

Jaarlijks  
financieel  
verslag

14



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS



# Inhoudstafel

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| <b>1</b>  | <b>Risicofactoren</b>  | 3   |
| <b>2</b>  | <b>Geschiedenis en milestones</b>  | 14  |
| <b>3</b>  | <b>Woord van de voorzitter</b>   | 17  |
| <b>4</b>  | <b>Strategie</b>   | 21  |
| <b>5</b>  | <b>Beheerverslag</b>   | 31  |
|           | 1. Overgang van Vastgoedbevak naar<br>Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV)                | 32  |
|           | 2. Geconsolideerde kerncijfers   | 34  |
|           | 3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2014  | 38  |
|           | 4. Transacties en verwezenlijkingen  | 46  |
|           | 5. Beheer van financiële middelen  | 56  |
|           | 6. EPRA-stats  | 64  |
|           | 7. Vooruitzichten  | 74  |
|           | 8. Corporate governance  | 84  |
| <b>6</b>  | <b>Aandelen en obligaties</b>  | 115 |
|           | 1. Het aandeel   | 116 |
|           | 2. De obligaties   | 119 |
|           | 3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming                                   | 120 |
| <b>7</b>  | <b>Vastgoedverslag</b>   | 123 |
|           | 1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille                                    | 124 |
|           | 2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland,<br>Frankrijk en Roemenië | 138 |
|           | 3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen   | 140 |
| <b>8</b>  | <b>Maatschappelijk verantwoord ondernemen</b>  | 143 |
|           | 1. Duurzaamheid, een strategische hoeksteen<br>voor rendement op lange termijn               | 144 |
|           | 2. Duurzaam vastgoedbeheer   | 149 |
|           | 3. Maatschappelijk verantwoord ondernemen<br>verbonden aan de eigen activiteiten van WDP     | 155 |
|           | 4. Algemeen rapporteringsscorebord   | 157 |
| <b>9</b>  | <b>Verklaringen van de statutaire zaakvoerder</b>  | 163 |
| <b>10</b> | <b>Jaarrekening</b>  | 167 |
|           | 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014                                       | 171 |
|           | 2. Toelichtingen   | 183 |
|           | 3. Verslag van de commissaris  | 233 |
|           | 4. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014                                  | 239 |
| <b>11</b> | <b>Permanent document</b>  | 253 |
| <b>12</b> | <b>Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC</b>                    | 265 |
| <b>13</b> | <b>Lexicon</b>   | 271 |

# the answers for an accelerating world

# 1

## Risicofactoren

Wie investeert in vastgoed, is op zoek naar zekerheid. Daarom is de strategie van WDP erop gericht de beleggers stabiliteit te garanderen, zowel qua dividend als qua inkomsten op 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 beheren 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 temperen<sup>1</sup>.

De maatregelen die worden genomen en de cijfermatige impact van deze risico's, worden verder in de aparte hoofdstukken van het Jaarlijks financieel verslag in detail beschreven.

---

<sup>1</sup> De nummering bij *Beperkende factoren en beheersing* verwijst naar de *Potentiële impact* in de kolom ernaast.

# Risicobeheer

## MARKTRISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO  | POTENTIËLE IMPACT  | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING   |
|--|--|---|
| <b>Economische conjunctuur</b><br>Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.   | 1. Vermindering van de vraag naar opslag- en distribueruimten.   | Lange looptijd: huurovereenkomsten van gemiddeld 7,1 jaar <sup>2</sup> . <span style="float: right;">1/2/3</span>   |
|  | 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuur.   | Sectorale diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. <span style="float: right;">4</span>  |
|  | 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de <i>Net Asset Value</i> (NAV).                                    | Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld ongeveer 0,25% van de huur per jaar gedurende de laatste vijf jaar). <span style="float: right;">1</span>  |
|  | 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. <span style="float: right;">2/3</span> |
| <b>Verhuurmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed</b><br>Afzwakende 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 herverhuur.                                    | 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). <span style="float: right;">1/2</span>  |
|  | 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. <span style="float: right;">1/4</span>   |
|  | 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. <span style="float: right;">1/3/4</span>  |
|  | 4. Onmogelijkheid om projecten te voorverhuren 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. <span style="float: right;">1/3</span>   |
|  |  | Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van klanten. <span style="float: right;">1</span>   |
|  |  | De grondreserve bedraagt slechts circa 40 miljoen euro op een portefeuille van circa 1,5 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). <span style="float: right;">4</span>   |

2 Inclusief zonnepanelen.

## MARKTRISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO  | POTENTIËLE IMPACT  | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING   |       |
|--|--|---|-------|
| <b>Investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed</b><br>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.  | 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 (33%), die historisch gezien goed bestand bleken tegen waardedalingen.   | 1     |
| <b>Volatiliteit van de intrestvoeten</b><br>Sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korten- / 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 via afgeleide financiële instrumenten (zoals <i>Interest Rate Swaps</i> ).  | 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 indekkingen.   | 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   |
| <b>Deflatie</b><br>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     |
| <b>Financiële markten</b><br>Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.   | 1. Moeizame toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal / eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering.                      | 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 <i>debt capital markets</i> 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 kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.  | 3     |



## OPERATIONELE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO  | POTENTIËLE IMPACT   | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Strategie</b><br>Ongeschikte beleidskeuzes.   | <ol style="list-style-type: none"> <li>Het niet behalen van de beoogde rendementen.</li> <li>Onder druk komen te staan van de stabiliteit van de inkomstensstroom (door de visibiliteit die er vandaag bestaat dankzij de lange looptijd van de huurcontracten en de rente-indekkingen).</li> <li>Vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed.</li> </ol>        | Definiëren van een duidelijke investeringsstrategie met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur.<br><br>Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake GVV's, etc.).<br><br>Ervaring van het management en de supervisie door de Raad van Bestuur.  | 1/2/3<br><br>2/3<br><br>3                           |
| <b>Investeringen</b><br>Economische, fiscale en juridische aspecten met betrekking tot acquisities.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>Overdracht van bepaalde verborgen passiva in acquisities en/of foutief inschatten van fiscale gevolgen bij complexe transacties.</li> <li>Overname van gebouwen die onvoldoende beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van het bedrijf.</li> <li>Het niet behalen van beoogde rendementen.</li> </ol>   | Uitgebreide economische, strategische en vastgoedanalyse door het investeringscomité van de Raad van Bestuur bij elk voorstel tot aankoop.<br><br>Extensieve <i>due diligence</i> op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie - samen met gespecialiseerde externe adviseurs.<br><br>Schatting van de aan te kopen objecten door een onafhankelijke vastgoeddeskundige vóór de acquisitie.   | 2/3<br><br>1/2/3<br><br>3                           |
| <b>Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur</b><br>Risico specifiek gerelateerd aan ontwikkelingen zoals solvabiliteit van de contractors, het verkrijgen van de nodige vergunningen, etc. | <ol style="list-style-type: none"> <li>Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen.</li> <li>Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten.</li> <li>Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten.</li> <li>In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand.</li> <li>Het niet behalen van beoogde (hogere) rendementen op ontwikkelingen.</li> </ol> | Intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam en inschakeling van externe adviseurs om alle risico's af te dekken.<br><br>Stringente opvolging van werven met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derde partijen.<br><br>Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties.<br><br>Geëngageerdheid ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissingsniveaus te onderhouden.<br><br>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. | 1/2/3/5<br><br>2/3/5<br><br>3/5<br><br>1<br><br>4/5 |
| <b>Niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van huurcontracten</b><br>Vroeger dan initieel verwachte beëindiging van de huurcontracten.  | <ol style="list-style-type: none"> <li>Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (zoals onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuur en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen.</li> <li>Daling van de inkomsten en cashflows.</li> </ol>   | Intern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management.<br><br>Zeer uitgebreid netwerk binnen de logistieke vastgoedmarkt.<br><br>Contractueel verplichte schadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van het contract.<br><br>Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders.  | 1<br><br>1<br><br>1/2<br><br>1                      |

## OPERATIONELE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO  | POTENTIËLE IMPACT  | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING  |              |
|--|--|--|--------------|
| <b>Leegstand</b><br>Onverwachte omstandigheden zoals falingen, verhuizingen, etc. waardoor leegstand optreedt.                 | 1. Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (zoals onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuuring. | Intern vastgoedbeheer en commercialisering met een proactieve aanpak.  | 1            |
|  | 2. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV.  | Kwaliteit en polyvalentie van de gebouwen wat herverhuuring faciliteert.<br><br>Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders.   | 1/2<br><br>1 |
| <b>Negatieve variaties in de reële waarde van gebouwen</b><br>Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.             | 1. Negatieve beïnvloeding van het nettore resultaat 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            |
| <b>Sectorspecifieke risico's</b><br>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            |
| <b>Onderhoud en herstelling</b><br>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            |
| <b>Ouderdom en kwaliteit gebouwen</b><br>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            |
| <b>Destructie van gebouwen</b><br>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            |

## OPERATIONELE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO   | POTENTIËLE IMPACT   | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING  |
|---|---|--|
| <b>Concentratierisico</b><br>Risico op concentratie van huurders of concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen. | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een huurder.</li> <li>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.</li> </ol> | <p>Sterk gediversifieerd huurdersbestand waarbij de grootste huurder verantwoordelijk is voor 8,6% van de inkomsten<sup>3</sup>. <b>1</b></p> <p>De grootste huurders zijn daarnaast verspreid over meerdere gebouwen, verschillende landen en diverse activiteiten. <b>1</b></p> <p>Goede spreiding van de vastgoedportefeuille over meer dan honderd sites waarbij de grootste site 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt. <b>2</b></p>                                      |
| <b>Solvabiliteit van de huurders</b><br>Risico op gedeeltelijke wanbetaling of faillissement van klanten.                       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad.</li> <li>2. Commerciële kosten voor hervahring indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand.</li> </ol>                                | <p>Grondige screening van de solvabiliteit van de huurders vóór opname in portefeuille met behulp van een extern ratingbureau. <b>1</b></p> <p>Streefdoel voor uitbouw van de portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders. <b>1</b></p> <p>De huur dient vooraf betaald te worden op maand-, kwartaal- of (uitzonderlijk) jaarbasis. <b>1</b></p> <p>Gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden waarover WDP als eigenaar beschikt. <b>1/2</b></p> |

## FINANCIËLE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO   | POTENTIËLE IMPACT   | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING  |
|---|---|--|
| <b>Risico tegenpartij</b><br>Insolventie / kredietrisico bij financiële partners.                               | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van deposito's.</li> <li>2. Opzegging van bestaande kredietlijnen, kosten herstructurering faciliteiten indien deze worden overgenomen door een andere financier en risico op hogere kosten voor de nieuwe kredieten.</li> </ol>  | <p>Diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen. <b>1/2</b></p> <p>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. <b>1</b></p>  |
| <b>Liquiditeitsrisico</b><br>Het niet beschikbaar zijn van financiering of looptijd van de financieringsopties. | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rendabiliteit daalt.</li> <li>2. Niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten.</li> <li>3. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.</li> <li>4. Verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn (23% van het totaal), voornamelijk het commercial paper.</li> </ol> | <p>Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en uitgebreide groep van bankpartners. <b>1/3</b></p> <p>Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen. <b>1</b></p> <p>Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties. <b>1/2/3</b></p> <p>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. <b>4</b></p> |

3 Inclusief zonnepanelen.

## FINANCIËLE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO   | POTENTIËLE IMPACT   | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING  |
|---|---|--|
| <p><b>Kost van het kapitaal</b><br/>Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of stijging van de kost van schulden.</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden).</li> <li>2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.</li> </ol>  | <p>Bescherming tegen stijging intrestvoeten door het gebruik van indekkingsinstrumenten<sup>4</sup>. 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.</p> <p>Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langtermijnrelaties.</p> <p style="text-align: right;"><b>1/2</b></p> <p style="text-align: right;"><b>1/2</b></p>   |
| <p><b>Budget</b><br/>Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten.</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Beïnvloeding van de performantie van de onderneming en niet-naleving van bepaalde verplichtingen.</li> </ol>  | <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 style="text-align: right;"><b>1</b></p>   |
| <p><b>Gebruik van afgeleide financiële producten</b><br/>Risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de NAV zoals gepubliceerd onder IFRS.</li> <li>2. Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten.</li> </ol>  | <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 style="text-align: right;"><b>1</b></p> <p style="text-align: right;"><b>1</b></p> <p style="text-align: right;"><b>2</b></p> |
| <p><b>Convenanten en wettelijke financiële parameters</b><br/>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> | <ol style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>2. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten.</li> </ol> | <p>Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen.</p> <p>In het kader van art. 24 van het GVV-KB van 13 juli 2014, stelt WDP een financieel plan op (waarbij de schuldgraad per 31 december 2014 circa 56% bedraagt)<sup>5</sup>.</p> <p style="text-align: right;"><b>1/2</b></p> <p style="text-align: right;"><b>1</b></p>   |
| <p><b>Wisselkoersrisico</b><br/>Risico valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten gevoerd buiten de eurozone.</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Daling van inkomsten en cashflows.</li> <li>2. Waardedaling van de investeringen.</li> </ol>  | <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 style="text-align: right;"><b>1/2</b></p> <p style="text-align: right;"><b>1/2</b></p>   |

4 Voor de beschrijving van de afdekkingspolitiek in het algemeen en gedurende de relevante periode, verwijzen we naar 5.5. *Beheer van de financiële middelen* op blz. 56 alsook de toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 216.

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. 226.

## REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO  | POTENTIËLE IMPACT   | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING   |
|--|---|---|
| <p><b>Wetgevend kader voor GVV<sup>6</sup></b><br/>Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten.</p>          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.</li> <li>2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.</li> </ol> | <p>Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2</b></p> <p>Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's. <b>1/2</b></p> <p>Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen. <b>1/2</b></p> |
| <p><b>Wetgevend kader voor FBI<sup>6</sup></b><br/>Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.</p>        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.</li> <li>2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.</li> </ol> | <p>Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2</b></p>  |
| <p><b>Wetgevend kader voor SIIC<sup>6</sup></b><br/>Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.</p>            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels.</li> <li>2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.</li> </ol> | <p>Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2</b></p>  |
| <p><b>Veranderingen in het wettelijk kader waarbinnen de onderneming handelt</b><br/>Mogelijke negatieve impact van de vertaling van de Belgische wetgeving van nieuwe Europese regelgevingen.</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.</li> <li>2. Negatieve invloed op het huidige operationele model.</li> </ol>                         | <p>Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. <b>1/2</b></p>  |

6 Meer informatie is beschikbaar in het hoofdstuk 12. *Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC* op blz. 265.

## REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO   | POTENTIËLE IMPACT   | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING  |                                |
|---|---|--|--------------------------------|
| <p><b>Veranderingen in internationale boekhoudregels</b><br/>Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).</p>     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, organisatie van de onderneming.</li> <li>2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering.</li> </ol>   | <p>Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.</p>   | <p>1/2</p>                     |
| <p><b>Stedenbouwkundige wetgeving</b><br/>Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV.</li> <li>3. Vertraging van de nieuwbouwen/ of renovatieprojecten.</li> </ol> | <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 industrieorganen.</p>                               | <p>1/2/3</p>                   |
| <p><b>Milieuwetgeving</b><br/>Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.</p>             | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV.</li> <li>3. Vertraging van de nieuwbouwen/ of renovatieprojecten.</li> </ol> | <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 industrieorganen.</p>                               | <p>1/2/3</p>                   |
| <p><b>Onteigeningsrisico</b><br/>Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.</p>         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies.</li> <li>2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities.</li> </ol>  | <p>Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.</p>  | <p>1/2</p>                     |
| <p><b>Transacties</b><br/>Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringdossiers.</p>   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Overname van bepaalde verkeerd ingeschatte risico's waarvan de materialisering een impact heeft op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming.</li> </ol>  | <p>Extensieve <i>due diligence</i> op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie, samen met gespecialiseerde externe adviseurs.</p>   | <p>1</p>                       |
| <p><b>Menselijk kapitaal</b><br/>Verloop van sleutelpersoneel.</p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Negatieve invloed op bestaande businessrelaties.</li> <li>2. Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen.</li> <li>3. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.</li> </ol>  | <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> | <p>1</p> <p>1/2/3</p> <p>3</p> |

## REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

| OMSCHRIJVING RISICO  | POTENTIËLE IMPACT   | BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING   |
|--|---|---|
| <p><b>Politiek</b><br/>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 (bijvoorbeeld terugschroeven van subsidies 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> <p style="text-align: right;"><b>1</b></p>        |
| <p><b>Potentiële veranderingen in regelgeving</b><br/>Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen<sup>7</sup> 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> <p style="text-align: right;"><b>1</b></p> |

<sup>7</sup> 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 worden 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

WAARDE VAN DE PORTEFEUILLE >>>>>



## 1977-1998 EN VROEGER

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

### 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.

### 2000

Oprichting WDP France SARL.

### 2001

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

### 2003

Succesvolle kapitaalverhoging.

### 2004

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

### 2005

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

### 2006

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

### 2007

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

### 2008

Lancering zonne-energieproject dat moet leiden tot een totaal geïnstalleerd vermogen van 30 MWp en een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportefeuille.



# en milestones



## 2009

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

## 2010

Eerste BREEAM-certificaat voor logistiek pand in Nederland. // WDP Nederland NV ontvangt FBI-statuut. // Financieringspakket bij de Europese Investeringsbank (EIB) ter ontwikkeling van de portefeuille in Roemenië.

## 2011

Strategisch groeiplan 2011-13 waarin drie groeipijlers worden gedefinieerd: verhuringen (zowel binnen de bestaande portefeuille, de af te werken projecten en de projecten op eigen grondreserve), verdere realisatie van de CO<sub>2</sub>-neutrale portefeuille en acquisities. // Verwerving logistieke portefeuille Wereldhave NL. // Realisatie als eerste Vastgoedbevak van een succesvol keuzedividend.

## 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.

## 2013

Strategisch plan 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 optimalisatieoefening te Londerzeel voor vier klanten. // Logistiek 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 grondparken met zonnepanelen in Roemenië.

## 2014

Wijziging van statuut in een 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 te Nederland. // Verhoging van ambities strategisch groeiplan 2013-16.

A close-up portrait of Mark Duyck, an older man with grey hair, wearing a dark suit, white shirt, and dark tie. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background is a plain, light grey color.

“ Dankzij het versnelde investeringsritme en een verbeterde financieringskost hebben we onze ambities van het groeiplan 2013-16 opwaarts met bijna 10% bijgesteld. ”

MARK DUYCK VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

# 3

## Woord van de voorzitter

WDP mag zeer tevreden terugblikken op 2014. Waar dit jaar zich in eerste instantie aankondigde als een *bouwjaar*, werden op verschillende fronten nieuwe mijlpalen bereikt, waardoor de fundamenten van de onderneming werden verstevigd en een basis werd gelegd voor een verdere groei in dimensie en winstgevendheid. De cijfers spreken daarbij voor zich. De waarde van onze vastgoedportefeuille heeft een niveau bereikt van ruim 1,5 miljard euro. Het netto courant resultaat per aandeel<sup>1</sup> steeg uit tot boven 4,00 euro. Onze marktkapitalisatie heeft intussen de kaap van 1 miljard euro gerond, waardoor we een steeds bredere aandacht genieten van internationale investeerders. Daarenboven kregen we via de wijziging van statuut naar dat van Gereguleerde VastgoedVennootschap een juridische bevestiging als een écht commercieel, operationeel vastgoedbedrijf.

Vooreerst kende het groeiplan 2013-16 een versnelde uitvoering met een totaal gerealiseerd investeringsvolume van 275 miljoen euro over 2014. Zo vonden verschillende complementaire aankopen plaats binnen de Benelux-kernmarkt. Daarnaast kon ook de diversiteit en dienstverlening binnen de portefeuille versterkt worden via de verwerving van enkele gloednieuwe XXL-distributiecentra te Echt, Tiel en Bornem<sup>2</sup>. De laatste twee fungeren als multimodale FMCG<sup>3</sup>-campus waar logistieke stromen gebundeld worden ter optimalisatie van de *supply chain*. Tevens kon WDP als gespecialiseerde en volledig geïntegreerde vastgoedspeler verschillende nieuwe projecten opleveren voor zijn klanten. Projecten waarvan de meeste een BREEAM-certificaat zullen hebben.

Hierbij werd de basis niet uit het oog verloren, want het dynamisch beheer van de bestaande portefeuille zorgde voor een handhaving van de hoge bezettingsgraad op het niveau van circa 97% per eind 2014. Zo werden twee sites te Grimbergen en Willebroek, met een totale oppervlakte van 60.000 m<sup>2</sup>, die werden teruggegeven door de bestaande huurder, proactief herverhuurd en gerenoveerd voor nieuwe topklanten. Wederom kon 90% van de huurcontracten die op vervalddag kwamen worden verlengd, wat een indicatie is van het vertrouwen en de stabiliteit van onze huurders. Dit is immers één van de kernpijlers in de strategie: de uitbouw van een langetermijnpartnership met de klant.

Ook op financieel vlak bleven we onze filosofie in de praktijk omzetten om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een gesynchroniseerde uitgifte van kapitaal (schulden en eigen vermogen), een hoeksteen van de strategie om de kapitaalstructuur proactief te beheren en de groei van de winst per aandeel te bestendigen. Zo konden we het eigen vermogen versterken met circa 90 miljoen euro via het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de (indirecte) inbreng in natura van de site te Tiel. Eveneens werd in België met succes een beroep gedaan op het openbaar spaarwezen via de succesvolle uitgifte van een eerste retail obligatie van 125 miljoen euro. En *last but not least*, werd voor een verlaging van de kost van de schulden gezorgd via een herschikking van de hedginginstrumenten, hetgeen zal zorgen voor een verbeterde visibiliteit op de winsten en een onmiddellijke besparing zal opleveren.

Deze dynamiek van de operationele en financiële activiteiten vertaalde zich ook in de resultaten. Het netto courant resultaat bedroeg meer dan 67 miljoen euro in 2014. Het netto courant resultaat per aandeel – op basis van het

1 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.432.763 gedurende 2014. Zie ook 5.3. *Beheerverslag - Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2014 - 1. Samenvatting* op blz. 38.

2 Voor de verwerving van deze site werd een principeovereenkomst getekend. Zie persbericht van 22 december 2014.

3 FMCG staat voor Fast Moving Consumer Goods.

“ We verwachten op hetzelfde elan verder te bouwen aan dit uitgestippelde pad, namelijk met een realistische en gecontroleerde groei. ”

gewogen gemiddeld aantal aandelen – steeg met circa 6% tot 4,10 euro per aandeel tegenover 3,85 euro in 2013.

Met andere woorden, 2014 was voor WDP een uitstekend jaar waarvan ook in 2015 de vruchten zullen geplukt worden. Immers, door de acceleratie in het investeringsritme en de lagere kost van de schulden zit WDP op schema om één jaar eerder de beoogde einddoelstelling van het groeiplan 2013-16 te realiseren, met een verwachte stijging van het netto courant resultaat per aandeel voor 2015 met 7% tot 4,40 euro. Op basis hiervan wordt een dividend voor 2015 (uitbetaalbaar in 2016) vooropgesteld van 3,60 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 6%, bovendien gebaseerd op een lage uitkeringsgraad om aan de aandeelhouder stabiliteit van het dividend te kunnen aanbieden.

De sterke vooruitgang heeft er bovendien voor gezorgd dat we de ambities in het groeiplan 2013-16 opwaarts hebben bijgesteld, namelijk tot een beoogde portefeuille van 2,0 miljard euro per einde 2016 (voorheen 1,8 miljard euro), en dit in de bestaande kernmarkten. Bij deze vooropgestelde groei staat de creatie van aandeelhouderswaarde voorop, met als doelstelling een netto courant resultaat per aandeel in 2016 van 4,70-5,00 euro (voorheen 4,40-4,60 euro, een stijging met bijna 10%). Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden. Voor 2017 zou deze ambitie zich dienen te vertalen in een netto courant resultaat en dividend van minstens 5,00 respectievelijk 4,00 euro per aandeel<sup>4</sup>.

