.260	17.438.644	16.079.247
Free float	74%	73%	72%
Marktkapitalisatie (in euro)	1.503.529.802	1.039.054.205	847.376.317
Verhandeld aantal aandelen per jaar	5.461.095	3.165.630	3.244.920
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	1.521.272	691.657	629.536
Velociteit ¹	29,5%	18,2%	20,2%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	81,24	64,15	55,69
- laagste	61,90	51,68	43,77
- slot	81,24	62,68	52,70
NAV (IFRS) ² (in euro)	41,5	35,2	32,8
NAV (EPRA) ² (in euro)	44,9	39,2	35,9
Uitkeringspercentage	81%	88%	88%
Netto courant resultaat/aandeel ³ (in euro)	5,00	4,10	3,85
Netto courant resultaat/aandeel ⁴ (in euro)	4,91	3,87	3,70
Brutodividend/aandeel (in euro)	4,00	3,40	3,25
Nettodividend/aandeel (in euro)	2,92	2,55	2,44

1 Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.

2 NAV = Net Asset Value of Intrinsieke waarde, namelijk het eigen vermogen vóór winstuitering van het lopende boekjaar.

3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

4 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

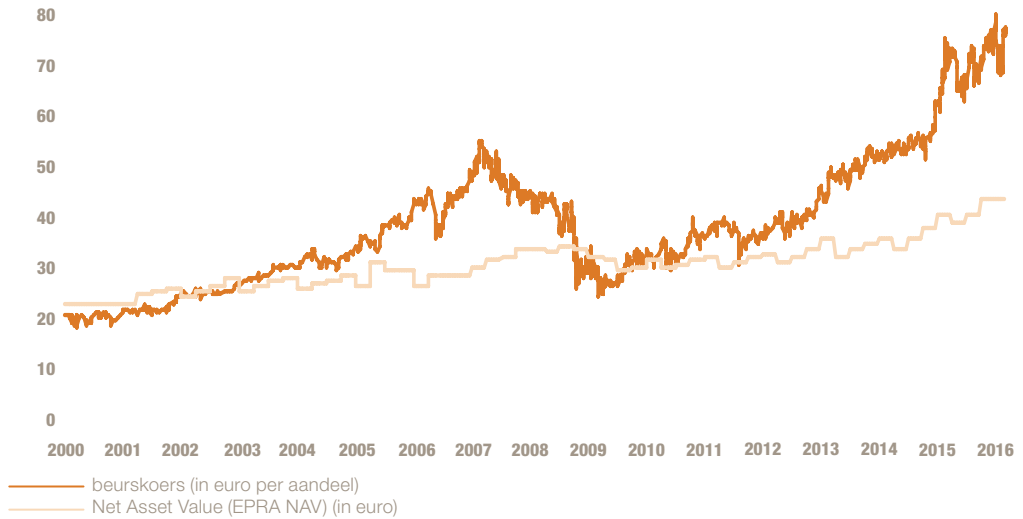
beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+9,8%), vastgoedaandelen in de Eurozone (+10,9%) en Belgische vastgoedaandelen (+7,7%). WDP bood met andere woorden ook in 2015 een mooie return, en dat in een algemeen klimaat van lage intresten.

WDP blijft zich inspannen om een stevige cash-flow 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.

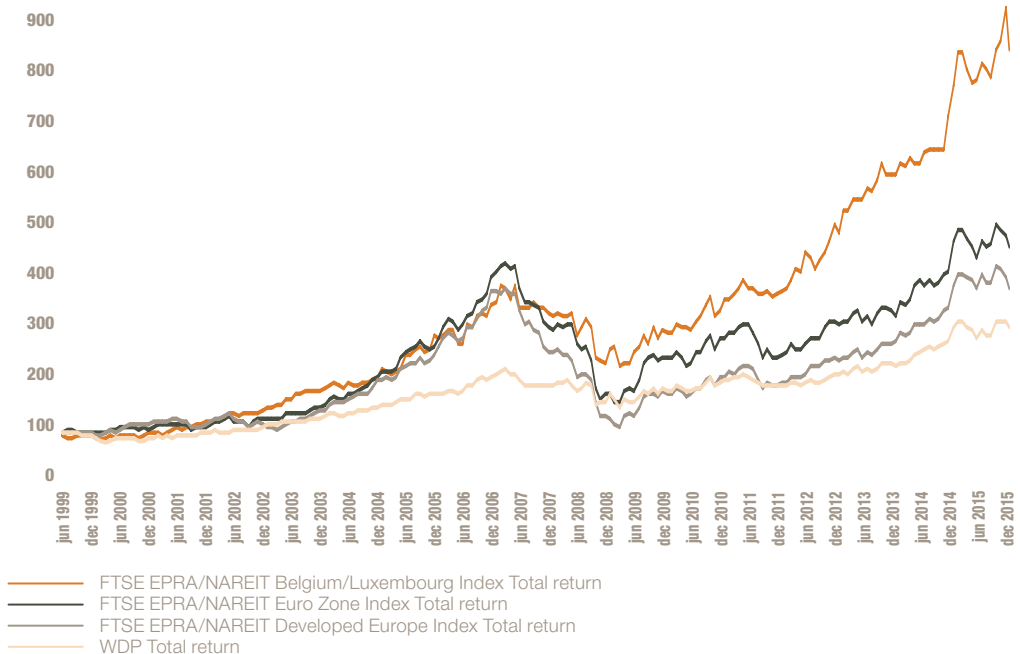
4. Dual listing

WDP noteert vanaf 18 november 2015 via een tweede beursnotering van zijn aandeel op Euronext Amsterdam. Deze zogeheten dual listing benadrukt het belang dat WDP hecht aan zijn kernmarkt Benelux, meer specifiek het steeds groter wordend Nederlandse aandeel – thans even groot als de historische thuismarkt België – binnen de vastgoedportefeuille. WDP heeft hierbij geen nieuwe aandelen geplaatst. De referentiemarkt van WDP blijft Euronext Brussel.

BEURSKOERS VERSUS INTRINSIEKE WAARDE



RETURN VAN HET AANDEEL WDP MET EPRA-INDICES



2. De obligaties

WDP doet ook beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten. Deze fondsen zijn op 31.12.2015 als volgt samengesteld:

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 31 DEC. 2015
WDP Comm. VA	BE0002234038	54	7	2 juli 2022	2,50%	99,36%	101,70%
WDP Comm. VA	BE0002235043	38	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100%	98,51%
WDP Comm. VA	BE0002216829	125	7	13 juni 2021	3,38%	101,88%	105,24%
WDP Comm. VA	BE0002192582	50	7	18 maart 2020	3,80%	99,86%	103,82%

3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming¹

Op 26 oktober 2012 heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. RTKA bezit momenteel 4.814.918 aandelen WDP van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.869 aandelen. Samen houden zij 26,03% van het kapitaal van WDP aan. 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.

Op 31 december 2015 bedroeg de participatie van BNP Paribas Investment Partners NV nog steeds meer dan 3%.² WDP ontving tevens een melding van AXA Investment Managers NV dat zij vanaf 7 april 2015 opnieuw een participatie aanhoudt van meer dan 3%.³ Verder ontving WDP een gezamenlijke melding vanwege Blackrock-gerelateerde bedrijven dat zij vanaf 1 april 2015 de grens van 3% niet langer overschrijden.⁴

² Zie persbericht van 3 juli 2013.

³ Zie ook de persberichten van 17 maart 2015 en 13 april 2015.

⁴ Zie persbericht van 13 april 2015, alsook het persbericht van 20 maart 2015.

¹ Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 31 december 2015. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.wdp.eu.

Financiële agenda

13 04 2016	Uiterste datum registratie aandelen deelname jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 27 04 2016
21 04 2016	Uiterste datum bevestiging deelname jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 27 04 2016 (bankattest/volmacht)
27 04 2016	Jaarvergadering voor aandeelhouders
28 04 2016	Ex-Date dividend 2015
29 04 2016	Record Date dividend 2015
04 05 2016	Bekendmaking resultaten 1e kwartaal 2016
05 08 2016	Bekendmaking halfjaarresultaten 2016 en publicatie van het Halfjaarlijks financieel verslag 2016
09 11 2016	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2016
03 02 2017	Bekendmaking jaarresultaten 2016

Data voor de inschrijvingsperiode, Payment Date en notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 27 april 2016.

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website www.wdp.eu.

WDP
LISTED
NYSE
EURONEXT

Euronext
 IPO: 28|06|1999
 notering: continu
 ISIN-code: BE0003763779

liquidity provider:
 Kempen & Co en Degroof Petercam

SCANIA

1



7

Vastgoedverslag



1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2015

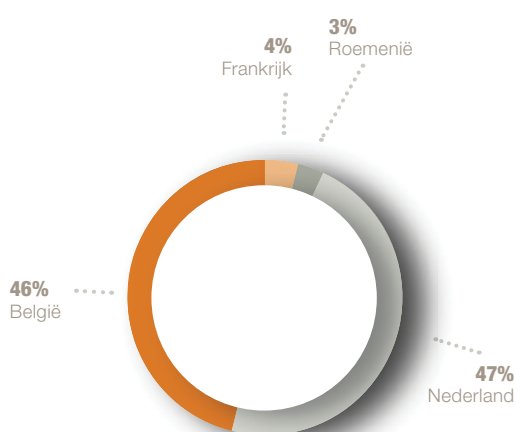
De onafhankelijke schatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) volgens de IAS 40 op een reële waarde (fair value¹) van 1.844,0 miljoen euro op 31 december 2015. De vergelijkbare waarde eind 2014 bedroeg 1.492,1 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

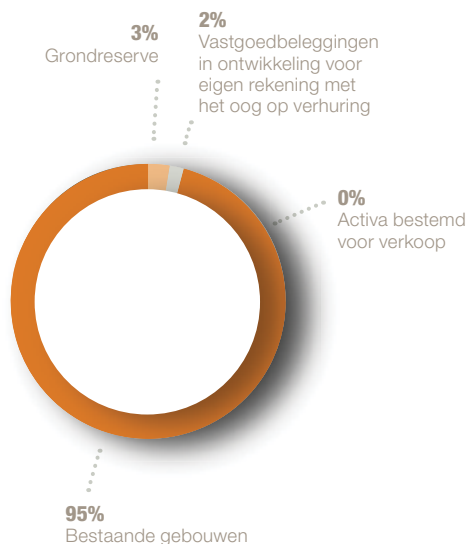
FAIR VALUE (in miljoen euro)					Totaal
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	
Bestaande gebouwen	802,6	862,9	73,8	21,7	1.761,0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	27,4	0,4	-	5,6	33,5
Grondreserve	15,4	11,8	3,0	18,5	48,7
Activa bestemd voor verkoop	0,8	-	-	-	0,8
Totaal	846,3	875,1	76,8	45,8	1.844,0

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: 4,4%, Frankrijk: 3,6% en Roemenië: 1,5%.

GEOGRAFISCHE UITSPLOTTING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



UITSPLOTTING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

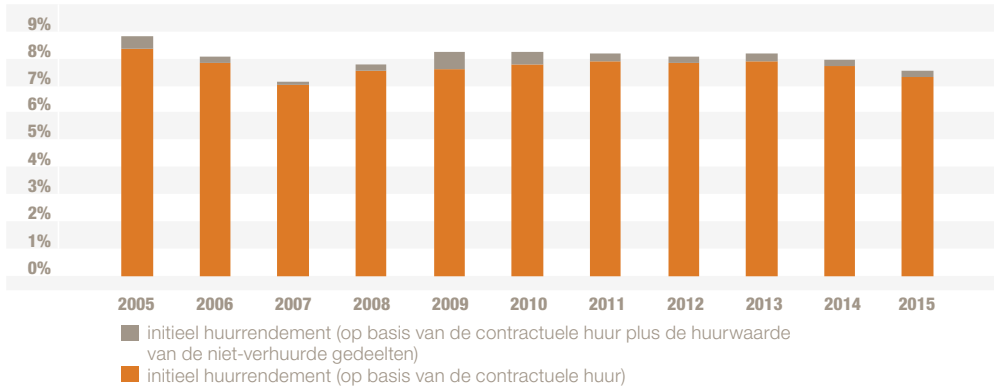
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	70	58	8	5	141
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.542.931	1.353.545	145.511	39.956	3.081.943
Grond (in m ²)	2.870.476	2.400.951	376.174	965.966	6.613.567
Fair value (in miljoen euro)	846,3	875,1	76,8	45,8	1.844,0
% van de totale fair value	46%	47%	4%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2015	2,4%	3,6%	-5,5%	-0,4%	2,6%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,8%	0,7%	12,8%	0,0%	2,6%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in jaren) ²	4,3	7,7	2,8	9,5	6,0
WDP brutohuurrendement ³	7,5%	7,6%	8,1%	9,3%	7,6%
Effect leegstand	-0,3%	0,0%	-1,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,7%	7,0%	6,6%	9,2%	6,9%

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 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

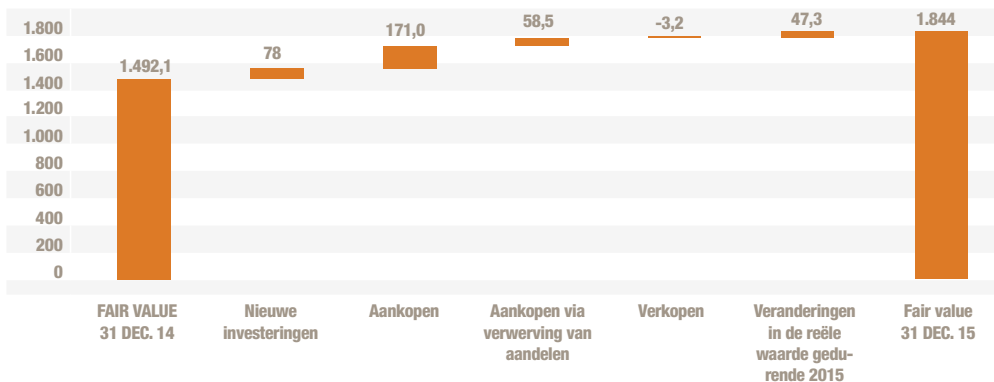


2. Evolutie fair value gedurende 2015

In 2015 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 229,5 miljoen euro, waarvan een bedrag van 58,5 miljoen euro aan aankopen van vastgoed via de verwerving van aandelen. Daarnaast werd 78 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Er werd tevens een kleine niet-strategische site verkocht voor 3,2 miljoen euro.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +47,3 miljoen euro gedurende 2015 op een portefeuille van circa 1,9 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren na toevoeging van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2015 7,6%, een daling tegenover 8,0% per eind 2014, door de neerwaartse druk op de rendementen in de investeringsmarkt.

MUTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GEDURENDE 2015



3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 661,3 hectare, waarvan 50,8 hectare in concessie. Het saldo van 610,6 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 670,8 miljoen euro of 36% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 109,9 euro per m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België en Roemenië.

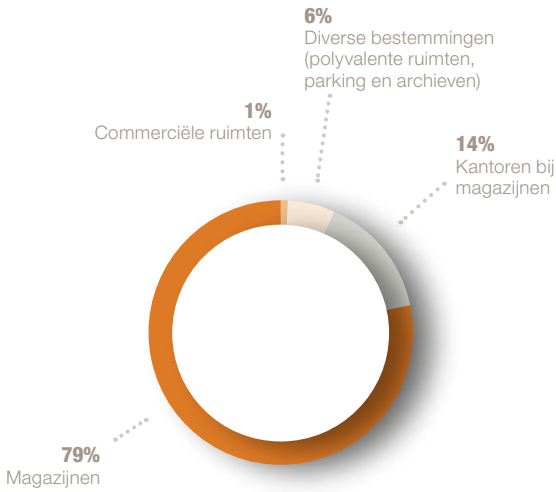
De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 3,1 miljoen m² met een totale

geschatte huurwaarde van 131,7 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (79%) voor hun rekening, met 2.449.361 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 103,7 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 42,3 euro.

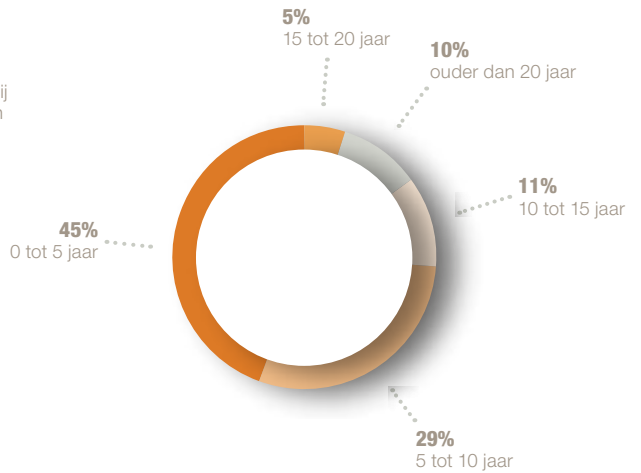
De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 206.579 m² of 19,2 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 92,9 euro. De commerciële ruimten beslaan 13.903 m² en vertegenwoordigen 1,0 miljoen euro huurwaarde, met een gemiddelde per m² van 72,6 euro. Diverse bestemmingen zijn ten slotte goed voor 412.100 m² of 7,8 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 18,9 euro per m².

Bestemming op 31 DEC. 15	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	2.449.361	103,7	42,3	79%
Kantoren bij magazijnen	206.579	19,2	92,9	14%
Commerciële ruimten	13.903	1,0	72,6	1%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	412.100	7,8	18,9	6%
Totaal	3.081.943	131,7	N/R	100%

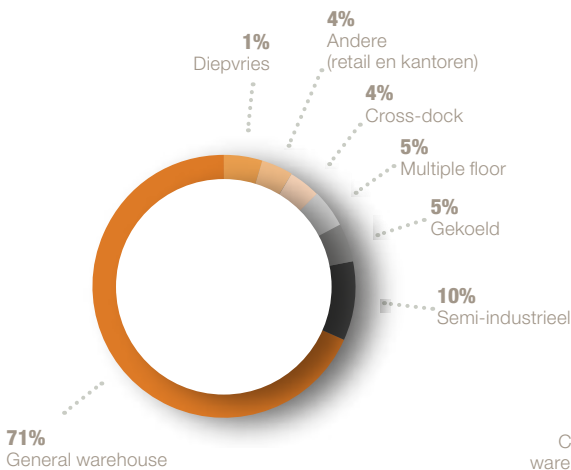
SPREIDING TOTALE HUURWAARDE PER BESTEMMING



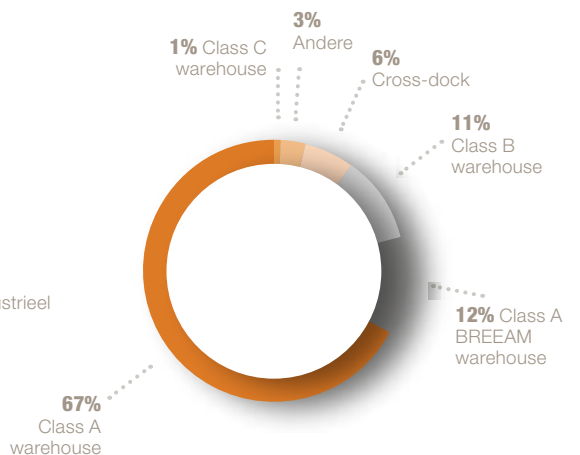
UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE IN FUNCTIE VAN OUDERDOM



SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER TYPE PAND



SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN DE REËLE WAARDE) PER KWALITEITSONDELING VAN HET PAND

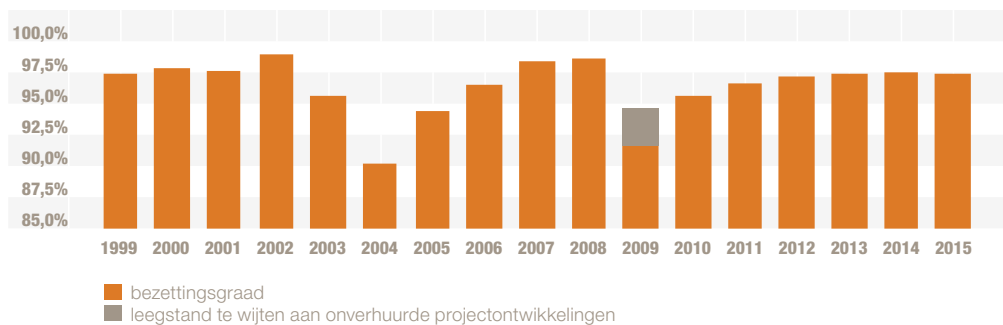


4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

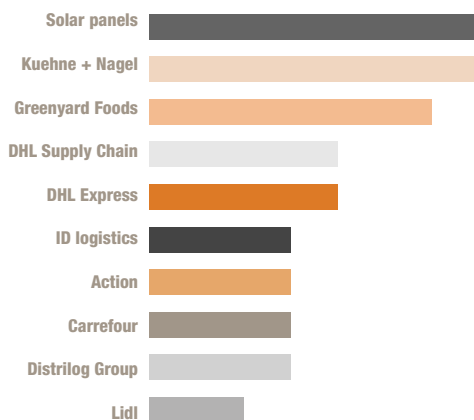
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,5% per eind 2015 (inclusief zonnepanelen)². Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de prestatie van de onderneming via een hoge operationele 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 7,8 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,0 jaar.

HISTORISCHE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WDP-PORTEFEUILLE (INCLUSIEF ZONNEPANELEN)



HUURDERS TOP-10³



Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen⁴, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 8,2 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,5 jaar.