Daarnaast werd eveneens het menselijk kapitaal van de onderneming versterkt met enkele gerichte aanwervingen, waardoor de organisatie zich verder kan ontplooiën in klantgerichtheid en professionaliteit. Bovendien is de onderneming door de groei van haar vastgoedportefeuille beter

gediversifieerd en dus beter bestand tegen economische cycli in combinatie met een versterkte toegang tot de kapitaalmarkten ter financiering van haar activiteiten.

Het vertrouwen dat WDP geniet van zijn aandeelhouders en klanten is enkel mogelijk dankzij de onafgebroken inzet van de leden van het managementteam, het personeel 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, in het bijzonder de heer Dirk Van den Broeck en de heer Alex Van Breedam, wier mandaat als onafhankelijk bestuurder na twaalf jaar ten einde kwam. Het is met enige fierheid dat wij mevrouw Cynthia Van Hulle en mevrouw Anne Leclercq als nieuwe kandidaten aan de aandeelhouders kunnen voorstellen. De Raad van Bestuur zal kunnen rekenen op hun expertise en ervaring terzake, net zoals dat in het verleden het geval was bij hun afscheidnemende collega's.

#### MARK DUYCK

Voorzitter van de Raad van Bestuur



<sup>4</sup> Dit objectief is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijns. WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren door de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, 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.



the last mile  
pull society  
blue economy  
mobility  
online 24/7/365  
warehouses pooling instant  
total cost of ownership sustainability  
m-commerce lean and green  
high bay cross docks unboxing  
fragmentation instant delivery  
acceleration 3D printing  
driverless transport smart mobility

# 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 Benelux<sup>1</sup> en een gerespecteerde Europese speler, eveneens actief in Frankrijk en Roemenië.

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 GVV<sup>2</sup> ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn.

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*. In 2014 veranderde het statuut van WDP van Vastgoedbevak naar GVV. Alle informatie hierover, is te vinden in het hoofdstuk 12. *Algemene informatie betreffende de openbare GVV, de FBI en de SIIC op blz. 265.*

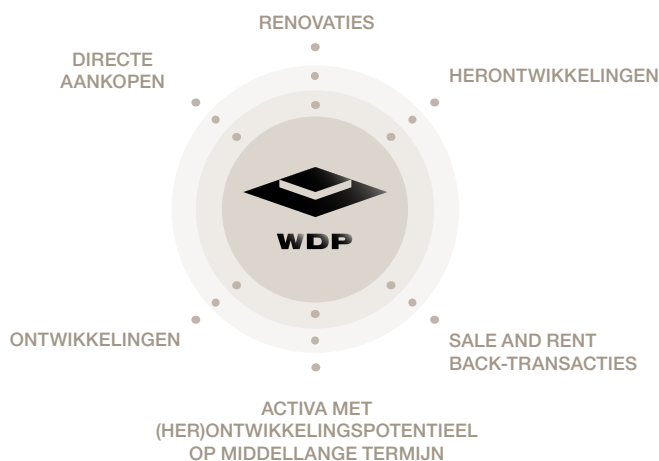
## WDP

### warehouses with brains

De ruggengraat van WDP's beleid vormt de *hoge bezettingsgraad*, die het resultaat is van langetermijncontracten 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*.

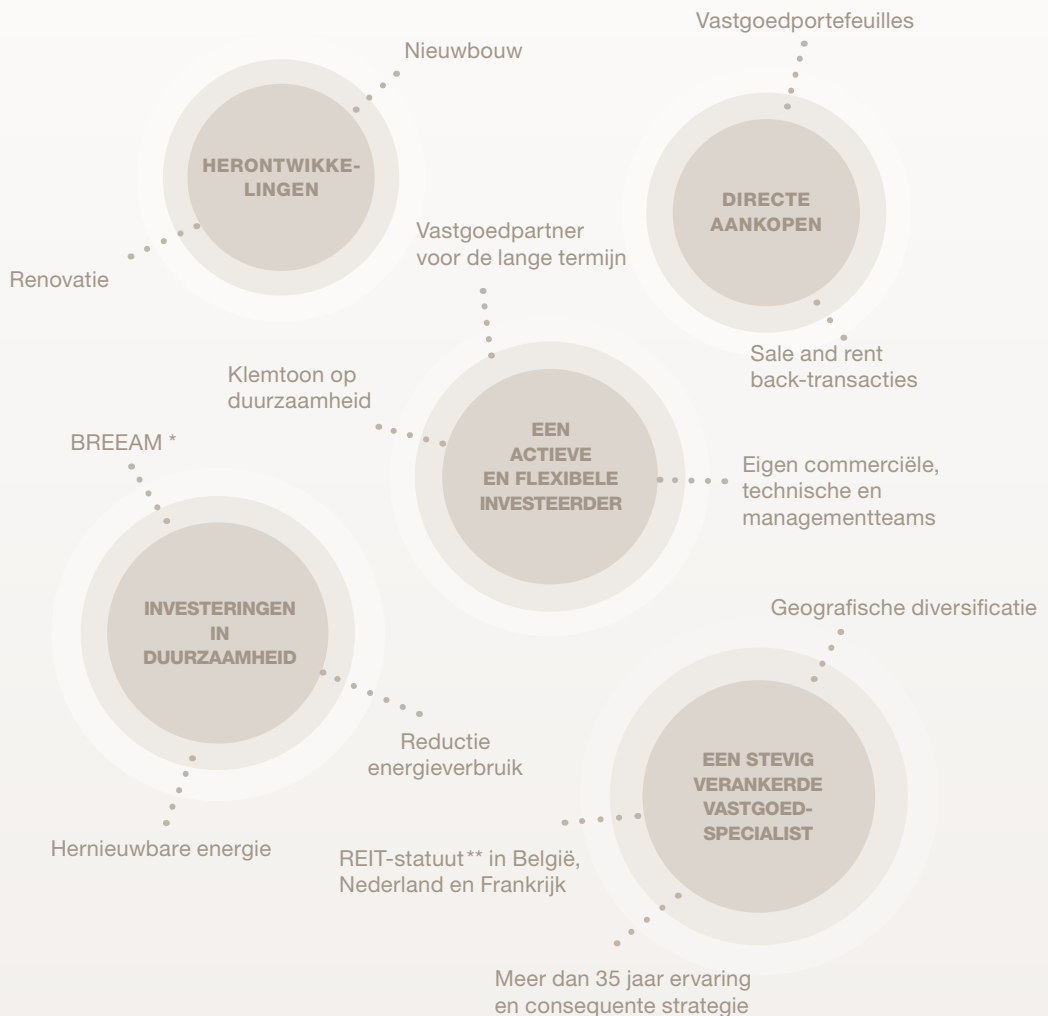
Als GVV is WDP geen passief fonds, maar een commercieel bedrijf dat gebouwen en vastgoedoplossingen op maat aanbiedt. WDP is bovendien een *self-managed company*, waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders en andere stakeholders. Door de 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 *pure player* die zich toespitst op de logistieke sector



\* Meer informatie over dit duurzaamheidscertificaat is beschikbaar in 13. Lexicon op blz. 271.

\*\* Met REIT-statuut wordt bedoeld: GVV in België, FBI in Nederland en SIIC in Frankrijk. Zie ook 13. Lexicon op blz. 271.

Een ander kernbegrip in de strategie van WDP is *flexibiliteit*. Door een goede kennis van de huurders 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 kritische 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.

## 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 groeiemarkt in Roemenië.

De sites worden steeds gekozen in functie van hun ligging nabij strategische opslag- en distributieknoppunten. 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.

## PARTICIPATIE WDP-BELGIË IN BUITENLANDSE DOCHTER- VENNOOTSCHAPPEN



### FRANKRIJK

**WDP France SARL**  
rue Cantrelle 28  
36000 Châteauroux

### NEDERLAND

**WDP Nederland NV**  
Hoge Mosten 2  
4822 NH Breda

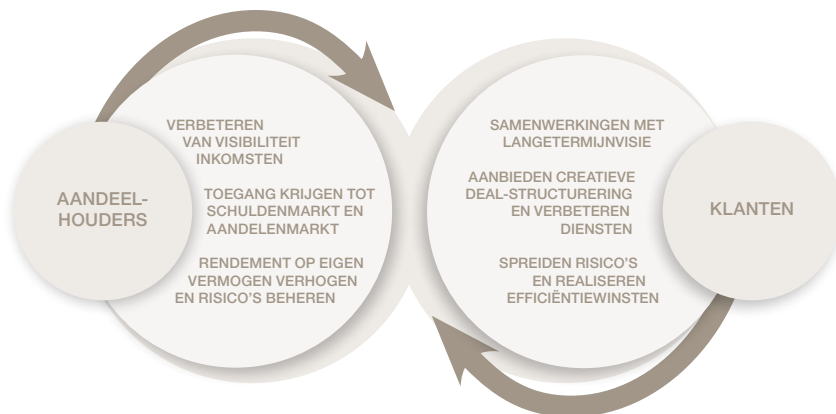
### WDP Development NL NV

Hoge Mosten 2  
4822 NH Breda

### ROEMENIË

### WDP Development RO SRL

1 Baia de Arama Street, building C1, 1<sup>st</sup> floor,  
office no. 19, district 2, Bucharest  
Een 51-49% joint venture met ondernemer  
en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.



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

## 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 synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van schulden. Als dusdanig kan een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen worden gehanteerd. Bovendien kan door kapitaalverhogingen met daartegenover onmiddellijk renderende activa, de basisfilosofie van het bedrijf, zijnde de winst-groei per aandeel, bewerkstelligd worden.

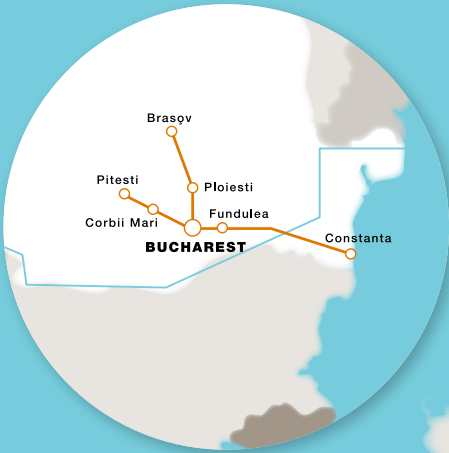
WDP investeert pas in een nieuw of bestaand pand wanneer de vennootschap overtuigd is van het herverhuurpotentieel na het vertrek van de zittende huurder. De gebouwen dienen ook een hoge restwaarde te hebben, met andere woorden een blijvend hoge waarde van de terreinen, ook wanneer de commerciële levensduur 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 verantwoorde manier uit te bouwen. Zo richt WDP zich op de energie-efficiëntie van zijn gebouwen waarbij beoogd wordt 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 waarbij op de daken van een deel van zijn portefeuille zonnepanelen werden geïnstalleerd. In Roemenië werden ook grondparken met zonnepanelen op een aantal beschikbare gronden uitgebouwd.



## 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.

## 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. 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-statuuat 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-statuuat, het FBI-statuuat en het SIIC-statuuat te beschikken, kan WDP zich tot slot internationaal op een consequente manier positioneren ten opzichte van klanten, leveranciers, banken en investeerders.







# 5

## Beheerverslag

# 1. Overgang van Vastgoedbevak naar Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV)

Op 26 augustus 2014 heeft de FSMA (Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten), onder bepaalde opschortende voorwaarden, aan WDP een vergunning verleend als openbare Gereguleerde Vastgoedvennootschap (openbare GVV), overeenkomstig de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen (GVV-Wet). De Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders van WDP heeft op 16 oktober 2014 de doelwijziging met het oog op de verandering van statuut van Vastgoedbevak naar openbare GVV, overeenkomstig de GVV-Wet, met eenparigheid van stemmen goedgekeurd. Aangezien geen enkel recht van uittreding werd uitgeoefend, en alle opschortende voorwaarden waaraan de statutenwijziging door de BAV en de vergunning verleend door de FSMA werden onderworpen, aldus zijn vervuld, geniet WDP vanaf die datum het statuut van openbare GVV.

Immers, de GVV-Wet die werd uitgevaardigd op 12 mei 2014 betreffende Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, biedt aan bepaalde operationele entiteiten, actief in de vastgoedsector, de mogelijkheid om toe te treden tot een specifiek statuut. Zij staat Vastgoedbevaks toe om, onder bepaalde voorwaarden en binnen een bepaalde tijdspanne, van statuut te veranderen om dat van Gereguleerde Vastgoedvennootschap (GVV) aan te nemen.

Daarbij dient rekening gehouden te worden met de inwerkingtreding van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (*de AIFM-Wet*)<sup>1</sup>. Naar aanleiding van deze wet, was de vennootschap genoodzaakt een keuze te maken: aangezien Vastgoedbevaks voortaan automatisch zullen worden beschouwd als Alternatieve Instelling voor Collectieve Belegging (*Alternative Investment Fund Manager - AIFM*), diende zij te kiezen voor ofwel het behoud van het statuut van Vastgoedbevak en dus voor het nieuwe AIFM-statuut, of voor het nieuwe GVV-statuut (met uitsluiting van dat van AIFM).

WDP is van oordeel dat het aannemen van het GVV-statuut in het belang is van de aandeelhouders en van de vennootschap, en bij uitbreiding van al zijn stakeholders. Immers, de toepassing van de AIFM-Wet zou tot een verzwaring van de operationele structuur van de vennootschap leiden en tevens zou de classificatie als AIFM de toepassing van andere regelgevingen met zich meebrengen, in het bijzonder met betrekking tot afgeleide instrumenten (*EMIR, European Market Infrastructure Regulation*). De combinatie daarvan zou als gevolg hebben dat de operationele en financiële kosten van de vennootschap gevoelig zouden verhogen.

<sup>1</sup> De wet vormt de omzetting naar Belgisch recht van de Europese richtlijn met betrekking tot de beheerders van alternatieve beleggingsfondsen (in het Engels *alternative investment fund managers*, zodat deze richtlijn de *AIFM-Richtlijn* wordt genoemd en dat deze wet de *AIFM-Wet* zal worden genoemd).

Het aannemen van het GVV-statuut sluit de toepassing van deze AIFMD-regelgeving uit, aangezien het GVV-statuut dat van AIFM uitsluit.

WDP is van oordeel dat het GVV-statuut beter is afgestemd op de economische realiteit en een aangepast juridisch kader biedt dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Onder het GVV-statuut wordt het fiscaal transparant statuut behouden en genieten de aandeelhouders een bescherming die gelijkaardig is aan deze die de vastgoedbevakwetgeving bood. Daarenboven zal dit statuut WDP ook toelaten om zich consequent te positioneren als *REIT (Real Estate Investment Trust)* teneinde zijn zichtbaarheid en begrip door de internationale beleggers te optimaliseren.

## 2. Geconsolideerde kerncijfers

| KERNCIJFERS   | 2005      | 2006      |
|---|-----------|-----------|
| <b>OPERATIONEEL</b>   |           |           |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)          | 342,9     | 429,6     |
| Totale grondoppervlakte (in m <sup>2</sup> ) (inclusief gronden in concessie)               | 1.440.000 | 1.954.000 |
| Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )  | 701.483   | 804.768   |
| Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)                                | 8,9       | 8,2       |
| Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>2</sup> (in jaren)    | N/B       | N/B       |
| Bezettingsgraad <sup>3</sup> (in %)   | 94,5      | 96,6      |
| Operationele marge <sup>4</sup> (in %)  | 90,8      | 88,9      |
| <b>RESULTAAT (IN MILJOEN EURO)</b>  |           |           |
| Vastgoedresultaat   | 26,8      | 29,9      |
| Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)                              | 24,4      | 26,6      |
| Financieel resultaat (exclusief IAS 39)   | -4,2      | -4,3      |
| Netto courant resultaat (inclusief aandeel joint ventures) (EPRA)                           | 20,2      | 22,3      |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 40)                    | 8,2       | 16,3      |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)  | 0,6       | 3,5       |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) (IAS 16) | N/R       | N/R       |
| Nettoresultaat (IFRS)   | 28,9      | 42,0      |
| <b>FINANCIEEL</b>   |           |           |
| Balanstotaal (in miljoen euro)  | 354,0     | 457,2     |
| Eigen vermogen (exclusief IAS 39) (in miljoen euro)   | 227,3     | 271,9     |
| Netto financiële schuld (in miljoen euro)   | 108,4     | 159,9     |
| Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)                    | 123,7     | 177,0     |
| Schuldgraad <sup>5</sup> (in %)   | 34,9      | 38,7      |
| Gemiddelde kost van de schulden (in %)  | N/B       | N/B       |
| Interest Coverage Ratio <sup>6</sup> (in x)   | 5,8       | 5,9       |
| <b>GEGEVENS PER AANDEEL (IN EURO)</b>   |           |           |
| Brutodividend   | 2,47      | 2,47      |
| Netto courant resultaat (EPRA)  | 2,56      | 2,75      |
| Resultaat op de portefeuille (IAS 40)   | 1,04      | 2,01      |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)  | 0,07      | 0,43      |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)                                    | N/R       | N/R       |
| Nettoresultaat (IFRS)   | 3,67      | 5,18      |
| NAV (IFRS) <sup>7</sup>   | 28,8      | 32        |
| NAV (EPRA) <sup>7</sup>   | 26,4      | 31,5      |

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.

|  | 2007      | 2008      | 2009      | 2010      | 2011      | 2012<br>restated <sup>6</sup> | 2013<br>restated <sup>6</sup> | 2014             |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------------|-------------------------------|------------------|
|  | 616,6     | 777,8     | 883,7     | 889,2     | 989,4     | 1.163,1                       | 1.273,1                       | <b>1.567,3</b>   |
|  | 2.799.000 | 3.767.000 | 3.975.000 | 3.969.000 | 4.281.504 | 4.793.766                     | 4.849.454                     | <b>5.701.562</b> |
|  | 952.819   | 1.123.754 | 1.302.670 | 1.356.407 | 1.659.621 | 2.018.150                     | 2.137.602                     | <b>2.432.230</b> |
|  | 7,2       | 7,8       | 8,3       | 8,3       | 8,3       | 8,0                           | 8,2                           | <b>8,0</b>       |
|  | N/B       | N/B       | N/B       | 6,1       | 7,2       | 7,2                           | 7,3                           | <b>7,1</b>       |
|  | 98,5      | 98,7      | 91,7      | 95,7      | 96,7      | 97,3                          | 97,4                          | <b>97,6</b>      |
|  | 91,8      | 90,1      | 92,4      | 91,8      | 91,7      | 91,3                          | 91,8                          | <b>91,8</b>      |
|  |           |           |           |           |           |                               |                               |                  |
|  | 37,3      | 46,9      | 57,8      | 62,7      | 69,1      | 81,3                          | 89,0                          | <b>101,8</b>     |
|  | 34,2      | 42,2      | 53,4      | 57,5      | 63,3      | 74,3                          | 81,8                          | <b>93,5</b>      |
|  | -7,7      | -12,8     | -18,1     | -18,5     | -18,9     | -21,3                         | -21,4                         | <b>-25,4</b>     |
|  | 26,2      | 28,7      | 34,0      | 39,0      | 44,3      | 52,1                          | 59,5                          | <b>67,3</b>      |
|  | 26,1      | -15,7     | -22,7     | -4,2      | 2,7       | 1,7                           | -0,7                          | <b>19,7</b>      |
|  | 0,8       | -28,8     | -10,9     | -2,3      | -17,3     | -18,5                         | 20,8                          | <b>-19,4</b>     |
|  | N/R       | N/R       | N/R       | N/R       | N/R       | N/R                           | N/R                           | <b>-2,9</b>      |
|  | 53,2      | -15,8     | 0,4       | 32,6      | 29,7      | 35,3                          | 79,7                          | <b>64,7</b>      |
|  |           |           |           |           |           |                               |                               |                  |
|  | 663,5     | 802,7     | 916,1     | 922,4     | 1.018,9   | 1.181,1                       | 1.283,1                       | <b>1.570,3</b>   |
|  | 304,2     | 282,3     | 399,3     | 406,0     | 453,3     | 520,6                         | 576,7                         | <b>682,5</b>     |
|  | 313,5     | 475,8     | 492,8     | 499,2     | 547,0     | 644,1                         | 686,8                         | <b>863,6</b>     |
|  | 334,8     | 506,1     | 506,1     | 509,1     | 561,3     | 655,7                         | 701,1                         | <b>876,8</b>     |
|  | 50,5      | 63,0      | 55,3      | 55,2      | 55,1      | 55,1                          | 54,6                          | <b>55,8</b>      |
|  | N/B       | N/B       | N/B       | 4,3       | 4,0       | 3,6                           | 3,6                           | <b>3,5</b>       |
|  | 4,5       | 3,0       | 2,5       | 2,9       | 3,1       | 3,4                           | 3,6                           | <b>3,3</b>       |
|  |           |           |           |           |           |                               |                               |                  |
|  | 2,72      | 2,94      | 2,94      | 2,94      | 2,94      | 3,11                          | 3,25                          | <b>3,40</b>      |
|  | 3,05      | 3,34      | 3,14      | 3,11      | 3,42      | 3,67                          | 3,85                          | <b>4,10</b>      |
|  | 3,04      | -1,83     | -2,29     | -0,33     | 0,21      | 0,12                          | -0,05                         | <b>1,20</b>      |
|  | 0,10      | -3,35     | -1,01     | -0,18     | -1,34     | -1,30                         | 1,35                          | <b>-1,18</b>     |
|  | N/R       | N/R       | N/R       | N/R       | N/R       | N/R                           | N/R                           | <b>-0,18</b>     |
|  | 6,19      | -1,84     | -0,21     | 2,60      | 2,29      | 2,49                          | 5,15                          | <b>3,94</b>      |
|  | 36,10     | 30,4      | 29,3      | 29,6      | 29,4      | 29,9                          | 32,8                          | <b>35,2</b>      |
|  | 35,5      | 33,2      | 32,0      | 32,5      | 33,4      | 34,6                          | 35,9                          | <b>39,2</b>      |

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 van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* worden vergelijkbare historische cijfers terzake getoond met betrekking tot voorgaande periodes.

## GEBOUWD OP STERKE FUNDAMENTEN \*

> 95%

Historisch gemiddelde bezettingsgraad

> 8%

Consistent hoog rendement op de portefeuille (gebaseerd op een lange looptijd van de huurcontracten)

< 10%

Operationele kosten als percentage van de omzet

< 4%

Gecontroleerde kost van de schulden

55-60%

Constance kapitaalstructuur met gesynchroniseerde uitgifte van schuld en eigen vermogen

# 50

Personeelsbezetting – KMO-ondernemersgeest gecombineerd met gesofisticeerde aanpak van *large cap*

\* Gebaseerd op parameters doorheen de cyclus.

## EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN \*

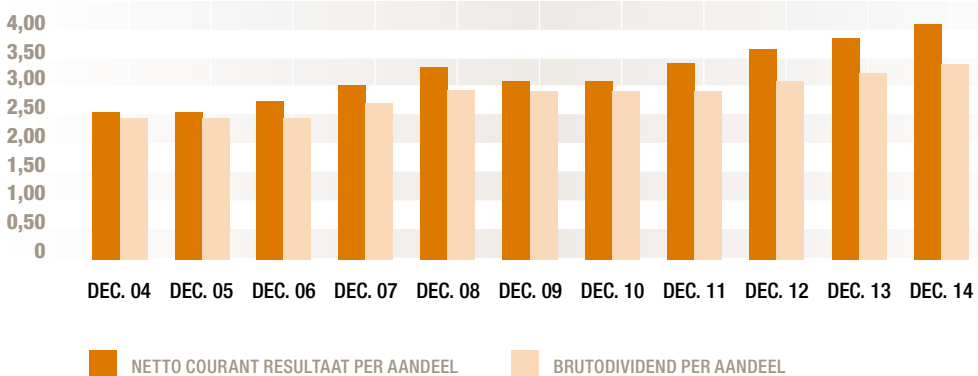
|  | 2014 | 2013 |
|--|------|------|
| EPRA-resultaat (in euro per aandeel)                       | 4,10 | 3,85 |
| EPRA NAV (in euro per aandeel)                             | 39,2 | 35,9 |
| EPRA NNNAV (in euro per aandeel)                           | 34,6 | 32,8 |
| EPRA Net Initial Yield (in %)                              | 7,3  | 7,5  |
| EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)                    | 7,3  | 7,5  |
| EPRA-leegstand (in %)                                      | 2,6  | 2,8  |
| EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %) | 9,4  | 9,2  |
| EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %) | 9,1  | 8,9  |

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

## VERGELIJKING BEURSKOERS VERSUS INTRINSIEKE WAARDE



## EVOLUTIE NETTO COURANT RESULTAAT EN BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



# 3. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2014

## 1. Samenvatting<sup>1</sup>

- Het netto courant resultaat per aandeel<sup>2</sup> over 2014 stijgt met 6,4% tot 4,10 euro tegenover 3,85 euro in 2013. Het netto courant resultaat over 2014 bedraagt 67,3 miljoen euro, met name een stijging met 13,1% in vergelijking met 2013 (59,5 miljoen euro).
- Bevestiging voorgestelde dividendstijging met 5% tot 3,40 euro over 2014 (met mogelijkheid tot keuzedividend) op basis van een uitkeeringsgraad van 83%.
- De bezettingsgraad<sup>3</sup> bedraagt 97,6% op 31 december 2014, stabiel tegenover 97,4% per einde 2013. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,1 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2014 bedraagt de schuldgraad 55,8% tegenover 54,6% per 31 december 2013. De reële waarde van de portefeuille<sup>4</sup> bedraagt 1.567,3 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.
- De NAV (EPRA)<sup>5</sup> bedraagt 39,2 euro op 31 december 2014, tegenover 35,9 euro op 31 december 2013.
- Cumulatief investeringsvolume binnen de krijtlijnen van het groeiplan 2013-16 van circa 525 miljoen euro<sup>6</sup>, door een combinatie van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten. Met dit pakket aan investeringen is ruim 85% van de (initieel) beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.

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. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers 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%).

2 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.432.763 gedurende 2014, rekening houdende met de creatie van 460.317 nieuwe aandelen naar aanleiding van het keuzedividend en 890.080 naar aanleiding van de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site.

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 portefeuillewaarde 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 portefeuillewaarde 1.492,1 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro eind 2013.

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

6 Dit cijfer stemt overeen met de cumulatieve investeringen die werden geïdentificeerd binnen het groeiplan 2013-16. Het betreft ofwel gerealiseerde ofwel in uitvoering zijnde investeringen die derhalve nog niet volledig verwerkt zijn in de balans per 31 december 2014.



- WDP heeft gebruik gemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedginginstrumenten te verlengen, hetgeen zal leiden tot een betere visibiliteit op de winsten en een onmiddellijke besparing zal opleveren, resulterend uit een gemiddelde kost van de schulden die zal evolueren richting 3%.
- Door de acceleratie in het investeringsritme en de lagere kost van de schulden, zit WDP op schema om één jaar vroeger dan vooropgesteld de beoogde doelstelling van het groeiplan 2013-16 te realiseren, met een verwachte stijging van het netto courant resultaat per aandeel voor 2015 met 7% tot 4,40 euro (circa 81 miljoen euro). Op basis hiervan wordt een dividend voor 2015 (uitbetaalbaar in 2016) vooropgesteld van 3,60 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging en dit met 6%, bovendien gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.
- WDP verhoogt de ambitie in zijn groeiplan 2013-16 met een beoogde portefeuille van 2,0 miljard euro (voorheen 1,8 miljard euro), hetgeen zou moeten leiden tot een netto courant resultaat per aandeel in 2016 van 4,70-5,00 euro (voorheen 4,40-4,60 euro), een stijging met bijna 10%. Voor 2017 zou deze ambitie zich dienen te vertalen in een netto courant resultaat en dividend van minstens 5,00 respectievelijk 4,00 euro per aandeel<sup>7</sup>.

## 2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2014 (analytisch schema)

### Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt over 2014 101,8 miljoen euro, een stijging met 14,4% tegenover vorig jaar (89,0 miljoen euro).

De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2013-14 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 (0,0%). Dit resultaat omvat tevens 6,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,4 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar).

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 93,5 miljoen euro in 2014, een stijging met 14,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar (81,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 8,4 miljoen euro over het boekjaar 2014, een stijging met 1,1 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2013. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge<sup>8</sup> gedurende 2014 91,8% bedraagt – vergelijkbaar met 2013 (91,8%).

### Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -25,4 miljoen euro over 2014, een toename tegenover vorig jaar (-21,4 miljoen euro) waarin de inkomsten uit de verkochte Tsjechische activa tot en met de closing eind juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen (circa +1 miljoen euro).

<sup>7</sup> Dit objectief 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 zonneshij. WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren door de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, 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.

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

| GECONSOLIDEERDE RESULTATEN<br>(IN EURO X 1.000)                            | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|----------------|------------------------|
| Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten                            | 93.438         | 82.585                 |
| Opbrengsten van zonne-energie  | 6.819          | 6.353                  |
| Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten                                       | 1.567          | 92                     |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   | <b>101.824</b> | <b>89.030</b>          |
| Vastgoedkosten   | -2.830         | -2.488                 |
| Algemene kosten van de vennootschap  | -5.535         | -4.760                 |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>      | <b>93.458</b>  | <b>81.782</b>          |
| Financieel resultaat (exclusief IAS 39)                                    | -25.378        | -21.432                |
| Belastingen op netto courant resultaat                                     | -152           | -40                    |
| Latente belastingen op netto courant resultaat                             | -479           | -330                   |
| Aandeel in het resultaat van joint ventures                                | -113           | -426                   |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA)</b>                                      | <b>67.337</b>  | <b>59.554</b>          |
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>                               |                |                        |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)              | 20.145         | -277                   |
| Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)                             | 13             | 651                    |
| Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures | -455           | -1.091                 |
| <b>RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (IAS 40)</b>                               | <b>19.703</b>  | <b>-717</b>            |
| <b>HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)</b>                      |                |                        |
| Herwaardering van de financiële instrumenten                               | -19.375        | 20.837                 |
| <b>HERWAARDERING FINANCIËLE INSTRUMENTEN (IAS 39)</b>                      | <b>-19.375</b> | <b>20.837</b>          |
| <b>AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)</b>            |                |                        |
| Afschrijving zonnepanelen  | -2.556         | N/R                    |
| Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures | -360           | N/R                    |
| <b>AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN (IAS 16)</b>            | <b>-2.916</b>  | N/R                    |
| <b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>   | <b>64.750</b>  | <b>79.674</b>          |

### Netto courant resultaat (EPRA)

De totale financiële schulden bedragen 864 miljoen euro per 31 december 2014 ten opzichte van 688 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,5% gedurende 2014, tegenover 3,6% in 2013.

Het netto courant resultaat (EPRA) van WDP over 2014 bedraagt 67,3 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,1% tegenover het resultaat van 59,6 miljoen euro in 2013. Per aandeel houdt dit een stijging in met 6,4% van 3,85 tot 4,10 euro.

| KERNRATIO'S<br>(IN EURO)   | 31 DEC. 14        | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|-------------------|------------------------|
| Netto courant resultaat (EPRA)/aandeel <sup>1</sup>                | 4,10              | 3,85                   |
| Resultaat op de portefeuille (IAS 40)/aandeel <sup>1</sup>         | 1,20              | -0,05                  |
| Herwaardering financiële resultaten (IAS 39)/aandeel <sup>1</sup>  | -1,18             | 1,35                   |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (IAS 16)/aandeel   | -0,18             | N/R                    |
| Nettoresultaat (IFRS)/aandeel <sup>1</sup>                         | 3,94              | 5,15                   |
| Netto courant resultaat/aandeel <sup>2</sup>                       | 3,87              | 3,70                   |
| <b>VOORGESTELDE UITKERING</b>                                      | <b>59.291.390</b> | <b>52.257.533</b>      |
| Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat) <sup>3</sup> | 87,9%             | 87,7%                  |
| Brutodividend/aandeel  | 3,40              | 3,25                   |
| Nettodividend/aandeel  | 2,55              | 2,44                   |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                                  | 16.432.763        | 15.460.354             |
| Aantal aandelen in omloop per einde periode                        | 17.438.644        | 16.079.247             |

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.

### Resultaat op de portefeuille (IAS 40)

Het resultaat op de portefeuille (IAS 40-resultaat) over het volledige boekjaar bedraagt +19,7 miljoen euro of +1,20 euro per aandeel<sup>9</sup>. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -0,7 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2014: België (+1,3 miljoen euro), Nederland (+18,1 miljoen euro), Frankrijk (+0,7 miljoen euro) en Roemenië (-0,4 miljoen euro).

### Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)<sup>10</sup>

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt -19,4 miljoen euro of -1,18 euro per aandeel in de loop van 2014 (tegenover +20,8 miljoen euro of +1,35 euro per aandeel in 2013).

Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 31 december 2014 als gevolg van de verdere daling van de langetermijnrentestvoeten in de loop van 2014.

De variatie van de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet rechtstreeks 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.

9 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 16.432.763 gedurende 2014.

10 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-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld).

## 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.

Deze wordt geneutraliseerd in het eigen vermogen, waarna vervolgens de variatie in de reële waarde van de zonnepanelen rechtstreeks in het eigen vermogen wordt geboekt, behoudens wanneer de reële waarde onder de oorspronkelijke kost daalt (in dat geval wordt de waardevermindering in resultaat genomen).

| BALANS<br>(IN EURO X 1.000)  | 31 DEC. 14       | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|------------------|------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>  | <b>1.547.013</b> | <b>1.267.791</b>       |
| Immateriële vaste activa   | 93               | 114                    |
| Vastgoedbeleggingen  | 1.461.814        | 1.167.733              |
| Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)                           | 63.699           | 66.814                 |
| Financiële vaste activa  | 13.573           | 23.384                 |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa  | 4.500            | 6.800                  |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie | 3.333            | 2.946                  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>  | <b>23.318</b>    | <b>15.299</b>          |
| Activa bestemd voor verkoop  | 1.346            | 2.179                  |
| Handelsvorderingen   | 6.125            | 3.578                  |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                                  | 13.922           | 5.465                  |
| Kas en kasequivalenten   | 234              | 1.579                  |
| Overlopende rekeningen   | 1.691            | 2.498                  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>1.570.331</b> | <b>1.283.090</b>       |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>613.494</b>   | <b>527.080</b>         |
| Kapitaal   | 135.329          | 124.898                |
| Uitgiftepremies  | 239.399          | 177.057                |
| Reserves   | 174.016          | 145.451                |
| Nettoresultaat van het boekjaar  | 64.750           | 79.674                 |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  | <b>956.837</b>   | <b>756.010</b>         |
| Langlopende verplichtingen   | 734.328          | 565.026                |
| Langlopende financiële schulden  | 664.928          | 514.899                |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                                     | 69.400           | 50.127                 |
| Kortlopende verplichtingen   | 222.509          | 190.984                |
| Kortlopende financiële schulden  | 198.886          | 173.477                |
| Andere kortlopende verplichtingen  | 23.623           | 17.507                 |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>  | <b>1.570.331</b> | <b>1.283.090</b>       |

| KERNRATIO'S<br>(IN EURO)   | 31 DEC. 14 | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|------------|------------------------|
| NAV (IFRS) / aandeel   | 35,2       | 32,8                   |
| NAV (EPRA) / aandeel   | 39,2       | 35,9                   |
| Koers van het aandeel  | 62,7       | 52,7                   |
| Agio/Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA)  | 60,0%      | 46,7%                  |
| <b>(IN EURO X 1.000)</b>   |            |                        |
| Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>   | 1.567,3    | 1.273,1                |
| Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad   | 876,8      | 701,1                  |
| Balanstotaal   | 1.570,3    | 1.283,1                |
| Schuldgraad <sup>2</sup>   | 55,8%      | 54,6%                  |
| <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 Vastgoed-Vennootschappen.</p> |            |                        |

### Nettoresultaat (IFRS)

De afschrijvingscomponent bedraagt -2,9 miljoen euro over 2014. 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.

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 2014 van 64,7 miljoen euro (in vergelijking met 2013 waar dit 79,7 miljoen euro bedroeg). Hierbij vormt het netto courant resultaat (EPRA) de maatstaf voor de onderliggende winst van de operationele kernactiviteit van de onderneming en de basis voor het dividend.

### 3. Toelichting bij de geconsolideerde balans 2014

#### Vastgoedportefeuille <sup>11</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (*fair value* <sup>12</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2014 1.492,1 miljoen euro tegenover 1.196,2 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen <sup>13</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 1.567,3 miljoen euro in vergelijking met 1.273,1 miljoen euro eind 2013.

Deze waarde van 1.567,3 miljoen euro omvat voor 1.341,6 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*), hetgeen de sterke groei in 2014 reflecteert. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 110,7 miljoen euro met projecten in België te Londerzeel, Willebroek en Vilvoorde, in Nederland te Zwolle, Harderwijk en Tiel en in Roemenië te Braila. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Heppignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 39,8 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2014 gewaardeerd tegen een *fair value* van 75,2 miljoen euro <sup>14</sup>.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (*yield*) van 7,8% <sup>15</sup>. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,0%.

#### Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedraagt per 31 december 2014 613,4 miljoen euro, ten opzichte van 527,1 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 2014 gelijk aan 682,5 miljoen euro, in vergelijking met 577,6 miljoen euro eind 2013. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2014, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2013 en de gerealiseerde kapitaalverhogingen in 2014 naar aanleiding van het keuzedividend en de (indirecte) inbreng in natura van de Tiel-site te Nederland.

#### NAV per aandeel

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 39,2 euro per 31 december 2014. Dit betekent een stijging van 3,3 euro tegenover een intrinsieke waarde van 35,9 euro op 31 december 2013. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 32,2 euro op 31 december 2014 tegenover 32,8 euro per 31 december 2013.

## Schulden<sup>16</sup>

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2014 gestegen van 688,4 miljoen euro per 31 december 2013 tot 863,8 miljoen euro per eind december 2014. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot Gereguleerde Vastgoedvennootschappen, stegen van 701,1 miljoen naar 876,8 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.283,1 miljoen euro per 31 december 2013 naar 1.570,3 miljoen euro. Hierdoor evolueerde de schuldgraad naar 55,8% per eind december 2014 in vergelijking met 54,6% per eind december 2013.

- 
- 11 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. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers 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%).
- 12 Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 via [www.beama.be](http://www.beama.be).
- 13 De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.
- 14 Zie ook toelichting VI. *Gesegmenteerde informatie - activa van de segmenten*.
- 15 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).
- 16 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. Er werden tevens vergelijkbare historische cijfers 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%).

# 4. Transacties en verwezenlijkingen

## 1. Inleiding

In 2014 kon WDP zijn marktleiderspositie in de Benelux als gespecialiseerde en volledig geïntegreerde logistieke vastgoedspeler verder consolideren.

Zo bedraagt het cumulatief investeringsvolume binnen de krijtlijnen van het groeiplan 2013-16 ongeveer 525 miljoen euro, hetgeen een mix vormt van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten. Het gros van deze nieuwe investeringen situeert zich in de kernmarkten in de Benelux, al werd ook in Roemenië de portefeuille verder uitgebreid. Met dit pakket aan investeringen is ruim 85% van de (initieel) beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.

## 2. Aankopen

### België

- **Ternat, Industrielaan 23:** WDP verwierf eind april 2014 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw met een oppervlakte van ongeveer 9.000 m<sup>2</sup> te Ternat. Het pand is volledig verhuurd aan Axus (ALD Automotive), reeds partner van WDP in het gebouw te Kobegem (Asse), tot einde 2020 (met eerste breakmogelijkheid in 2017).

- **Zaventem, Leuvensesteenweg 573:** eveneens eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Trans-european Leuven NV. Deze vennootschap is eigenaar van een *multi-unit* nabij de nationale luchthaven, waar steeds vraag is naar dergelijke panden. Dit is een typische site die is opgesplitst in verschillende units met bijhorende kantoren van in totaal 19.000 m<sup>2</sup>. De site is voor circa 85% verhuurd aan verschillende kwaliteitsvolle huurders, zoals bpost en helikopterbouwer Augusta.

### Nederland

- **Zwolle, Mindenstraat 7:** te Zwolle in Nederland werd in het najaar van 2013 een overeenkomst gesloten betreffende de aankoop van een gebouw van 18.000 m<sup>2</sup> magazijnen met uitbreidingsmogelijkheden, dat voor tien jaar is verhuurd aan de huidige huurder Altrex. De transactie werd begin januari 2014 afgerond.
- **Tilburg, Marga Klompeweg 11:** te Tilburg (dé logistieke hotspot van Zuid-Nederland) werd eind april 2014 een site met een oppervlakte van ruim 20.000 m<sup>2</sup> aangekocht, bestaande uit een opslagruimte met cross-dock faciliteiten. Het pand is verhuurd aan Bakker Logistiek op basis van een langetermijnhuurcontract van twaalf jaar.



Bakker Logistiek is heden de tiende grootste logistieke dienstverlener van Nederland. Recent werden zij eigenaar van European Food Transport, voorheen onderdeel van de Univeg-groep die reeds jaren partner is van WDP op verschillende locaties.

→ **Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1:**

in de regio Zuid-Limburg, nam WDP het distributiecentrum van Action over. In het kader van zijn verdere expansie heeft Action een tweede distributiecentrum gerealiseerd ter toelevering van zijn winkels in België, Frankrijk en Duitsland. Action kan in een eerste fase beschikken over een gebouw van circa 58.000 m<sup>2</sup> magazijnen (exclusief kantoren en mezzanine). De tweede fase van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> - voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2015 - wordt aansluitend gerealiseerd. WDP neemt deze site over van Action via een *sale and rent back* operatie met een huurcontract van vijftien jaar vast. De eerste fase werd opgeleverd en overgedragen aan WDP begin juni 2014 en de uitbreiding zal worden gerealiseerd en afgenomen door WDP in april 2015.

→ **Duiven, Innovatie 1:**

WDP kocht begin juli 2014 een site bestaande uit een bedrijfshal met kantoren van ongeveer 23.000 m<sup>2</sup> aan te Duiven. Het pand is verhuurd aan Nedac Sorbo, een distributiebedrijf

gespecialiseerd in non-foodassortimenten, op basis van een langetermijnhuurcontract.

→ **Venray, Wattstraat 2-6:**

midden juli 2014 kon de koopovereenkomst voor wat betreft de aankoop van een strategisch gelegen nieuwbouwmagazijn te Venray worden afgerond. De site van ruim 40.000 m<sup>2</sup> huisvest internationaal logistiek dienstverlener CEVA Logistics ten behoeve van zijn klant Microsoft. Het pand met zichtlocatie bevindt zich op het bedrijventerrein De Blakt, waar WDP reeds actief is met een naburige site voor huurder Sligro. De voorziene uitbreiding van ongeveer 35.000 m<sup>2</sup> zal gezamenlijk door koper en verkoper worden gerealiseerd. Heden loopt met huurder CEVA Logistics een huurcontract van 5+5 jaar (waarvan reeds twee jaar is verlopen). Met de toevoeging van CEVA Logistics aan WDP's klantenportfolio, huisvest WDP de top 3 van belangrijke internationale logistieke dienstverleners, naast Kuehne + Nagel en DHL.

Deze aankopen zijn geschied voor een totaal bedrag van circa 153 miljoen euro, tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en genereren een globaal brutohuurrendement van circa 7,5%.

### 3. Projecten die in 2014 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2014 een aantal voorverhuurde projecten in België en Nederland opleveren. Het gemiddelde brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt om en bij de 8% voor een totale investering voor WDP van circa 72,5 miljoen euro.

#### België

- **Londerzeel, Weversstraat 2:**  
na afbraak en sanering van de oude site, werd gestart met de ontwikkeling van een tailor made TAPA<sup>1</sup>-gecertificeerd magazijn van 14.500 m<sup>2</sup> met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De investering bedraagt circa 6 miljoen euro en het project werd op het einde van het eerste kwartaal van 2014 opgeleverd.
- **Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99:**  
naast de bestaande site voor DPD, kocht WDP een aangrenzend stuk grond en werd er ondertussen, in functie van de groeiende e-commerce activiteiten, een uitbreiding van de bestaande ruimte van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De investering bedraagt 1,5 miljoen euro.
- **Grimbergen, Epegemsesteenweg 31:**  
half februari 2014 werd door Montea en WDP een huurovereenkomst afgesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van negen jaar, met aanvang op 1 januari 2015. Deze site<sup>2</sup> is door WDP en Montea gedeeltelijk herontwikkeld en uitgebreid in samenspraak met de huurder, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte met bijhorende kantoren. De investering bedraagt ongeveer 7 miljoen euro (aandeel WDP, rekening houdend met de proportionele 50-50-verdeling WDP-Montea).

- **Willebroek, Victor Dumonlaan 4:**  
in het kader van de herverhuuring, heeft WDP de bestaande site ter grootte van circa 34.000 m<sup>2</sup> gerenoveerd en getransformeerd naar een volledig geconditioneerd warehouse voor voedingsmiddelen op maat en in samenspraak met Bakker Logistiek Groep, dat er op 1 januari 2015 zijn intrek heeft genomen. De investering bedraagt circa 2 miljoen euro.

#### Nederland

- **Zwolle, Lippestraat 15:**  
een uitbreidingsproject van circa 2 miljoen euro dat werd gerealiseerd op een bestaande site voor huurder Kuehne + Nagel in het kader van een contractverlenging voor de hele site van ruim 20.000 m<sup>2</sup>.
- **Eindhoven, Park Forum 1129:**  
in de industriezone Park Forum West te Eindhoven heeft WDP, ten behoeve van huurder Brocacef, aan het einde van het tweede kwartaal van 2014 een *turnkey* bedrijfshal met kantoren van in totaal ruim 8.000 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Dit project heeft een totale investeringswaarde van 10 miljoen euro.
- **Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9:**  
een magazijn met bijhorende kantoren van ruim 10.000 m<sup>2</sup> ten behoeve van MRC Transmark, een toeleverancier voor de olie- en gasindustrie, op basis van een tienjarige huurovereenkomst met aanvang in het vierde kwartaal van 2014. De investeringswaarde bedraagt circa 8 miljoen euro.

1 TAPA staat voor *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 veilige opslag van waardevolle goederen te waarborgen.

2 De site te Grimbergen wordt samen met een andere GVV, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50-verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

→ **Tiel, Medel 1A:**

WDP sloot eerder dit jaar een *turnkey* koopovereenkomst voor de verwerving van een logistieke site te Tiel in Nederland. Deze aankoop betreft het reeds aangekondigde project van in totaal 32.000 m<sup>2</sup> dat intussen werd gerealiseerd, alsmede de in opstart zijnde volgende fase van ruim 16.000 m<sup>2</sup> die werd toegevoegd, beide bestemd voor Kuehne + Nagel. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden, met een voorziene *Very Good*-score. De verwerving van deze site (grond en gebouwen) werd gerealiseerd via een (indirecte) inbreng in natura in WDP door de verkoper. De investering voor deze eerste fase bedraagt ongeveer 26 miljoen euro<sup>3</sup>. Heden loopt de tweede fase<sup>4</sup>.

**Roemenië**→ **Ploiesti:**

op het bestaande perceel wordt door WDP, via WDP Development RO<sup>5</sup>, een logistiek gebouw van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> opgetrokken voor Roquet, een toeleverancier aan de automobielsector, op basis van een lange-termijnhuurcontract met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2015. De investeringswaarde bedraagt 4 miljoen euro<sup>6</sup>.

met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt 5 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 met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2015. De investering wordt geschat op circa 18 miljoen euro.