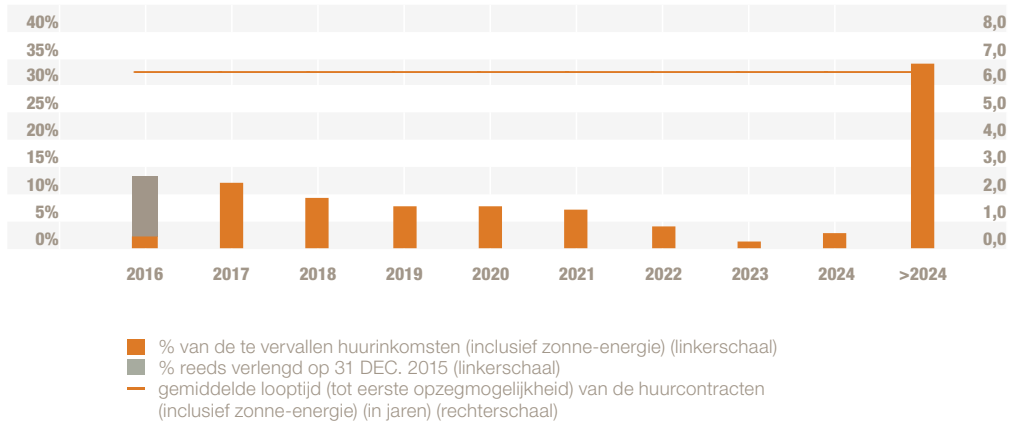
De belangrijkste huurders zijn: inkomsten van zonne-energie met een aandeel van 7,1%, Kuehne + Nagel (7,0%), Greenyard Foods (6,3%), DHL Supply Chain (3,9%), DHL Express (3,5%), ID Logistics (2,7%), Action (2,7%), Carrefour (2,6%), Distrilog Group (2,6%) en Lidl (2,4%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 41%. De top 20 maakt 56,1% uit.

² Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 97,4%.

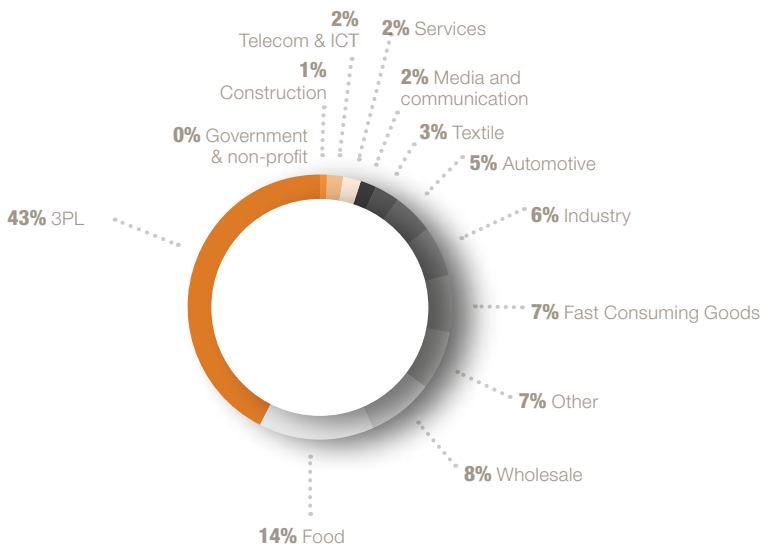
³ Acht van de tien grootste huurders zijn verspreid over meerdere sites.

⁴ Zie toelichting XII. *Andere materiële vaste activa* op blz. 208.

VERVALDAGEN VAN DE HUURINKOMSTEN (TOT EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



HUURINKOMSTEN 2015 PER SECTOR HUURDER



5. Overzicht projecten in uitvoering⁵

Projecten in uitvoering - 100% eigendom WDP			Verhuurbare	Verwachte	Voorver-		Investerings-	Verwacht
	Land	Type	oppervlakte (in m ²)	oplevering	huurd	Huurder	(in miljoen euro) ¹	rendement
Willebroek	BE	Nieuwbouw	15.000	Q2 2016	100%	Damco	14	
WDP Port of Ghent	BE	Nieuwbouw	20.000	Q2 2016	100%	Distrilog Group	10	
Heppignies	BE	Nieuwbouw	21.000	Q2 2016	100%	Trafic	10	
Barendrecht	NL	Nieuwbouw	40.000	Q4 2016	100%	The Greenery	18	
Breda	NL	Nieuwbouw	20.000	Q4 2016	100%	The Greenery	9	
Sibiu (1)	RO	Nieuwbouw	8.000	Q2 2016	100%	Siemens	2,5 ²	
Sibiu (2)	RO	Nieuwbouw	4.500	Q2 2016	100%	DPD	1,5 ²	
Ramnicu Valcea	RO	Nieuwbouw	12.000	Q1 2016	100%	Faurecia	4 ²	
Totaal			140.500		100%		69	7,5-8,0%

¹ Hierbij werd voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie.

² Rekening houdend met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO (51%).

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 70 miljoen euro, waarvan reeds circa 15 miljoen euro werd uitgegeven per 31 december 2015. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 7,5-8,0%.

⁵ Zie ook 5.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering* op blz. 49.

6. Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd gedurende 2015 door de onafhankelijke vastgoedschatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2015	Bezettings- graad ² 31 DEC. 15
België (100% eigendom van WDP)		1.542.931	59.866.694	57.054.403	96,2%
Aalst, Trangel 47	1998-1999 (2013)	24.989	1.143.852	1.156.625	100,0%
Aalst, Wijngaardveld 3-5 - Dijkstraat 7	1992 (2005)	17.982	586.846	577.836	100,0%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.602	395.858	396.616	100,0%
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 - Bieste- broeckkaai 300 - Walcourtstraat	1969 (2007)	20.498	922.954	942.194	98,3%
Asse (Kobbegem) - Breker 41	1989	12.100	428.152	442.593	100,0%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	1967 (2012)	31.026	1.533.362	1.572.993	100,0%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 200	2011	3.287	323.277	322.392	100,0%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 340	1989 (2005)	5.993	266.008	267.021	100,0%
Asse, Z4 Broekooi 290 (gebouw 1)	1995	37.534	837.765	1.294.708	100,0%
Beersel (Lot), Heideveld 64	2001	7.275	327.443	92.506	52,1%
Beringen (Paal), Industrieweg 135 - Rijsselstraat	2002 (2008)	10.189	415.283	462.996	100,0%
Boom, Langelei 114-116 - Industrieweg 1	2000-2001	37.246	1.666.181	1.550.765	93,0%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	28.605	689.133	607.527	80,5%
Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238	2004	11.270	239.510	197.994	100,0%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.911	560.910	694.398	100,0%
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.334	1.078.295	1.122.325	96,5%
Bornem, Sluisweg 32	2011	76.574	3.785.715	3.093.720	100,0%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2009)	53.752	1.252.295	1.258.728	99,1%
Geel, Hagelberg 12	2012	13.465	554.578	561.835	100,0%
Geel, Hagelberg 14	2009	24.064	1.206.506	1.239.533	100,0%
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	35.050	1.369.970	1.445.842	100,0%
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19.180	765.235	759.936	100,0%
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31 ³	1978 (2013)	66.346	1.358.939	1.186.447	97,0%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.406	696.150	666.065	100,0%
Heppignies, rue de Capilône 6	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Jumet, Zoning Industriel - 2ième	1995 (2005)	6.385	236.220	293.015	100,0%
Kontich, Satenrozen 11-13 - Elsbos	1985 (2006)	56.725	2.423.326	2.718.758	100,0%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.181	314.119	249.999	100,0%
Leuven, Vaart 25-35	jaren '50 (in uitvoering)	N/R	N/R	448.774	N/R
Leuven (Wilsela), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Levèfrelaan	1935 (1985)	21.005	679.816	689.013	94,8%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	2015	10.343	1.021.475	661.505	100,0%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 15	1989 (2013)	18.773	706.823	483.567	96,4%
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16.311	744.688	775.685	100,0%
Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011	7.881	362.796	422.684	100,0%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 - Nieuwbrugstraat	2001 (2006)	17.282	1.323.400	1.315.733	100,0%
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.816	1.284.887	1.141.711	98,1%
Meer, Seelstraat 1	1998	19.049	533.713	472.161	100,0%
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 - Bleukenweg 1	jaren '70 (2011)	5.375	320.295	331.272	99,3%
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	13.892	488.146	154.677	38,2%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2015	Bezet- tingsgraad ² 31 DEC. 15
Nijvel, rue Buisson aux loups 8	2013	30.492	308.170	326.494	100,0%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27.692	1.207.280	1.068.680	92,5%
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	11.591	560.694	365.820	69,8%
Puurs, Lichterstraat 31	jaren '70 (2012)	15.683	586.317	502.791	88,0%
Rumst (Terhagen), Polder	jaren '50 (2007)	28.748	620.712	245.526	50,4%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 - Stribroek 4	1991 (2007)	20.957	987.203	947.874	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.416.312	1.434.315	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 en 27	1989	31.484	300.956	306.386	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Stribroek 10	1989 (2007)	2.103	318.615	342.106	100,0%
Ternat, Industrielaan 23	2004	12.256	405.720	270.358	90,1%
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26.125	827.876	613.349	75,3%
Vilvoorde, Havendoklaan 10	2015	8.200	375.790	137.616	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13.863	774.124	868.697	99,8%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	9.168	377.105	367.431	81,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	3.602.765	3.731.319	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002	11.649	585.867	531.404	97,6%
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11.049	357.599	331.991	100,0%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2005)	21.214	996.395	677.060	84,5%
WDPort of Ghent	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1.770	197.816	132.750	100,0%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56.208	2.531.680	2.643.096	100,0%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991	33.871	1.628.643	1.534.874	100,0%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	15.579	742.435	432.469	100,0%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.854	393.348	407.126	100,0%
Zaventem, Leuvensesteenweg 573	2001	19.929	1.114.965	971.176	80,0%
Zele, Lindestraat 7 - Baaikensstraat	2003 (2008)	41.246	1.562.681	1.288.292	98,3%
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	1980	74.382	1.291.740	1.233.376	100,0%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49.696	1.797.240	1.742.562	100,0%
Vijf eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Beer- sel, Stationstraat 230; Antwerpen, Vrieskaai 59; Estaimpius, rue du Pont Bleu 21; Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9; Asse, Z4 Broekooi 290 (gebouw 2).		34.452	1.152.727	1.527.317	N/R
Nederland (100% eigendom van WDP)		1.353.545	63.804.973	55.835.309	99,3%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7.692	498.341	406.942	100,0%
Alphen aan den Rijn - H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996	3.773	212.200	33.333	100,0%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21.741	695.689	128.312	49,2%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	15.742	847.340	930.408	100,0%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.542	619.240	746.599	100,0%
Amsterdam, Hornweg 64	1992	12.518	781.368	770.676	100,0%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	1995	25.550	742.125	501.969	100,0%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2015	Bezet- tingsgraad ² 31 DEC. 15
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	1995	26.900	538.000	340.059	100,0%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	1995	27.720	874.020	495.313	100,0%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	28.740	1.847.435	2.157.729	100,0%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	11.281	658.680	651.536	100,0%
Bodegraven, Schumanweg 4	2003	6.379	242.350	105.392	100,0%
Breda, IABC 5301	1995	61.504	1.522.293	954.641	100,0%
Breda, IABC 5301	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1996 (2006)	37.847	1.203.375	1.061.691	100,0%
Duiven, Innovatie 1	2006	27.556	1.347.195	1.807.728	100,0%
Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1	2014	88.239	3.813.715	3.620.580	100,0%
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2008)	31.381	1.499.918	N/R	100,0%
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	10.612	604.255	619.343	100,0%
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	34.486	1.230.355	559.011	100,0%
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20.880	814.320	407.160	100,0%
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20.340	199.332	100.000	100,0%
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11.220	586.245	107.347	100,0%
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	644.650	762.456	100,0%
Maastricht-Aachen (Beek), Engelandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.127.655	984.533	100,0%
Moerdijk, Transitoweg 5	2002	41.910	1.635.893	1.291.678	100,0%
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	44.423	2.346.017	2.657.022	100,0%
Oss, Keltenweg 70	2012	16.905	1.037.059	952.829	100,0%
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	563.575	512.884	100,0%
Papendrecht, Nieuwland Parc 121	2015	10.027	804.567	37.000	100,0%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	355.050	465.488	100,0%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2009)	43.194	4.100.305	5.550.701	100,0%
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9.551	819.300	880.454	100,0%
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	15.834	745.065	761.596	100,0%
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.574	1.156.299	1.195.328	100,0%
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16.887	1.588.570	1.351.531	100,0%
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7.322	526.854	0	100,0%
Tiel, Medel 1A	2014	38.272	2.047.110	1.815.746	100,0%
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47.187	2.364.603	1.446.774	100,0%
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2011	20.000	855.724	881.250	100,0%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	934.040	1.179.919	100,0%
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2009)	12.600	768.450	756.717	100,0%
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	512.675	490.287	100,0%
Veghel, Kennedylaan 19	2002	21.020	876.400	748.294	100,0%
Veghel, Marshallweg 1	1990	81.227	3.130.168	2.930.670	100,0%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2011 (2012)	32.539	1.588.020	1.233.486	95,9%
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	1.065.860	573.963	100,0%
Venray, Newtonstraat 8	2013	17.440	700.690	695.016	100,0%
Venray, Wattstraat 2-6	2013	43.227	2.087.060	2.051.386	100,0%
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	944.440	1.040.011	100,0%
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	15.619	1.028.818	1.430.253	100,0%
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.275	631.392	676.726	100,0%
Zwolle, Lippestraat 15	2008	19.765	1.177.348	1.362.410	100,0%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2015	Bezet- tingsgraad ² 31 DEC. 15
Zwolle, Mindenstraat 7	2012	21.956	1.287.845	1.232.961	100,0%
Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47.996	2.475.825	1.228.524	100,0%
Vier eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Bodegraven, Schumanweg 1c; Meppel, Oeverlandenweg 8; Drunen, Albert Einsteinweg 20; Breda, IABC 5375-5377.		11.009	499.855	151.647	100%
Frankrijk (100% eigendom van WDP)		145.511	6.104.978	5.645.288	87,2%
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	2000	16.369	734.933	809.828	100,0%
Lille - Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock	2008	36.413	1.529.780	1.478.858	100,0%
Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.251	488.944	254.320	44,8%
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.224	536.864	537.187	100,0%
Lille - Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.182	782.524	823.783	84,4%
Lille - Templemars, rue de l'Épinoy 16B	1990	4.524	250.795	278.301	100,0%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.407	524.636	383.154	100,0%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette - rue des frères Lumière	2004	29.141	1.256.502	1.079.857	69,2%
Roemenië (51% eigendom van WDP)⁴		39.956	1.852.175	772.484	100%
Arcestii Rahtivani	2014	10.329	533.533	127.477	100,0%
Braila	2015	8.437	411.862	17.041	100,0%
Brasov	2013	6.673	271.823	197.122	100,0%
Clinceni	2015	6.225	208.080	N/R	100,0%
Oarja	2012	8.292	426.877	429.890	100,0%
Ramnicu Valcea	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Sibiu (1)	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Sibiu (2)	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Zeven eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de gronden te Agigea, Fundulea (2), Mihail Kogalniceanu, Paulesti, Sarulesti en Sibiu.		N/R	N/R	953	N/R
TOTAAL		3.081.943	131.628.820	119.307.483	97,4%

- 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 7.3. *Vastgoedverslag – Conclusies van de vastgoeddeskundigen* op blz. 138.
- 2 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.
- 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.
- 4 Het betreft telkens de sites inclusief de grondreserves.

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

1. België

Doorheen 2015, blijft de vraag naar state-of-the-art opslagruimtes met een aanzienlijke oppervlakte te hoog voor het beschikbare aanbod, voornamelijk op de logistieke as Antwerpen-Brussel. Dat aanbod blijft onder andere getemperd door het nog steeds beperkt aantal ontwikkelingen op risico. Het zijn de projecten op maat die de hoge viool blijven spelen, voornamelijk door binnenlandse logistieke vastgoedspelers, hoewel buitenlandse investeerders de markt nauwlettend in het oog houden. De vraag naar semi-industrieel vastgoed wordt prominenter. Niet alleen het beperkte aanbod op strategische locaties drukt immers de vraag naar puur logistiek vastgoed, ook het moeilijk kunnen inspelen op nieuwe trends zoals e-commerce – aangezien in België geen aangepast wettelijk kader voor flexibele werkomstandigheden bestaat – heeft zijn gevolgen. Verwacht wordt dat hier vanuit de overheid een antwoord zal worden geformuleerd. De tendens van 2015 zal wellicht zijn vervolg kennen in 2016.

2. Nederland

De logistieke vastgoedmarkt kent een sterk jaareinde, gedreven door zowel investeerders als directe gebruikers en de lichte stijging van de economie in het algemeen. De vraag naar kwalitatief hoogstaande ruimtes blijft groter dan het aanbod, wat de verlenging van bestaande huurcontracten en engagementen naar toekomstige uitbreiding van bestaande sites in de hand werkt, evenals het verder opzetten van projecten op maat van de toekomstige gebruiker. Ook wordt geopteerd voor kleinere ruimtes op basis van kortetermijnengagement, in afwachting van beschikbare nieuwe (grotere) warehouse space. Zolang de projecten op risico uitblijven, wordt in dit verband geen wijziging naar de toekomst toe verwacht.

3. Frankrijk

Nu de economie zich gradueel verder blijft herstellen, stijgt ook het take-up level verder, voornamelijk in de regio's rond Lyon, Marseille en Parijs. Opvallend is de vraag naar consolidatie om op die manier de warehouse footprint te verkleinen en zo kostenbesparend te handelen. Bedrijven, voornamelijk grote retailers, opteren voor een strategie van schaalvergroting op moderne, centraal gelegen locaties om zo hun distributienetwerk te optimaliseren. Het aanbod aan beschikbare grote logistieke platformen op high-quality locaties blijft echter beperkt en zorgt gedurende 2015 voor een tempering binnen de sector. Verwacht wordt dat de vraag vanwege investeerder en directe gebruiker zal blijven stijgen, ondanks de afwezigheid van grootschalige moderne faciliteiten en het uitblijven van projecten op risico. De markt blijft dan ook gedreven door voorverhuurde projecten op maat.

4. Roemenië

De economische heropleving, grotendeels onder impuls van een stijgende activiteit vanwege voornamelijk internationale retailers en logistieke dienstverleners, doet de vraag naar kwaliteitsvol vastgoed doorheen 2015 stijgen en de interesse vanwege investeerders aanwakkeren. Naast de projecten op maat van de klant, stijgt het aanbod aan projecten op risico, met Boekarest als zwaartepunt. Verwacht wordt dat de industriële vastgoedmarkt verder doorgaat op dit positieve elan.

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

3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP Comm. VA op datum van 31 december 2015 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 aktekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. Na analyse van een groot aantal transacties, kwamen de vastgoeddeskundigen die handelen op vraag van beursgenoteerde vastgoedmaatschappijen, in een werkgroep tot de vaststelling dat, aangezien vastgoed onder verschillende vormen kan worden overgedragen, de impact van de transactiekosten op grote investeringseigendommen op de Belgische markt waarvan de waarde

meer dan 2,5 miljoen euro bedraagt, beperkt is tot 2,5%. De waarde vrij op naam beantwoordt dus aan de fair value plus 2,5% aktekosten. De fair value wordt dus berekend door de waarde vrij op naam te delen door 1,025. De eigendommen die zich onder de drempel van 2,5 miljoen euro bevinden en de buitenlandse eigendommen, vallen onder het gebruikelijke registratierecht en hun reële waarde stemt dus overeen met de waarde kosten koper.

Als vastgoeddeskundigen beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van WDP.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende 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 waarden van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en *Activa bestemd voor verkoop*) van WDP op 31 december 2015 1.843.162.211 euro (één miljard achthonderdrienzeventig miljoen honderdtweeënzestigduizend tweehonderdelf euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

KOEN NEVENS

CEO Northern Region - Country Head Belgium & Luxembourg | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

JACQUES BOEVE

Partner Valuations | DTZ Zadelhoff

CAROLINE HUSSENOT

Director of the International department | BNP Paribas Real Estate



8

Maatschappelijk verantwoord ondernemen



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

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

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

Als logistiek vastgoedpartner willen we ook toegevoegde waarde leveren door de creatie van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, autoriteiten, etc. om zo te komen tot intelligente logistiek (multimodaliteit, bundling, etc.).

WDP ambieert op middellange termijn te evolueren naar CO₂-neutraliteit.

1. Visie en strategie

Zoals eerder al aangehaald, streeft WDP naar CO₂-neutraliteit voor zijn vastgoedportefeuille op middellange termijn. Volgens het Britse Department of Energy and Climate Change (DECC) betekent CO₂-neutraal dat “de netto-uitstoot van koolstof gelijk is aan nul – via een transparant proces voor het berekenen van emissies, waarbij die emissies worden verminderd en de residuele emissies worden gecompenseerd”. Organisaties en individuen die streven naar een CO₂-neutrale status, dienen in de eerste plaats koolstofemissies te verminderen en te vermijden, zodat enkel de niet te vermijden emissies worden gecompenseerd. Gewoonlijk wordt een CO₂-neutrale status op twee manieren bereikt:

- De koolstofdioxide die wordt uitgestoten in de atmosfeer door het verbranden van fossiele brandstoffen in evenwicht brengen met hernieuwbare energie die een gelijkaardige hoeveelheid nuttige energie genereert, zodat de CO₂-emissies worden gecompenseerd. Of enkel hernieuwbare energievormen gebruiken die geen koolstofdioxide produceren (ook een post-koolstofeconomie genoemd).
- CO₂ compenseren door anderen te vergoeden om 100% van de koolstofdioxide die wordt uitgestoten te verwijderen uit de atmosfeer – bijvoorbeeld via het financieren van klimaatprojecten die zouden moeten leiden tot het voorkomen van emissies van broeikasgassen in de toekomst of door het kopen van CO₂-credits.