→ **Leuven, Vaartkom 31:**

in Leuven bezit WDP een aantrekkelijk gelegen en iconisch pand, Hungaria, waarvan de huidige bestemming voor gemengd gebruik echter achterhaald is. Binnen deze context sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met L.I.F.E., een gerenommeerde residentiele vastgoedontwikkelaar uit het Antwerpse, om het pand op termijn een nieuwe bestemming te geven. Het project is onder voorbehoud van het bekomen van de nodige stedenbouwkundige vergunningen.

## 4. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring

**België**→ **Vilvoorde, Havendoklaan 10:**

in de zone Cargovil, wordt op een perceel, gelegen naast de WDP-site aan de Havendoklaan 12, een magazijn van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> opgetrokken ten behoeve van logistiek dienstverlener Intertrans,

3 Exclusief transactiekosten en in lijn met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

4 Voor meer info, zie 5.4.4. *Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring – Nederland* op blz. 49.

5 WDP Development RO is een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

6 Op basis van 100% van de investering.

## Nederland

- **Schiphol, Schiphol Logistics Parc (Pudongweg 3):**  
een project van ruim 14.000 m<sup>2</sup> op basis van een huurcontract met Kuehne + Nagel dat hier verschillende van zijn activiteiten zal centraliseren en de site tevens als hoofdkwartier zal inrichten. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene *Very Good*-score en gefaseerd worden opgeleverd in het eerste kwartaal van 2015. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.
- **Harderwijk, Archimedesstraat 9:**  
een nieuwbouwproject op maat van Alcoa. Het betreft een nieuw distributiecentrum met opslagruimte van in totaal ruim 17.000 m<sup>2</sup> (exclusief kantoren en mezzanine) dat wordt gerealiseerd op een recent door WDP aangekocht perceel. Alcoa geeft de voorkeur aan deze locatie, gezien zijn strategische ligging in functie van zijn Nederlandse en Duitse cliënteel. Voor dit project voorziet WDP een gefaseerde oplevering vanaf het tweede kwartaal van 2015, met finale oplevering in augustus later dit jaar, op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 16 miljoen euro.
- **Zwolle, Paderbornstraat 21:**  
een nieuw BREEAM-gecertificeerd e-commerce warehouse (voorziene score: *Very Good*) met een oppervlakte van circa 35.000 m<sup>2</sup>, volledig op maat van wehkamp.nl, Nederlands grootste online warenhuis. De samenwerking is gebaseerd op een huurcontract van vijftien jaar vast, dat ingaat van zodra het volledige distributiecentrum operationeel is (voorzien derde kwartaal van 2015). Het project vergt een investering vanwege WDP van circa 30 miljoen euro voor wat betreft fase I van het gebouw. Daarnaast zal huurder wehkamp.nl zelf meer dan 70 miljoen euro investeren in de inrichting ervan.

## → Tiel, Medel 1A:

uitbouw van een tweede fase van de ontwikkeling via een project in aanbouw dat ruim 16.000 m<sup>2</sup> aan magazijnruimte en kantoren zal omvatten op een perceel met uitbreidingsmogelijkheden (namelijk met opnieuw 16.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte en kantoren). De oplevering van deze tweede fase zal gefaseerd verlopen in de loop van de tweede jaarhelft van 2015. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden, met een voorziene *Very Good*-score. Logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel heeft de intentie om op de globale site te Tiel een FMCG<sup>7</sup>-campus uit te bouwen van waaruit verschillende grote retailers in Nederland kunnen beleverd worden om zo zijn logistieke stromen te bundelen ter optimalisatie van zijn respectievelijke supply chains. De investering voor deze tweede fase bedraagt op vandaag in totaal ongeveer 15 miljoen euro<sup>8</sup>.

## Roemenië

- **Braila:**  
eveneens via WDP Development RO<sup>9</sup>, realiseert WDP een gebouw van ongeveer 16.000 m<sup>2</sup> aan opslagruimte op een concessiegrond gelegen nabij de Donau in Braila. Na gefaseerde oplevering (voorzien in het najaar van 2015) zal de ruimte worden gehuurd door 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 heden reeds via meerdere vestigingen actief in Roemenië. Dit project vraagt een investering van circa 9 miljoen euro<sup>10</sup>.

WDP verwacht op deze projecten in uitvoering een initieel brutohuurrendement te genereren van circa 8%.

7 FMCG staat voor *Fast Moving Consumer Goods*.

8 Exclusief transactiekosten en in lijn met de schattingen van de onafhankelijke vastgoeddeskundige.

9 WDP Development RO is een 51-49 joint venture met ondernemer en Roemeniëspecialist Jeroen Biermans.

10 Op basis van 100% van de investering.

## 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.

### België

- **Gent, Vasco Da Gamalaan:**  
WDP plant, in samenwerking met de Haven van Gent, de ontwikkeling van een Europees logistiek platform aan het Kluizendok in de Gentse haven. Het *WDP Port of Ghent Logistic Park* 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. WDP voorziet een gefaseerde ontwikkeling tot circa 180.000 m<sup>2</sup> op een terrein van 30 ha, in functie van de voorverhuringen.
- **Heppignies (Fleurus), rue de Capilône 1:**  
eind 2011 kocht WDP 16 ha grond nabij de luchthaven van Charleroi voor 2,3 miljoen euro. Het terrein is erg strategisch gelegen, in het hart van de economische activiteit rond de luchthaven en vlak bij een kruispunt van autosnelwegen. Nadat de saneringswerken zijn afgerond, kan worden begonnen met de bouw van een logistiek park van meer dan 80.000 m<sup>2</sup> in functie van de verhuuropportu-niteiten die zich aandienen.
- **Luik, Trilogiport:**  
WDP beschikt over een concessie op *Trilogiport Liège* – de in voorbereiding zijnde trimodale logistieke hub van Luik – waarop na realisatie van de infrastructuurwerken 50.000 m<sup>2</sup> 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 water-verbinding via het Albertkanaal. WDP voorziet er de ontwikkeling op maat van de klant van een magazijn van circa 23.000 m<sup>2</sup> op basis van voorverhuringen.

→ **Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan:**  
een project met een oppervlakte van 16.000 m<sup>2</sup> op een terrein van circa 28.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> bijkomende opslagruimten.

### Frankrijk

→ **Lille (Libercourt), Zone Industrielle – Le Parc à Stock (fase II):**  
de bouw van 24.000 m<sup>2</sup> bijkomende opslagruimten, waardoor de totale oppervlakte van het project op 60.000 m<sup>2</sup> 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.

## 6. Verhuringen

In de loop van 2014 konden de volgende verhuringen worden gerealiseerd. Deze werden afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

### België

- **Grimbergen, Epegemsesteenweg 31:**  
half februari 2014 werd door WDP een huurovereenkomst afgesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van negen jaar, met aanvang op 1 januari 2015. Deze site<sup>11</sup> is door WDP gedeeltelijk herontwikkeld tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte met bijhorende kantoren.
- **Willebroek, Victor Dumonlaan 4:**  
WDP heeft de vrijgekomen site aan de Victor Dumonlaan te Willebroek, nabij de inland containerterminal, volledig verhuurd aan European Food Transport (EFT), onderdeel van de Bakker Logistiek Groep. Het bestaande pand ter grootte van circa 34.000 m<sup>2</sup> wordt gerenoveerd tot een volledig geconditioneerd warehouse voor voedingsmiddelen op maat van de klant.
- **Grimbergen, Industrieweg 16:**  
Caterpillar Distribution Services verlengt zijn huurcontract opnieuw voor lange termijn aan de hand van een 3-6-9-huurcontract.
- **Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5:**  
de vrijgekomen ruimte van 7.000 m<sup>2</sup> werd verhuurd aan Vil Wegtransport op basis van een huurcontract vijf jaar vast.
- **Vilvoorde, Havendoklaan 10:**  
nadat met logistiek dienstverlener Intertrans een huurcontract werd getekend, werd gestart met de opbouw van een magazijn op maat van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> (zie ook 5.4.4. *Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring op blz. 49).*

- **Londerzeel, Nijverheidsstraat 15:**  
Coca-Cola nam begin december 2014 zijn intrek in de vrijgekomen ruimte van ruim 1.400 m<sup>2</sup> op basis van een 3-6-9-huurcontract.
- **Asse (Mollem), Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321:**  
Dandoy, reeds gevestigd te Mollem met een eigen pand aan de overkant van de straat, huurt bijkomende opslagruimte (ongeveer 1.800 m<sup>2</sup>) op basis van een 3-6-9-huurcontract.
- **Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99:**  
in functie van zijn groeiende e-commerce activiteiten, nam DPD na oplevering zijn intrek in de gerealiseerde uitbreiding van ongeveer 2.000 m<sup>2</sup> (zie ook 5.4.3. *Projecten die in 2014 werden afgewerkt* op blz. 48).

Voorts werden doorheen het jaar meerdere kleinere ruimtes verhuurd, zoals te Rumst (Terhagen), Vilvoorde (Willem Elsschotstraat 5), Zaventem (Leuvensesteenweg 573), Leuven (Wilsede) en Nijvel (rue de l'Industrie 30).

### Nederland

- **Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg:**  
verhuisspecialist Interdean neemt zijn intrek in de beschikbare ruimte van 3.900 m<sup>2</sup> op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar.
- **Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34:**  
een langetermijnhuurcontract voor een gedeelte van de site van vijf jaar werd afgesloten met Boland, voor de huur van een oppervlakte van 3.300 m<sup>2</sup>.

<sup>11</sup> 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.

- **Venlo, Ampèrestraat 7-9:**  
een gedeelte van de site (13.094 m<sup>2</sup>) wordt heden op flexibele basis verhuurd aan Wetrón, een internationaal transportbedrijf.

### Frankrijk

- **Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17:**  
DB Schenker nam begin 2014 zijn intrek in ongeveer de helft van de vrijgekomen ruimte (ongeveer 6.100 m<sup>2</sup>) op basis van een 3-6-9-huurcontract.
- **Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33:**  
na het faillissement van de huurder, kon de bestaande ruimte grotendeels worden hervhuurd aan logistiek dienstverlener DSV Solutions, dat er zijn hoofdkwartier voor Frankrijk heeft ingericht.

WDP wist het hoge niveau van bezettingsgraad (97,4% op het einde van 2013) te handhaven. Op 31 december 2014 bereikte de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,6%.

## 7. Verkopen

Begin 2014, werd de verkoop gerealiseerd van een niet-strategische site te Boom, Groene Hofstraat 1 voor een bedrag van circa 1 miljoen euro.

Momenteel staat een bedrag van 1,3 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze dat zal worden verkocht en de zevende verdieping van de Asar-toren in Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend.

Alle voornoemde verkopen zijn geschied of zullen plaatsvinden tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

## 8. Projecten op het gebied van hernieuwbare energie en duurzame magazijnen

In april 2014, organiseerde WDP zijn eerste *Energy Efficiency Event*. De onderneming zet verder in op duurzaamheid en liet zijn klanten en leveranciers aan de hand van dit event kennismaken met concrete voorbeelden van duurzame, kostenbesparende ingrepen die binnen de logistieke sector van vandaag kunnen worden doorgevoerd. Samen met gerenommeerde bedrijven als Tesla, Electrabel, Volvo Trucks, D'ieteren en Veko Lighting konden geïnteresseerden via verschillende workshops een antwoord zoeken en vinden op de duurzame vraagstukken binnen onze sector. WDP stelde er meteen ook zijn *Energy Efficiency tool* voor. Deze tool geeft een indicatie van energiekosten en CO<sub>2</sub>-uitstoot van een bepaald magazijn. Aan de hand van verschillende parameters, kan men een vergelijking maken tussen vijf verschillende scenario's.

Voorts werden diverse concrete duurzame maatregelen binnen het WDP-vastgoed geïmplementeerd, zoals de vervanging van de bestaande verlichting door meer aangepaste energiezuinige verlichting te Boom, Langelei 114-116 – Industrieweg 1 in België en te Roosendaal, Borchwerf 23 te Nederland. Een aantal panden in Nederland werd voorzien van nieuwe lichtkoepels (Amsterdam, Hornweg 64 – Alkmaar, Berenkoog 48 – Amersfoort, Basicweg 1-3), meteen een aanzienlijke energiebesparing inzake verlichting.

Wat de nieuwbouwprojecten betreft, wordt nog steeds ingezet op het verkrijgen van het internationale BREEAM-duurzaamheidscertificaat. WDP ambieert een dergelijk certificaat voor volgende projecten in aanbouw in België te Willebroek, Koningin Astridlaan 16 (*Very Good*)

enerzijds en in Nederland te Venray, Newtonstraat (*Good*), Zwolle, Paderbornstraat 21 (*Excellent*), Schiphol Logistics Parc, Pudongweg 3 (*Very Good*) en Tiel, Medel 1A (*Very Good*) anderzijds.

In België kon WDP via de aankoop van de vennootschappen Suncop 1 NV en Suncop 2 BVBA twee nieuwe PV-installaties te Bornem van elk circa 1,5 MWp toevoegen aan zijn zonnepark, waardoor het totale geïnstalleerd vermogen 33 MWp<sup>12</sup> bedraagt (zie ook 5.4.9. *Feiten na balansdatum*).

## 9. Feiten na balansdatum

Zoals aangekondigd net voor jaareinde, ondertekende WDP eind december 2014 de overeenkomst met betrekking tot de verwerving van de FMCG-campus voor DHL Supply Chain op basis van meerdere huurcontracten voor de verschillende units met een resterende gewogen gemiddelde looptijd (tot eindvervaldag) van zeven jaar<sup>13</sup> te Bornem, Sluisweg 32. De site op concessiegrond<sup>14</sup> betreft een duurzaam en hoogkwalitatief project, gelegen nabij de containerterminal van Willebroek, dat recent gefaseerd werd ontwikkeld en bestaat uit circa 72.000 m<sup>2</sup> reeds opgeleverde gebouwen en ongeveer 18.000 m<sup>2</sup> magazijnruimte in aanbouw met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2015. Bijkomend voorziet de intentieovereenkomst in een akkoord met MG Real Estate betreffende de mogelijke realisatie op termijn van een derde fase van ongeveer 13.000 m<sup>2</sup> (in functie van verhuring aan DHL Supply Chain). De acquisitie zal gebeuren via de verwerving van 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV<sup>15</sup> die de rechten bezit op

deze site. De transactie is onder meer onderhevig aan *due diligence* en een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden met voorziene closing uiterlijk 31 maart 2015.

Bovendien kon WDP begin februari 2015 een principeovereenkomst tekenen met betrekking tot de verwerving van twee PV-installaties met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van 3 MWp op het dak van bovengenoemde MLB-site te Bornem. Deze acquisitie met een globale investeringswaarde van circa 8 miljoen euro en geannualiseerde inkomsten van circa 1 miljoen euro, zal gebeuren door overname van 100% van de aandelen in de vennootschappen Suncop 1 NV en Suncop 2 BVBA. Ook deze transactie is onder meer onderhevig aan *due diligence* en een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden met voorziene closing uiterlijk 31 maart 2015.

In de loop van de maanden januari en februari 2015, kon WDP overeenkomsten afsluiten met betrekking tot de volgende nieuwe aankopen en projecten binnen de kernmarkt Benelux.

### België

#### → Asse, Z4 Broekooi 290:

deze site, voorheen eigendom van de Britse logistieke investeerder Segro met directe ontsluiting via de Brusselse ring, betreft een magazijn met kantoren van in totaal ongeveer 26.000 m<sup>2</sup> op een terrein van 5 ha, integraal verhuurd aan papier- en verpakkingsbedrijf Antalis. Deze transactie betreft een investeringsbudget van ongeveer 11 miljoen euro<sup>16</sup>. Het huurcontract loopt heden nog een jaar waarna WDP de intentie heeft om de site geheel of gedeeltelijk te herontwikkelen in functie van voorverhuring.

<sup>12</sup> Op basis van 100% van de investering.

<sup>13</sup> Deze huurcontracten vermelden een eerstvolgende vervalddag in 2015-17.

<sup>14</sup> Deze concessie wordt verleend door *Waterwegen en Zeekanaal*.

<sup>15</sup> MLB staat voor *Maritime Logistics Bornem NV*.

<sup>16</sup> Inclusief transactiekosten.



## Nederland

- **Moerdijk, Transitoweg 5:**  
WDP heeft een principeovereenkomst afgesloten voor een site, voorheen eigendom van het Spoorwegpensioenfonds en heden verhuurd aan een retailer. De site in volle eigendom, betreft een pand bestaande uit magazijnen met kantoorruimte van ruim 41.000 m<sup>2</sup> met cross-dockfaciliteiten gelegen aan de haven van Moerdijk die onder andere is uitgerust met een terminal voor zeetransport. Deze transactie betreft een investeringsbudget van ongeveer 18 miljoen euro<sup>17</sup> met een verwacht initieel brutohuurendement van 8,1%.
- **Soesterberg, Centurionbaan:**  
op een nieuw bedrijventerrein aan de A28, zal WDP een nieuw bedrijfspand oprichten ten behoeve van Hypsos, specialist in live communicatie. Op een terrein van ruim 1,1 ha wordt gestart met de bouw van een magazijn met kantoren van ruim 7.200 m<sup>2</sup>. Het wordt een high-end pand op maat van de huurder, op basis van een langetermijnhuurcontract met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2015. Het investeringsbudget bedraagt 7 miljoen euro met een verwacht initieel brutohuurendement van 7,5%.

## Roemenië

Een overeenkomst kon worden afgesloten met Inter Cars, heden huurder van een nieuw WDP-magazijn te Brasov, voor een verdubbeling van zijn oppervlakte op deze site. WDP voorziet deze bijkomende 5.000 m<sup>2</sup> met een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro op te leveren in het einde van de vierde kwartaal van 2015.

## Raad van Bestuur

Zoals eerder werd aangekondigd, zal de Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, in de komende maanden twee nieuwe ervaren bestuurders voordragen, namelijk mevrouw Anne Leclercq en mevrouw Prof. Dr. Cynthia Van Hulle. Hun aanstelling werd ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA. Zij zullen twee bestaande bestuurders vervangen, respectievelijk de heer Dirk Van den Broeck en de heer Alex Van Breedam. Hun onafhankelijkheid verstrijkt in de eerste helft van 2015. WDP is hen zeer dankbaar voor hun bijdrage aan de uitbouw van de onderneming<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> Inclusief transactiekosten.

<sup>18</sup> Zie ook persbericht van 11 februari 2015.

# 5. 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;

## FINANCIËLE KERNCIJFERS

|   | 31 DEC. 14 | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|------------|------------------------|
| Netto financiële schulden (in miljoen euro)                               | 863,6      | 686,8                  |
| Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)  | 876,8      | 701,1                  |
| Balanstotaal (in miljoen euro)  | 1.570,3    | 1.283,1                |
| Schuldgraad <sup>1</sup> (in %)   | 55,8       | 54,6                   |
| Interest Coverage Ratio <sup>2</sup> (in x)                               | 3,3        | 3,6                    |
| Gemiddelde kost van de schulden (in %)                                    | 3,52       | 3,64                   |
| Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)            | 3,5        | 3,0                    |
| Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren) | 4,1        | 3,4                    |
| Hedge ratio <sup>3</sup> (in %)   | 82         | 78                     |
| Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>4</sup> (in jaren)        | 6,7        | 5,7                    |

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 intresten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

Deze parameter geeft aan hoe groot het draagvlak is voor de onderneming om haar jaarlijkse financiële lasten te dragen.

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 aangegeven om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

- een actief beheer van de financiële risico's waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

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

## 2. Structuur van de schulden

### Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's. 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 vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring. WDP geeft de voorkeur aan een financieel beleid waarbij de schuldgraad schommelt tussen 55 en 60%.

1 Zie eveneens toelichting XXI. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad op blz. 226 voor de toepassing van art. 24 van de GVV-Wet.

2 Het betreft hier de obligatielening zoals uitgegeven in 2013 en deze die werd uitgegeven in het voorjaar van 2014, beide met een looptijd van 7 jaar. Zie [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

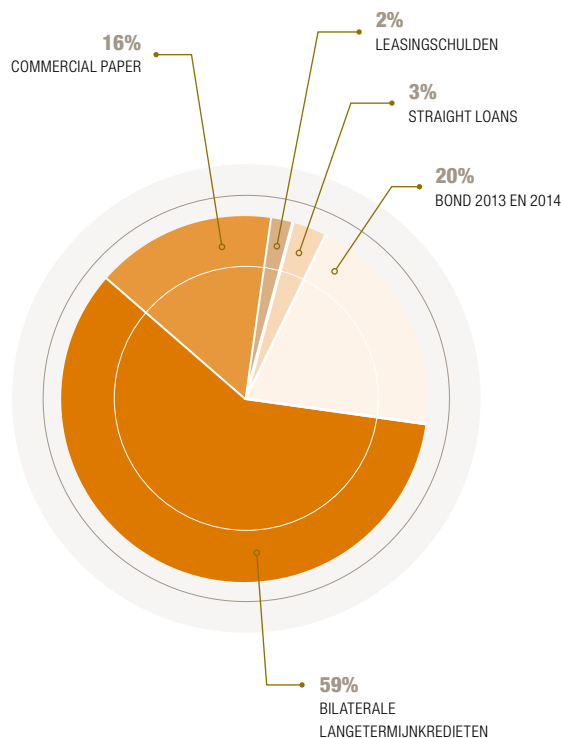
Eind 2014 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 55,8%, quasi stabiel tegenover 55,5% per eind 2013<sup>1</sup>.

### Samenstelling

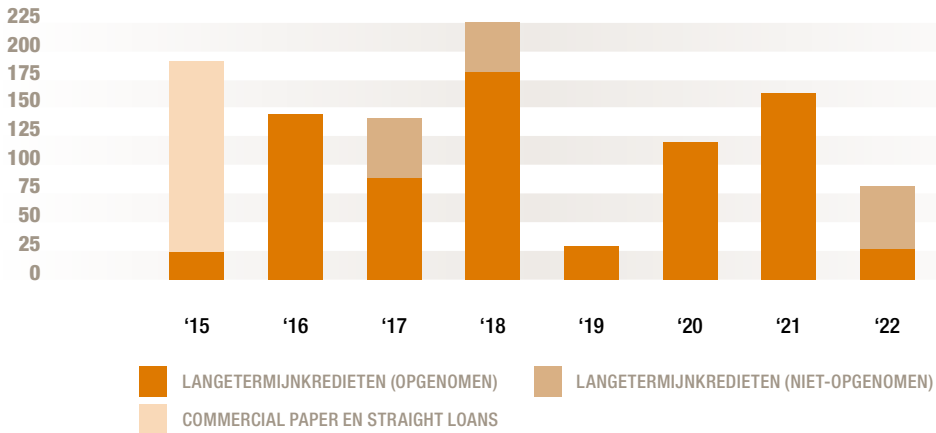
Op 31 december 2014 bedroegen de totale uitstaande geconsolideerde financiële schulden 863,8 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 495,5 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over negen banken;
- 147,4 miljoen euro commercial paper;
- 174,5 miljoen euro obligatieleningen<sup>2</sup>;
- 30,6 miljoen euro straight loans;
- 15,9 miljoen euro leasingschulden.

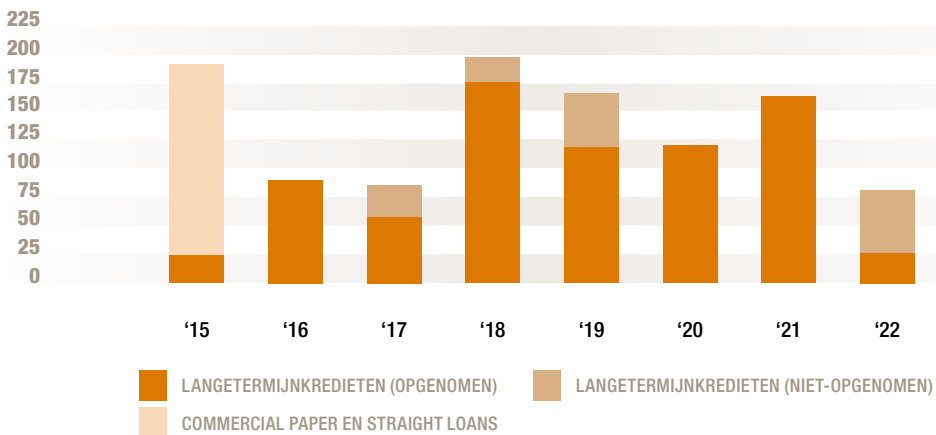
Wat de bancaire schulden betreft, streeft WDP ernaar om in de landen waar de GVV actief is voornamelijk te werken met lokale bankiers.



## VERVALDAGEN KREDIETEN (MINIMALE LOOPTIJD)<sup>1</sup>



## VERVALDAGEN KREDIETEN (MAXIMALE LOOPTIJD)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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 zouden worden uitgeoefend.

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, Triodos Bank 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. 23% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 48% hebben een looptijd van meer dan één jaar en 29% hiervan vervalt op meer dan vijf jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2015, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds quasi volledig verlengd. Een klein restant van 18 miljoen euro is gedekt door de beschikbare onbenutte kredietfaciliteiten.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2014 bedraagt 3,5 jaar<sup>3</sup>. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,1 jaar<sup>4</sup>. Eind 2013 was dit respectievelijk 3,0 en 3,4 jaar.

Op 31 december 2014 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 130 miljoen euro<sup>5</sup>. Daarnaast zijn er de beschikbare kortetermijnlijnen ter prefinanciering van projecten in Nederland alsook kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal en ter afdekking van het commercial paper-programma voor een totaal bedrag van 170 miljoen euro. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2015, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten quasi volledig verlengd.

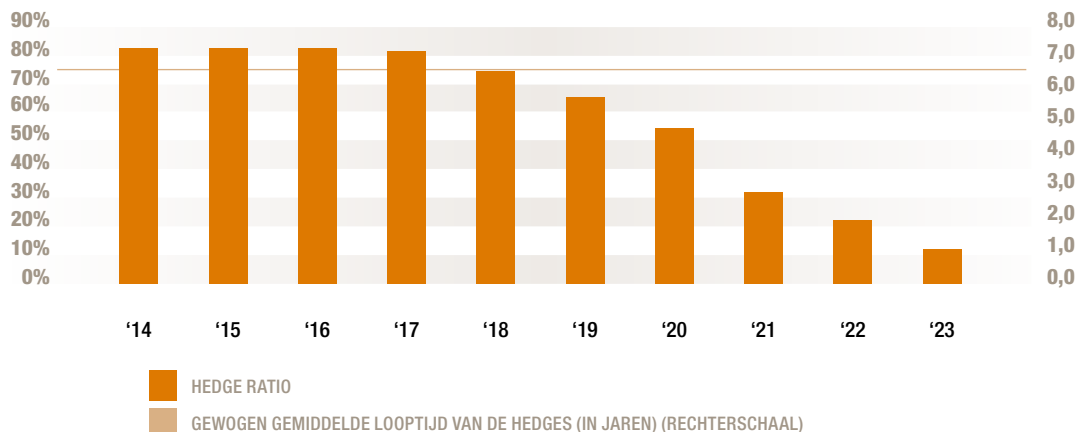
De voorgaande grafieken geven de vervaldagen van de schulden weer. Het is de bedoeling van WDP om een zo goed mogelijke spreiding van de schulden in de tijd te bekomen, waarbij eveneens een evenwicht gezocht wordt tussen looptijd, kost en diversificatie van de gebruikte schuldinstrumenten. Aangezien 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 2015 vervallen 198,9 miljoen euro schulden, waarvan 147,4 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.

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

4 Hierbij werd rekening gehouden met de nieuwe financieringsoperaties gerealiseerd na balansdatum en vóór de publicatie van de jaarcijfers 2014. 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 4,4 jaar.

5 Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië.

## EVOLUTIE HEDGE RATIO



### Indekkingen

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te ondervangen en de kost van de schulden te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedgingpolitiek waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter indekking van de financiële schulden. De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 82% op 31 december 2014<sup>6</sup>. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 82% in 2017 en 65% in 2019. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook blz. 226 voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en blz. 81 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,5% voor het boekjaar 2014, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2013 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 3,6%.

In 2015 verwacht WDP een daling van de kost van de schulden richting 3% naar aanleiding van het verlengen van de hedginginstrumenten (zie ook 5.5.4. *Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2014* op blz. 62).

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 8%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 7,1 jaar. Deze worden vervolgens gefinancierd met 55-60% aan schulden die een gemiddelde kost dragen van onder de 4% gebaseerd op een zeer hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 6,7 jaar).

<sup>6</sup> 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. 3 en toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 216.

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 3,3x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

### 3. Convenanten en zekerheden

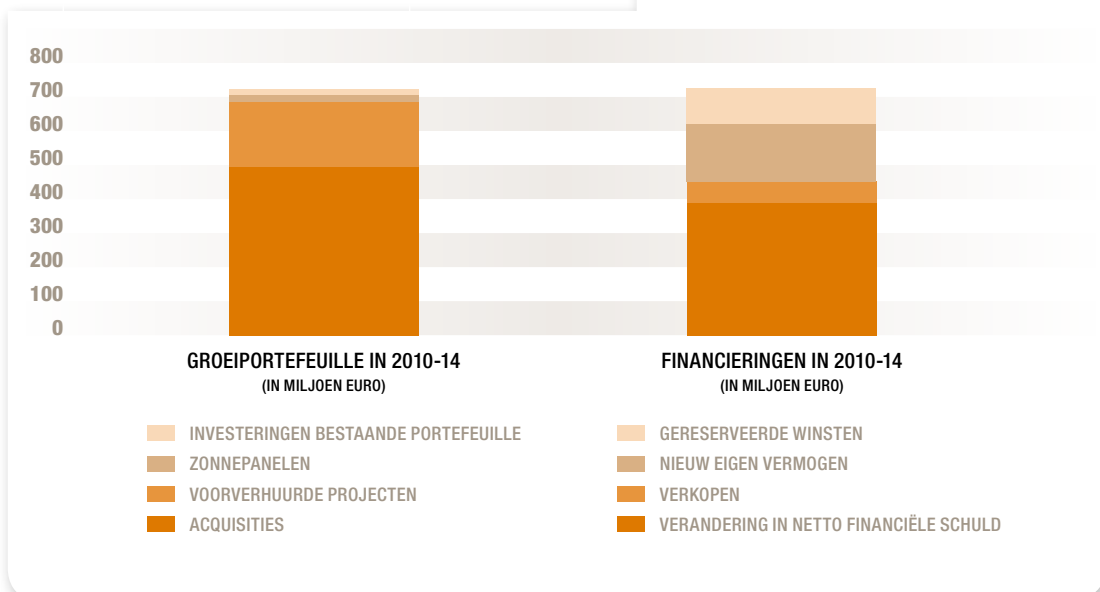
De contractuele bepalingen van de krediet-faciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV) en als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) in Nederland voor wat betreft de financiering van WDP Nederland NV, dat er een minimum *Interest Coverage Ratio* is van 1,5x<sup>7</sup> en dat de waarde van speculatieve ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de

boekwaarde van de portefeuille mag bedragen. WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2014. De *Interest Coverage Ratio* bedroeg 3,3x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0% eind 2014.

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. 230.

<sup>7</sup> Voor drie 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. 230.

#### FINANCIERINGSBRONNEN GEDURENDE 2010-14



## 4. Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2014

### Financieringsbeleid in 2014

In 2014 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 275 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 circa 90 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de kapitaalverhoging naar aanleiding van de Tiel-transactie en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden, waardoor de schuldgraad met 55,8% per 31 december binnen de beoogde range bleef van 55-60%. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd en geanticipeerd op de vervaldagen van de kredieten in 2015.

Zo versterkte de onderneming de financiële middelen in 2014 achtereenvolgens door middel van:

- **Keuzedividend ten belope van circa 23 miljoen euro.**  
De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 60% 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 leidde tot een kapitaalverhoging van 22,9 miljoen euro door middel van de creatie van 460.317 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 49,74 euro.
- **Openbare aanbieding van retail obligaties voor een bedrag van 125 miljoen euro.**  
WDP realiseerde een succesvolle openbare aanbieding van retail obligaties voor een totaalbedrag van 125 miljoen euro met vervaldag op 13 juni 2021. De vaste rente van de obligaties bedraagt 3,375% bruto per jaar. De netto-opbrengsten werden hoofdzakelijk gebruikt voor de acquisities van verschillende sites in de Benelux<sup>8</sup>.
- **Verlenging kredietlijnen BNP Paribas Fortis voor 50 miljoen euro.**  
WDP kon met BNP Paribas Fortis de verlenging van een bestaand krediet van 50 miljoen euro realiseren dat op vervaldag kwam per 31 december 2014 via twee nieuwe kredietfaciliteiten van elk 25 miljoen euro met respectievelijk een looptijd van 6 en 7 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.
- **Versterking eigen vermogen met 50 miljoen euro via (indirecte) inbreng in natura site te Tiel.**  
Eind november 2014 verwezenlijkte WDP de verwerving van een nieuwbouwsite te Tiel. De verrichting gebeurde via een (indirecte) inbreng in natura en de betaling via de uitgifte van nieuwe aandelen WDP. De nieuwe aandelen werden uitgegeven naar aanleiding van een kapitaalverhoging, door een beslissing van de Raad van Bestuur met gebruikmaking van het toegestaan kapitaal. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 50,3 miljoen euro via uitgifte

<sup>8</sup> Zie persberichten van 2 mei 2014 en 19 mei 2014.



van 899.080 nieuwe aandelen WDP aan een prijs van 56,00 euro per aandeel.

- **Toekenning nieuw kredietpakket van 50 miljoen euro door BNP Paribas Fortis.**  
WDP kon met partnerbank BNP Paribas Fortis een nieuw kredietpakket afsluiten van 50 miljoen euro ter financiering van het lopende groeiplan. Het betreft twee leningen van elk 25 miljoen euro van het type *bullet* met een looptijd van 7 jaar. Dit onderstreept het vertrouwen in de activiteiten en strategie van WDP door zijn financieringspartner.
- **Verlenging kredietlijn bij ABN AMRO voor een totaalbedrag van 75 miljoen euro.**  
Met ABN AMRO kon een bestaande *bullet lening* van 75 miljoen euro met vervaldag in april 2015 verlengd worden onder de vorm van 2+2 jaar.
- **Verlenging kredietlijn bij Belfius Bank voor een totaalbedrag van 25 miljoen euro.**  
WDP kon met Belfius Bank de verlenging van een bestaand krediet realiseren. Het betreft een *bullet krediet* van 25 miljoen euro met vervaldag in het vierde kwartaal van 2015 dat werd verlengd voor 7 jaar met vervaldag eind 2022.

Daarnaast heeft WDP gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten om zijn bestaande hedginginstrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden in het vierde kwartaal van 2014 een aantal bestaande *Interest Rate Swaps* verlengd door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd. Dit zal leiden tot een betere visibiliteit op de winsten door een verlenging van de looptijd en zal tevens een onmiddellijke besparing opleveren met een gemiddelde kost van de schulden die zal evolueren richting 3%.

### Financiële risico's

Ook in 2014 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. 3.

## 6. EPRA-stats

### EPRA-kernprestatie-indicatoren

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

De commissaris is nagegaan of de *EPRA Earnings*-, de *EPRA NAV*- en de *EPRA NNAV*-ratio's berekend werden volgens de definities van de *EPRA Best Practices Recommendations* van december 2014, 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-<br>PRESTATIEMETING                | DEFINITIE   | DOEL  | IN EURO<br>(X 1.000) | IN EURO<br>/AANDEEL |
|-------|---|---|---|----------------------|---------------------|
| I.    | <b>EPRA-WINST</b>                       | Recurrente winst van de operationele kernactiviteit.  | Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.   | 67.337               | 4,10                |
| II.   | <b>EPRA NAV<sup>1</sup></b>             | Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. | Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.   | 683.148              | 39,2                |
| II.   | <b>EPRA NNAV<sup>2</sup></b>            | Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.   | Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.  | 604.061              | 34,6                |
| III.  | <b>EPRA NIY<sup>3</sup></b>             | Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingkosten 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.  | <b>EPRA 'TOPPED-UP' NIY<sup>3</sup></b> | Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).   | Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de 'topped-up' NIY.  | N/R                  | N/R                 |
| IV.   | <b>EPRA-LEEGSTANDS-PERCENTAGE</b>       | 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 NNAV = *Triple Net Asset Value*.3 NIY = *Net Initial Yield*.

## I. EPRA-WINST

| (IN EURO X 1.000)  | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13    |
|--|---------------|---------------|
| <b>WINST PER IFRS-RESULTATENREKENING</b>   | <b>64.750</b> | <b>79.674</b> |
| Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:  |               |               |
| I. wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen     | -16.786       | 1.620         |
| - Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille   | -19.702       | 1.620         |
| - Afschrijvingen op zonnepanelen   | 2.916         | N/B           |
| II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen | -13           | -651          |
| VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten  | 19.375        | -20.838       |
| VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen  | 11            | -252          |
| X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande   | 0             | 0             |
| <b>EPRA-WINST</b>  | <b>67.337</b> | <b>59.553</b> |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen  | 16.432.763    | 15.460.354    |
| <b>EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (IN EURO)</b>  | <b>4,10</b>   | <b>3,85</b>   |

## II. INTRINSIEKE WAARDE VOLGENS EPRA

| (IN EURO X 1.000)  | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13     |
|--|----------------|----------------|
| <b>NAV (IFRS)</b>  | <b>613.494</b> | <b>527.080</b> |
| NAV (IFRS)/aandeel (in euro)   | 35,18          | 32,80          |
| <b>VERWATERDE NAV, NA DE UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN ANDERE AANDELENPARTICIPATIES</b> | <b>613.494</b> | <b>527.080</b> |
| <b>OMVAT (NIET):</b>   |                |                |
| (iv) Reële waarde van de financiële instrumenten   | 69.004         | 49.629         |
| (v.a) Uitgestelde belastingen  | 650            | 886            |

| (IN EURO X 1.000)                            | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13     |
|--|----------------|----------------|
| <b>EPRA NAV</b>                              | <b>683.148</b> | <b>577.595</b> |
| Aantal aandelen                              | 17.438.644     | 16.079.247     |
| <b>EPRA NAV PER AANDEEL (IN EURO)</b>        | <b>39,2</b>    | <b>35,9</b>    |
| <b>EPRA NAV</b>                              | <b>683.148</b> | <b>577.595</b> |
| <b>OMVAT:</b>                                |                |                |
| (i) Reële waarde van financiële instrumenten | -69.004        | -49.629        |
| (ii) Reële waarde van financiële schulden    | -9.433         | 75             |
| (iii) Uitgestelde belastingen                | -650           | -886           |
| <b>EPRA NNAV</b>                             | <b>604.061</b> | <b>527.155</b> |
| Aantal aandelen                              | 17.438.644     | 16.079.247     |
| <b>EPRA NNAV PER AANDEEL (IN EURO)</b>       | <b>34,6</b>    | <b>32,8</b>    |

### III. EPRA NIY EN EPRA 'TOPPED-UP' NIY

| (IN EURO X 1.000)   | 31 DEC. 14 | 31 DEC. 13       |
|---|------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen - volle eigendom                                      | 1.492.240  | 1.194.061        |
| Activa bestemd voor verkoop   | 1.346      | 2.179            |
| Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves                     | -153.063   | -70.347          |
| Afgewerkte vastgoedportefeuille   | 1.340.523  | 1.125.893        |
| Toelage voor geraamde aankoopkosten                                       | 48.160     | 42.012           |
| <b>INVESTERINGSWAARDE VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>          | <b>B</b>   | <b>1.388.682</b> |
| Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten                              | 104.140    | 89.482           |
| Vastgoedkosten  | -2.669     | -2.314           |
| <b>GEANNUALISEERDE NETTOHURGELDEN</b>                                     | <b>A</b>   | <b>101.472</b>   |
| Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli | 0          | 0                |
| <b>AANGEPASTE GEANNUALISEERDE NETTOHUUR</b>                               | <b>C</b>   | <b>101.472</b>   |
| <b>EPRA NIY</b>   | <b>A/B</b> | <b>7,3%</b>      |
| <b>EPRA 'TOPPED-UP' NIY</b>   | <b>C/B</b> | <b>7,5%</b>      |

## IV. VASTGOEDBELEGGINGEN – HUURDATA EN LEEGSTANDSPERCENTAGE (EPRA)

| SEGMENT   | BRUTOHUURINKOMSTEN        | NETTOHUURINKOMSTEN        |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | 2014<br>(IN EURO X 1.000) | 2014<br>(IN EURO X 1.000) |
| België  | 48.542                    | 46.740                    |
| Nederland   | 39.608                    | 39.271                    |
| Frankrijk   | 5.823                     | 5.132                     |
| Roemenië  | 525                       | 385                       |
| <b>TOTAAL AANTAL VASTGOEDEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR VOOR VERHURING</b>   | <b>94.499</b>             | <b>91.529</b>             |
| <b>AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING</b>     |                           |                           |
| Huurinkomsten in verband met:   |                           |                           |
| - Activa bestemd voor verkoop   |                           |                           |
| - Vastgoedbeleggingen reeds verkocht                                  | -31                       | 33                        |
| - Vastgoed in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur | 567                       | 993                       |
| - Inkomsten uit zonnepanelen  |                           | 6.819                     |
| - Andere aanpassingen   | -525                      | -381                      |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>94.509</b>             | <b>98.993</b>             |

## V. EPRA-KOSTRATIO

| (IN EURO X 1.000)  |            | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13    |
|--|------------|---------------|---------------|
| <b>INCLUSIEF:</b>  |            |               |               |
| I. Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening                    |            | 9.915         | 8.487         |
| III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement  |            | -694          | -716          |
| IV. Andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge |            | 333           | 556           |
| <b>EXCLUSIEF (INDIEN VERVAT IN BOVENSTAANDE):</b>  |            |               |               |
| VI. Afschrijvingen   |            | -683          | -671          |
| <b>EPRA-KOSTEN (INCLUSIEF DIRECTE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>  | <b>A</b>   | <b>8.871</b>  | <b>7.655</b>  |
| IX. Directe leegstandskosten   |            | -327          | -237          |
| <b>GEANNUALISEERDE NETTOHURGELDEN</b>  | <b>B</b>   | <b>8.544</b>  | <b>7.419</b>  |
| X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond  |            | 94.292        | 83.263        |
| <b>BRUTOHUURINKOMSTEN</b>  | <b>C</b>   | <b>94.292</b> | <b>83.263</b> |
| <b>EPRA-KOSTRATIO (INCLUSIEF DIRECTE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>   | <b>A/C</b> | <b>9,4%</b>   | <b>9,2%</b>   |
| <b>EPRA-KOSTRATIO (EXCLUSIEF DIRECTE LEEGSTANDSKOSTEN)</b>   | <b>B/C</b> | <b>9,1%</b>   | <b>8,9%</b>   |

| VERHUURBARE<br>RUIMTE<br>PER 31 DEC. 14<br>(IN M <sup>2</sup> ) | BRUTOHUURINKOMSTEN<br>OP JAARBASIS<br>(IN EURO X 1.000) | VERWACHTE<br>HUURWAARDE VOOR<br>LEEGSTAANDE RUIMTES<br>PER 31 DEC. 14 | TOTALE VERWACHTE<br>HUURWAARDE<br>(IN EURO X 1.000) | PERCENTAGE<br>LEEGSTAND<br>(IN %) |
|---|---|---|---|-----------------------------------|
| 1.361.119   | 49.728  | 1.825   | 51.104  | 3,6                               |
| 905.419   | 45.803  | 487   | 43.389  | 1,1                               |
| 150.113   | 6.230   | 270   | 6.137   | 4,3                               |
| 15.579  | 707   | 0   | 792   | 0,0                               |
| <b>2.432.230</b>  | <b>102.467</b>  | <b>2.582</b>  | <b>101.422</b>                                      | <b>2,6</b>                        |
| -15.579   | 966   |   | -792  |                                   |
| <b>2.416.651</b>  | <b>103.433</b>  | <b>2.582</b>  | <b>100.630</b>                                      | <b>2,6</b>                        |

## VI. VASTGOEDBELEGGINGEN – EVOLUTIE NETTOHUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

| (IN EURO X 1.000)   | 31 DEC. 14  |               |
|---|---|---------------|
|   | VASTGOED DAT GEDURENDE TWEE JAAR WERD AANGEHOUDEN | AANKOPEN      |
| België  | 23.753  | 18.860        |
| Nederland   | 26.457  | 9.190         |
| Frankrijk   | 5.237   |               |
| Roemenië  | 379   |               |
| <b>VASTGOED BESTEMD VOOR VERHUURING</b>   | <b>55.827</b>                                     | <b>28.050</b> |
| <b>AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING</b>                     |   |               |
| Nettohuurinkomsten vastgoedbeleggingen die eerder werden verkocht                     |   |               |
| Niet-toegekend  |   |               |
| Inkomsten uit zonne-energie   |   |               |
| Andere aanpassingen: Roemenië   | -379  |               |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT VOOR HET VASTGOED OP GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING</b> | <b>55.448</b>                                     | <b>28.050</b> |

## VII. VASTGOEDBELEGGINGEN – WAARDERINGSGEGEVENS

| (IN EURO X 1.000)  | REËLE WAARDE     | WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE TIJDENS HET JAAR | NETTO-AANVANGSRENDIMENT EPRA (IN %) |
|--|------------------|---|-------------------------------------|
| België   | 682.581          | 1.324   | 7,1%                                |
| Nederland  | 573.298          | 18.095  | 7,5%                                |
| Frankrijk  | 77.676           | 725   | 7,7%                                |
| Roemenië   | 9.418            | -443  | 8,9%                                |
| <b>TOTAAL AANTAL VASTGOEDEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR</b>                   | <b>1.342.973</b> | <b>19.702</b>                                   | <b>7,3%</b>                         |
| <b>AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-BALANS</b>                  |                  |   |                                     |
| - Vastgoed in ontwikkeling voor eigen rekening bestemd voor verhuuring | 110.358          |   |                                     |
| - Grondreserves  | 38.746           |   |                                     |
| - Activa bestemd voor verkoop  | -1.346           |   |                                     |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN IN DE GECONSOLIDEERDE IFRS-BALANS</b>           | <b>1.490.731</b> |   |                                     |



| 31 DEC. 14 |               |                              | 31 DEC. 13  |            | ORGANISCHE GROEI<br>NETTOHUURINKOMSTEN<br>2014 (IN %) |
|------------|---------------|------------------------------|---|------------|---|
| VERKOPEN   | PROJECTEN     | TOTALE<br>NETTOHUURINKOMSTEN | VASTGOED DAT<br>GEDURENDE TWEE JAAR<br>WERD AANGEHOUDEN |            |   |
| 36         | 6.576         | 49.226                       | 23.850  | -0,4       |   |
|            | 3.536         | 39.183                       | 26.623  | -0,6       |   |
|            |               | 5.237                        | 4.992   | 4,9        |   |
|            | 2             | 381                          | 332   | 14,2       |   |
| <b>36</b>  | <b>10.114</b> | <b>94.027</b>                | <b>55.797</b>   | <b>0,0</b> |   |
|            |               | -44                          |   |            |   |
|            |               | -1.428                       |   |            |   |
|            |               | 6.819                        |   |            |   |
|            | -2            | -381                         | -332  |            |   |
| <b>36</b>  | <b>10.113</b> | <b>98.993</b>                | <b>55.465</b>   |            |   |

## VIII. VASTGOEDBELEGGINGEN – GEGEVENS MET BETREKKING TOT HUURCONTRACTEN

| SEGMENT       | GEMIDDELDE LOOPTIJD                |                                  |
|---------------|------------------------------------|----------------------------------|
|               | TOT EERSTE VERVALDAG<br>(IN JAREN) | TOT EINDEVERVALDAG<br>(IN JAREN) |
| België        | 5,4                                | 8,3                              |
| Nederland     | 8,3                                | 9,2                              |
| Frankrijk     | 3,4                                | 6,3                              |
| Roemenië      | 7,9                                | 7,9                              |
| <b>TOTAAL</b> | <b>6,6</b>                         | <b>8,6</b>                       |

| GEGEVENS EERSTVOLGENDE VERVALDAG HUURCONTRACTEN<br>ACTUELE HUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN DIE OP<br>EERSTVOLGENDE VERVALDAG KOMEN (IN EURO X 1.000) |               |               | GEGEVENS EINDEVERVALDAG HUURCONTRACTEN<br>ACTUELE HUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN DIE OP<br>EINDEVERVALDAG KOMEN (IN EURO X 1.000) |              |               |
|--|---------------|---------------|--|--------------|---------------|
| JAAR 1   | JAAR 2        | JAAR 3-5      | JAAR 1   | JAAR 2       | JAAR 3-5      |
| 5.122  | 5.540         | 21.471        | 1.483  | 1.643        | 9.393         |
| 4.205  | 4.418         | 4.620         | 4.200  | 2.981        | 6.057         |
| 0  | 524           | 4.573         | 0  | 0            | 3.120         |
| 0  | 0             | 0             | 0  | 0            | 0             |
| <b>9.327</b>   | <b>10.483</b> | <b>30.664</b> | <b>5.682</b>   | <b>4.624</b> | <b>18.570</b> |

## 7. Vooruitzichten

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2015, met betrekking tot het geconsolideerd netto courant resultaat<sup>1</sup> en de geconsolideerde balans van WDP Comm. VA.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2014 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum<sup>2</sup>.