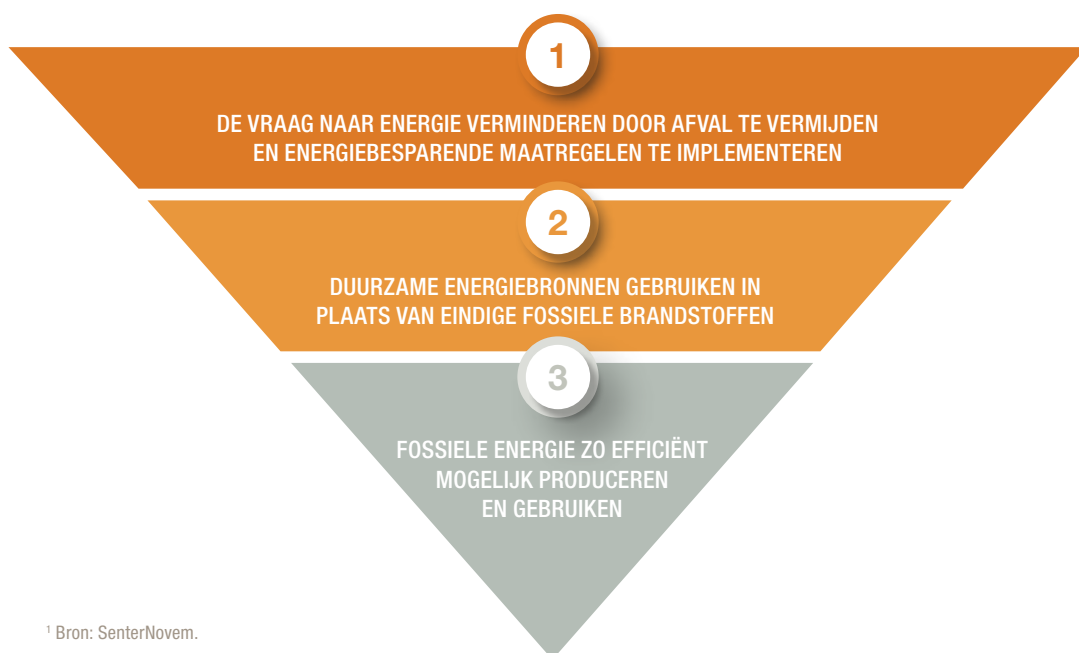
De hele benadering inzake het vermijden, verminderen en compenseren, vermindert onze afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, terwijl het aandeel van hernieuwbare energie wordt gestimuleerd. Het is een globale benadering die waarde creëert door middel van het verlagen van de energiekostprijs en leidt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

De CO₂-neutrale doelstelling voor het creëren van duurzame waarde door middel van milieuverantwoordelijkheid, vereist een goed gestructureerde en economisch leefbare benadering. De Trias Energetica is een erkende een erkende

denkwijze die we hanteren om ons energieverbruik terug te dringen en energie op een duurzamere manier te gebruiken.

Via een carbon footprint van onze hoofdkantoren en onze vastgoedportefeuille hebben we een beter zicht op de huidige situatie, de mogelijkheden en de uitdagingen voor de toekomst. De berekening van de carbon footprint, zoals die door klimaatadviesbureau CO2logic is opge maakt, was gebaseerd op het energieverbruik van eenentwintig gemonitorde sites en het energieverbruik van de hoofdkantoren in België. Op basis van deze berekeningen weet WDP waarop

HET TRIAS ENERGETICA¹-CONCEPT: DE MEEST DUURZAME ENERGIE IS ENERGIE DIE JE BESPAART



¹ Bron: SenterNovem.

het zich moet focussen en waarin het moet investeren om efficiënte bedrijfsprestaties te leveren.

1.1. Verminderen

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

Het instellen van de BREEAM-schaal op Very Good voor de nieuwe grote magazijnen van WDP vereist strenge kwaliteits- en prestatieniveaus. Hierdoor zullen de prestaties en de waarde van onze vastgoedportefeuille voor de komende jaren worden gewaarborgd. In 2015 werd bovendien voor het eerst binnen de portefeuille het certificaat Excellent uitgereikt, met name voor de logistieke site in aanbouw te Zwolle (Pommerenstraat 4A) voor huurder wehkamp.

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

Faseovergangsmaterialen (PCM) worden gebruikt voor de opslag van warmte en koude. Deze materialen kunnen warmte absorberen binnen een

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

In navolging van een eerste succesvolle editie in 2014, vond op 28 mei 2015 het tweede Efficient Energy Event plaats op het WDP-hoofdkantoor in Wolvertem. Met dit event wil WDP zijn klanten informeren over de trends in duurzaamheid binnen de logistieke sector. Dit jaar waren Electrabel en Vervoer Verbessert paraat voor een praktijk case rond groene energie. WaterstofNet, Fuso, Glan-O en Nissan kwamen hun laatste nieuwigheden voorstellen. Bij deze gelegenheid stelde WDP zijn duurzaamheidsprogramma Energy with Brains voor. Onder andere de Smart Energy Tool, werd toegelicht aan de deelnemers. Hiermee zet de GVV nog meer in op rendabiliteit door duurzaamheid en een win-win voor WDP en de huurder.¹

1.2. Compenseren

WDP beschikt tot nu toe over een geïnstalleerd vermogen van 38 MWp² aan groene energie via

¹ Zie ook 2.7. Duurzaam vastgoedbeheer – Energie-efficiëntie en EPB-regelgeving op blz. 146.

² Op basis van 100% van de investering.

investeringen in zonnepaneelprojecten op de daken van zijn gebouwen in de Benelux (23,5 MWp) en Roemenië (14,5 MWp). Zie ook 2.9. *Zonne-energie* op blz. 150.

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

1.3. Winnen

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

Maar de invloed en ondersteuning van WDP beperkt zich niet tot de magazijnen zelf. Door het ontwikkelen van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, autoriteiten om zo intelligente logistieke activiteiten te stimuleren (multimodaliteit, bundling, etc.), zullen onze klanten minder negatieve impact ondervinden van transportbeperkingen (CO₂-taks, etc.) en zullen we efficiën-

tie stimuleren terwijl de verkeersdruk op stad en maatschappij wordt vermindert.

Multimodaal transport en bundling

Multimodaal transport betekent dat wordt gekozen voor het meest geschikte transportmiddel, rekening houdend met de kenmerken ervan inzake productenstroom en de logistieke vereisten. In sommige gevallen kan dit unimodaal transport via de weg, spoorweg of waterweg zijn; in andere gevallen is de meest geschikte transportwijze intermodaal transport, waarbij verschillende transportwijzen worden gecombineerd in één traject, d.i. in sequentie (bijvoorbeeld binnenvaart gecombineerd met voor- en/of natransport per vrachtwagen). Binnen deze context wordt vaak de term co-modaliteit gebruikt, waarbij de klemtoon wordt gelegd op de sterke punten van de verschillende transportwijzen. De term synchronomodaliteit verwijst naar transport waarbij parallel verschillende transportwijzen worden aangeboden.

Dit betekent dat voor een specifieke transportopdracht de verlader (of zijn transportpartner) over een modale keuze beschikt.

WDP is ervan overtuigd dat multimodale sites de totale kostprijs, het dienstverleningsniveau en de duurzaamheid van de toeleveringsketen verbeteren en inspelen op de logistieke noden van morgen. In België kan WDP de uniek gelegen, multimodale sites WDPort of Ghent, Luik-Trilogiport en de locatie te Meerhout aan zijn klanten aanbieden. Ook onderstrepen de panden gelegen in de Cargovil-zone te Vilvoorde het vertrouwen dat wordt gesteld in deze toekomstgerichte aanpak inzake duurzame logistiek. De inrichting van specifieke XXL-platforms en FMCG-campus-

sen (zoals de sites te Tiel in Nederland en Bornem in België) zorgt eveneens voor het bundelen van de logistieke stromen ter optimalisatie van de supply chain van de klant.

Stedelijk vervoer

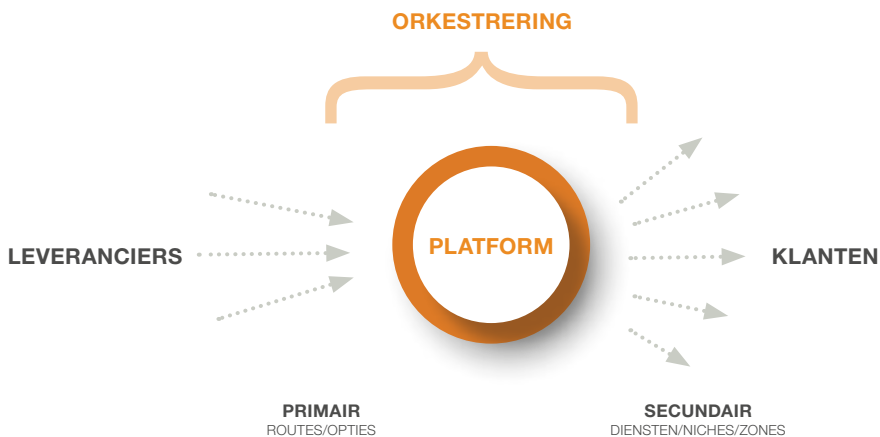
Een van de opties om te zorgen voor duurzaam stedelijk vervoer, is het oprichten van een leefbaar en duurzaam stedelijk distributieplatform, waarbij gebruik wordt gemaakt van georkestreerde horizontale samenwerking. Dit concept van orkestrering heeft aangetoond dat het de efficiëntie van het goederentransport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

Georkestreerde horizontale samenwerking is een samenwerking tussen alle partners die betrokken zijn bij het transport van goederen (leveranciers, verladers, ontvangers, multimodale platformen, overheidsinstanties, etc.) en een orkestreerder.

Het doel van de samenwerking bestaat erin de efficiëntie van de transportketen te verbeteren en kosten te besparen. Dit wordt gerealiseerd door ladingen proactief te combineren om zo de belasting van vrachtwagens te verhogen en door schaalconomieën. De orkestreerder is een kleine zelfstandige neutrale partner die optreedt als manager, trustee en scheidsrechter van de gemeenschap. WDP kan in die zin optreden als partner binnen een dergelijke samenwerking, bijvoorbeeld door het aanbieden van strategisch gelegen locaties met bijvoorbeeld directe nabijheid van goede ontsluiting en water- en/of spoorwegen (zie ook *Multimodaal transport en bundling* zoals eerder in dit hoofdstuk besproken).

Uit het schema hieronder blijkt duidelijk dat zowel inkomende als uitgaande stromen moeten worden geïntegreerd in het stedelijk distributieplatform.

GEORKESTREERDE HORIZONTAL SAMENWERKING



2. Duurzaam vastgoedbeheer

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

1. Bodemonderzoek

Vooraleer een bestaand gebouw of perceel wordt aangekocht, voert WDP altijd een gedetailleerde screening uit naar eventuele milieurisico's of onregelmatigheden die zouden kunnen voortvloeien uit vorige activiteiten die een hoog risico inhielden. Zodra er vermoedens van verontreiniging bestaan, wordt een studie uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Indien blijkt dat de bodem verontreinigd is, zorgt WDP ervoor dat al het nodige wordt gedaan om dit risico onder controle te houden en te elimineren. Systemen die mogelijk een hoog risico inhouden blijven regelmatig geïnspecteerd, ook nadat een gebouw in gebruik is genomen, overeenkomstig alle statutaire normen en regelgevingen. WDP leeft ook te allen tijde alle nationale en regionale reguleringen na inzake bodemattesten en andere verplichtingen die verband houden met een zuivere bodem.

2. Milieu- en stedenbouwkundige vergunningen

Voor alle gebouwen en systemen is WDP in het bezit van de vereiste officiële milieu- en stedenbouwkundige vergunningen, overeenkomstig de statutaire reguleringen van de desbetreffende landen. Als de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van specifieke vergunningen – inclusief een verplichte milieuvergunning – zal WDP er bij de huurder op aandringen om zo snel mogelijk alle noodzakelijke schikkingen te treffen.

De lokale wetten en reguleringen met betrekking tot gebouwen en systemen worden van nabij opgevolgd en geïmplementeerd. Mochten er wijzigingen aan de wetgeving – of aan de technische systemen – worden doorgevoerd, worden de vergunningen onmiddellijk up-to-date gebracht.

3. Inspectie van technische en beveiligingssystemen

Alle technische en beveiligingssystemen die geïnstalleerd zijn in de gebouwen die tot de portefeuille van WDP behoren, worden op regelmatige basis geïnspecteerd, ofwel op aandringen van WDP zelf ofwel op initiatief van de huurder, verplicht door WDP. In dit laatste geval volgt WDP ook de kwaliteit van de inspectie van dichtbij op. Als onderdeel van het opvolgingsproces, vertrouwen we op zelfstandige en/of interne specialisten.

4. Andere efficiënte oplossingen inzake verwarming en koeling

De BREEAM-gecertificeerde gebouwen in Nieuwegein, Zwolle en Helmond beschikken over een WKO-systeem, een technologie om warmte of koude op te slaan om zo gebouwen te verwarmen en/of af te koelen doorheen de seizoenen.

In de nieuwbouw die eind 2015 werd opgeleverd voor Staay Food Group te Alblasterdam, worden de kantoren van verwarming voorzien aan de hand van warmterecuperatie uit de koeling voor de magazijnen.

Aangepaste verwarming kan ook worden voorzien aan de hand van zonneboilers, zoals geïnstalleerd op het dak van het gebouw in het Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3) voor Rapid Logistics.

5. Verwijderen van asbest

Hoewel voor het verwijderen van asbest in werkelijkheid eerder de operator verantwoordelijk is dan de eigenaar, ongeacht of het een bestaande of aan te kopen eigendom is, wordt het gebouw altijd door deskundigen geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. Wanneer een potentieel gevaar bestaat voor de gezondheid van de mensen die het gebouw gebruiken, wordt het asbest verwijderd overeenkomstig de standaardprocedures en in overeenstemming met alle statutaire normen en regelgevingen. Wanneer de deskundigen tot het besluit komen dat het asbest omwille van het gebruikstype in de huidige toestand geen gevaar vormt, wordt dit beschouwd als een latent risico en wordt dit als dusdanig op regelmatige basis

geëvalueerd. Zodra het risico toeneemt – bijvoorbeeld als gevolg van het in onbruik raken van het gebouw of naar aanleiding van wijzigingen in de regelgeving – wordt het asbest onmiddellijk verwijderd. Onderhouds- of herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd om dit soort van reinigingsoperaties te vereenvoudigen.

6. Recyclage van afval

WDP moedigt zijn werknemers aan om afval te scheiden: in al onze kantoren sorteren we papier, organisch afval, glas en restafval overeenkomstig de regels van de plaatselijke afvalophaaldienst.

Daarnaast worden ook de huurders aangemoedigd om afval te sorteren – en te verminderen. Voor de gebouwen die opgetrokken zijn in overeenstemming met de BREEAM-richtlijnen, wordt het afval op de sites gescheiden in vier tot zes stromen, die verwerkt worden door gecertificeerde afvalverwerkingsbedrijven.

Naast het feit dat er een beroep wordt gedaan op een gecertificeerd verwerkingsbedrijf om het afval op te halen, probeert WDP ook het afval op de bouwterrein zelf te hergebruiken. De onderneming heeft bovendien gekozen voor prefabstructuren waardoor de afvalvolumes op de bouwterreinen verder worden verminderd.

7. Energie-efficiëntie en EPB-regelgeving

WDP verbindt zich ertoe het energieverbruik in de gebouwen binnen zijn portefeuille zoveel mogelijk terug te dringen. Dit gebeurt door het volledig iso-

leren van muren en daken (door gebruik te maken van een respectieve warmteweerstandswaarde van minstens 2,5 m² K/W en 3,2 m² K/W). Daarnaast kiezen we altijd voor de meest kostenefficiënte en energie-efficiënte alternatieven inzake verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsystemen. De duurzame projecten op het vlak van elektrisch vermogen, verwarming en isolatie zijn speciaal ontwikkeld om de koolstofuitstoot in de opslagfaciliteiten binnen de portefeuille te verminderen, terwijl tezelfdertijd de energiefactuur van de huurder aanzienlijk wordt verlaagd.

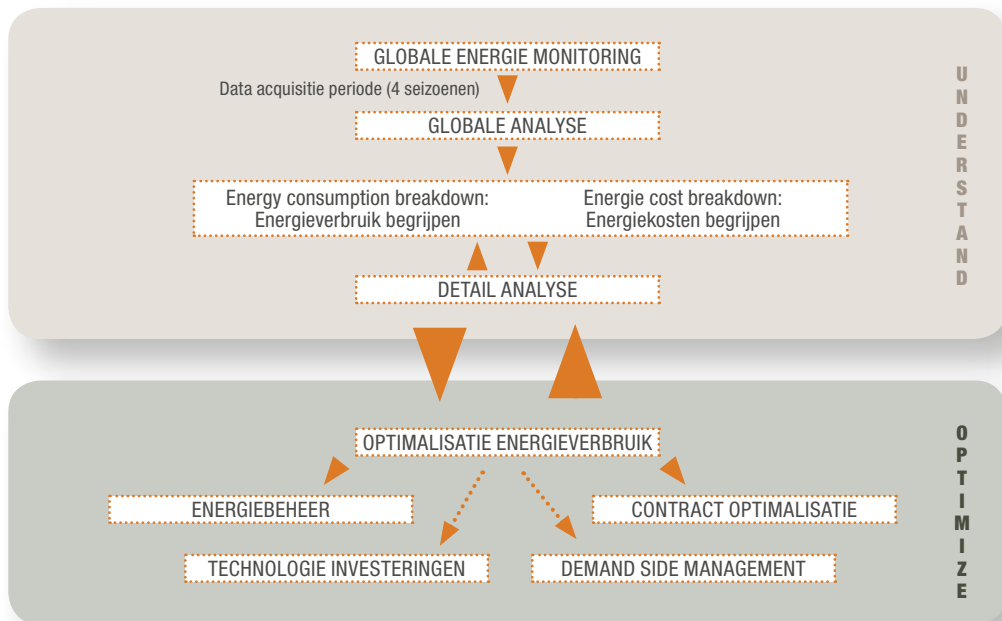
Deze klemtoon op duurzaamheid geldt niet enkel voor nieuwe projecten: ook tal van oudere sites binnen de portefeuille worden geüpgra-

ded naar state-of-the-art, efficiënte en duurzame gebouwen.

Sinds 1 januari 2006 moeten nieuwe ontwikkelingsprojecten en renovatieprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is in de Europese Unie, krachtens een Europese Richtlijn, in overeenstemming zijn met de Energy Performance of Buildings Regulations (ook gekend onder de naam EPB Regulations).

Deze regelgevingen bepalen de normen inzake energieprestaties en het klimaat binnenshuis (EPB-normen). De EPB-normen bepalen welke graad van thermische isolatie en ventilatie moet worden

ENERGY WITH BRAINS SCHEME



gerealiseerd. Voor nieuwe ontwikkelingsprojecten worden ook de technische systemen in overweging genomen, waarvoor de berekening van het totale energieprestatieniveau (E-niveau) vereist is. Ook voor bestaande gebouwen voorziet de Europese Richtlijn het invoeren van een EPB-certificaat inzake de energieprestaties van het gebouw.

Alle projecten die in 2015 door WDP zijn voltooid zijn in overeenstemming met de vastgestelde normen. WDP streeft ernaar een E-niveau te behalen dat lager is dan het niveau dat door de wet wordt voorgeschreven.

Zoals aangegeven, werd ter gelegenheid van het EE-event in 2015 het duurzaamheidsprogramma Energy with Brains voorgesteld. Dit programma wil bijdragen tot de verdere optimalisatie van het energieverbruik op de verschillende sites binnen de portefeuille en een verlaging van de total cost of ownership. Een Energy with Brains scheme werd opgemaakt.

Concreet wordt een studie op poten gezet aan de hand van twee tools:

- WDP Smart Energy tool: hiermee wordt een volledig overzicht van het energieverbruik van de WDP-portefeuille per pand in detail in kaart gebracht. In een eerste fase werd deze tool toegepast voor zes panden, om zo verder uit te breiden tot de volledige portefeuille. Bedoeling is om, indien nodig, maatregelen te treffen ter optimalisatie van het energieverbruik (bijvoorbeeld het sluisverbruik terugdringen).
- Zonnepanelen monitoring: volledig overzicht van de opbrengst van de zonnepanelen per site binnen de WDP-portefeuille.

De studieperiode van beide tools is intussen achter de rug, dus zij kunnen volledig worden uitgerold doorheen 2016.

8. BREEAM

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een duurzaamheidsattest voor de prestaties van gebouwen gedurende hun volledige levenscyclus. BREEAM, de toonaangevende en meest algemeen gebruikte duurzaamheidsstandaard voor gebouwen in Europa, onderscheidt zich van andere normen door zijn multicriteria-benadering. Tijdens het certificeringsproces wordt niet alleen rekening gehouden met het energieverbruik van een gebouw, maar ook met het landgebruik, milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, afval, verontreiniging, transport, uitrusting en materialen, gezondheid en comfort.

De gebouwen krijgen een totale score toegekend die varieert van Acceptable¹, Pass, Good, Very Good, Excellent tot Outstanding.