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.

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Zie tevens 5.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 46 en 5.5. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen* op blz. 56.

### 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 2014 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de Gereguleerde VastgoedVennootschappen.

#### 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 0,0% wat de indexatie van de huurcontracten in 2015 betreft, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2014.
- Voor de berekening van de intrestvoeten wordt uitgegaan van een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één maand en op drie maand van respectievelijk 0,05% en 0,10%, en vervolgens licht uitlopend tot respectievelijk 0,10% en 0,20% 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 (voornamelijk 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 (IAS 40) wordt de vastgoedportefeuille gewaardeerd aan *fair value*. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. De vastgoedportefeuille van WDP wordt overigens op kwartaalbasis door onafhankelijke vastgoeddeskundigen gewaardeerd. 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. 3.

### 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 2015 komt 11% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2014 reeds 70% kon worden verlengd en waarvan dus de actuele huur is gekend. Voor de 30% die nog niet is verlengd, wordt rekening gehouden met huurverlengingen/huurvernieuwingen: op individuele basis is een analyse gemaakt van leegstandsperiode, verhoogde lasten en taksen normaal ten laste van de huurder, eventuele 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 96% voor 2015.

- Het netto-investeringsvolume van circa 275 miljoen euro, gerealiseerd in 2014, zal tijdens het boekjaar 2015 volledig bijdragen. Daarnaast zijn er reeds verschillende aankopen gerealiseerd of gepland in de loop van het eerste kwartaal van 2015, alsook meerdere nieuwbouwprojecten in uitvoering met oplevering in 2015. Er wordt tevens uitgegaan van verdere groei, rekening houdend met een kapitaalstructuur die constant blijft met een schuldratio van circa 56%.

### Andere bedrijfsopbrengsten/lasten

- Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de productie van zonne-energie. Deze worden geraamd op 7,7 miljoen euro<sup>3</sup>. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de te verwerven PV-installaties op de site te Bornem<sup>4</sup>.
- Daarnaast omvat deze post het netto-effect van doorgerekende kosten aan de huurders met inbegrip van de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent 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 2015 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.

### 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 van om en bij de 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. Hier toe 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 Euronext-quoting, de kost inzake het prudentieel toezicht op GVV's, en het budget van de vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

<sup>3</sup> Zie ook toelichting IV. *Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden* voor de voorspelling van de kasstromen van de PV-installaties.

<sup>4</sup> Zie 5.4.9. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen - Feiten na balansdatum* op blz. 54.

## 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 2014 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2015 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. 218) en een indekkingsgraad van 82% op basis van de situatie per 31 december 2014, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 3,1% voor 2015. 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 kapitaliseren<sup>5</sup>. 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 financieel resultaat (zie tabel onderstaand).

<sup>5</sup> Zie ook hoofdstuk 5.4.4. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen - Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring* op blz. 49 en hoofdstuk 7.1.5. *Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille - Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening* op blz. 131.

| GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING<br>(IN EURO X 1.000)               | 2014<br>ACTUAL | 2015<br>BUDGET |
|---|----------------|----------------|
| Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten                       | 93.438         | 109.144        |
| Opbrengsten van zonne-energie   | 6.819          | 7.700          |
| Andere bedrijfsopbrengsten/ -kosten                                   | 1.567          | 54             |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>101.824</b> | <b>116.898</b> |
| Vastgoedkosten  | -2.830         | -3.063         |
| Algemene kosten van de vennootschap                                   | -5.535         | -6.288         |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b> | <b>93.458</b>  | <b>107.548</b> |
| Financieel resultaat (exclusief IAS 39)                               | -25.378        | -26.847        |
| Belastingen op netto courant resultaat                                | -152           | -200           |
| Latente belastingen op netto courant resultaat                        | -479           | -600           |
| Aandeel in het resultaat van joint ventures                           | -113           | 665            |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>  | <b>67.337</b>  | <b>80.566</b>  |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA) (IN EURO PER AANDEEL)</b>           | <b>4,10</b>    | <b>4,40</b>    |

| GECONSOLIDEERDE BALANS<br>(IN EURO X 1.000) | 2014<br>ACTUAL   | 2015<br>BUDGET   |
|---|------------------|------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                         | <b>1.547.012</b> | <b>1.749.433</b> |
| Vastgoedbeleggingen                         | 1.461.814        | 1.660.810        |
| Andere materiële vaste activa               | 63.699           | 69.199           |
| Andere vaste activa                         | 21.499           | 19.424           |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                     | <b>23.318</b>    | <b>13.304</b>    |
| Activa bestemd voor verkoop                 | 1.346            | 0                |
| Kas en kasequivalenten                      | 234              | 512              |
| Andere vlottende activa                     | 21.738           | 12.792           |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                        | <b>1.570.330</b> | <b>1.762.737</b> |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                       | <b>613.494</b>   | <b>695.003</b>   |
| <b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>           | <b>734.328</b>   | <b>841.712</b>   |
| Langlopende financiële schulden             | 664.928          | 772.312          |
| Andere langlopende verplichtingen           | 69.400           | 69.400           |
| <b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>           | <b>222.509</b>   | <b>226.021</b>   |
| Kortlopende financiële schulden             | 198.886          | 201.275          |
| Andere kortlopende verplichtingen           | 23.623           | 24.746           |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                       | <b>1.570.331</b> | <b>1.762.737</b> |
| Schuldgraad                                 | 55,8%            | 56,0%            |



## 2. Prognose van de geconsolideerde resultatenrekening (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2015 een stijging van het netto courant resultaat per aandeel (EPRA) met 7% tot 4,40 euro per aandeel (circa 81 miljoen euro)<sup>6</sup>.

## 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 2015 verwacht WDP een verdere stijging van het netto courant resultaat (onder de huidige omstandigheden) tot 4,40 euro per aandeel. Op basis van deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2015 (betaalbaar in 2016) een dividend per aandeel uit te keren van 3,60 euro bruto, wat overeenkomt met een stijging van 6% tegenover 3,40 euro in 2014, bovendien gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 82%.

## 4. Verhoging ambitie groeiplan 2013-16

Door de acceleratie in het investeringsritme en de lagere kost van de schulden, zit WDP op schema om één jaar vroeger dan vooropgesteld de beoogde doelstelling van het groeiplan 2013-16 te realiseren. WDP wil verder blijven groeien in dimensie en winstgevendheid via een uitbreiding van de portefeuille in de kernmarkten in België en Nederland, aangevuld door Noord-Frankrijk en de logistieke groeiemarkt Roemenië. Binnen deze context verhoogt WDP zijn ambitie binnen zijn groeiplan 2013-16 tot een beoogde portefeuille van 2,0 miljard euro (voorheen 1,8 miljard euro).

Bij deze beoogde groei staat de creatie van aandeelhouderswaarde voorop, met als doelstelling een netto courant resultaat (EPRA) per aandeel in 2016 van 4,70-5,00 euro (voorheen 4,40-4,60 euro), een stijging met bijna 10%. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden. Voor 2017 zou deze ambitie zich moeten vertalen in een netto courant resultaat en dividend van minstens 5,00 euro respectievelijk 4,00 euro per aandeel<sup>7</sup>.

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 zonneshijn.

7 Dit objectief 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 zonneshijn. WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren door de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, 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.

## 5. 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 2014, behoudens het doorrollen van het waarderingsmodel met één jaar<sup>8</sup>. Deze aanpassing wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen conform IAS 16.
- Voor de evolutie van het eigen vermogen werd rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen dat nodig is om een schuldgraad van circa 56% te handhaven, de dividenduitkering over 2014 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen, de winstevolutie gedurende het boekjaar 2015 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 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 keuzedividend). WDP heeft per 31 december 2014 een buffer van 130 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen kan worden voldaan.

<sup>8</sup> Zie ook Toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa* op blz. 213.

## 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. 14     |       |       |      |       |       |
|--|-------|-------|------|-------|-------|
| <b>Δ Inflatie (in %)</b>   | -1,0% | -0,5% | 0,0% | 0,5%  | 1,0%  |
| Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)                                      | -1,0  | -0,5  | 0,0  | 0,5   | 1,0   |
| <b>Δ Bezettingsgraad (in %)</b>  | -1,0% | -0,5% | 0,0% | 0,5%  | 1,0%  |
| Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)                                      | -1,2  | -0,6  | -    | 0,6   | 1,2   |
| <b>Δ Euribor (in %)</b>  | -1,0% | -0,5% | 0,0% | 0,5%  | 1,0%  |
| Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)                                      | N/R   | N/R   | -    | -0,8  | -1,6  |
| <b>Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)</b>                          | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5%  | 5%    |
| Δ Schuldgraad (in %)   | 2,8%  | 1,4%  | 0,0% | -1,3% | -2,5% |
| <b>Δ Investerings (in miljoen euro)</b>  | -50,0 | 25,0  | -    | 25,0  | 50,0  |
| Δ Schuldgraad (in %)   | -1,4% | 0,7%  | 0,0% | 0,7%  | 1,3%  |
| <b>Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)</b>                          | -5,0% | -2,5% | 0,0% | 2,5%  | 5,0%  |
| Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)    | -74,6 | -37,3 | -    | 37,3  | 74,6  |
| <b>Δ Intrestvoeten (in %)</b>  | -1,0% | -0,5% | 0,0% | 0,5%  | 1,0%  |
| Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro) | -40,7 | -19,9 | -    | +19,1 | +37,3 |

## 7. Verslag van de commissaris

Aan de Raad van Bestuur van  
Warehouses De Pauw 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 2015 en de geconsolideerde balans op 31 december 2015 (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 5.7.1., 5.7.2. en 5.7.5. van het Jaarlijks financieel verslag 2014 van de groep, gedateerd 30 maart 2015 (het *Jaarlijks financieel verslag 2014*, het *Registratiedocument*). Wij brengen echter geen verslag uit over het groeiplan 2013-16 noch over de dividendverwachtingen zoals vermeld in 5.7.3. en 5.7.4. van het Jaarlijks financieel verslag 2014.

Dit verslag is vereist door Bijlage XV van de EG Verordening nr. 809/2004 (de *Prospectusverordening*) verwijzend naar Bijlage I punt 13.2. 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 de vereisten van Bijlage XV van de Prospectusverordening verwijzend naar Bijlage 1 punt 13.

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 XV van de Prospectusverordening verwijzend naar Bijlage I punt 13.2. 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 de basis van de grondslagen vermeld in 5.7.1., 5.7.2. en 5.7.5. van het Registratiedocument en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2015. 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 2014.

### 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 2014.

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 bestuurders behoren, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de bestuurders ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose 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 kunnen worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met die, 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 bestuurders 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 2014.

### 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 XV van de Prospectusverordening verwijzend naar Bijlage I punt 13.2.

Hoogachtend

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

**Vertegenwoordigd door  
Kathleen De Brabander**

**DE COMMISSARIS**

# 8. 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. Comit es 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](http://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 zaken doen 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 punten 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 als GVV:

→ 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, de heer 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 de heer 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 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-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 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 2014* bevat de inhoud van de Corporate Governance Verklaring van WDP, zoals tevens gepubliceerd op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be), en beschrijft de toestand op 31 december 2014.

## 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 vetorecht heeft tegen alle belangrijke besluiten van de Algemene Vergadering en quasi onmogelijk uit zijn / haar functie kan worden ontzet.

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

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

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

De zaakvoerder De Pauw NV werd aangesteld voor onbepaalde duur. Sinds 1 september 2002 is de heer 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 5.8.9. *Interne controle* op blz. 108).

### 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 2014 139.857.425,77 euro en wordt vertegenwoordigd door 17.438.644 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 emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, dient elke natuurlijke of rechtspersoon die, rechtstreeks of onrechtstreeks, stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft of overdraagt, aan deze laatste en aan de FSMA kennis te geven van het aantal en van het percentage van de bestaande stemrechten die hij ten gevolge van de verwerving/overdracht houdt, wanneer de stemrechten verbonden aan de stemrechtverlenende effecten die hij houdt de hierna genoemde drempels over- of onderschrijden. Enerzijds is er de statutaire drempel van 3% en anderzijds 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 referentie-aandeelhouder, die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur (zie 4.3.1. *Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur* bij hoofdstuk 5.8.4. *De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV* hierna).

De verplichtingen van de vennootschap en de rechten van de aandeelhouders 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.be](http://www.wdp.be)). Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de vennootschap gedurende een periode van 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 zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig.

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

Een wijziging van de statuten is alleen dan aangenomen, indien zij voorafgaandelijk goedgekeurd werd door de 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 onafhankelijke 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 referentie-aandeelhouder, de Familie Jos De Pauw.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt op dit ogenblik zes bestuurders, waarvan drie

onafhankelijke 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 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.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2014: 100%).

→ **MOST BVBA**

(Drielandenbaan 66, 1785 Merchtem) vast vertegenwoordigd door de heer Frank Meysman, is onafhankelijk bestuurder sinds 2006. Frank Meysman kan bogen op ruime kennis en internationale ervaring 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 en is heden voorzitter van de Raad van Bestuur van Thomas Cook PLC.

De heer Frank Meysman kan bogen op ruime kennis en internationale ervaring (bijvoorbeeld in Nederland) inzake marketing en kan daardoor de klantgerichtheid van WDP verder versterken.

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Picanol, Spadel, Palm Breweries\* en Grontmij\*. Tevens is hij voorzitter van de Raad van Bestuur van Betafence en JBC.

Zijn mandaat loopt af op 27 april 2016 (aanwezigheidsgraad in 2014: 92,3%).

→ **Alex Van Breedam**

(Duffelshoek 5, 2550 Kontich) is onafhankelijk bestuurder sinds 2003. Hij is doctor in de Toegepaste Economische Wetenschappen en houder van meerdere masterdiploma's. Na eerst ervaring te hebben opgedaan bij KPMG was hij sinds 2000 coördinator van de opstart van het Vlaams Instituut voor de Logistiek, waarvan hij tot 2008 algemeen directeur was en werd hij zelfstandig expert Supply Chain Management, gespecialiseerd in de strategische begeleiding van logistieke bedrijven. Zijn expertise in de logistieke sector draagt bij tot de strategische en geografische beslissingen binnen WDP.

Thans staat hij ook aan de leiding van Tri-Vizor, een innovatieve speler in de logistiek en spin-off van de Universiteit Antwerpen. Daarnaast is hij deeltijds docent en gast-professor aan drie Vlaamse universiteiten.

De voorbije vijf jaar was hij bestuurder bij Tri-Vizor NV (in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van Advisart BVBA), zaakvoerder van Advisart BVBA en vennoot bij Business Development Logistics BVBA. Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2014: 100%)<sup>1</sup>.

\* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

<sup>1</sup> Voor meer informatie omtrent de toekomstige samenstelling van de Raad van Bestuur, zie 4.3.2. *Benoeming – duur – ontslag* op blz. 93.

→ **Dirk Van den Broeck**

(Leo de Bethunelaan 79, 9300 Aalst) is onafhankelijk bestuurder sinds 2003. Hij was partner van Petercam tussen 1988 en 2010 en bestuurder tussen 1994 en 2010.

Hij zetelde voor Petercam in verschillende Raden van Bestuur van vastgoedvennootschappen die betrokken zijn bij de uitgifte van vastgoedcertificaten en is vandaag actief als zelfstandig consultant in onder andere vastgoed. De heer Dirk Van den Broeck behaalde diploma's in de Rechten en de Economische Wetenschappen.

Hij zetelt binnen de Raad van Bestuur van WDP als financieel expert inzake vastgoed en corporate finance.

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij 3P (L) SARL\*, 3P Air Freighters Ltd\*, 3P Air Freighters Belgium\*, ASL Aviation Group Ltd\*, Amil Singapore, AMP Ltd\*, Beaulieuwaan NV\*, ALINSO NV\*, Financière Sainte Gudule CVBA\*, Immobilière de la Place Sainte Gudule SA\*, Meli NV, New Paragon Investments Ltd\*, New Phoenix Investments Ltd\*, Omega Preservation Fund Luxembourg, Petercam NV en filialen\*, Promotus BVBA, Reconstruction Capital Ltd, Care Property Invest NV, Urselia BVBA\*, Wilma Project Development NV\*, Terra Capital plc, Radiomatix NV, Patrimonia Fund Europe NV en filialen en Step Ascent Ltd.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2014: 100%).

Gelet op de wettelijke regel dat onafhankelijke bestuurders niet meer dan drie opeenvolgende mandaten als niet-uitvoerend bestuurder in de Raad van Bestuur mogen hebben uitgeoefend, zonder dat dit tijdvak

\* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

langer mag zijn dan twaalf jaar, zal de heer Van den Broeck vanaf 25 februari 2015, en dus vóór het verstrijken van de termijn van zijn mandaat als bestuurder, niet meer worden beschouwd als onafhankelijk bestuurder. Gelet op de wettelijke regel dat (de zaakvoerder van) een GVV te allen tijde tenminste drie onafhankelijke bestuurders dient te hebben, zal de zaakvoerder tijdig een nieuwe onafhankelijke bestuurder benoemen<sup>2</sup>.

→ **Tony De Pauw**

(Ganzenbos 5, 1730 Asse), uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999, vertegenwoordigt de referentieaandeelhouder, namelijk de Familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur<sup>3</sup> RTKA) en vormt samen met de heer Joost Uwents het uitvoerend management van WDP.

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Ensemble Leporello VZW en Concert Olympique.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2014: 100%)<sup>4</sup>.

→ **Joost Uwents**

(Hillarestraat 4A, 9160 Lokeren) bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010, vormt samen met de heer Tony De Pauw het uitvoerend management van WDP. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2020 (aanwezigheidsgraad in 2014: 100%).

2 Voor meer informatie omtrent de toekomstige samenstelling van de Raad van Bestuur, zie 4.3.2. *Benoeming – duur – ontslag* op blz. 93.

3 Voor meer informatie betreffende de maatschapstructuur, verwijzen we naar 6.3. *Aandelen en obligaties – Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming* op blz. 120.

4 Voor meer informatie omtrent de toekomstige samenstelling van de Raad van Bestuur, zie 4.3.2. *Benoeming – duur – ontslag* op blz. 93.

## OVERZICHT DUURTIJD MANDATEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE MEEST RECENTE VOORGESTELDE HERBENOEMINGEN

| BESTUURDERS   | BEGIN MANDAAT          | MEEST RECENTE HERBENOEMING | EINDE MANDAAT |
|---|------------------------|----------------------------|---------------|
| MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman | 2006                   | 2012                       | 27 april 2016 |
| Alex Van Breedam                                    | 2003                   | 2009                       | 29 april 2015 |
| Dirk Van den Broeck                                 | 2003<br>(na coöptatie) | 2011                       | 29 april 2015 |
| Tony De Pauw  | 1999                   | 2011                       | 29 april 2015 |
| Joost Uwents  | 2002                   | 2014                       | 29 april 2020 |
| Mark Duyck  | 1999                   | 2011                       | 29 april 2015 |

### 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 zaakvoerder De Pauw NV 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 vijfenzeftig jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij of zij vijfenzeftig 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 engagementen en nieuwe engagementen buiten de vennootschap worden te gepasten tijde aan de voorzitter van de Raad van Bestuur gemeld.

De bestuurders dienen zich te houden aan de afspraken met betrekking tot discretie en onderling vertrouwen. Ook moeten zij alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten, voorkennis en dergelijke stipt naleven.

## AANDELENBEZIT OP 31 DECEMBER 2014

| NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS                        | AANTAL AANDELEN | % AANDELEN |
|---|-----------------|------------|
| MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman | 2.283           | 0,01       |
| Alex Van Breedam                                    | 0               | 0,00       |
| Dirk Van den Broeck                                 | 0               | 0,00       |
| UITVOERENDE BESTUURDERS                             | AANTAL AANDELEN | % AANDELEN |
| Tony De Pauw  | 0*              | 0,00*      |
| Joost Uwents  | 16.540          | 0,10       |
| UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR              | AANTAL AANDELEN | % AANDELEN |
| Mark Duyck  | 7.056           | 0,04       |

\* De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen (4.638.287 of 26,60% van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP per 31 december 2014), die in onderling overleg werden aangehouden, in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd.

De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming. De leden van dit Beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, houder van 1.800 aandelen WDP. De Pauw NV wordt voor 100% gecontroleerd door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

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* op blz. 110).

De Wet van 28 juli 2011 legt beursgenoteerde bedrijven op om ervoor te zorgen dat tegen 1 januari 2017 minimum één derde van hun Raad van Bestuur bestaat uit leden van het andere geslacht dan de overige bestuurders. WDP streeft ernaar om uiterlijk tegen deze einddatum aan het vereiste quorum tegemoet te komen. Bij afloop van een bestuursmandaat voert WDP een selectie door op basis van heldere, genderneutrale en ondubbelzinnige criteria, vanuit het besef dat voorrang dient te worden gegeven aan het ondervertegenwoordigde geslacht. Deze zoektocht gaat gepaard met een analyse op het niveau van de Raad van Bestuur om de samenstelling van die Raad van Bestuur in de toekomst ook meer de internationalisering van de activiteiten bijvoorbeeld in Nederland te laten reflecteren.

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.

Zoals toegelicht onder 4.3.1. komen de mandaten van verschillende bestuurders te vervallen in de eerste helft van 2015 en heeft de Raad van Bestuur, tevens handelend als benoemingscomité, een zoektocht naar geschikte vervangers ondernomen.

Uit de verschillende kandidatenlijsten werden uiteindelijk twee kandidaten weerhouden. Zij worden door de Raad van Bestuur voorgedragen en ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering van De Pauw NV (nadat de bevoegde instanties van de FSMA terzake werden geconsulteerd):

→ **Mevrouw Anne Leclercq**  
(Herhout 62, TollembEEK)  
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.

→ **Mevrouw Prof. Dr. Cynthia Van Hulle** (Heikant 22, Stekene) 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 in Yale en de University of Chicago en gedoceerd aan de Columbia University. Daarnaast bekleedde zij de Francqui-leerstoel aan de Universiteit Gent.

Voorheen bekleedde zij bestuursmandaten, onder andere als voorzitter van de Raad van Bestuur van Almancora, als bestuurder bij Gimvindus, en als lid van de Hoge Raad van Financiën en van de privatiseringscommissie van Gimv. Zij is tevens lid van verschillende academische en beleidsvoorbereidende instanties.

Zij zullen (onder voorbehoud van benoeming door de Algemene Vergadering) zetelen als onafhankelijk bestuurder voor een periode van vier jaar en zitting hebben in het audit- en remuneratiecomité, ter vervanging van de heer Dirk Van den Broeck en de heer Alex Van Breedam. Deze beide bestuurders hebben gedurende twaalf jaar de vennootschap bijgestaan in haar gestage groei en hebben op verschillende gebieden toegevoegde waarde gecreëerd. De onderneming is hen hiervoor dan ook zeer dankbaar.

In het kader van de continuïteit van de onderneming, en met het oog op het door hem geformuleerde groeiplan 2013-16, heeft de

Raad van Bestuur aan de heer Mark Duyck gevraagd om zijn mandaat als voorzitter met twee jaar te verlengen en te beëindigen met de Algemene Vergadering van april 2017. Tegen dan, zal de onderneming onder zijn begeleiding een nieuwe voorzitter identificeren en de krijtlijnen vastleggen van het volgend groeiplan 2017-20. Hij zal daarenboven zorgen voor de goede integratie van de nieuwe bestuurders zoals hierboven vermeld.

De Raad van Bestuur zal de heer Tony De Pauw, wiens huidig mandaat vervalt op de Algemene Vergadering in 2015, opnieuw voordragen als bestuurder voor een nieuw mandaat van vier jaar, eindigend met de Algemene Vergadering van het jaar 2019.

Zowel het voorstel tot benoeming van de heer Mark Duyck als van de heer Tony De Pauw zullen aan de Algemene Vergadering van 2015 worden voorgelegd.

### 4.3.3. Evaluatie

Enerzijds gebeurt de evaluatie van de bestuurders (zowel 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 mag bezitten dan 20% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

De zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, heeft op 3 juli 2009 gebruik gemaakt van deze statutaire machtiging en 1.490 eigen aandelen ingekocht op Euronext Brussels. Deze aandelen werden op 6 juli 2009 overgedragen aan de personeelsleden van WDP in het kader van een incentiveringsprogramma. Deze aandelen werden ingekocht aan 28,03 euro per aandeel.

Op 31 december 2014 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 vennootschap, extern professioneel advies inwinnen over onderwerpen die tot de specifieke bevoegdheden van het comité behoren. Wel moet de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan op voorhand in kennis worden gesteld.

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

### 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 2014 is het strategisch comité vier keer samengekomen.

#### HET STRATEGISCH COMITÉ

| NAAM  | HOEDANIGHEID   | AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT |
|---|--|--------------------------|
| Mark Duyck  | Uitvoerend voorzitter en voorzitter van het strategisch comité | 100%                     |
| MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman | Onafhankelijk bestuurder                                       | 100%                     |
| Alex Van Breedam                                    | Onafhankelijk bestuurder                                       | 100%                     |
| Dirk Van den Broeck                                 | Onafhankelijk bestuurder                                       | 100%                     |
| Tony De Pauw  | Uitvoerend bestuurder en CEO                                   | 100%                     |
| Joost Uwents  | Uitvoerend bestuurder en CEO                                   | 100%                     |

### 5.2. Auditcomité

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

Tenminste 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 de heer Dirk Van den Broeck aan de voorwaarden inzake deskundigheid en de vereiste criteria.

#### HET AUDITCOMITÉ

| NAAM  | HOEDANIGHEID   | AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT |
|---|--|--------------------------|
| Dirk Van den Broeck                                 | Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het auditcomité | 100%                     |
| MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman | Onafhankelijk bestuurder                                   | 100%                     |
| Alex Van Breedam                                    | Onafhankelijk bestuurder                                   | 100%                     |

Zoals toegelicht onder 4.3.2. *Benoeming – duur – ontslag* bij hoofdstuk 5.8.4. *De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV* op blz. 89 zal mevrouw Cynthia Van Hulle voorgedragen worden als onafhankelijk bestuurder van De Pauw NV. Zij zal tevens voorgedragen worden als voorzitter van het auditcomité, aangezien zij beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

Het auditcomité wordt voorgezeten door een onafhankelijke bestuurder. Hij/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. De heer Dirk Van den Broeck is heden voorzitter van het auditcomité.

In 2014 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 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.

#### HET BENOEMINGSCOMITÉ

| NAAM  | HOEDANIGHEID   | AANWEZIGHEIDSCOEFFICIËNT |
|---|--|--------------------------|
| Mark Duyck  | Uitvoerend voorzitter en voorzitter van het benoemingscomité | 100%                     |
| MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman | Onafhankelijk bestuurder                                     | 100%                     |
| Alex Van Breedam                                    | Onafhankelijk bestuurder                                     | 100%                     |
| Dirk Van den Broeck                                 | Onafhankelijk bestuurder                                     | 100%                     |
| Tony De Pauw  | Uitvoerend bestuurder en CEO                                 | 100%                     |
| Joost Uwents  | Uitvoerend bestuurder en CEO                                 | 100%                     |

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

Het benoemingscomité komt minimum tweemaal per jaar samen. Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds. In 2014 kwam het benoemingscomité inderdaad tweemaal samen.

#### 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-uitvoerende bestuurder is) of een andere niet-uitvoerende bestuurder, zit dit comité voor. MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer 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 voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en 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

| NAAM  | HOEDANIGHEID   | AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT |
|---|--|--------------------------|
| MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman | Onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het remuneratiecomité | 100%                     |
| Dirk Van den Broeck                                 | Onafhankelijk bestuurder   | 100%                     |
| Alex Van Breedam                                    | Onafhankelijk bestuurder   | 100%                     |

Het remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen (zo ook in 2014) 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 vastgoed-activiteit 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:

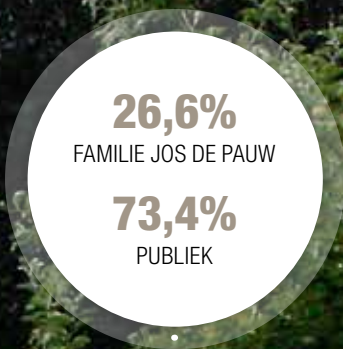
- het algemeen management, met andere woorden de dagdagelijkse leiding van het WDP-team;

- 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 nieuwbouwwerken in samenwerking met de project managers.

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

- 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, de heer Mickaël Van den Hauwe;
- 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.



ONAFHANKELIJKE  
DESKUNDIGEN  
/TOEZICHTHOUDERS  
**FSMA**  
**VASTGOEDDESKUNDIGEN**  
**COMMISSARIS**



**ZAAKVOERDER**  
DE PAUW NV  
**RAAD VAN BESTUUR**

UITVOEREND MANAGEMENTTEAM

**JOOST UWENTS**

**TONY DE PAUW**

INVESTERINGEN  
COMMERCIEEL BELEID  
FINANCIËN EN ADMINISTRATIE  
INVESTOR RELATIONS  
TECHNISCH BEHEER

### 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 beslissingen bij meerderheid van stemmen genomen. Belangrijke beslissingen inzake dagelijks bestuur worden unaniem genomen in overeenstemming met de afspraken met de Raad van Bestuur. Wanneer het uitvoerend management niet tot een akkoord zou komen over deze belangrijke beslissingen, wordt de beslissing overgelaten aan de Raad van Bestuur.

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 vastgoedportefeuille en geconsolideerde managementaccounts met toelichtingen.

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

### 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 2014 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 2014 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;

### OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE REMUNERATIE OVER HET BOEKJAAR 2014

| NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS                              | VAST <sup>1</sup> (IN EURO) |                                | VARIABLE (IN EURO)   |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------|
|   | VERGOEDING                  | ANDERE VOORDELLEN <sup>2</sup> |                      |
| MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman       | 23.000                      | -                              | -                    |
| Alex Van Breedam  | 23.000                      | -                              | -                    |
| Dirk Van den Broeck                                       | 23.000                      | -                              | -                    |
| <b>UITVOERENDE BESTUURDERS<sup>3</sup></b>                |                             |                                |                      |
| Tony De Pauw  | 250.000                     | 14.080                         | 165.000 <sup>4</sup> |
| Joost Uwents  | 250.000                     | 4.750                          | 165.000 <sup>4</sup> |
| <b>UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR<sup>5</sup></b> |                             |                                |                      |
| Mark Duyck  | 202.000                     | -                              | -                    |

1 De vaste remuneratie is samengesteld uit een basisvergoeding bestaande uit onder meer een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar, en andere voordelen. Deze bedragen zijn onveranderd gebleven tegenover 2013.

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

3 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.

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

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

- 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 2014 of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het boekjaar 2014, 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.

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 2013 en 2014.

De vergoeding voor de zaakvoerder in 2014 bedraagt 1.150.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2014, 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 2014 bedraagt 271.000 euro (100% vast). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan de prestaties.

De totale vergoeding van het uitvoerend management in het boekjaar 2014 bedraagt 830.000 euro (waaronder 37,5% 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 2014 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 vergoeding of van het deel van de variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking op het geconsolideerde nettoresultaat van WDP, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en mag geen vergoeding worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van WDP of zijn dochtervennootschappen.

De variabele remuneratie kan alleen worden uitbetaald als de criteria voor de uitbetaling die vastgesteld zijn tussen een lid van het uitvoerend management en WDP voor de referentieperiode zijn vervuld. Bovendien geldt het volgende: (a) 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 basisvergoeding voor de uitvoerende bestuurders en 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 *clawback*-formules voorzien.

De gewone 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.

De heer Tony De Pauw heeft, gelet op een mogelijk tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, niet deelgenomen aan de Raad van Bestuur van 3 november 2014 voor wat betreft de agendapunten 6 en 8. Dit mogelijk tegenstrijdig belang hield verband met de afspraken tussen de familie De Pauw en WDP (1) met betrekking tot de plaatsing van aandelen door

de familie De Pauw op verzoek van WDP en de verbintenis om de nieuwe aandelen die zouden worden uitgegeven naar aanleiding van de inbreng in natura in het kader van de Tiel-transactie, over te nemen en (2) met betrekking tot het ten laste nemen door WDP van de commissies en kosten verbonden aan het mandaat dat werd gegeven aan ING Belgium NV en Kempen & Co voor de plaatsing van het pakket aandelen van de familie De Pauw. De Raad van Bestuur heeft voornoemde afspraken goedgekeurd, aangezien de plaatsing gebeurde op verzoek van WDP en gelet op het feit dat de plaatsing de transactie in haar geheel mogelijk maakte in het belang van WDP en zijn aandeelhouders. De verkoop van de aandelen van de familie De Pauw, en de betaling van de daarmee gepaard gaande plaatsingscommissie, werden gerealiseerd tegen normale marktvoorwaarden en de afspraken die in dit verband werden gemaakt met de familie De Pauw waren in het belang van WDP, aangezien WDP er op deze manier in slaagde om logistieke sites van superieure kwaliteit te verwerven, waarbij tegelijkertijd zijn kapitaalstructuur en schuldgraad werden versterkt en beheerd.

### 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 2014 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 onder meer 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 hij/zij het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk moet vermijden. 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/haar of haar naaste familieleden een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap;
- een vennootschap die niet tot de groep behoort en waarin het lid of één van zijn/haar naaste familieleden een bestuurs- of managementfunctie vervult, een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de vennootschap.

Wanneer zo'n functioneel belangenconflict ontstaat, zal de betrokkene zijn/haar collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft en of hij/zij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen.

In de loop van 2014 hebben zich functionele belangenconflicten voorgedaan (zowel in het kader van de GVV-Wet, als in het kader van de strengere definitie die WDP hanteert) ter gelegenheid van de Tiel-transactie<sup>5</sup> en in het kader van het keuzedividend dat op 30 april 2014 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij de zaakvoerder van WDP, bepaalde bestuurders van de zaakvoerder evenals de referentieaandeelhouder als tegenpartij bij de geplande verrichting

<sup>5</sup> Voor meer informatie, verwijzen we naar de toelichting zoals in 8.1. *Belangenconflicten in hoofde van bestuurders* op blz. 106.

optraden of 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 worden 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 opzichzelfstaande 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, de heer Joost Uwents en de heer Tony De Pauw, vanuit hun rol als co-CEO van WDP en uitvoerend bestuurder van de zaak-

voerder 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 aanzienlijk verder uitgebouwd. Zo is WDP in verschillende operationele en ondersteunende afdelingen georganiseerd. De operationele teams bestaan uit Commercieel Management & Business Development, Facility Management en Project Management, ondersteund door Finance, IT, IR, Legal, Human Resources en Administratie. Niet-tegenstaande deze verdere professionalisering, blijft de omvang van het team beperkt, aangezien een te zware structuur en formalisme eerder belemmerend zouden 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 afgeleid 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 5.8.5. *Comités van de Raad van Bestuur* op blz. 97).

### 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. 3. 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 werden in de loop van 2014 het proces rond de facturatie, aankopen en het beheer van de financiële instrumenten grondig nagekeken en gecontroleerd aan de hand van steekproeven. 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. 3). 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 3.3. *Passende onafhankelijke interne-auditfunctie* bij het hoofdstuk 5.8.9. *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, mevrouw 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 transacties 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 marktmissbruik, 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 persoon. 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 uitoefenprijis 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 5.8.8. *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 aanvaarden uit de handen van klanten of leveranciers, tenzij wanneer dit verenigbaar is met de normale en aanvaarde handelsethiek.

Bestuurders, uitvoerende managers of personeelsleden die twifelen 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, de heer 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. 3). 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, de heer Christophe Quiévreux. Binnen de GVV staat de heer Mark Duyck in voor het toezicht op de interneauditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.





# Aandelen en obligaties

# 1. Het aandeel

## 1. De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP steeg in de eerste maanden van 2014 van 52,70 euro op 31 december 2013 naar rond de 54 euro in mei bij de uitbetaling van het dividend, om nadien nog verder te stijgen naar een slotkoers op 31 december 2014 van 62,68 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. *Last but not least* 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 2014, waardoor ruimte werd gecreëerd voor nieuwe investeringen.

## 2. Velociteit en liquiditeit

Als gevolg van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en de (indirecte) inbreng in natura naar aanleiding van de Tiel-transactie, alsmede door de sterke return van het aandeel gedurende 2014, steeg de marktkapitalisatie naar meer dan 1 miljard euro.

Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In 2014 bedroeg het gemiddeld dagelijks volume 691.657 euro (in 2013: 629.536 euro). De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – komt daarmee op 18,2%. 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. In het najaar van 2014 organiseerde WDP in dit verband een *Investor Day* die institutionele investeerders liet kennismaken met WDP's recente activiteiten in de regio Antwerpen-Brussel.

| GEGEVENS PER AANDEEL                                   | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13  | 31 DEC. 12  |
|--|---------------|-------------|-------------|
| Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum              | 17.438.644    | 16.079.247  | 15.081.692  |
| Free float   | 73%           | 72%         | 71%         |
| Marktkapitalisatie (in euro)                           | 1.093.054.205 | 847.376.317 | 712.459.130 |
| Verhandeld aantal aandelen per jaar                    | 3.165.630     | 3.244.920   | 3.198.319   |
| Gemiddeld dagelijks volume (in euro)                   | 691.657       | 629.536     | 506.943     |
| Velociteit <sup>1</sup>                                | 18,2%         | 20,2%       | 21,2%       |
| Beurskoers over het jaar                               |               |             |             |
| - hoogste  | 64,15         | 55,69       | 47,25       |
| - laagste  | 51,68         | 43,77       | 37,02       |
| - slot   | 62,68         | 52,70       | 47,24       |
| NAV (IFRS) <sup>2</sup> (in euro)                      | 35,2          | 32,8        | 29,9        |
| NAV (EPRA) <sup>2</sup> (in euro)                      | 39,2          | 35,9        | 34,6        |
| Uitkeringspercentage                                   | 88%           | 88%         | 90%         |
| Netto courant resultaat/aandeel <sup>3</sup> (in euro) | 4,10          | 3,85        | 3,45        |
| Netto courant resultaat/aandeel <sup>4</sup> (in euro) | 3,87          | 3,70        | 3,67        |
| Brutodividend/aandeel (in euro)                        | 3,40          | 3,25        | 3,11        |
| Nettodividend/aandeel (in euro)                        | 2,55          | 2,44        | 2,33        |

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 winstuitkering van het lopende boekjaar.  
3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.  
4 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

### 3. Langetermijnkoersevolutie en return

Voor 2014 bedroeg de totale return<sup>1</sup> van het aandeel WDP +26,0%.

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 +13,6% nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+8,3%), vastgoedaandelen in de Eurozone (+9,7%) en Belgische vastgoedaandelen (+6,9%).

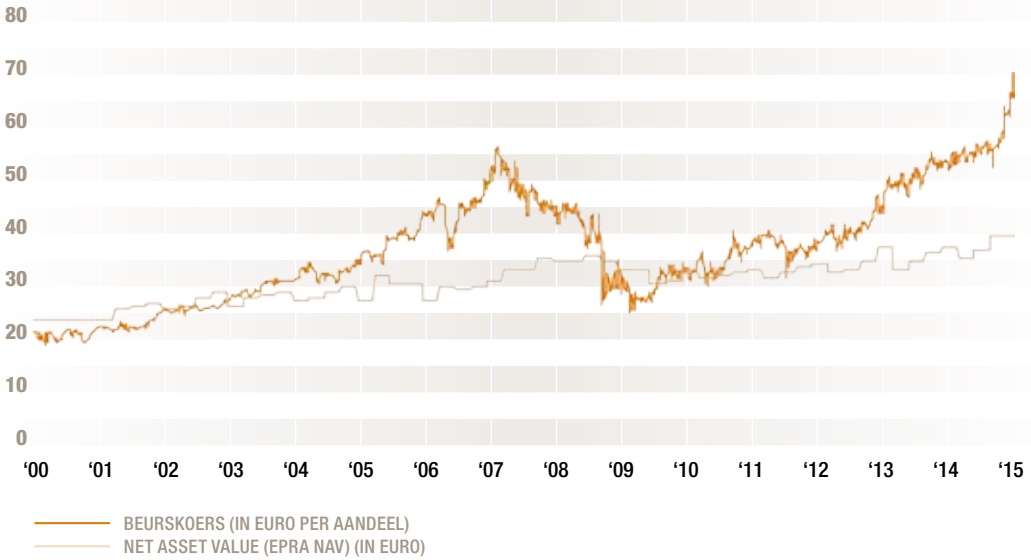
WDP bood met andere woorden ook in 2014 een mooie return, en dat in een algemeen klimaat van lage intresten.

WDP blijft zich inspanssen 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, én het feit dat jaar na jaar een aantrekkelijk dividend wordt uitgekeerd, goede vooruitzichten blijven bieden voor de toekomst.

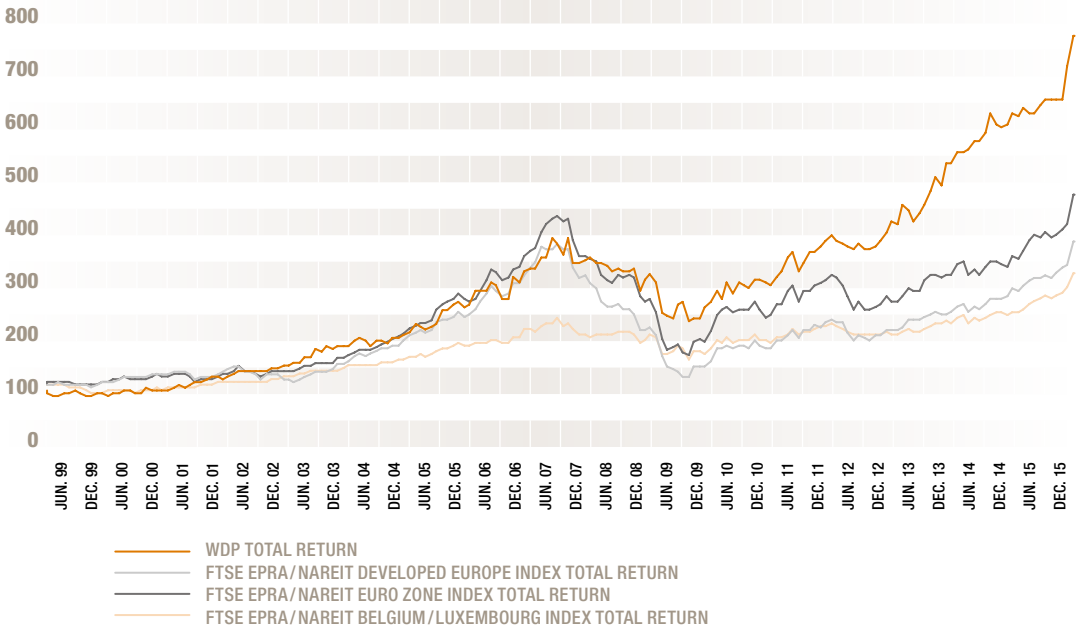
1 De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:

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

## VERGELIJKING BEURSKOERS VERSUS INTRINSIEKE WAARDE



## VERGELIJKING RETURN VAN HET AANDEEL WDP MET EPRA INDICES





## 2. De obligaties

WDP verrichtte in mei 2014 met succes een openbare aanbieding van retail obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 13 juni 2021, voor een totaalbedrag van 125 miljoen euro. De obligaties werden uitgegeven aan 101,875%, wat overeenstemde met een vast jaarlijks brutorendement van 3,073% (op basis van een coupon van 3,375%). Per 31 december 2014 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 105,32%. De obligaties zijn vrij verhandelbaar op Euronext Brussels<sup>2</sup>.

In maart 2013 verrichtte WDP een succesvolle private plaatsing van obligaties met een looptijd van zeven jaar met vervaldag op 18 maart 2020, voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro. De obligaties werden uitgegeven aan 99,861%, wat overeenstemde met een vast jaarlijks brutorendement van 3,82% (op basis van een coupon van 3,80%). Per 31 december 2014 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 104,51%. De obligaties zijn vrij verhandelbaar op Euronext Brussels<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Er zijn 125.000 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002216829.

<sup>3</sup> Er zijn 500 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002192582.

### 3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming<sup>4</sup>

Op 26 oktober 2012 heeft de referentie-aandeelhouder, 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 4.640.087 aandelen WDP van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.800 aandelen. Samen houden zij 26,61% van het kapitaal van WDP aan<sup>5</sup>.

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 2014 bedroeg de participatie van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij nog steeds meer dan 3%<sup>6</sup>. WDP ontving tevens een melding van BNP Paribas Investment Partners NV dat zij op 14 juni 2013 een participatie in aandelen WDP aanhield van 3,73%. Verder ontving WDP een melding van AXA Investment Partners NV dat zij vanaf 17 juni 2014 de grens van het totaal van de bestaande aandelen niet langer overschrijden<sup>7</sup>.

4 Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 31 december 2014. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op [www.wdp.be](http://www.wdp.be).

5 WDP heeft op 25 november 2014 twee kennisgevingen ontvangen vanwege de burgerlijke maatschap RTKA. De eerste door RTKA verrichte kennisgeving betreft een onderschrijding van de drempel van 25% op 19 november 2014 ten gevolge van de plaatsing van 669.643 aandelen op dezelfde datum, waarnaar wordt verwezen in de persberichten van 19 en 20 november 2014. Op 19 november 2014 bedroeg de participatie van RTKA 22,62% van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De tweede kennisgeving betreft de overschrijding van de drempel van 25% op 25 november 2014 als gevolg van de verwerving van 899.080 aandelen in het kader van de transactie met betrekking tot het project Tiel, waarnaar eveneens wordt verwezen in de persberichten van 19 en 20 november 2014. Op 25 november 2014 bedraagt de participatie van RTKA in WDP 26,61% van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP.