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

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

Omdat bij het ontwerpen van een nieuw gebouw een carbon footprint wordt bepaald voor de

¹ Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM In-Use.

komende tien of meer jaren, zal WDP hiervoor strikte criteria opleggen.

Bijgevolg is het de intentie om voor alle nieuwe gebouwen met een oppervlakte groter dan 5.000 m² te streven naar een BREEAM-score die minimum Very Good is.

Momenteel is 12% van de WDP-portefeuille (op basis van de contractuele huurinkomsten) BREEAM-gecertificeerd:

SITE	BREEAM-SCORE
Schiphol Logistics Parc (NL), Incheonweg 7	★★★★☆☆
Wijchen (NL), Bijsterhuizen	★★★★☆☆
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	★★★☆☆☆
Helmond (NL), Sojadijk 2	★★★☆☆☆
Nieuwegein (NL), Inundatiedok 14	★★★☆☆☆
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	★★★★☆☆ (in certificeringsproces)
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	★★★★☆☆
Venray (NL), Newtonstraat 8	★★★☆☆☆ (in certificeringsproces)
Zwolle (NL), Paderbornstraat 21	★★★★☆☆
Schiphol Logistics Parc (NL), Pudongweg 3	★★★★☆☆
Tiel (NL), Medel 1A	★★★★☆☆ (in certificeringsproces)

ACCEPTABLE ²	★★★★☆☆
PASS	★★★☆☆☆
GOOD	★★★★☆☆
VERY GOOD	★★★★☆☆
EXCELLENT	★★★★☆☆
OUTSTANDING	★★★★☆☆

² Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM In-Use.

Het groene logistieke service centrum voor wehkamp



9. Zonne-energie

WDP lanceerde in 2007 een zonne-energieproject ter ondersteuning van zijn ambitie om op middellange termijn tot een CO₂-neutrale vastgoedportfeuille te komen. Heden heeft de onderneming een geïnstalleerd vermogen behaald van 38 megawattpiek (MWp) aan groene energie dankzij zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op ongeveer 30 sites in de Benelux (23,5 MWp) en Roemenië (14,5 MWp). In

Roemenië werden bovendien niet enkel de daken voorzien van een PV-installatie, er werden ook twee grondparken op de beschikbare grond te Sarulesti en Fundulea ingericht. In 2015 werd in België een extra 3MWp geïnstalleerd vermogen toegevoegd door de verwerving van de installaties op het dak van de MLB-site te Bornem², alsmede werden een aantal van de bestaande WDP-sites te Wal-

² Zie ook 5.3.2. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Acquisities en desinvesteringen* op blz. 44.

lonië (te Nijvel (3), Jumet en Courcelles) uitgerust met een PV-installatie voor een totaal vermogen van 1,9 MWp.

Ongeveer 55% van de groene elektriciteit die op deze sites wordt geproduceerd, wordt gebruikt door de huurders, terwijl het resterende deel in het net wordt geïnjecteerd. Deze energie wordt maandelijks aan de huurder en/of energieleverancier in rekening gebracht. Bovendien genereert WDP ook inkomsten uit de verkregen groenestroomcertificaten in België en Roemenië die werden toegewezen na ingebruikname van de installatie. Zie ook 1.2. *Compenseren* op blz. 142.

In de loop van 2015 is WDP gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. WDP voorziet dat dit project zal zijn uitgerold tegen einde 2016 in samenwerking met de huurders. In een eerste fase realiseerde WDP een PV-installatie met een totaal vermogen van 2,5 MWp op het dak van het warehouse van wehkamp te Zwolle.

Zonne-energie wordt ook goed aangewend via zonneboilers en warmtepompen (zie ook 2.5. *Andere efficiënte oplossingen inzake verwarming en koeling*).

Zonnepanelen binnen de vastgoedportefeuille



Zonnepanelen binnen de vastgoedportefeuille

10. Dagdagelijkse duurzame maatregelen inzake de eigendommen

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

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

Relighting

WDP is continu op zoek naar efficiënte maatregelen van relighting. Zo is de toepasbaarheid van LED-lichten in de magazijnen zeer nuttig gebleken. Naast een langere levensduur en een hogere energie-efficiëntie biedt dergelijke verlichting tal van andere voordelen, zoals minder opstartproblemen en een lagere warmte-emissie, zeker in het geval van een gekoeld magazijn. Wanneer de verlichting bovendien via een dimmer verbonden wordt met de bewegingsdetectoren, wordt de energie efficiënter gebruikt.

Binnen de WDP-portefeuille zijn de sites te Asse (Mollem) (Zone 5 nr. 200), Zaltbommel (Heksekamp 7-9), Venray (Newtonstraat 8), Boom

(Langelei 114-116 - Industrieweg 1), Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3), Veghel (Marshallweg 1), Tiel (Medel 1A), Alblasserdam (Nieuwland Parc 121) en Vilvoorde (Havendoklaan 19) van LED-verlichting voorzien.

Waterverbruik

Om het waterverbruik te verlagen, maakt WDP gebruik van middelen zoals infrarood bewegingsdetectoren op kranen en urinoirs. Het verzamelde regenwater wordt hergebruikt als spoelwater voor de toiletten. Antilekdetectiesystemen voorkomen bovendien onnodig waterverlies.

11. Duurzame financiering

WDP's aandacht voor duurzaamheid bewustzijn vertaalt zich ook in de financiering van de energie-efficiënte en milieuvriendelijke maatregelen die worden geïmplementeerd. Voor deze vorm van financiering, werkt WDP samen met Triodos Bank.

In 2015 kon WDP in Nederland een samenwerking opstarten met de provincie Overijssel in 2015, via het Energiefonds Overijssel, dat specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten. Zo werd een investeringskrediet van vijftien jaar afgesloten voor een bedrag van circa 3 miljoen euro ter financiering van de zonne-energieprojecten in Zwolle.

12. Benchmark inzake energiegebruik

De benchmark van eenentwintig gemonitorde Belgische WDP-sites opgeleverd in 2012 toont

aan dat de gemonitorde vastgoedportefeuille beter scoort op het vlak van energieverbruik dan de waarden van het ISA (2011), het BIM (2009), het Agentschap NL (2008) en de Royal Commission on Environmental Pollution (Britse Koninklijke Commissie voor Milieuverontreiniging) (2006).

De studie gaf overwegend goede resultaten. Gebouwen met de laagste/slechtste score worden onderworpen aan een quickscan energieaudit om zo tot betere resultaten te komen. Hierbij dient de opgezette benchmark als functionele guideline voor duurzame maatregelen in de toekomst.

EXTERNE BENCHMARK

Sustainability Performance Measure	MEETEENHEDEN	ISA (2011)	BIM ¹	AGENTSCHAP NL (2008) ²	ROYAL COMMISSION ON ENVIRONMENTAL POLLUTION UK (2006) ³	WDP (21 SITES) ⁴
Energie-intensiteit van het gebouw	kWh/m ² /jaar	117	145	104	145	99
Broeikasgasintensiteit uit energie van het gebouw	kg CO ₂ e/m ² /jaar	78	-	-	-	14

1 Groothandel en detailhandel > 5.000 m².

Electriciteit: 89 kWh/m², gas: 56 kWh/m².

2 Groothandel. Electriciteit: 65 kWh/m², gas: 42 kWh/m².

3 Electriciteit: 81 kWh/m², gas: 64 kWh/m².

4 Deze resultaten zijn gebaseerd op de eenentwintig sites waarvoor het energieverbruik werd gemeten. Gebaseerd op de cijfers van 2012 die werden opgesteld door een onafhankelijke consultant. Op basis van interne analyse werden voor 2013 vergelijkbare cijfers gemeten.

3. Maatschappelijk verantwoord ondernemen verbonden aan de eigen activiteiten van WDP

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

worden gecombineerd met die van een zeer efficiënte dieselmotor, maar waarbij ook gelet wordt op brandstofefficiëntie en het verminderen van de luchtverontreiniging. Gebruikers van elektrische voertuigen kunnen nu ook gebruikmaken van de elektrische laadpalen die werden geïnstalleerd bij de kantoren te Wolvertem en Breda.

1. Duurzame dagdagelijkse maatregelen binnen de organisatie

Ook binnen zijn dagdagelijkse activiteiten heeft WDP maatregelen genomen om zijn voetafdruk te verkleinen, waaronder het digitaal documentenbeheer. Via het digitaliseren en elektronisch inventariseren van inkomende documenten, kunnen papiervolumes drastisch worden verminderd.

Medewerkers worden aangemoedigd tot eenvoudige maatregelen, zoals dubbelzijdig afdrukken. Efficiënte printers en fotokopieertoestellen met een hoge capaciteit genereren minder afval en leiden tot een lager energieverbruik.

Al het papier dat binnen de onderneming wordt gebruikt, is afkomstig van duurzaam beheerde bossen en is FSC-gecertificeerd.

WDP houdt deze groene filosofie aan binnen het wagenpark van de onderneming, waarbij gekozen wordt voor efficiëntere motortechnologieën. Die voertuigen zijn brandstof-efficiënt en stoten minder koolstofdioxide, fijnstof en stikstofoxide uit. Het wagenpark telt nu ook hybride voertuigen in zijn rangen, waarbij de voordelen van elektrische motoren (voor het rijden bij lage snelheden)



2. Duurzaamheid en ERP

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

3. De carbon footprint van WDP

In navolging van de analyses naar aanleiding van de berekening van de carbon footprint door de duurzame ontwikkelingsonderneming CO2logic, uitgevoerd in 2011, blijft WDP inspanningen leveren om de emissies te verminderen. WDP blijft immers dagdagelijks onderzoeken welke maatregelen kunnen worden genomen en zet een nieuw actieplan op poten met een voorziene impact op zowel de verhuurde panden als de eigen kantoren.

4. Algemeen rapporteringsscorebord

INVESTERINGSEIGENDOMMEN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings-eigendommen	Testprojecten	<p>De afgelopen jaren heeft WDP verschillende testprojecten uitgevoerd: LED-verlichting, warmte-koude opslag, dimmen van verlichting, warmterecuperatie van koelers, etc. Hierdoor heeft WDP ervaring verworven op het vlak van nieuwe technologieën die, na positieve beoordelingen, vervolgens kunnen worden toegepast op meerdere gebouwen.</p> <p>WDP pleit er ook voor om in de toekomst testprojecten uit te voeren of betrokken te worden bij onderzoeksprojecten met betrekking tot magazijnen.</p>	In uitvoering	N/R
	Berekening carbon footprint (basis)	<p>In 2013 werd een berekening van de carbon footprint uitgevoerd op investeringseigendommen van WDP voor 2012. Het toepassingsgebied van de studie was beperkt tot energierelegerelateerde gegevens (toepassingsgebied 1 en 2 van het GHG-protocol). De berekening was gebaseerd op gegevens van eenentwintig gemonitorde gebouwen.</p> <p>De resultaten worden gebruikt als basis voor een vergelijking van de resultaten van de volgende jaren.</p>	2013	N/R
	Up-to-date brengen van de carbon footprint	De berekeningen van de koolstofvoetafdruk zullen de komende jaren jaarlijks worden uitgevoerd.	2014	N/R
	Energiemeting	<p>In de periode 2008-12 werd het energiegebruik van eenentwintig sites digitaal gemeten.</p> <p>Om een correct beeld te hebben van het totale energiegebruik van de WDP-portefeuille, zal WDP de Smart Energy tool implementeren om zo het energieverbruik van zijn gebouwen in kaart te brengen en te optimaliseren.</p>	2018	80%

INVESTERINGSEIGENDOMMEN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings-eigendommen	Hernieuwbare energie	Heden heeft de onderneming een geïnstalleerd vermogen bereikt van 38 MWp aan groene energie via zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op ongeveer dertig sites in de Benelux (23,5 MWp) en Roemenië (14,5 MWp).	In uitvoering	N/R
		WDP onderzoekt momenteel ook de haalbaarheid van verschillende types hernieuwbare energie, op basis van een lagerisicobeoordeling en een gelijkaardig opbrengstpatroon als een vastgoedinvestering.		
Investerings-eigendommen (bestaande gebouwen)	Verminderen van het energiegebruik in bestaande gebouwen	Uit het verslag over de carbon footprint voor 2012, dat begin 2013 werd opgemaakt, blijkt dat het verbruik op sommige sites hoger lag dan het gemiddelde energiegebruik van de eenentwintig onderzochte sites.	In uitvoering	40%
		De Smart Energy tool zal het energieverbruik van de gebouwen binnen de portefeuille in kaart brengen en op die manier verder optimaliseren.		
	Groene elektriciteit	In 2013 werd het energiecontract met Electrabel vernieuwd, waarna de huurders niet langer beschikken over grijze energie, maar voortaan gebruik maken van groene energie.	2013	100%
Investerings-eigendommen (nieuwe gebouwen)	BREEAM-certificering	Sinds 2006 heeft de Europese Richtlijn inzake Energieprestaties van Gebouwen er bij de lidstaten op aangedrongen om energiereguleringen in te voeren.	In uitvoering	N/R
		WDP streeft ernaar om deze reguleringen na te leven en een lager E-niveau te behalen dan in de wet staat voorgeschreven.		
Investerings-eigendommen (nieuwe gebouwen)	BETERE ENERGIEPRESTATIES DAN VEREIST DOOR DE REGELGEVINGEN	Sinds 2010 bestaat een deel van het beleid van WDP erin om nieuwe gebouwen BREEAM-gecertificeerd te krijgen en deze criteria op te nemen in het ontwerpproces.	In uitvoering	N/R
		WDP streeft ernaar om elk gebouw met een oppervlakte van meer dan 5.000 m ² een minimumscore van Very Good te laten behalen.		

HOOFDKANTOREN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren	Duurzame werkomgeving	In het kader van de personeelsgroei, zullen de kantoren te Wolvertem worden uitgebreid. Bij het uittekenen van de plannen wordt rekening gehouden met de energie-efficiëntie van de toekomstige kantoren, alsook met het optimaliseren van de werkomgeving, waar het aangenaam vertoeven is voor het personeel en zijn bezoekers.	In uitvoering	10%
	Verminderen van het papiergebruik	WDP vermindert het gebruik van papier in zijn kantoren. WDP heeft de standaardinstellingen van zijn printers gewijzigd naar dubbelzijdig afdrukken.	In uitvoering	N/R

MOBILITEIT

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren	Verminderen van de CO ₂ -uitstoot door het wagenpark van de onderneming	WDP wil de emissies van zijn wagenpark systematisch verminderen. Dit wordt gerealiseerd door het vernieuwen van het wagenpark, door regelmatig de bandendruk te controleren en het gebruik van energie-efficiënte voertuigen voor het personeel.	In uitvoering	N/R
Investerings-eigendommen	Verminderen van de CO ₂ -uitstoot door logistieke activiteiten	WDP streeft ernaar om zijn logistieke koolstofuitstoot te verminderen door het introduceren van nieuwe mobiliteitsconcepten zoals multimodaliteit, bundling, etc. De nieuwe sites te Meerhout en Vilvoorde, samen met WDPort of Ghent en Luik-Triligiport zijn toepassingen hiervan. De inrichting van specifieke XXL-platforms en FMCG-campussen (zoals de sites te Tiel in Nederland en Bornem in België) zorgt eveneens voor het bundelen van de logistieke stromen ter optimalisatie van de supply chain van de klant.	In uitvoering	N/R

BEWUSTZIJN WEKKEN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren en investerings-eigendommen	Verminderen van de carbon footprint van de leveranciers	Aangezien de duurzaamheid van de leveranciers een impact heeft op de duurzaamheid van de gehele toeleveringsketen, wil WDP meewerken aan de bewustwording in dit verband van zijn leveranciers. Voor de tweede maal, organiseerde WDP in 2015 het Energy Efficiency Event. Aan de hand van dit event konden klanten en leveranciers kennismaken met concrete voorbeelden van duurzame, kostenbesparende ingrepen die binnen de logistieke sector van vandaag kunnen worden doorgevoerd.	2015	100%

COMMUNICATIE

TOEPASSINGSGBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren en investerings-eigendommen	Publicatie van een duurzaamheidsverslag	WDP rapporteert jaarlijks inzake zijn duurzaamheidsbeleid.	2015	100%

We hopen dat dit duurzaamheidsverslag aan- toont dat WDP sterk gelooft in het creëren van waarde voor klanten en aandeelhouders door een vermindering van de energiekosten, de afbouw van de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen en het verkleinen van de impact op het klimaat.

Onze doelstelling is om prioriteit te verlenen aan acties die de voordelen voor mens, planeet en welvaart op elkaar afstemmen. Onze solide duur- zaamheidsstrategie is de beste manier om onze financiële prestaties te verbeteren, de relaties met onze stakeholders te versterken, het risico- beheer te bevorderen, bedrijfskansen te optima- liseren en waarde te creëren.



9

Verklaringen van de statutaire zaakvoerder



De statutaire zaakvoerder van WDP verklaart dat er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben - of in een recent verleden hebben gehad - op de financiële positie of de 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.

WDP verklaart dat de inlichtingen verstrekt door de experts en de commissaris getrouw werden overgenomen. Voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit door de experts en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de experts en de commissaris onjuist of misleidend zou worden.

Dit jaarlijks financieel verslag bevat toekomstgerichte verklaringen. Dergelijke verklaringen omvatten niet-gekende risico's, onzekerheden en andere factoren die als gevolg kunnen hebben dat de huidige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, performantie en realisaties, uitgedrukt of geïmpliceerd door dergelijke toekomstgerichte verklaringen. Gezien deze onzekere factoren, houden toekomstgerichte verklaringen geen garanties in.

De statutaire zaakvoerder van WDP is verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarlijks financieel verslag verstrekt wordt.

De statutaire zaakvoerder heeft alle redelijke inspanningen geleverd om deze informatie te verifiëren. Hij verklaart hierbij dat, voor zover hem bekend, de gegevens in dit jaarlijks financieel verslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarlijks financieel verslag zou wijzigen.

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

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

De statutaire zaakvoerder van WDP verklaart dat er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële of handelspositie van de groep na 31 december 2015.



A large industrial factory with complex machinery and conveyor belts. The scene is filled with various mechanical components, pipes, and structural elements, creating a sense of a busy manufacturing environment. The lighting is bright, highlighting the metallic surfaces and the intricate layout of the facility.

10

Jaarrekening

Inhoudstafel

10. Jaarrekening

1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2015

Resultatenrekening	168
Staat van het globaal resultaat	170
Componenten van het nettoresultaat	170
Balans	171
Kasstroomoverzicht	173
Mutatietabel van het geconsolideerd eigen vermogen	174

2. Toelichtingen

I.	Algemene informatie over de vennootschap	178
II.	Voorstellingsbasis	178
III.	Waarderingsregels	179
IV.	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	191
V.	Gesegmenteerde informatie - Sectoraal resultaat	194
VI.	Gesegmenteerde informatie - Activa van de segmenten	196
VII.	Gegevens over de dochterondernemingen	197
VIII.	Overzicht toekomstige huuropbrengsten (inclusief geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)	198
IX.	Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	200
X.	Financieel resultaat	200
XI.	Belastingen	201
XII.	Vastgoedbeleggingen	202
XIII.	Andere materiële vaste activa	208
XIV.	Financiële instrumenten	211
XV.	Activa bestemd voor verkoop	215
XVI.	Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	215
XVII.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	217
XVIII.	Kapitaal	217
XIX.	Voorzieningen	219

XX.	Staat van de schulden	220
XXI.	Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad	221
XXII.	Andere kortlopende verplichtingen	224
XXIII.	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	224
XXIV.	Transacties tussen verbonden ondernemingen	225
XXV.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	225
XXVI.	Toename of afname in behoefte aan werkkapitaal	227
XXVII.	Behoeftte aan werkkapitaal	227
XXVIII.	Feiten na balansdatum	227
3.	Verslag van de commissaris	228
4.	Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2015	
	Resultatenrekening	232
	Staat van het globaal resultaat	234
	Componenten van het nettoresultaat	234
	Balans	235
	Statutaire resultaatverwerking	237
	Uitkeringsplicht conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	238
	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen	239
	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	240

1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2015

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	Toelichting	31 DEC. 15	31 DEC. 14
I. Huurinkomsten		122.285	94.509
Huur	VIII	118.535	94.509
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		3.750	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-1.349	-1.071
Te betalen huur op gehuurde activa		-1.000	-738
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-708	-970
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	358	636
NETTOHUURRESULTAAT		120.935	93.438
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		770	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		7.322	6.389
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		2.502	2.175
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		4.820	4.214
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-1.318	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-9.390	-7.815
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-2.628	-2.286
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-6.762	-5.529
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		10.767	9.811
Beheersvergoeding van het onroerend goed		726	674
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		1.841	2.318
Opbrengsten van zonne-energie	XIII	8.200	6.819
VASTGOEDRESULTAAT	V	129.086	101.824
IX. Technische kosten		-2.789	-1.757
Recurrente technische kosten		-2.763	-1.764
- Herstellingen		-1.918	-1.175
- Verzekeringspremies		-845	-590
Niet-recurrente technische kosten		-26	7
- Schadegevallen		-867	-409
- Vergoedingen schadegevallen door verzekeraars		841	416
X. Commerciële kosten		-621	-373
Makelaarscommissies		-226	-144
Publiciteit		-142	-120
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-252	-109
XII. Beheerskosten vastgoed		-511	-701
Externe beheersvergoedingen		0	0
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-511	-701
VASTGOEDKOSTEN		-3.921	-2.830

OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		125.165	98.993
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	-6.213	-5.535
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.010	-2.556
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)		115.942	90.902
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	IX	-76
	Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	3.266	1.125
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3.342	-1.112
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	47.690
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	67.854	31.942
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-20.166	-11.729
	Variaties in de reële waarde van activa in aanbouw (aanleg en terugname)	2	-68
OPERATIONEEL RESULTAAT		163.556	111.060
XX.	Financiële inkomsten	953	1.301
	Geïnde intresten en dividenden	548	650
	Andere financiële inkomsten	405	652
XXI.	Netto-intrestkosten	-27.598	-26.272
	Intrestlasten op leningen	-15.584	-12.475
	Geactiveerde intercalaire intresten	1.338	2.023
	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13.235	-15.703
	Andere intrestkosten	-117	-118
XXII.	Andere financiële kosten	-502	-407
	Bankkosten en andere commissies	-57	-45
	Andere financiële kosten	-445	-362
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	XIV	7.839
FINANCIEEL RESULTAAT	X	-19.308	-44.752
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-382	-927
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		143.866	65.381
XXV.	Vennootschapsbelasting	-1.169	-631
BELASTINGEN	XI	-1.169	-631
NETTORESULTAAT		142.698	64.750

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
I. NETTORESULTAAT	142.698	64.750
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	448	1.169
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	448	1.169
Herwaardering van zonnepanelen België en Nederland	240	-139
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	208	1.308
GLOBAAL RESULTAAT	143.146	65.919
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	143.146	65.919

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NETTO COURANT RESULTAAT		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	90.938	67.337
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	47.355	19.703
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7.839	-19.375
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-3.435	-2.916
NETTORESULTAAT (IFRS)	142.698	64.750
in euro (per aandeel) ²	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NETTO COURANT RESULTAAT/AANDEEL		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	5,00	4,10
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	2,61	1,20
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,43	-1,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-0,19	-0,18
NETTORESULTAAT (IFRS)	7,85	3,94
in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NETTO COURANT RESULTAAT/AANDEEL		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	5,00	4,10
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	2,61	1,20
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,43	-1,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-0,19	-0,18
NETTORESULTAAT (IFRS)	7,85	3,94

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. 15	31 DEC. 14
I.	VASTE ACTIVA		1.893.137	1.547.013
B.	Immateriële vaste activa		96	93
C.	Vastgoedbeleggingen	XII	1.796.888	1.461.814
	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1.739.291	1.332.210
	Projectontwikkelingen		27.392	109.756
	Andere: grondreserve		30.206	19.849
D.	Andere materiële vaste activa	XIII	74.708	63.699
	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		896	647
	Andere: zonnepanelen		73.812	63.052
E.	Financiële vaste activa		14.084	13.573
	Activa aan reële waarde via resultaat		155	0
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	XIV	155	0
	Leningen en vorderingen		13.929	13.573
	Andere		13.929	13.573
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	X	4.088	4.500
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		3.273	3.333
II.	VLOTTENDE ACTIVA		14.143	23.318
A.	Activa bestemd voor verkoop		823	1.346
	Vastgoedbeleggingen	XV	823	1.346
D.	Handelsvorderingen	XVI	5.792	6.125
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVII	5.395	13.922
	Belastingen		1.441	9.460
	Andere		3.954	4.462
F.	Kas en kasequivalenten		551	234
G.	Overlopende rekeningen		1.582	1.691
TOTAAL ACTIVA			1.907.281	1.570.331

Balans - Passiva

in euro (x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 15	31 DEC. 14
EIGEN VERMOGEN			768.273	613.494
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		768.273	613.494
A.	Kapitaal	XVIII	143.568	135.329
	Geplaatst kapitaal		148.427	139.857
	Kosten kapitaalverhoging		-4.859	-4.529
B.	Uitgiftepremies		304.426	239.399
C.	Reserves		177.582	174.016
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		142.698	64.750
VERPLICHTINGEN			1.139.008	956.837
I.	Langlopende verplichtingen		980.884	734.328
A.	Voorzieningen	XIX	1.046	1.046
	Andere		1.046	1.046
B.	Langlopende financiële schulden	XX, XXI	916.010	664.928
	Kredietinstellingen		639.615	477.393
	Financiële leasing		10.355	13.064
	Andere		266.040	174.472
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen		61.321	68.354
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	XIV	61.321	68.354
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		2.507	0
II.	Kortlopende verplichtingen		158.125	222.509
B.	Kortlopende financiële schulden	XX, XXI	126.313	198.886
	Kredietinstellingen		123.828	196.060
	Financiële leasing		2.485	2.826
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	650
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	XIV	0	650
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		17.456	12.473
	Exit taks		2.967	0
	Andere		14.489	12.473
	Leveranciers		11.739	9.190
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		2.750	3.282
E.	Andere lasten kortlopende verplichtingen	XXII	579	531
	Overige		579	531
F.	Overlopende rekeningen		13.754	9.968
TOTAAL PASSIVA			1.907.281	1.570.331

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 15	31 DEC. 14
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS			234	1.579
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN			123.504	87.442
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie			123.637	89.815
Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten			170.512	90.352
Winst van het boekjaar			142.698	64.750
Rentelasten		X	27.598	26.272
Ontvangen rente		X	-953	-1.301
Winstbelasting		XI	1.169	631
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten			-51.500	6.137
Afschrijvingen			3.665	3.240
Waardeverminderingen		XVI	-350	333
Over te dragen rentelasten			-1.208	-2.532
Intercalaire interesten		X	1.338	2.023
Over te dragen renteopbrengsten			612	715
Toename (+)/afname (-) in voorzieningen		XIX	0	-19
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		XII	-47.690	-20.145
Toename (+)/afname (-) in latente belastingen			-695	2.828
Variaties reële waarde financiële derivaten		XIV	-7.838	19.375
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			590	332
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen		IX	76	-13
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal		XXVI, XXVII	4.625	-6.673
Toename (+)/afname (-) in activa			24.299	-9.263
Toename (+)/afname (-) in passiva			-19.651	3.359
Overige			-23	-769
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten			-133	-2.373
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten			341	586
Betaalde/teruggestorte winstbelasting			-474	-2.959
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN			-237.869	-208.919
1. Aankopen			-242.779	-221.776
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen			-222.638	-208.286
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen		XII	-14.193	-13.547
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa			-5.948	57
2. Overdrachten			5.266	3.125
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen			3.266	1.125
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen			2.000	2.000
3. Verstrekte financiering aan joint ventures			-356	9.732
Financieringen aan joint ventures			-356	9.732
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			114.682	120.133
1. Opname van leningen		XX, XXI	238.353	350.882
2. Terugbetaling van leningen		XX, XXI	-59.845	-175.444
3. Betaalde rente			-27.728	-25.763
4. Betaalde dividenden ¹			-36.098	-29.542
NETTOTOENAME (+)/AFNAME (-) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN			317	-1.344
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS			551	234

1 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2014 en 2015 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 60% respectievelijk 55% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2015

in euro x (1.000)	01 JAN. 15	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2014			
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	
A. Geplaatst kapitaal	135.329	0	0	0	
Geplaatst kapitaal	139.857				
Kosten kapitaalverhoging	-4.529				
B. Uitgiftepremies	239.399	0	0	0	
C. Reserves	174.016	64.750	0	0	
Wettelijke reserves (+)	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 (+/-)	147.652		20.366	10.503	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-42.700			-10.503	
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 (+/-)	-49.630				
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				
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634				
Andere reserves	17.462				
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	101.800	64.750	-20.366		
D. Nettoresultaat van het boekjaar	64.750	-64.750	0	0	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	613.494	0	0	0	

		COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT		ANDERE			31 DEC. 15
	Overboeking IAS 39-resultaat	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverho- gingen	Uitgekeerde dividenden	Overige	
	0	0	0	8.240	0	0	143.568
				8.570			148.427
				-330			-4.859
	0	0	0	65.027	0	0	304.426
	0	0	448	0	-61.610	-22	177.582
							0
							178.521
							-53.203
	-19.375						-69.005
							-184
							249
							-634
			448				17.910
	19.375				-61.610	-22	103.927
	0	142.698	0	0	0	0	142.698
	0	142.698	448	73.267	-61.610	-22	768.273

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2014

in euro x (1.000)	01 JAN. 14	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2013		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
A. Geplaatst kapitaal	124.898	0	0	0
Geplaatst kapitaal	128.955			
Kosten kapitaalverhoging	-4.057			
B. Uitgiftepremies	177.057	0	0	0
C. Reserves	145.451	79.674	0	0
Wettelijke reserves (+)	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 (+/-)	148.575		-4.203	3.280
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-39.420			-3.280
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 (+/-)	-70.468			
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			
Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634			
Andere reserves	16.293			
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	91.040	79.674	4.203	
D. Nettoresultaat van het boekjaar	79.674	-79.674	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	527.080	0	0	0

		COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT		ANDERE			31 DEC. 14
	Overboeking IAS 39-resultaat	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverho- gingen	Uitgekeerde dividenden	Overige	
	0	0	0	10.431	0	0	135.329
				10.902			139.857
				-472			-4.529
	0	0	0	62.342	0	0	239.399
	0	0	1.169	0	-52.311	32	174.016
							0
							147.652
							-42.700
	20.838						-49.630
							-184
							249
							-634
			1.169				17.462
	-20.838				-52.311	32	101.800
	0	64.750	0	0	0	0	64.750
	0	64.750	1.169	72.773	-52.311	32	613.494

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

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2015 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 22 maart 2016.

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 aangenomen 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 2015.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2015 en 2014 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2013 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2013 en 2014.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2015.

- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015).
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014).

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2015 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 2016 en daarna. Onderstaande standaarden hebben geen of slechts immateriële impact op het jaarlijks financieel verslag.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, 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 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015).
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 *Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, waardoor de goedkeuring binnen de Europese Unie eveneens werd uitgesteld).
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten - Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van jaarrekening - Initiatief rond informatieverzanding* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).
- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht - Initiatief rond informatieverzanding* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen - Opname van uitgestelde belastingvoordelingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa - Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa - Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen - Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015).
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening - Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).

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. Intergroepstransacties 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 balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Vanaf 1 april 2015 werd eveneens de joint venture I Love Hungaria opgericht. Hierin houdt WDP 50% aan en ook deze wordt 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 WDP Development RO weergegeven (51%).

Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

Alle transacties tussen de groepsondernemingen, saldi en niet-gerealiseerde winsten en verliezen op transacties tussen ondernemingen van de groep, worden bij de opmaak van de geconsolideerde jaarrekening geëlimineerd.

2. Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer WDP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Na de initiële opname wordt de goodwill niet afgeschreven, maar onderworpen aan een impairment test die elk jaar wordt uitgevoerd met de kasstroomgenererende eenheden waaraan de goodwill werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele goodwill en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op goodwill wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

3. Vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transacties. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot

intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In dat geval worden de valuta-coersverschillen 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 apart 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 aankoopprijs, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelin-

gen) zijn gestart (grondreserve), 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.

Voor transacties met betrekking tot gebouwen met een globale waarde hoger dan 2,5 miljoen euro, hebben de vastgoeddeskundigen het gewogen gemiddelde van de mutatierechten gewaardeerd op 2,5%. Dit is omdat in België een waaier aan methodes van eigendomsoverdracht wordt gebruikt. Dit percentage zal, indien nodig, jaarlijks herzien en aangepast worden per schijf van 0,5%. De deskundigen zullen het weerhouden af te trekken percentage bevestigen in hun periodieke rapporten aan de aandeelhouders. Voor de gebouwen gelegen buiten België wordt

door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen rekening gehouden met de theoretische lokale registratierechten.

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 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 vastgoedbe-

legging mee geactiveerd over de periode vóór het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

De activering van financieringskosten als onderdeel van de kostprijs van een in aanmerking komend actief dient aan te vangen op het moment dat:

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt;
- activiteiten aan de gang zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

De activiteiten die nodig zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik, omvatten meer dan de fysieke bouw van het actief. Ze omvatten ook het technische en administratieve werk vóór de aanvang van de eigenlijke bouw, zoals activiteiten in verband met het verkrijgen van vergunningen.

Dergelijke activiteiten omvatten echter niet het houden van een actief als er geen productie of ontwikkeling plaatsvindt die de toestand van het actief verandert:

- financieringskosten die bijvoorbeeld worden gemaakt terwijl terreinen gebruiksklaar worden gemaakt, worden geactiveerd tijdens de periode waarin de activiteiten in verband daarmee plaatsvinden;
- anderzijds komen financieringskosten die worden gemaakt in de periode dat de grond wordt aangehouden voor bouwdoel-einden zonder dat er enige ontwikkelingsactiviteit plaatsvindt, niet in aanmerking voor activering.

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de

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

Op het einde van elk kwartaal worden deze projectontwikkelingen onderworpen aan een test van bijzondere waardevermindering (zie 7. *Bijzondere waardeverminderingen* op blz. 185).

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 daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

6. Lease-overeenkomst

WDP als lessee

Een lease-overeenkomst wordt ingedeeld als een financiële lease indien ze nagenoeg alle aan de eigendom verbonden risico's en voordelen overdraagt naar de lessee. Alle andere vormen van leases worden beschouwd als operationele leases.

Bij de aanvang van de leaseperiode worden financiële leases als activa en verplichtingen in de balans opgenomen aan de reële waarde van het geleasede actief, of indien lager, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

Leasebetalingen op grond van operationele leases worden op een tijdsevenredige basis als last opgenomen gedurende de leaseperiode, tenzij een andere systematische wijze van toerekening meer representatief is voor het tijdspatroon van de voordelen die de gebruiker geniet. (Te) ontvangen voordelen als prikkel om een operationele lease-overeenkomst af te sluiten worden ook op een tijdsevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

WDP als lessor

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IAS 17), zal WDP, als lessor, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door WDP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee zal door WDP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor WDP.

Het residueel recht gehouden door WDP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de lease-overeenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de resultatenrekening.

7. Bijzondere waardeverminderingen

Op balansdatum wordt er voor de materiële en immateriële activa van de groep nagegaan of er een indicatie is dat de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, dient de realiseerbare waarde van het actief te worden geschat. Goodwill wordt jaarlijks onderworpen aan een test van bijzondere waardevermindering, ongeacht of er een indicatie bestaat.

Een bijzondere waardevermindering wordt geboekt wanneer de boekwaarde van een actief, of de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort, hoger is dan de realiseerbare waarde.

De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de reële waarde minus verkoopkosten. De bedrijfswaarde is de geactualiseerde waarde van de verwachte toekomstige kasstromen van het voortgezet gebruik van een actief en zijn vervreemding aan het einde van zijn gebruiksduur op basis van een discontoet die rekening houdt met de huidige marktbeoordelingen voor de tijdswaarde van geld en de risico's die inherent zijn aan het actief. De reële waarde minus verkoopkosten is het bedrag dat kan worden verkregen uit de verkoop van een actief in een zakelijke, objectieve transactie tussen goed geïnlichte onafhankelijke partijen waartussen wilsovereenstemming bestaat, na aftrek van de vervreemdingskosten.

Voor een actief dat op zichzelf geen omvangrijke kasinstromen genereert, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

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 geboekt. Bijzondere waardeverminderingen op goodwill worden niet teruggenomen.

8. Financiële instrumenten

Financiële activa

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

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IAS 39 *Financiële instrumenten*: opname en waardering afhankelijk van de bedoeling waarmee de financiële activa werden aangeschaft en worden vast-

gelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

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

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

Beleggingen aangehouden tot einde looptijd

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

Leningen en vorderingen

Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd worden in een actieve markt. Tot de categorie leningen en vorderingen van de groep behoren: geldmiddelen en sommige kasequivalenten, handelsvorderingen en leningen, behalve overschotten van pensioenfondsen. 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. Leningen en vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, behalve voor kortetermijnvorderingen.

Financiële verplichtingen

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

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

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening (RWWV) als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële verplichtingen tegen RWWV wor-

den gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie tegen RWWV, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden na initiële opname gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële schulden, overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële schulden, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de groep worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot

specifieke financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten worden hierna beschreven.

- Bankleningen

Intrestdragende bankleningen en kredietoverschrijvingen worden initieel gewaardeerd aan reële waarde verminderd met de transactiekosten en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve intrestmethode. Elk verschil tussen de ontvangsten (na transactiekosten) en de vereffening of aflossing van een lening wordt opgenomen over de leningstermijn en dit in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot financieringskosten, die toegepast worden door de groep (zie hierboven).

- Handelsschulden

Handelsschulden worden initieel gewaardeerd aan reële waarde en worden vervolgens gewaardeerd volgens de geamortiseerde kostprijs berekend op basis van de effectieve-rentemethode.

- Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

- Derivaten

De groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en 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 aan reële waarde conform IAS 39. De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

9. 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 (aan reële waarde). Deze vastgoedbeleggingen worden afzonderlijk voorgesteld in de balans.

10. Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

- de groep een bestaande – juridisch afdwingbare of feitelijke – verplichting heeft ten gevolge van een gebeurtenis in het verleden;
- het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen; en
- het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

Het bedrag opgenomen als voorziening is de beste schatting per balansdatum van de uitgave nodig om aan de bestaande verplichting te voldoen, eventueel verdisconteerd indien de tijdswaarde van het geld relevant is.

11. Personeelsbeloningen

De vennootschap heeft een aantal defined contribution pensioenregelingen.

Een toegezegdebijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte vennootschap. Volgens de wet dient de werkgever daarenboven een minimale rente te garanderen, waarbij de vennootschap de verplichting heeft 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, inkomsten van operationele lease-overeenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huuropbrengsten, de ontvangen operationele leasebetalingen en de andere inkomsten en kosten worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in het resultaat van het boekjaar opgenomen.

13. Kosten

De met verhuur verbonden kosten betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat opgenomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde en de te betalen huur op gehuurde activa (zoals concessievergoedingen).

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

De andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven omvatten de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders alsook de andere inkomsten die niet vallen onder de huurinkomsten (waaronder de inkomsten uit zonne-energie).

Algemene kosten van de vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van de GVV. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer, afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

Kosten met betrekking tot uitgevoerde werken in de gebouwen, worden op verschillende manieren geboekt, afhankelijk van het type werken:

- onderhoud en herstellingen: kosten voor onderhoud en herstellingen worden geboekt als vastgoedkosten van de boekhoudperiode, 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 op verworpen uitgaven en abnormale voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede

de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij hij betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

De exit taksen – de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een GVV met een onderneming die geen GVV is – komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden desgevallend opgenomen als verplichting.

In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen (belastingvorderingen) opgenomen voor alle belastbare (verrekenbare) tijdelijke verschillen. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen (zie toelichting III. *Waarderingsregels* op blz. 179).
- bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zo'n acquisitie wordt beschouwd als een business combination. In alle gevallen werden de respectievelijke transacties verwerkt als directe aankopen van activa (ook in het geval aandelen in vastgoedvennootschappen werden verworven) en werd IFRS 3 *Business Combinations* niet toegepast (zie toelichting VII. *Gegevens over de dochterondernemingen* op blz. 197).
- 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* op blz. 211).

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* op blz. 202).

Assumpties gehanteerd in de fair value-bepaling van zonnepanelen

WDP heeft een belangrijke investering uitgevoerd 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* op blz. 208).

Waardering Antwerpen, Vrieskaai 59 gebaseerd op de assumptie van een verlenging van de concessieduur

Tegelijkertijd met de inschatting van de opportuniteit om verder rechtsmiddelen uit te putten - nadat WDP zowel in eerste aanleg als in hoger beroep werd afgewezen - is WDP thans in onderhandeling met het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen om de betwisting over de duurtijd van de concessieovereenkomst betreffende de site te Antwerpen, Vrieskaai 59, minnelijk op te lossen. WDP is de mening toegedaan dat, onge-

acht de uiteindelijke uitkomst van de betwisting met het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen, de mogelijke negatieve impact van dit dossier op de bedrijfsactiviteiten, financiële positie, vooruitzichten en/of operationele resultaten van de groep beperkt zal zijn.

V. Gesegmenteerde informatie - Sectoraal resultaat

in euro (x 1.000)		31 DEC. 15					Roemenië ³
		België	Nederland	Frankrijk	Niet-toe- gewezen bedragen	Totaal IFRS	
I.	Huurinkomsten ¹	57.664	55.835	8.785	0	122.285	710
III.	Met verhuur verbonden kosten	-1.085	-137	-128	0	-1.349	0
	HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VER- HUUR VERBONDEN KOSTEN	56.579	55.699	8.658	0	120.935	710
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	770	0	770	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.166	225	931		7.322	94
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling op het einde van de huur	0	0	-1.318	0	-1.318	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.827	-1.564	-998	0	-9.390	-150
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ²	10.439	248	80	0	10.767	1.296
	VASTGOEDRESULTAAT	66.356	54.607	8.122	0	129.086	1.950
IX.	Technische kosten	-1.756	-896	-137	0	-2.789	-211
X.	Commerciële kosten	-435	-64	-121	0	-621	-45
XII.	Beheerskosten vastgoed	-863	334	19	0	-511	-8
	VASTGOEDKOSTEN	-3.054	-626	-240	0	-3.921	-264
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	63.302	53.981	7.882	0	125.165	1.686
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-6.213	-6.213	N/R
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.987	-23	0	0	-3.010	-425
	OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	60.315	53.958	7.882	-6.213	115.942	1.261
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-76	0	0	0	-76	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	20.593	31.333	-4.236	0	47.690	-176
	OPERATIONEEL RESULTAAT	80.832	85.291	3.646	-6.213	163.556	1.085

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 vier 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

31 DEC. 14					
België	Nederland	Frankrijk	Niet-toe- gewezen bedragen	Totaal IFRS	Roemenië ³
49.077	39.608	5.823	0	94.509	525
-502	-15	-555	0	-1.071	-4
48.576	39.594	5.268	0	93.438	521
0	0	0	0	0	0
5.462	86	842	0	6.389	68
0	0	0	0	0	0
-5.989	-896	-930	0	-7.815	-114
8.964	762	86	0	9.812	790
57.012	39.546	5.266	0	101.824	1.264
-1.180	-491	-85	0	-1.757	-175
-301	-14	-58	0	-373	-40
-853	143	9	0	-701	101
-2.334	-363	-134	0	-2.830	-114
54.678	39.183	5.132	0	98.993	1.151
0	0	0	-5.535	-5.535	N/R
-2.556	0	0	0	-2.556	-360
52.122	39.183	5.132	-5.535	90.902	791
13	0	0	0	13	0
1.324	18.095	725	0	20.145	-443
53.460	57.278	5.858	-5.535	111.060	347

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.

1 Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille bedraagt 10% en het maximale risico per site 5%. Zie eveneens 7.1. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille* op blz. 122.

2 De opbrengsten van de zonne-energie bedroegen in 2015 9,458 miljoen euro en in 2014 7,589 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (8,137 miljoen euro in 2015 en 6,819 miljoen euro in 2014), Nederland (0,064 miljoen euro) en Roemenië (1,258 miljoen euro in 2015 en 0,770 miljoen euro in 2014). Ze maken deel uit van de rubriek VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

3 De joint venture WDP Development RO wordt conform IFRS 11 *Gezamenlijke Overeenkomsten* verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Deze tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het 51%-aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het 51%-aandeel in het resultaat van deze entiteit zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

VI. Gesegmenteerde informatie - Activa van de segmenten¹

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
VASTGOEDBELEGGINGEN	844.999	875.101	76.788	1.796.888	45.809
Bestaande gebouwen	802.646	862.882	73.762	1.739.291	21.688
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	26.949	443	0	27.392	5.620
Grondreserve	15.404	11.776	3.026	30.206	18.501
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	823	0	0	823	0
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	70.751	3.957	0	74.708	12.423
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	801	95	0	896	229
Andere: zonnepanelen	69.950	3.862	0	73.812	12.194

in euro (x 1.000)	31 DEC. 14				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
VASTGOEDBELEGGINGEN	734.405	646.708	80.701	1.461.814	28.917
Bestaande gebouwen	681.236	573.290	77.676	1.332.210	9.418
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	36.346	73.418	0	109.756	602
Grondreserve	16.824	0	3.025	19.849	18.897
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	1.346	0	0	1.346	0
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	63.606	93	0	63.699	12.289
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	554	93	0	647	119
Andere: zonnepanelen	63.052	0	0	63.052	12.170

Voor gebeurtenissen na het einde van de periode, zie 5.3.9. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen - Feiten na balansdatum.*

¹ Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

	DEEL VAN HET KAPITAAL	
	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland NV - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland	100%	100%
met deelneming in WDP Development NL NV - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland ¹	100%	100%
Eurologistiek 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ²	100%	100%
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%
Transeuropean Leuven NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁴	100%	100%
Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁵	100%	100%
Suncop I NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{6,10}	100%	
Suncop 2 BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{6,10}	100%	
MLB NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{7,10}	100%	
The Bridge Logistic III NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ^{8,10}	100%	
Joint ventures		
WDP Development RO SRL - Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 - Boekarest - Roemenië	51%	51%
I Love Hungaria - Mechelsesteenweg 61, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁹	50%	

- WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.
- Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistiek 1 Freehold, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.
- Begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap was eigenaar van een gebouw te Asse (Kobbegem) dat via deze transactie werd verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 29 september 2014 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Breker Immo NV.
- Eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap was eigenaar van een multi-unit in Zaventem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Transeuropean Leuven NV.
- Eveneens eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw te Ternat. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Charles V Property NV.
- Eind mei 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop I NV en Suncop 2 BVBA ter verwerving van twee PV-installaties op het dak van de MLB-site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.
- Op 31 maart 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die de rechten bezat op de gelijknamige site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.
- Begin juni 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap The Bridge Logistics III NV, die de rechten bezat op de site te Willebroek, Victor Dumonlaan 32. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.
- 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.
- Bij de aankoop van deze vennootschappen werden er behalve de vastgoedbeleggingen en/of zonnepanelen geen andere activa of passiva verworven, met uitzondering van twee externe financieringen in respectievelijk Suncop I NV en Suncop 2 BVBA voor een totaalbedrag van 5,3 miljoen euro.

WDP Development RO is een materiële joint venture binnen de groep en wordt geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. IFRS 12 vereist dat in de toelichtingen de informatie met betrekking tot joint ventures aan 100% worden weergegeven. In lijn met de interne rapportering bij de WDP-groep, wordt deze informatie steeds aan 51% proportioneel 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 vermogens-

mutatiemethode en het proportionele gedeelte van het eigen vermogen van WDP Development RO, noch zijn er dividenden uitgekeerd vanuit WDP Development RO, noch is er enige beperking op cash transfers naar de andere vennootschappen uit de groep.

I Love Hungaria NV wordt eveneens geconsolideerd via de vermogensmutatiemethode. Gezien de immateriële impact van deze joint venture binnen de groep, wordt deze niet afzonderlijk weergegeven.

VIII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten (inclusief geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van de zonne-energie) waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	7.476	7.682
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	36.341	25.310
meer dan vijf jaar is	95.612	75.914
TOTAAL	139.430	108.907

Deze tabel bevat een overzicht van de geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie) overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eindvervaldag zoals overeengekomen in de overeenkomsten.

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2014 en 2015 respectievelijk 0,6% en 0,4%.

De geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van de zonne-energie) zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 28,0%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (eveneens 5.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezelijkingen* op blz. 44).

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 standaardovereenkomst bij WDP geldt voor een onafgebroken huur van negen jaar met de mogelijkheid tot voortijdige beëindiging, zowel door verhuurder als huurder na drie en zes jaar mits een voorafgaandelijke opzeg van zes maanden.

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd.

Belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, minimaal de helft van de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke onkosten zijn ten laste van de huurder die maandelijks met zijn huur hiervoor een provisie moet betalen. Jaarlijks wordt hem een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie en 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 vastgoedbeleggingen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	3.266	1.125
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3.342	-1.112
RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	-76	13

De gerealiseerde minderwaarde in 2015 is gerelateerd aan de verkoop van de zevende verdieping van de Asar-toren te Anderlecht, Frans Van Kalckenlaan 9, een niet-strategische grond te Wieze en een gedeelte van de grond te Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan.

X. Financieel resultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
FINANCIËLE INKOMSTEN	953	1.301
Geïnde intresten	548	650
Andere financiële inkomsten	405	652
NETTO-INTRESTKOSTEN	-27.598	-26.272
Nominale intrestlasten op leningen	-15.584	-12.475
Geactiveerde intercalaire intresten	1.338	2.023
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13.235	-15.703
Andere intrestkosten	-117	-118
ANDERE INTRESTKOSTEN	-502	-407
Bankkosten en andere commissies	-57	-45
Andere financiële kosten	-445	-362
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	7.839	-19.375
FINANCIËEL RESULTAAT	-19.308	-44.752

De commentaren op het *Financieel resultaat* (exclusief IAS 39) alsmede de *Herwaardering financiële instrumenten* (IAS 39) zijn te lezen onder 5.2. *Beheerverslag - Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2015* op blz. 36.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 1. *Risicofactoren* op blz. 4. De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, 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. 15	31 DEC. 14
Vennootschapsbelasting	-128	-152
Uitgestelde belastingen op het netto courant resultaat	-1.041	-479
TOTAAL BELASTINGEN	-1.169	-631

XII. Vastgoedbeleggingen¹

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
Niveau volgens IFRS	3	3	3		3
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	734.405	646.708	80.701	1.461.814	28.917
Investerings	19.510	44.476	323	64.309	13.444
Nieuwe aankopen	14.826	152.585	0	167.410	3.624
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	58.484	0	0	58.484	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-481	0	0	-481	0
Vervreemdingen	-2.338	0	0	-2.338	0
Variatie in de reële waarde	20.593	31.333	-4.236	47.690	-176
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	20.710	31.214	-4.236	47.687	-180
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	-117	119	0	2	4
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	844.999	875.101	76.788	1.796.888	45.809
Aanschaffingswaarde	741.451	860.589	77.020	1.679.060	51.719
Verzekerde waarde	677.418	632.523	67.221	1.377.161	40.984
Huurinkomsten gedurende 2015	57.664	55.835	5.035	118.535	710

in euro (x 1.000)	31 DEC. 14				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
Niveau volgens IFRS	3	3	3		3
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	683.094	404.966	79.673	1.167.733	26.328
Investerings	34.997	49.265	303	84.566	3.032
Nieuwe aankopen	15.279	132.897	0	148.175	0
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	0	41.610	0	41.610	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-290	0	0	-290	0
Vervreemdingen	0	-125	0	-125	0
Variatie in de reële waarde	1.324	18.095	725	20.145	-443
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	2.023	17.464	725	20.212	-443
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	-699	631	0	-68	0
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	734.405	646.708	80.701	1.461.814	28.917
Aanschaffingswaarde	630.930	641.705	75.222	1.347.857	35.225
Verzekerde waarde	573.000	475.000	67.000	1.115.000	12.000
Huurinkomsten gedurende 2014	49.077	39.608	5.823	94.509	525

1 Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

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 5.3. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 44).

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 2015 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.

Gedurende 2015 realiseerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 300 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Dit werd voornamelijk gerealiseerd in de kernmarkt Benelux. Voor een gedetailleerde beschrijving van de verschillende individuele aankopen en de (100% voorverhuurde) projecten die werden gerealiseerd en in uitvoering zijn, wordt verwezen naar 5.3. *Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 44.

De volgende tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks verwacht huurinkomen voor de aangekochte panden en de effectief ontvangen huurgelden in 2015. In 2015 werd ook de beslissing genomen om drie niet-strategische sites en gronden te verkopen (Wieze, Anderlecht, Sint-Niklaas). Deze genereerden geen huurgelden in 2015.

in euro (x 1.000)	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten
Asse, Z4 Broekooi 290	1.316	1.295
Asse, Z4 Broekooi 290	313	308
Bornem, Sluisweg 32	3.906	3.094
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	743	432
Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1	3.795	3.621
Moerdijk, Transitoweg 5	1.506	1.292
Bodegraven, Schumanweg 1c	92	47
Bodegraven, Schumanweg 4	205	105
Meppel, Oeverlandenweg 8	72	37
Barendrecht, Dierensteinweg 30, perceel A	762	502
Barendrecht, Dierensteinweg 30, perceel B	516	340
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	752	495
Breda, IABC	1.474	955
Tilburg, Hermesstraat 1	2.300	1.447
Papendrecht, Nieuwland Parc 121	1.058	37
Drunen, Albert Einsteinweg 20	123	63
Hasselt, Hanzeweg 21	814	407
Hasselt, Hanzeweg 29	200	100
Hasselt, Hanzeweg 31	655	107
Breda, IABC 5375-5377	48	4
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1.500	0
Totaal	22.153	14.689

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door het verscherpen van de rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt, voornamelijk in Nederland. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2015 7,6% tegenover 8,0% per eind 2014.

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 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 4,4%, Frankrijk 3,6% en Roemenië 1,5%.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde

Niveau (IFRS)	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde 31 DEC. 15 in euro (x 1.000)	Waarderingstechniek	Input 31 DEC. 15	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31 DEC. 15
3	België	844.999	Discounted cash flow	* GHW (euro/m ²) ¹	8-105 euro/m ² (42 euro/m ²)
				* Verdisconteringsvoet	5,2%-7,8% (5,8%)
				* Vereist rendement	5,9%-12,6% (7,3%)
			Inkomenskapitalisatie	* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	4 maand - 17 jaar (4,4 jaar)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	4 maand - 32 jaar (7,5 jaar)
				* Bezettingsgraad	38%-100% (96,2%)
				* Inflatie	1,0%-1,0% (1,0%)
3	Nederland	875.101	Discounted cash flow	* GHW (euro/m ²) ¹	25-120 euro/m ² (51 euro/m ²)
				* Verdisconteringsvoet	6,0%-7,8% (6,9%)
				* Vereist rendement	5,5%-9,3% (6,5%)
			Inkomenskapitalisatie	* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	2 maand-19,5 jaar (7,7 jaar)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	6 maand - 19,5 jaar (8 jaar)
				* Bezettingsgraad	49%-100% (99,3%)
				* Inflatie	2,0%-2,0% (2,0%)
3	Frankrijk	76.788	Inkomenskapitalisatie	* GHW (euro/m ²) ¹	34-55 euro/m ² (40 euro/m ²)
				* Vereist rendement	7,3%-8% (7,8%)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	8 maand - 4,5 jaar (2,8 jaar)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	2,3 jaar- 10,4 jaar (6,3 jaar)
				* Bezettingsgraad	45%-100% (87,2%)
3	Roemenië	45.809	Inkomenskapitalisatie	* GHW (euro/m ²) ¹	33-48 euro/m ² (43 euro/m ²)
				* Vereist rendement	8,9%-9,3% (9,0%)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	7 jaar- 12 jaar (9,5 jaar)
			Vergelijkbare markttransacties	* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	7 jaar- 15 jaar (11,1 jaar)
				* Bezettingsgraad	100%-100% (100%)

1 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 oplagr ruimtes (van buitenopslag tot gekoelde magazijnen).

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
GHW (in euro/m ²)	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
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 stijging (daling) 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 18 miljoen euro (ceteris paribus). Het effect van een stijging (daling) van het vereist rendement van 25 basispunten geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de portefeuille van circa 56 miljoen euro (ceteris paribus).

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):

Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP volgt een gecentraliseerde aanpak waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoedschattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het auditcomité. Elk jaar bepalen de CEO en CFO, na goedkeuring door het auditcomité, 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 11.6. *Permanent document - Vastgoeddeskundige* op blz. 254). 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 multi-criteria-aanpak. De onafhankelijke deskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cash flow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door WDP zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

Vastgoeddeskundige	Locatie	Reële waarde (in euro x 1.000)	Deel van de portefeuille (in %)
Stadim	België ¹	507.864	28%
Cushman & Wakefield	België, Roemenië	383.409	21%
DTZ Zadelhoff	Nederland	875.102	47%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	76.788	4%
Totaal		1.843.162	100%

1 Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria.

De 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. 15				31 DEC. 14			
	Zonne-panee-len	Andere ¹	Totaal	Roe-menië	Zonne-panee-len	Andere ¹	Totaal	Roe-menië
Niveau volgens IFRS	3	N/R		3	3	N/R		3
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	63.052	647	63.699	12.289	66.141	673	66.814	10.791
Investeringsen	5.342	554	5.896	581	-394	0	-394	562
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	103	103	0
Verwervingen via aandelentransacties	8.188	0	8.188	0	0	0	0	0
Verveemdingen	0	-4	-4	0	0	-18	-18	0
Variatie in de reële waarde	-2.770	-301	-3.071	-217	-2.695	-111	-2.806	936
Meerwaarden	240	0	240	208	0	0	0	943
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.010	-301	-3.311	-425	-2.695	-111	-2.806	-7
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	73.812	896	74.708	12.653	63.052	647	63.699	12.289
Aanschaffingswaarde	55.955	2.839	58.794	10.732	50.613	2.289	52.902	10.151

1 Onder *Andere* wordt verstaan Installaties, Machines en uitrusting, Meubilair en rollend materieel en Andere materiële vaste activa.

Waarderingsmethodologie - Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	Waarderingsmethodologie		
	België	Nederland	Roemenië
Niveau (IFRS)	3	3	3
Reële waarde 31 DEC. 15 (in euro x 1.000)	69.950	3.862	12.194
Opbrengsten 2015¹ (in euro x 1.000)	8.137	64	1.258
waarvan groenestroomcertificaten	7.410	0	990
waarvan groene stroom (verminderd met kosten hieraan verbonden)	727	64	268

WAARDERINGSTECHNIEK	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 2015 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 2015 bestaat het zonnepanelenpark uit 1 site.	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 2015 bestaat het zonnepanelenpark uit 4 sites.
Groenestroomcertificaten (GSC)	De groenestroomcertificaten (GSC) 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 subsidie wordt door RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. Het maximale subsidiebedrag toegekend per geproduceerde MWh is afhankelijk van het moment van aanvraag en is zo vastgesteld dat de maximale opbrengst inclusief subsidie 148 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 6 GSC per MWh geproduceerde groene energie (waarvan twee met uitstel conform het regelgevend kader). De certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de gereguleerde markt aan een wettelijke min./max. prijs die varieert tussen 27 en 55 euro per certificaat. Wat de grondparkeren betreft, heeft WDP een afnamecontract van tien jaar met Enel (een internationale leider in de energiemarkt).
Energieprijs	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2015 wordt er gewaardeerd aan de hand van de op 31 december 2015 gepubliceerde CAL 16, 17 en 18.	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (NL-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2015 wordt er gewaardeerd aan de hand van de op 31 december 2015 gepubliceerde CAL 16, 17 en 18.	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de werkelijk ontvangen prijzen voor de verkochte groene energie.

Verdisconteringsvoet	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.
Rendementsdaling	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.

- 1 De opbrengsten bestaan uit de verkoop van groenestroomcertificaten (ongeveer 90,4% van de opbrengsten van zonne-energie) en de verkoop van groene stroom aan de huurder (ongeveer 7,9%) en/of energieleverancier (ongeveer 2,3%), verminderd met de kosten die gepaard gaan met het onderhoud van de zonnepanelen (ongeveer 0,6%).

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 zonneschijnduur	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 2,8 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 cash flow-model op basis van de toekomstige opbrengsten en kosten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een volledige gedetailleerde update per jaareinde van alle assumpties en de verwachte kasstromen en drie desktop reviews waarbij een roll-forward van het model wordt gedaan alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De data en inputs met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen worden op continue basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de totaliteit van de PV-installaties, terwijl er een consistente vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsvereisten van investeerders. De finale reële waardebeoordelingen worden op kwartaalbasis gevalideerd door het auditcomité.

XIV. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten aan geamortiseerde kostprijs

Reële waarde van financiële instrumenten die tegen geamortiseerde kostprijs in de balans worden geboekt:

(in euro x 1.000)	IFRS-BALANS-RUBRIEK	31 DEC. 15		
		Niveau (IFRS)	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Leningen en vorderingen	I. - E.	2	13.929	13.929
Langetermijnvorderingen	I. - G.	2	4.088	4.088
Handelsvorderingen	II. - D.	2	5.792	5.792
Kas en kasequivalenten	II. - F.	2	551	551
TOTAAL			24.360	24.360
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN				
Commercial paper	II. B.	2	114.200	114.200
Obligatielening	I. B.	2	266.040	276.022
Bankschuld	I. B. en II. B.	2	649.243	649.243
Financiële leasing	I. B. en II. B.	2	12.840	12.840
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2	17.456	17.456
TOTAAL			1.059.779	1.069.761

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 aan reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

In geval van faling 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 waarderings-technieken 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 cash flow-model gebaseerd op marktintrestvoeten op jaareinde aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlotrende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden betreft de vastgoedportefeuille waarvan de reële waarde bepaald wordt aan de hand van niet-observeerbare inputs.

Liquiditeitsverplichting op vervaldata gekoppeld aan langlopende leningen (contractuele kasstromen en niet-geactualiseerde intresten)

(in euro x 1.000)	31 DEC. 15
Tussen één en twee jaar	127.011
Tussen twee en vijf jaar	396.187
Meer dan vijf jaar	447.059
TOTAAL	970.257

Financiële instrumenten aan reële waarde (IAS 39)

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van het netto courant resultaat (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 IAS 39. 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 cash flow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum. Gedurende 2015 vonden er geen verschuivingen

plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. Er werden een aantal bestaande indekkingsinstrumenten verlengd door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd. De details en waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkingsinstrumenten zijn als volgt:

CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS	31 DEC. 15			
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro)	Rentevoet (in %)	Vervalt in
Interest Rate Swap	2	20.000.000	3,59	2019
Interest Rate Swap	2	20.000.000	1,19	2019
Interest Rate Swap	2	20.000.000	1,19	2019
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,64	2019
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,00	2019
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,62	2020
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,99	2020
Interest Rate Swap	2	4.041.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	2.694.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	4.041.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,39	2021
Interest Rate Swap	2	25.000.000	3,61	2021
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,24	2021
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,89	2021
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,49	2022
Interest Rate Swap (forward start)	2	25.000.000	0,86	2022
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,08	2022
Interest Rate Swap	2	20.000.000	1,77	2022
Interest Rate Swap (forward start)	2	25.000.000	0,83	2022
Interest Rate Swap (forward start)	2	25.000.000	0,96	2022
Interest Rate Swap (forward start)	2	20.000.000	0,74	2023
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	25.000.000	1,89	2023
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	25.000.000	1,59	2023
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	25.000.000	1,90	2024
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	25.000.000	1,90	2024
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	25.000.000	2,01	2024
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	25.000.000	1,73	2024
Interest Rate Swap	2	25.000.000	0,67	2024
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	25.000.000	2,69	2025
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	30.000.000	2,41	2025
Interest Rate Swap	2	30.000.000	2,31	2027

	31 DEC. 15					
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)	Activa	Verplichtingen
CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS						
Interest Rate Swap	2	305.776	2,38	5,9	155	33.884
Interest Rate Swap (forward start)	2	95.000	0,85	6,9	-	2.205
Interest Rate Swap (blend & extend)	2	205.000	2,02	8,6	-	25.231
TOTAAL		605.776	2,12	7,0	155	61.321

De variatie van de reële waarde en de waarde-
ring aan reële waarde op balansdatum van de
indeckingsinstrumenten zijn als volgt:

(in euro x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
REËLE WAARDE OP BALANSDATUM	-61.166	-69.004
Financiële vaste activa	155	0
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	155	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	61.321	68.354
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	61.321	68.354
Kortlopende financiële verplichtingen	0	650
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	650
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	7.839	-19.375
Opbrengsten	20.276	17.161
Kosten	-12.438	-36.536

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	
Wijziging van de rente	Impact op de wijziging in reële waarde van de IRS'en per 31 DEC. 15 (in miljoen euro)
-0,50%	-21,6
-0,25%	-10,7
0,00%	0,0
+0,25%	10,4
+0,50%	20,7

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15
Tussen één en twee jaar	24.838
Tussen twee en vijf jaar	31.056
Meer dan vijf jaar	15.048
TOTAAL	70.942

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 1. *Risicofactoren* op blz. 4. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegenpartijrisico),

zie hoofdstuk 5.4. *Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen* op blz. 54. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 5.6. *Beheerverslag - Vooruitzichten* op blz. 72 alsook naar toelichting XX. *Staat van de schulden* op blz. 220.

XV. Activa bestemd voor verkoop

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
België		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2014	0	1.346
Activa bestemd voor verkoop per eind 2015	823	0
TOTAAL	823	1.346

Momenteel staat een bedrag van 0,8 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd, met name een stuk grond te

Wieze en een stuk grond te Nijvel die zullen worden verkocht.

XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

HANDELSVORDERINGEN

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Klanten	7.013	6.955
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-2.503	-1.690
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	1.282	860
HANDELSVORDERINGEN	5.792	6.125

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

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	3.291	3.943
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	<i>89</i>	<i>1</i>
Vervallen 30-60 dagen	531	157
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	<i>86</i>	<i>0</i>
Vervallen 60-90 dagen	0	0
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Vervallen > 90 dagen	3.191	2.855
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	<i>2.328</i>	<i>1.689</i>
TOTAAL KLANTEN	7.013	6.955
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	<i>2.503</i>	<i>1.690</i>

DUBIEUZE DEBITEUREN - MUTATIETABEL

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1.690	1.161
Toevoegingen	708	970
Terugnages	-358	-636
Andere	464	195
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	2.503	1.690

In vergelijking met vorig boekjaar, is de provisie voor dubieuze debiteuren gestegen van 1,690 miljoen euro naar 2,503 miljoen euro.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis door het management een inschatting gemaakt wordt van de vorderingen die waarschijnlijk niet meer zullen kunnen geïnd worden. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldos intern naar alle commerciële en technische

medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding onder zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is er intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten (inclusief de inkomsten van zonne-energie) afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant. Voor de voornaamste huurders zie 7.1. *Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille* op blz. 122. Daarnaast wordt het kredietrisico beperkt door het maximale risico per site van 5%.

XVII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Belastingen	1.441	9.460
Andere	3.954	4.462
TOTAAL	5.395	13.922

XVIII. Kapitaal

	EVOLUTIE GEPLAATST KAPITAAL 31 DEC. 15 (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 vennoetschappen 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
TOTAAL	148.427	18.507.260

	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Aantal dividendgerechtigde aandelen	17.438.644	16.079.247
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend		460.317
Kapitaalverhoging Tiel-transactie		899.080
Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie	681.828	
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	386.788	
Aantal dividendgerechtigde aandelen bij het einde van het boekjaar	18.507.260	17.438.644
Nettoresultaat van het boekjaar (in euro x 1.000)	142.698	64.750
Nettoresultaat per aandeel (in euro) ¹	7,85	3,94

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.

Op 20 juli 2015 vond de verkoop plaats van 3.603 aandelen WDP (i.e. de oude aandelen aan toonder die sinds 1 januari 2014 op naam van WDP ingeschreven stonden cfr. de Wet houdende afschaffing van de aandelen aan toonder). De verkoopopbrengst, zijnde 258.683,51 euro, werd doorgestort naar de Deposito- en Consignatiekas. WDP draagt de kosten voor de verkoop, zijnde 491,5 euro. De bedragen kunnen nog opgeëist worden door de rechtmatige aandeelhouders (die hiervoor in principe hun papieren toonderstukken moeten kunnen voorleggen), mits betaling van een boete van 10% per jaar achterstand vanaf 1 januari 2016. Zij hebben de tijd tot 31 december 2025. Vanaf 1 januari 2026 komen de niet-opgeëiste bedragen toe aan de Belgische Staat.

In het kader van deze verkoop, werd door de commissaris een verslag opgemaakt conform artikel 11 § 5 van de Wet van 14 december 2005 houdende afschaffing van effecten aan toonder om te bevestigen dat de bepalingen van artikel 11 § 1, 2 en 4 van voormelde wet werden nageleefd.

De statutair zaakvoerder is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van 100.521.811,63 euro. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf 16 mei 2011. WDP heeft zijn aandeelhouders opgeroepen om deze machtiging te hernieuwen.

XIX. Voorzieningen

Aard van de verplichting	31 DEC. 15	
	BELGIË MILIEUSANERING	TOTAAL
in euro (x 1.000)		
BEGINSALDO	1.046	1.046
Gebruikte bedragen	0	0
Toevoegingen	0	0
EINDSALDO	1.046	1.046
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	

In de loop van het boekjaar 2015 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 2015 bedraagt nog 1,0 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Anderlecht (Frans Van Kalkenstraat 9, Biestebroeckkaai 300 en Walcourtstraat), Beerseel (Stationstraat 230) en Sint-Jans-Molenbeek (Delaunoystraat 35-36 + 58-60).

Aard van de verplichting	31 DEC. 14	
	BELGIË MILIEUSANERING	TOTAAL
in euro (x 1.000)		
BEGINSALDO	1.065	1.065
Gebruikte bedragen	-19	-19
Toevoegingen	0	0
EINDSALDO	1.046	1.046
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	

XX. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31 DEC. 15	31 DEC. 14	31 DEC. 15	31 DEC. 14	31 DEC. 15	31 DEC. 14	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Commercial paper	114.200	147.411	114.200	147.411				
Straight loans	9.275	30.366	9.275	30.366				
Roll-over kredieten	353	18.078	353	18.078				
Leasingschulden	2.485	2.826	2.485	2.826				
Overige	0	205	0	205				
Kortlopende financiële schulden	126.313	198.886	126.313	198.886	0	0	0	0
Roll-over kredieten	639.615	477.392			426.079	407.435	213.536	69.957
Obligatielening	266.040	174.472			49.737	0	216.303	174.472
Leasingschulden	10.355	13.064			9.142	9.562	1.213	3.502
Langlopende financiële schulden	916.010	664.928	0	0	484.958	416.997	431.052	247.931
TOTAAL	1.042.323	863.814	126.313	198.886	484.958	416.997	431.052	247.931

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 5.4. *Beheerverslag - Beheer van financiële middelen* op blz. 54.

verplichtingen op blz. 225. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 5.6. *Beheerverslag - Vooruitzichten* op blz. 72.

Verdere informatie betreffende de bankconvenanten die van toepassing zijn, zie toelichting XXV. *Niet in de balans opgenomen rechten en*

XXI. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.139.008	956.837
Uit te sluiten:		
I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	-1.046	-1.046
I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-61.321	-68.354
I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	0	0
II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Overige: Afdekkingsinstrumenten	0	-650
II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	-13.777	-9.968
TOTALE SCHULDENLAST	A 1.062.864	876.818
Totale activa van de balans	1.907.281	1.570.331
Uit te sluiten:		
E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-155	0
TOTAAL ACTIVA IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDGRAAD	B 1.907.125	1.570.331
SCHULDGRAAD	A/B 55,7%	55,8%

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 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 geveerifieerd heeft, met name voor wat betreft de eco-

nomische 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

Gedurende 2015 is de geconsolideerde schuldgraad van WDP gelijk gebleven met 55,7% per 31 december 2015 tegenover 55,8% per 31 december 2014. Dit is met inachtneming van een totaal investeringsvolume van circa 300 miljoen euro netto, met andere woorden: gezien de quasi con-

stante schuldgraad, werd de kapitaalstructuur niet gewijzigd door de investeringen. Dit werd mogelijk gemaakt doordat de nieuwe investeringen gefinancierd werden met een combinatie van zowel eigen vermogen als vreemd vermogen. Het eigen vermogen werd immers versterkt met ruim 100 miljoen euro door de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend, de inbreng in natura van de vennootschap MLB NV en de gereserveerde winsten. Daarnaast was er een waardeaan groei in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke experts.

Op basis van de huidige schuldgraad van 55,7% per 31 december 2015, heeft WDP nog een toekomstig investeringspotentieel van circa 500 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 200 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 ongeveer 275 miljoen euro of 15% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.844 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 schatters in 2011-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille, waarna in 2015 een stijgende trend kon waargenomen worden.

Tevens stelt de GVV-Wet dat, indien de enkelvoudige of geconsolideerde schuld ratio 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 schuld ratio of, in voorkomend geval, de enkelvoudige schuld ratio 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, en dit 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 2016

Het doel is om de schuldgraad te behouden op een niveau tussen de 55% en 60%, en binnen deze context zijn de vooropgestelde doelstellingen van WDP gebaseerd op een gelijkblijvende kapitaalstructuur.

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2016 waarschijnlijk evolueren van 55,7% per 31 december 2015 naar circa 56% per 31 december 2016. 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 2016 van circa 98 miljoen euro en de dividendbetaling over het boekjaar 2015.
- 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 8%, 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 verval-dag 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 de GVV zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de GVV hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de GVV.

¹ Zie ook 5.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 44 en *Balans – Activa* op blz. 171.

XXII. Andere kortlopende verplichtingen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen	462	422
Nog te betalen dividenden	103	95
Andere	15	15
TOTAAL	579	531

XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	32,6	29,8
a) Arbeiders	5,9	5,6
b) Bedienden	26,7	24,2
Administratief bedienden	20,1	17,1
Technisch bedienden	6,6	7,1
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	32,6	29,8
West-Europa	32,6	29,8
Centraal- en Oost-Europa	0,0	0,0
Personeelskosten (in euro x 1.000)	3.363	2.560
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.429	1.764
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	554	488
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	147	121
d) Andere personeelskosten	233	187

1 VTE staat voor Voltijdse Equivalenten.

WDP heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. Een pensioenplan met toegezegde bijdrageregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte afdwing-

bare of feitelijke verplichting heeft om verdere bijdragen te betalen indien het fonds over onvoldoende activa zou beschikken. 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 2015 bevestigd dat het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen niet materieel is.

XXIV. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Voor 2015 werd de bestuurdersvergoeding door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP Comm. VA vastgesteld op 1.300.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2015, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV (zie eveneens 5.7. *Beheerverslag - Corporate governance* op blz. 82).

Naast de bestuurdersvergoeding zijn er in 2015 nog transacties tussen WDP en zijn haar joint ventures WDP Development RO en I Love Hungaria geweest. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP Development RO en I Love Hungaria heeft ter attentie van de WDP-groep, alsook de aangerekende managementfee en de financiële opbrengsten die geboekt zijn in WDP en ontvangen zijn van WDP Development RO en I Love Hungaria.

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Vorderingen	16.911	16.088
Op meer dan één jaar	13.929	13.573
Op hoogstens één jaar (intresten en openstaand klantensaldo)	2.982	2.515
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	495	100
Managementfee en andere	495	100
Financiële resultaten	543	648
Opbrengsten uit vlottende activa	543	648

XXV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 31 december 2015 voor een totaalbedrag van 2.238.993 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigden onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

In euro	31 DEC. 15
Milieu	1.023.580
Huur en concessie	224.573
Juridisch	750.000
Services	7.979
Uitvoering van werken	232.861

WDP Nederland heeft de verplichting aangegaan om bouwgronden bestemd voor de realisatie van bedrijfsgebouwen en gelegen te Schiphol, af te nemen tegen een vooraf overeengekomen prijs tegen deels uiterlijk 31 december 2017 en deels uiterlijk 2 januari 2020.

De moederonderneming WDP Comm. VA heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 50 miljoen euro ten gunste van de BNP Paribas Fortis.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financiers¹:

- Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypotheek of volmachten daartoe (negatieve pledge). WDP bevestigt dat er per 31 december 2015 geen hypotheek uitstaan op de vastgoedportefeuille.
- WDP heeft 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 12. *Algemene informatie betreffende de GVV, de FBI en de SIIC* op blz. 257.

1 Onder het woord *financiers* wordt verstaan de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets.

- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland NV, heeft WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio² aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans minimum 1,5x³. Voor 2015 bedraagt deze 4,2x.
- 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 (exclusief grondreserves). Per 31 december 2015 bedraagt deze ratio 0%.

Per 31 december 2015 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

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

3 Behalve voor twee leningen waarvoor de minimale Interest Coverage Ratio 2,0x bedraagt.

XXVI. Toename of afname in behoefte aan werkkapitaal

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Toename (+)/afname (-) in activa	24.299	-9.263
Handelsvorderingen en vaste activa	15.382	-2.213
Belastingvorderingen	8.527	-8.458
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	108	922
Andere vlottende activa	282	486
Toename (+)/afname (-) in passiva	-19.651	3.359
Handelsschulden en andere verplichtingen	-24.470	-217
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	2.237	279
Andere kortlopende schulden	48	-196
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2.534	3.493
Overige	-23	-769
TOTAAL	4.625	-6.673

XXVII. Behoeftte aan werkkapitaal

in euro (x 1.000)		31 DEC. 15	31 DEC. 14
Vlottende activa - componenten werkkapitaal	A	12.769	21.738
Handelsvorderingen		5.792	6.125
Belastingvorderingen		1.441	9.460
Andere vlottende activa		3.954	4.462
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten		1.582	1.691
Vlottende passiva - componenten werkkapitaal	B	31.789	22.972
Exit taks		2.967	0
Handelsschulden		11.739	9.190
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		2.750	3.282
Andere kortlopende schulden		579	531
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		13.754	9.968
Behoeftte aan werkkapitaal einde van het boekjaar	A-B	-19.020	-1.234

XXVIII. Feiten na balansdatum

Voor gebeurtenissen na het einde van de periode, zie 5.3.9. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Feiten na balansdatum.*

3. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris 2015

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2015

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2015, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2015 en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de groep), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschrif-

ten. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 1.907.281 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 142.698 (000) euro.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en

toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van het bestuursorgaan van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 23 maart 2016

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander

DE COMMISSARIS

Verlag van de commissaris 2014

Verlag van de commissaris aan de Algemene Vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2014

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2014, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verlag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van WDP Comm. VA (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de groep), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde balans

bedragen 1.570.331 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 64.750 (000) euro.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die het 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.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de gecon-

solideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van het bestuursorgaan van de groep de voor onze controle vereiste ophelдерingen en inlichtingen verkregen.

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2014, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar die op die datum zijn afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals

goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 26 maart 2015

DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA

**Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander**

DE COMMISSARIS

4. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2015

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
I. Huurinkomsten	57.495	48.037
Huur	53.745	48.037
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	3.750	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-798	-503
Te betalen huur op gehuurde activa	-642	-664
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-373	-277
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	217	438
NETTOHUURRESULTAAT	56.697	47.534
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	770	0
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.954	5.402
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.880	1.859
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.075	3.543
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling op het einde van de huur	-1.318	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.600	-5.738
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.989	-1.940
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.611	-3.798
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	9.500	8.832
Beheersvergoeding van het onroerend goed	608	682
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	1.709	1.331
Opbrengsten van zonne-energie	7.183	6.819
VASTGOEDRESULTAAT	65.003	56.030
IX. Technische kosten	-1.740	-1.152
Recurrente technische kosten	-1.705	-1.161
Herstellingen	-1.382	-908
Verzekeringspremies	-323	-253
Niet-recurrente technische kosten	-35	9
Schadegevallen	-35	9
X. Commerciële kosten	-465	-301
Makelaarscommissies	-84	-72
Publiciteit	-202	-137
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-180	-92
XII. Beheerskosten vastgoed	-843	-853
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-843	-853
VASTGOEDKOSTEN	-3.047	-2.306
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	61.956	53.725
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10.939	7.959
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.533	-2.556

OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	70.361	59.127
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-66	13
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	3.346	1.125
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-3.412	-1.112
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	21.489	1.514
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹	28.683	11.044
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-7.225	-8.831
Variaties in de reële waarde van activa in aanbouw (aanleg en terugname)	31	-699
OPERATIONEEL RESULTAAT	91.785	60.655
XX. Financiële inkomsten	21.267	16.425
Geïnde interesten en dividenden	21.135	16.050
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	0
Andere financiële inkomsten	132	375
XXI. Netto-intrestkosten	-28.199	-26.777
Intrestlasten op leningen	-15.243	-11.748
Geactiveerde intercalaire interesten	395	791
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13.235	-15.703
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Andere intrestkosten	-117	-118
XXII. Andere financiële kosten	-470	-329
Bankkosten en andere commissies	-57	-45
Andere financiële kosten	-413	-284
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	62.625	16.783
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	7.839	-19.375
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	7.839	-19.375
Andere ²	54.787	36.158
FINANCIEEL RESULTAAT	55.222	6.103
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	147.007	66.757
XXIV. Vennootschapsbelasting	-1.141	-533
XXV. Exit taks	0	0
BELASTINGEN	-1.141	-533
NETTORESULTAAT	145.866	66.224

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. 15	31 DEC. 14
I. NETTORESULTAAT	145.866	66.224
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	-2.954	-139
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-2.954	-139
Herwaardering zonnepanelen België	-2.954	-139
GLOBAAL RESULTAAT	142.912	66.085

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NETTO COURANT RESULTAAT		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	64.351	50.470
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	21.424	1.527
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	54.787	36.158
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	7.839	-19.375
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-2.533	-2.556
NETTORESULTAAT (IFRS)	145.866	66.224

in euro (per aandeel) ²	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NETTO COURANT RESULTAAT/AANDEEL		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	3,54	3,07
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	1,18	0,09
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	3,01	2,20
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,43	-1,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-0,14	-0,18
NETTORESULTAAT (IFRS)	8,02	4,03

in euro (per aandeel) (verwaterd)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NETTO COURANT RESULTAAT/AANDEEL		
Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)	3,54	3,07
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) ¹	1,18	0,09
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	3,01	2,20
Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)	0,43	-1,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16)	-0,14	-0,18
NETTORESULTAAT (IFRS)	8,02	4,03

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. 15	31 DEC. 14
VASTE ACTIVA	1.818.637	1.514.426
B. Immateriële vaste activa	96	93
C. Vastgoedbeleggingen	779.965	728.251
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	742.740	674.912
Projectontwikkelingen	21.728	36.345
Andere: grondreserve	15.498	16.994
D. Andere materiële vaste activa	60.305	63.606
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	801	554
Zonnepanelen	59.505	63.052
E. Financiële vaste activa	977.214	722.307
Activa aan reële waarde via resultaat	155	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	155	0
Leningen en vorderingen	467.327	387.896
Andere	467.327	387.896
Andere	509.731	334.411
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding	509.731	334.411
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.056	169
VLOTTENDE ACTIVA	67.606	47.853
A. Activa bestemd voor verkoop	823	1.346
Vastgoedbeleggingen	823	1.346
D. Handelsvorderingen	52.462	36.765
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.773	8.622
Belastingen	7	0
Andere	12.766	8.622
F. Kas en kasequivalenten	454	163
G. Overlopende rekeningen	1.093	958
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	7	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	77	117
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	89	203
Andere	920	638
TOTAAL ACTIVA	1.886.242	1.562.279

Balans - Passiva

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
EIGEN VERMOGEN	767.745	613.115
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	767.745	613.115
A. Kapitaal	143.633	135.325
Geplaatst kapitaal	148.427	139.857
Kosten kapitaalverhoging	-4.794	-4.532
B. Uitgiftepremies	304.426	239.399
C. Reserves	173.820	172.167
D. Nettoresultaat van het boekjaar	145.866	66.224
VERPLICHTINGEN	1.118.497	949.163
I. Langlopende verplichtingen	973.073	734.420
A. Voorzieningen	1.046	1.046
Andere	1.046	1.046
B. Langlopende financiële schulden	910.706	665.020
Kredietinstellingen	634.311	477.484
Financiële leasing	10.355	13.064
Andere	266.040	174.472
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	61.321	68.354
Indekkingsinstrumenten	61.321	68.354
II. Kortlopende verplichtingen	145.424	214.743
B. Kortlopende financiële schulden	124.715	198.376
Kredietinstellingen	122.229	196.068
Financiële leasing	2.485	2.308
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	650
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	650
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	9.267	7.820
Leveranciers	6.572	5.453
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.695	2.367
E. Andere kortlopende verplichtingen	312	232
Overige	312	232
F. Overlopende rekeningen	11.130	7.664
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	2.913	1.837
Gelopen, niet-ervallen intresten en andere kosten	6.025	4.802
Andere	2.192	1.025
TOTAAL PASSIVA	1.886.242	1.562.279

Statutaire resultaatverwerking

in euro (x 1.000)		31 DEC. 15	31 DEC. 14
A.	Nettoresultaat	145.866	66.224
B.	Toevoeging/onttrekking reserves	58.597	412
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	21.897	2.861
	boekjaar	21.897	2.653
	realisatie vastgoed	0	208
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-474	-1.126
	boekjaar	-474	-1.126
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	7.839	-19.375
	boekjaar	7.839	-19.375
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	29.335	18.052
	boekjaar	29.335	18.052
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C.	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	51.880	40.539
D.	Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	22.149	18.752
E.	Over te dragen resultaat	13.240	6.521

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 variaties in de reële waarde van de deelnemingen met betrekking tot het vastgoed.

Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
NETTORESULTAAT	145.866	66.224
Afschrijvingen (+)	2.878	2.921
Waardeverminderingen (+)	373	277
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-217	-438
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-62.625	-16.783
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	66	-13
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-21.489	-1.514
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	64.850	50.674
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	0	-208
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	0	208
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)	0	0
TOTAAL (A+B) x 80%	51.880	40.539
SCHULDVERMINDERING (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	51.880	40.539

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen

in euro (x 1.000)	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	143.633	135.325
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	304.426	239.399
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	232.594	181.362
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-19.148	-18.674
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-61.165	-69.004
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	11.645	14.599
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	611.985	483.007
Nettoactief	767.745	613.115
Voorgestelde dividenduitkering	-74.029	-59.291
NETTOACTIEF NA UITKERING	693.716	553.824
RESTERENDE MARGE NA UITKERING	81.731	70.817

- ¹ Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed, inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot het vastgoed en de zonnepanelen (zie eveneens toelichting *V. Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat* op blz. 194), aangezien deze laatste een niet-uitkeerbaar reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem. De overige variaties in de reële waarde van de dochteronderneming zijn wel relevant.

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2015

in euro x (1.000)	01 JAN. 15	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2014		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Overboeking IAS 39
A. Kapitaal	135.325	0	0	0
Geplaatst kapitaal	139.857			
Kosten kapitaalverhoging	-4.532			
B. Uitgiftepremies	239.399	0	0	0
C. Reserves	172.167	66.224	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 (+/-)	160.310		2.861	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-17.548		-1.126	
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 (+/-)	-49.629			-19.375
Anderes reserves	14.599			
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	64.433	66.224	-1.735	19.375
D. Nettoresultaat van het boekjaar	66.224	-66.224	0	0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	613.115	0	0	0

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT			ANDERE		31 DEC. 15
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden	Andere ¹	
0	0	8.308	0	0	143.633
		8.570			148.427
		-262			-4.794
0	0	65.027	0	0	304.426
0	-2.954	0	-61.610	-5	173.820
				18.191	181.362
					-18.674
					-69.004
	-2.954				11.645
			-61.610	-18.196	68.491
145.866					145.866
145.866	-2.954	73.335	-61.610	-5	767.745

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van de deelnemingen met betrekking tot het vastgoed, aangezien het een niet-uitkeerbare reserve is.

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2014

in euro x (1.000)	01 JAN. 14	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2013		
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Overboeking IAS 39
A. Kapitaal	124.894	0	0	0
Geplaatst kapitaal	128.955			
Kosten kapitaalverhoging	-4.061			
B. Uitgiftepremies	177.058	0	0	0
C. Reserves	143.368	81.239	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 (+/-)	163.501		-3.191	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-15.012		-2.536	
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-70.466			20.837
Andere reserves	14.738			
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	50.607	81.239	5.727	-20.837
D. Nettoresultaat van het boekjaar	81.239	-81.239		
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	526.559	0	0	0

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT			ANDERE		31 DEC. 14
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden	Andere	
0	0	10.431	0	-1	135.325
		10.902			139.857
		-471		0	-4.532
0	0	62.342	0	-1	239.399
0	-139	0	-52.311	10	172.167
					160.310
					-17.548
					-49.629
	-139				14.599
			-52.311	8	64.433
66.224					66.224
66.224	-139	72.773	-52.311	8	613.115



11

Permanent
document



1. Basisinlichtingen

1.1. Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

1.2. 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.

¹ Zie in dit verband ook 2. *Geschiedenis en milestones* op blz. 14 van dit jaarlijks financieel verslag.

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 29 mei 2015 ingevolge een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal bij wijze van inbreng in natura in de context van het keuzedividend. Deze akte werd verleden voor notaris Yves De Ruyver te Liedekerke, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 11 juni 2015 onder nummer 15082481.

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-Jac-

ques 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 Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, alsmede aan het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

1.3. 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.

1.4. Ondernemingsnummer

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

1.5. Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de vennootschap is onbeperkt.

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

Artikel 4 van de statuten bepaalt dat de vennootschap tot uitsluitend doel heeft (a) 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; en (b) 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 één 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.

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 Gereguleerde Vastgoedvennootschappen. 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 toepas-

selijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;

- kredieten verstrekken binnen de daar- toe door de toepasselijke regelgeving op de Gereguleerde Vastgoedvennoot- schappen bepaalde grenzen;
- verrichtingen op toegelaten afdekkings- instrumenten (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 uitzon- dering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag alle roerende of onro- rende goederen, materialen en benodigdhe- den verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die recht- streeks 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 regelge- ving 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, finan- ciële 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 vennoot- schap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

1.7. Plaatsen waar de documen- ten door het publiek kunnen worden geconsulteerd

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de vennootschap neerge- legd bij de Nationale Bank van België.

De statuten van de vennootschap kunnen wor- den geraadpleegd op de griffie van de Recht- bank van Koophandel te Brussel.

De jaarlijkse financiële verslagen en de statu- ten van de vennootschap zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieven titel, worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu. Enkel de gedrukte Nederlandstalige versie van het jaarlijks financi- eel verslag is wettelijk geldig. Andere informa- tie 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 versprei- ding. Elk jaar ontvangt iedere houder van aan- delen op naam en iedereen die erom verzoekt, het jaarlijks financieel verslag.

De financiële berichtgeving en de oproepingen van de aandeelhouders voor de Algemene Ver- gaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht. Zij kunnen

ook worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu. WDP past hiervoor de wettelijke bepalingen en de richtlijnen van de FSMA terzake toe. De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. De meest recente versie van de corporate governance verklaring is eveneens te vinden op de website www.wdp.eu. Iedere geïnteresseerde kan op deze website de persberichten en de verplichte financiële informatie raadplegen.

2. Maatschappelijk kapitaal

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

Het geplaatst kapitaal van WDP Comm. VA bedraagt 148.427.695,51 euro en wordt vertegenwoordigd door 18.507.260 gewone aandelen, die elk 1/18.507.260 ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

2.2. Toegestaan kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

De zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meer keren, ten belope van 100.521.811,63 euro. Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf 16 mei 2011 en is hernieuwbaar. De zaakvoerder heeft reeds zeven maal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om kapitaal te verhogen,

waardoor het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal nog 65.550.293,33 euro bedraagt.

Deze kapitaalverhoging(en) kan (kunnen) uitgevoerd worden door inbreng in geld, door inbreng in natura of door de omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremie's 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 uitgiftepremie's, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden vermindert of afgeschaft 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 één of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van

nieuwe effecten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn de 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 2.4. 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.

2.3. 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 27 april 2011, voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de

vennootschap verwerven, in onderpand nemen en wedervervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 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 70,00 euro per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 125% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie (wedervervreemding), zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 20% van het totaal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2015 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit.

2.4. Wijziging van het kapitaal (artikel 11 van de gecoördineerde statuten)

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door een besluit van de zaakvoerder, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering 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 voorzien door artikel 602 van het Wetboek van vennoot-

- schappen, 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 2. *Enige achtergrond: de Comm. VA en haar statutaire zaakvoerder* onder 5.7. *Beheerverslag - Corporate governance* op blz. 85.

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 24 april 2013 werd de commissaris, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander, herbenoemd tot de jaarvergadering van 2016. WDP heeft zijn aandeelhouders opgeroepen om het mandaat van de commissaris te hernieuwen.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de groep WDP en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP Comm. VA.

In Frankrijk werd Deloitte & Associés, vertegenwoordigd door Pierre-Marie Martin, met kantoor te 56, rue de Luxembourg, 59777 Lille, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

In Nederland werd Deloitte Accountants BV, vertegenwoordigd door Jef Holland, met kantoor te Orlyplein 1, 1040 HC Amsterdam, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschappen WDP Nederland NV en WDP Development NL NV.

De honoraria van de commissaris worden bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van 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.

De erelonen voor het mandaat van de commissaris van WDP Comm. VA en dochterondernemingen met betrekking tot het boekjaar 2015 bedragen 115.170 euro (exclusief BTW). In de loop van het boekjaar 2015 werden erelonen

betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals due diligence-werk) voor een totaalbedrag van 189.612 euro (exclusief BTW).

In toepassing van artikel 133, §6 van het Wetboek van vennootschappen: de één-op-éénregel dient beoordeeld te worden op het niveau van WDP Comm. VA en werd niet overschreden. De 189.612 euro bestaat voor 10.000 euro uit wettelijke opdrachten en voor 82.958 euro uit due diligence-opdrachten.

5. Financiële dienst (paying agent)

ING België NV
Legal Financial Markets
Marc Sanders
Marnixlaan 24
1000 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

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

De erelonen voor de financiële dienst bedroegen in het boekjaar 2015 146.543 euro (exclusief BTW).

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 deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de 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 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;

Cushman & Wakefield VOF, Kunstlaan 58 Bus 7, te 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd door de heer Koen Nevens;

DTZ Zadelhoff, Apollolaan 150, te 1077 BG Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door de heer Jacques Boeve;

BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Mouli-

neaux Cedex – France, vertegenwoordigd door mevrouw Caroline Hussenot.

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 nieuwe regelgeving ter zake.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen in 2015 271.748,36 euro (exclusief BTW).

7. Verzekeringsdekking

WDP en zijn dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen.

De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen. Op dit ogenblik verzekert WDP 100% van zijn gebouwen aan nieuwbouwwaarde.

De betaalde premies in 2015 bedragen in totaal 1.522.000 euro (670.000 euro voor België, 566.000 euro voor Nederland, 81.000 euro voor Frankrijk, 97.000 euro voor Roemenië, 53.000 euro voor de zonnepanelen in België, 2.000 euro voor de zonnepanelen in Nederland en 53.000 euro voor de zonnepanelen in Roemenië).

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) bedraagt 1.488 miljoen euro (waarvan 677 miljoen euro voor België, 632 miljoen euro voor Nederland, 67 miljoen euro voor Frankrijk, 40 miljoen euro voor Roemenië, 42 miljoen euro voor de zonnepanelen in België, 4 miljoen euro voor de zonnepanelen in Nederland en 25 miljoen euro voor de zonnepanelen in Roemenië).

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.
- 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 Development RO (51%).

De resultaten van de dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP Nederland dat het FBI-statuut (Fiscale Beleggingsinstelling) heeft en WDP France dat het SIIC-statuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée) heeft, met

de bijhorende fiscale transparantie. Meer informatie over het FBI-statuut en het SIIC-statuut is te vinden verder in dit jaarlijks financieel verslag bij 12. *Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC* op blz. 257.

- De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhangt van de moeder-dochterrichtlijn en de respectievelijke dubbelbelastingverdragen tussen België en de verschillende landen waar WDP actief is. De resultaten van de buitenlandse dochtervennootschappen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Bij de keuze van de financieringsmethodes (groepsleningen versus bankleningen) wordt steeds rekening gehouden met het effect van deze financieringen op de geconsolideerde schuldgraad van WDP (de maximale schuldgraad die op geconsolideerd niveau dient te worden gerespecteerd, bedraagt 65% met toepassing van de GVV-wetgeving. Dezelfde maximale schuldgraad geldt tevens op enkelvoudig niveau voor de GVV). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de groep. Bankleningen daarentegen wel.

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

- de regels met betrekking tot de thin capitalisation²-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden withholding tax-percentage op interesten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

WDP Comm. VA is in Frankrijk vertegenwoordigd door haar vaste inrichting (*établissement stable*) te rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux.

WDP Nederland NV heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL NV, 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 2. *Geschiedenis en milestones* op blz. 14.

² De thin capitalisation verwijst naar een excessief gebruik van vreemd vermogen voor een vennootschap, teneinde maximaal gebruik te maken van de fiscale interestaftrek. In lokale fiscale regelgevingen worden hieraan doorgaans limieten gesteld door de fiscale interestaftrek te beperken op het gedeelte aan schulden dat beschouwd wordt als excessief.

12

Algemene
informatie
betreffende de
openbare GVV,
de FBI en de
SIIC

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 (aandelen in openbare vastgoedbeveks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere REIT's en vastgoedcertificaten), en (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;
- 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 exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen aanhouden, die al dan niet het statuut van een institutionele GVV aannemen;
- dient strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren na te leven.

Openbare 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 5.7. *Beheersverslag – Corporate governance* op blz. 82 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 vastgoed geheel 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 dochtervennootschappen 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.

Boekhouding

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 vastgoed wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een vastgoeddeskundige. 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 vastgoed. Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

Daarnaast dient de vastgoeddeskundige in een aantal specifieke gevallen het bepaald vastgoed 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 afdekkinginstrumenten). Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa (onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkinginstrumenten) 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 dochtervennootschappen mogen enkel een hypotheek of andere

zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de groep. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheeken, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen. Bovendien mag de verleende hypotheek, zekerheid of garantie op maximum 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.

Institutionele GVV

Dochtervennootschappen van een openbare GVV dienen steeds exclusief of gezamenlijk gecontroleerd te worden door de openbare GVV. Naast de (traditionele) vastgoedvennootschap, kunnen de dochtervennootschappen van een openbare GVV het statuut aannemen van een institutionele GVV (die haar financiële middelen uitsluitend aantrekt bij in aanmerking komende beleggers 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.

Indien de openbare GVV de controle heeft over een institutionele GVV, mag zij in principe geen dochtervennootschappen naar Belgisch recht hebben die de vorm aannemen van een gewone vastgoedvennootschap. Institutionele GVV's vallen onder het (gedeeltelijk) toezicht van de FSMA.

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 goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is vanaf 1 januari 2016 in principe gelijk aan 27%.

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 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenschappelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend. Het Wetboek van de inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschap-

pelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 16,995%.

3. Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland NV het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing, waardoor vanaf dan het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- WDP Nederland dient een BV, NV of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland NV mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarden gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- De operationele winsten van WDP Nederland NV dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland NV.

- De uitgekeerde winsten dienen gelijkelijk over alle aandelen te worden verdeeld.
- De aandelen in WDP Nederland NV 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 vanaf dan het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- De moedermaatschappij moet de structuur hebben van een NV of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan toegelaten worden om genoteerd te worden op de beurs. Deze moedermaatschappij dient genoteerd te zijn op een beurs naar EU-recht.
- De hoofdzakelijke activiteit van de SIIC dient beperkt te worden tot de verhuring van onroerend goed. Vastgoedontwikkelingen mogen 20% van de brutoboekwaarde van de portefeuille niet overschrijden.
- De aandelen in WDP mogen 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.

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*.

AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive)

De richtlijn voor beheerders van alternatieve beleggingsfondsen is een door de Europese Unie voorgestelde wet om hedgefondsen, private-equityfondsen en vastgoedfondsen onder het toezicht van een regelgevingsinstantie van de EU te plaatsen.

Bedrijfsmarge

Zie *Operationele marge*.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest

gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable¹, Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

Brutodividend

Het brutodividend per aandeel is het dividend voor aftrek van de roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Bullet lening

Een schuldinstrument van het type bullet impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

Compliance Officer

De compliance officer is belast met het toezicht op de naleving van de gedragsregels inzake financiële transacties die in het Corporate Governance Charter zijn opgenomen (de *dealing code*).

Contractuele huurprijzen/ huurgelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Corporate Governance Code 2009

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwij-

¹ Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM In-Use.

zen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereglementeerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Dealing code

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur, de leden van het uitvoerend management en alle personeelsleden van WDP Comm. VA en De Pauw NV die uit hoofde van hun functie beschikken over informatie waarvan zij weten of zouden moeten weten dat het voorkennis betreft.

Derivaten

Als kredietnemer wenst WDP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (zoals IRS-contracten).

Discounted cash flow

Dit is een waarderingmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstestroom die wordt verdisconteerd naar een netto huidige waarde 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, fis-

caal, 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 marginvereisten op voor niet-geclearde transacties en onderwerpt deze ctp's aan strikte organisatorische vereisten, gedragsregels en prudentiële vereisten.

E-peil

Het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een gebouw en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw is.

EPB

Staat voor EnergiePrestatie en Binnenklimaat. Deze index stelt de energieprestatie voor van een gebouw waarbij de hoeveelheid energie wordt

uitgedrukt die nodig is om te voldoen aan de behoeften bij een normaal gebruik. Verschillende factoren die het energieverbruik beïnvloeden (zoals isolatie, verwarmingssysteem, ventilatie, alternatieve energiebronnen etc.) worden hierbij in rekening gebracht.

EPRA (European Public Real Estate Association)

Een pan-Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen met als doel de sector te promoten, het invoeren van best practices inzake boekhouding, rapportering en corporate governance, het aanleveren van kwalitatieve informatie aan beleggers en een denktank aangaande belangrijke vraagstukken waarmee de sector geconfronteerd wordt (www.epra.com).

ERP (Enterprise Resource Planning)

Een geïntegreerd beheersoftwarepakket voor de onderneming.

Ex-Date

Datum vanaf wanneer het aandeel verhandeld wordt op de beurs zonder recht op de komende dividenduitkering, met andere woorden de dag van het knippen van de coupon.

Exit taks

Ondernemingen die hun erkenning als 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 16,995% (zijnde het basistarief van 16,5% verhoogd met de aanvullende crisisbelasting van 3,0%).

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 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. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook *12. Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC* op blz. 257.

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 is sinds 1 april 2011 de opvolger van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen (CBFA). De FSMA houdt, naast de Nationale Bank van België (NBB), toezicht op de Belgische financiële sector. Volgens het nieuwe toezichtsmodel dat in 2011 in werking is getreden, situeren de bevoegdheden van de FSMA zich binnen de volgende zes domeinen: toezicht op de financiële markten en genoteerde vennootschappen, gedragstoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

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 Belgische regulator. Zie ook *GVV-wetgeving*.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Groenestroomcertificaten (GSC)

Deze worden voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, toegekend door de VREG (zie ook VREG) met een minimumprijs

per certificaat voor een periode van twintig jaar vast uitgedrukt in euro/MWh.

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 en GVV-Wetgeving*.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde VastgoedVennootschappen en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB 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 intrestkost of ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten.

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 16 Materiële vaste activa

IAS 16 is een IAS/IFRS die de administratieve verwerking van materiële vaste activa toepast tenzij een andere standaard een andere verwerking vereist of toelaat. De voornaamste kwesties die zich voordoen bij de administratieve verwerking

van materiële vaste activa betreffen de opname van activa, de bepaling van hun boekwaarde en de afschrijvingskosten en bijzondere waardevermindervingsverliezen die in verband met de activa moeten worden opgenomen.

IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering

IAS 39 is een IAS/IFRS die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

IAS 40 Vastgoedbeleggingen

IAS 40 is een IAS/IFRS die van toepassing is bij de opname en waardering van en de informatievervalsing over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievervalsing.

IVSC (International Valuation Standards Council)

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderingen, waarop vertrouwd dient te worden door investeerders en andere derde partijen of belanghebbenden.

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract

de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index in elk specifiek land.

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

Zie *Net Asset Value (NAV)*.

Investeringswaarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen. De reële waarde (zie ook *Fair value*), in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de BTW af te trekken.

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.

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 ware-

house, Class A warehouse, Class B warehouse, Class C warehouse en Cross-dock warehouse.

Liquiditeit

Dit is het gemiddelde aantal verhandelde aandelen per beursdag gemeten over een bepaalde periode.

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Net Asset Value (NAV)

Intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar.

Netto courant resultaat

Het nettoresultaat exclusief het portefeuilleresultaat en het IAS 39-resultaat.

Nettodividend

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25% roerende voorheffing. Zie ook Roerende voorheffing.

Operationele marge

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

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).

Project management

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. WDP heeft een intern team van project managers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Portefeuillewaarde

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen.

PV-installatie

Photovoltaic 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 in onder andere de Verenigde Staten).

Rente-indekking

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

Resultaat op de portefeuille

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 in de landen waar WDP een speciaal fiscaal statuut geniet (zoals in België, Nederland en Frankrijk via respectievelijk het GVV-, FBI- en SIIC-statuut).

Risicobeheer

Identificatie van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en het uitwerken van een strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen.

Roerende voorheffing

Belasting die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Vanaf 1 januari 2016 werd het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden vastgelegd op 27%.

Schuldgraad

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa. Voor de berekeningsmethode van de schuld-

graad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV's.

SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

Bijzonder fiscaal statuut in Frankrijk voor beursgenoteerde ondernemingen waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt.

Take-up

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

TAPA (Technology Asset Protection Association)

Een TAPA-certificaat is een erkende standaard voor vrachtbeveiliging die een organisatie de zekerheid geeft dat aan de vastgelegde vereisten wordt voldaan om een veilig netwerk en een veilige opslag van waardevolle goederen te waarborgen.

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 het netto courant resultaat dat als dividend wordt uitgekeerd over een gegeven fiscaal jaar.

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verhuring, de vastgoedbeleggingen in ontwikkeling met het oog op verhuring en de activa bestemd voor verkoop.

Velociteit

Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar.

Verkoopwaarde

De reële waarde waaraan een bepaald onroerend goed werd verkocht.

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Voorkennis

Onder voorkennis wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die nauwkeurig is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten) aanzienlijk zouden kunnen beïnvloeden.

VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt)

De VREG staat in voor de regeling en controle van de vrijgemaakte elektriciteits- en aardgasmarkt in Vlaanderen.





WDP Comm. VA

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

 @WDP_EU

 linkedin.com/company/wdp

ondernemingsnummer: BE 0417.199.869

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de voormelde wet, op 22 maart 2016.



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

www.wdp.eu