6 Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij (26 oktober 2011) is het moederbedrijf van Belfius NV, die op haar beurt het moederbedrijf is van Dexia Insurance Belgium. Dexia Insurance Belgium is het moederbedrijf van de ondernemingen DELP Invest en Dexia Life en Pensions.

7 Zie persbericht van 25 juni 2014.

## Financiële agenda

|             |   |
|-------------|---|
| 15/04/2015  | Uiterste datum registratie aandelen deelname Jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 29/04/2015              |
| 23/04/2015  | Uiterste datum bevestiging deelname Jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 29/04/2015 (bankattest/volmacht) |
| 29/04/2015  | Jaarvergadering voor aandeelhouders   |
| 05/05/2015  | Ex-Date dividend 2014   |
| 06/05/2015  | Record Date dividend 2014   |
| 07/05/2015  | Bekendmaking resultaten 1e kwartaal 2015  |
| 07/08/2015  | Bekendmaking halfjaarresultaten 2015 en publicatie van het <i>Halfjaarlijks financieel verslag 2015</i>       |
| 12/11/2015  | Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2015  |
| Week 7/2016 | Bekendmaking jaarresultaten 2015  |

Data voor de inschrijvingsperiode, Payment Date en notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 29 april 2015.

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

**WDP**  
**LISTED**  
**NYSE**  
**EURONEXT**

NYSE Euronext  
 IPO: 28/06/1999  
 notering: continu  
 ISIN-code: BE0003763779  
 liquidity provider:  
 Petercam en Kempen & Co



# 7

## Vastgoedverslag

# 1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

## 1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2014

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 value*)<sup>1</sup> van 1.492,1 miljoen euro op 31 december 2014.

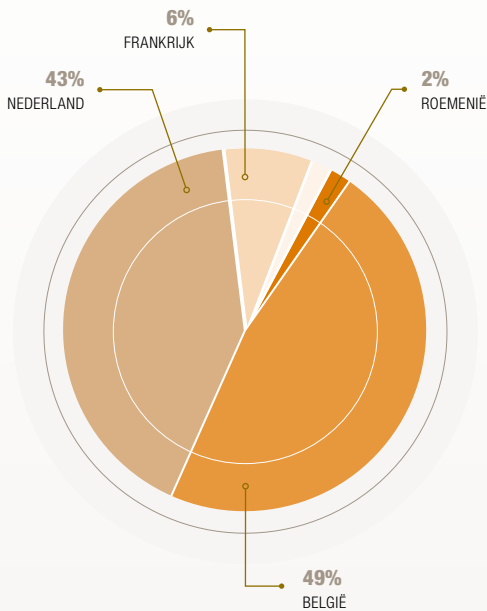
De vergelijkbare waarde eind 2013 bedroeg 1.196,2 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

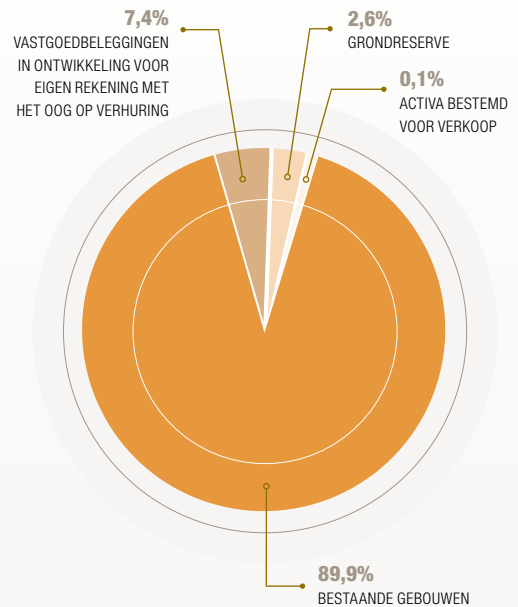
| FAIR VALUE<br>(IN MILJOEN EURO)  | BELGIË       | NEDERLAND    | FRANKRIJK   | ROEMENIË    | TOTAAL         |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------|----------------|
| Bestaande gebouwen   | 681,2        | 573,3        | 77,7        | 9,4         | <b>1.341,6</b> |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur | 36,3         | 73,4         | 0           | 0,6         | <b>110,4</b>   |
| Grondreserve   | 16,8         | 0            | 3,0         | 18,9        | <b>38,7</b>    |
| Activa bestemd voor verkoop  | 1,3          | 0            | 0           | 0           | <b>1,3</b>     |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>735,8</b> | <b>646,7</b> | <b>80,7</b> | <b>28,9</b> | <b>1.492,1</b> |

<sup>1</sup> 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: 4,9%, Frankrijk: 3,4% en Roemenië: 1,5%.

## GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



## UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



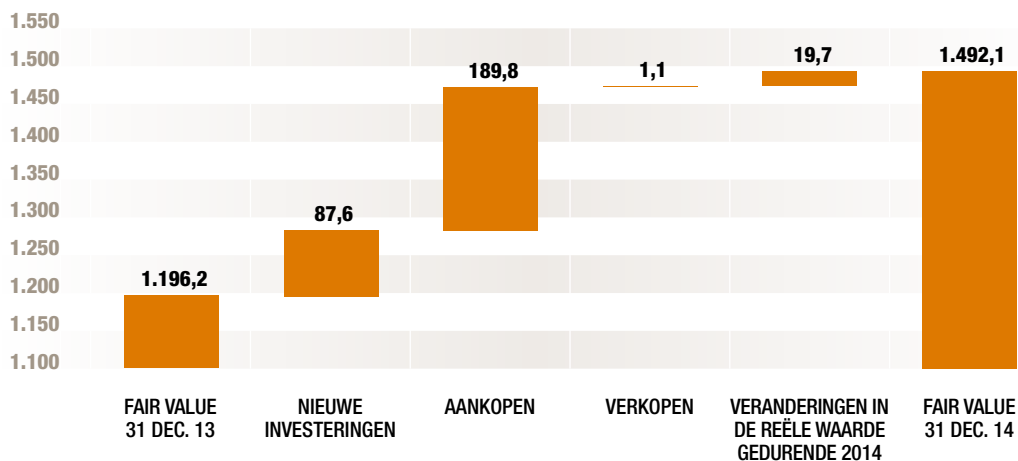
| STATISTIEKEN<br>PORTEFEUILLE PER LAND                                   | BELGIË    | NEDERLAND | FRANKRIJK | ROEMENIË | TOTAAL           |
|---|-----------|-----------|-----------|----------|------------------|
| Aantal verhuurbare sites (#)  | 63        | 38        | 8         | 3        | <b>112</b>       |
| Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )                      | 1.361.119 | 905.419   | 150.113   | 15.579   | <b>2.432.230</b> |
| Grond (in m <sup>2</sup> )  | 2.873.319 | 1.591.092 | 376.174   | 860.977  | <b>5.701.562</b> |
| Fair value (in miljoen euro)  | 735,8     | 646,7     | 80,7      | 28,9     | <b>1.492,1</b>   |
| % van de totale fair value  | 49%       | 43%       | 6%        | 2%       | <b>100%</b>      |
| % variatie in de fair value gedurende 2014                              | 0,2%      | 2,8%      | 0,9%      | -1,5%    | <b>1,3%</b>      |
| Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>   | 3,6%      | 1,1%      | 4,3%      | 0,0%     | <b>2,6%</b>      |
| Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in jaren) <sup>2</sup> | 5,4       | 8,3       | 3,4       | 7,9      | <b>6,6</b>       |
| WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>                                     | 7,7%      | 8,2%      | 8,5%      | 9,0%     | <b>8,0%</b>      |
| Effect leegstand  | -0,3%     | -0,1%     | -0,3%     | 0,0%     | <b>-0,2%</b>     |
| Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)                      | -0,2%     | -0,2%     | -0,1%     | 0,0%     | <b>-0,2%</b>     |
| Aanpassingen voor overdrachtskosten                                     | -0,2%     | -0,4%     | -0,3%     | -0,1%    | <b>-0,3%</b>     |
| EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>                          | 7,1%      | 7,5%      | 7,7%      | 8,9%     | <b>7,3%</b>      |

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

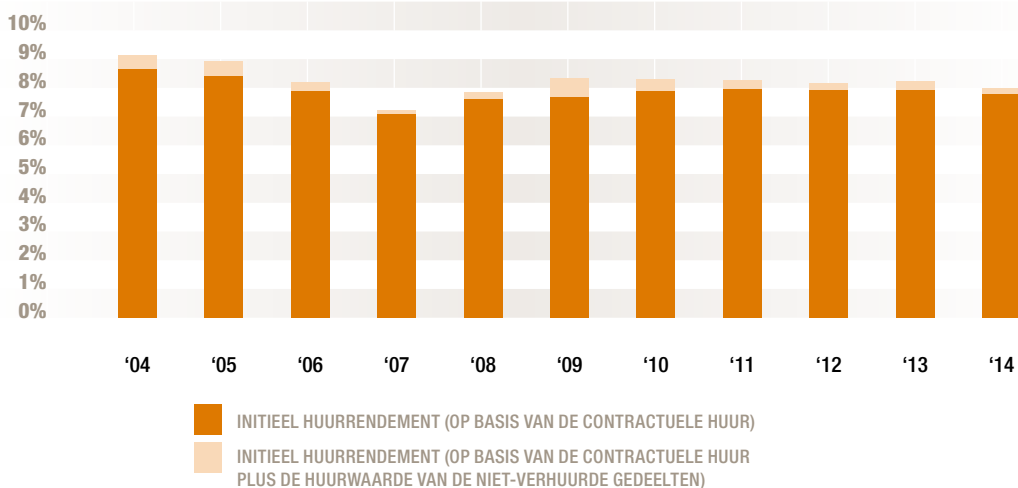
2 Exclusief zonnepanelen.

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).

## MUTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GEDURENDE 2014 (IN MILJOEN EURO)



## HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE





## 2. Evolutie fair value gedurende 2014

In 2014 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 189,8 miljoen euro. Daarnaast werd 87,6 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Er werd tevens een kleine niet-strategische site verkocht voor 1,1 miljoen euro.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +19,7 miljoen euro gedurende 2014 op een portefeuille van circa 1,5 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2014 8,0%, een lichte daling tegenover 8,2% per eind 2013, door de neerwaartse druk op de rendementen in de investeringsmarkt.

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

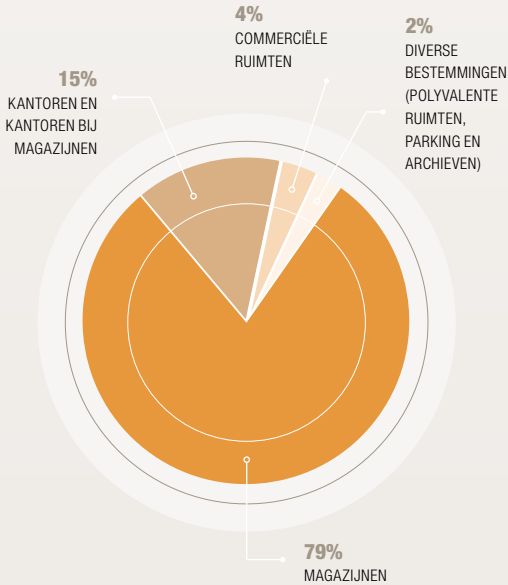
De totale grondoppervlakte behelst 570,1 hectare, waarvan 29,6 hectare in concessie. Het saldo van 540,5 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 498,1 miljoen euro of 33% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 92,1 euro per m<sup>2</sup> exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België en Roemenië.

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2,4 miljoen m<sup>2</sup> met een totale geschatte huurwaarde van 102,2 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (79%) voor hun rekening, met 1.945.570 m<sup>2</sup> en een gezamenlijke huurwaarde van 80,5 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per m<sup>2</sup> komt daarmee op 41,4 euro.

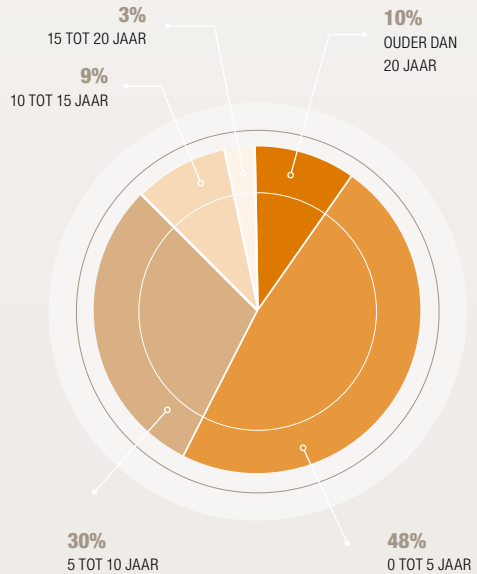
De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 168.183 m<sup>2</sup> of 14,8 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m<sup>2</sup> bedraagt 87,7 euro. De commerciële ruimten beslaan 111.497 m<sup>2</sup> en vertegenwoordigen 3,6 miljoen euro huurwaarde, met een gemiddelde per m<sup>2</sup> van 32,7 euro. Diverse bestemmingen zijn tenslotte goed voor 206.980 m<sup>2</sup> of 2,6 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 12,4 euro per m<sup>2</sup>.

| BESTEMMING<br>OP 31 DEC. 14   | BEBOUWDE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M <sup>2</sup> ) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(IN MILJOEN EURO) | GESCHATTE GEMIDDELDE<br>HUURWAARDE PER M <sup>2</sup><br>(IN MILJOEN EURO) | % VAN DE TOTALE<br>HUURWAARDE |
|---|---|--|--|-------------------------------|
| Magazijnen  | 1.945.570                                       | 80,5   | 41,4   | 79%                           |
| Kantoren bij magazijnen   | 168.183   | 14,8   | 81,7   | 15%                           |
| Commerciële ruimten   | 111.497   | 3,6  | 32,7   | 4%                            |
| Diverse bestemmingen<br>(polyvalente ruimten, parking en archieven) | 206.980   | 2,6  | 12,4   | 3%                            |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>2.432.230</b>                                | <b>101,4</b>                                 | <b>41,7</b>  | <b>100%</b>                   |

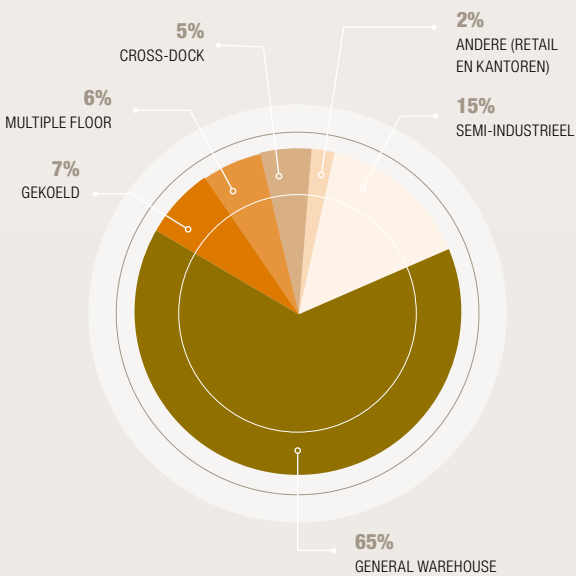
**SPREIDING TOTALE HUURWAARDE PER BESTEMMING**



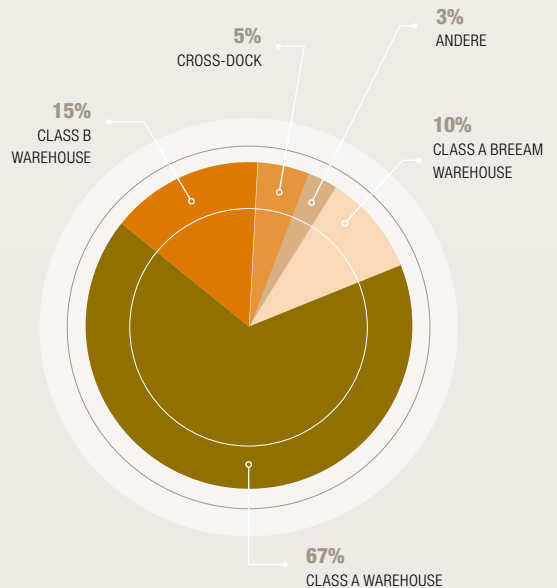
**UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE IN FUNCTIE VAN OUDERDOM**



**SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN HUURINCASSO) PER TYPE PAND**



**SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN HUURINCASSO) PER KWALITEITSOPEDELING VAN HET PAND**



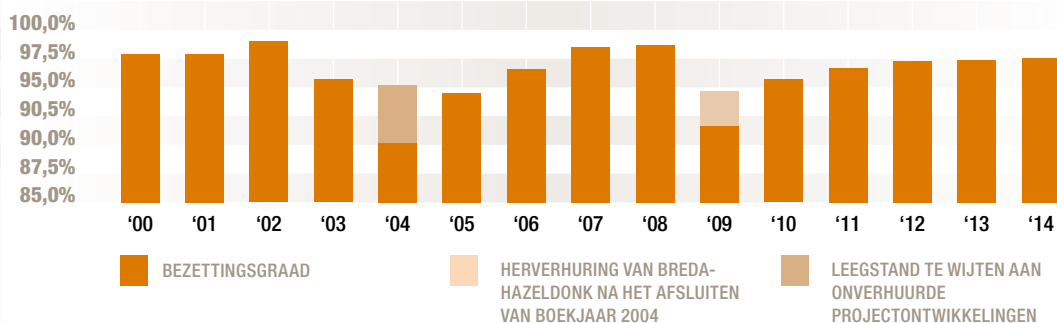
## 4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,6% per eind 2014 (inclusief zonnepanelen)<sup>2</sup>. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie 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 8,6 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,6 jaar.

<sup>2</sup> Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 97,4%.

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



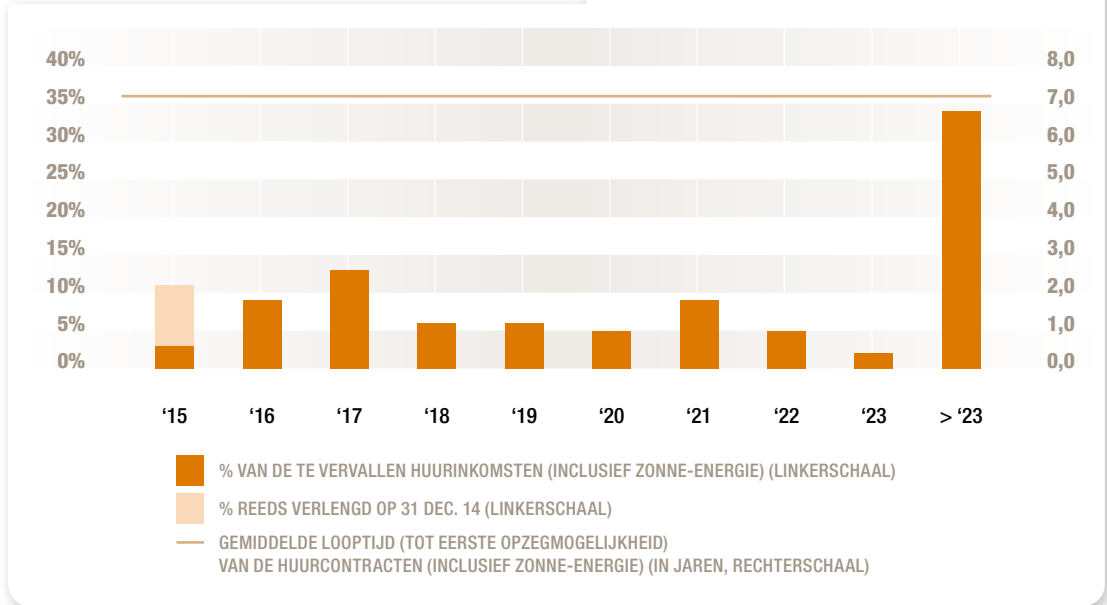
| TOPHUURDERS                 | % HUURINKOMSTEN * |
|-----------------------------|-------------------|
| Univeg-groep                | 8,6%              |
| Inkomsten van zonne-energie | 7,4%              |
| Kuehne + Nagel              | 6,0%              |
| Carrefour                   | 3,6%              |
| Philips Lighting            | 3,4%              |
| DHL Express                 | 3,3%              |
| Distri-Log                  | 3,0%              |
| V&D                         | 2,6%              |
| Pon Tyre                    | 2,1%              |
| DHL Supply Chain Services   | 2,1%              |
| <b>TOP 10</b>               | <b>42,1%</b>      |

\* % huurinkomen inclusief opbrengsten van zonne-energie.

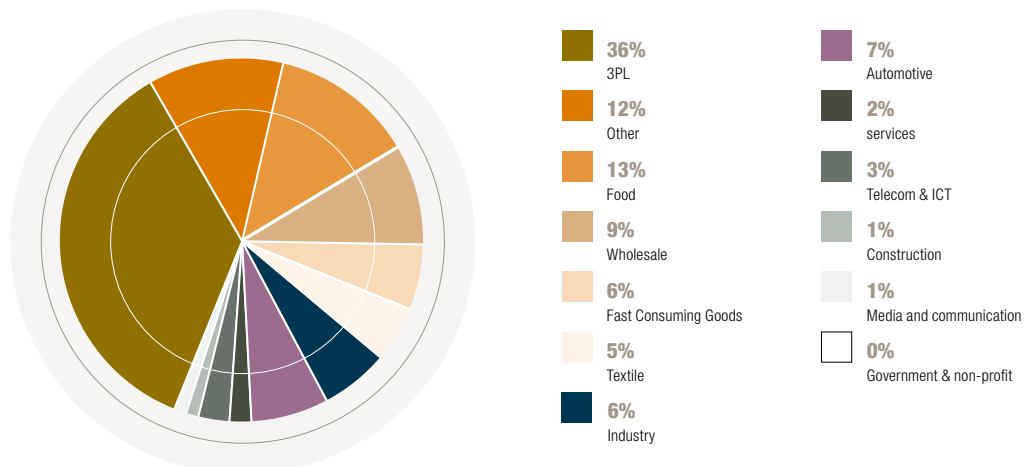
Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 9,0 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 7,1 jaar.

De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 8,6% van het huurincasso, inkomsten van zonne-energie (7,4%), Kuehne + Nagel (6,0%), Carrefour (3,6%), Philips Lighting (3,4%), DHL Express (3,3%), Distri-Log (3,0%), V&D (2,6%), Pon Tyre (2,1%) en DHL Supply Chain Services (2,1%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 42,1%. De top 20 maakt 5,7% uit.

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



### HUURINKOMSTEN 2014 PER SECTOR HUURDER



## 5. Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring<sup>3</sup>

|  | LAND | TYPE                          | VERHUUR-<br>BARE OP-<br>PERVLAKTE<br>(IN M <sup>2</sup> ) | VER-<br>WACHT-<br>E OPLEVE-<br>RING | VOOR-<br>VER-<br>HUURD | HUURDER            | INVESTE-<br>RINGSBUD-<br>GET (IN<br>MILJOEN<br>EURO) * | VERWACHT<br>RENDE-<br>MENT |
|--|------|-------------------------------|---|-------------------------------------|------------------------|--------------------|--|----------------------------|
| <b>PROJECTEN IN UITVOERING - 100% EIGENDOM WDP</b>   |      |                               |   |                                     |                        |                    |  |                            |
| Vilvoorde - Havendoklaan 10  | BE   | Nieuwbouw                     | 7.000   | Q1 2015                             | 100%                   | Intertrans         | 5  |                            |
| Londerzeel - Nijverheidsstraat 13  | BE   | Herontwikkeling & uitbreiding | 9.500   | Q3 2015                             | 100%                   | Lantmännen Unibake | 18   |                            |
| Schiphol Logistics Parc  | NL   | Nieuwbouw                     | 14.000  | Q1 2015                             | 100%                   | Kuehne + Nagel     | 16   |                            |
| Harderwijk - Archimedesstraat 9  | NL   | Nieuwbouw                     | 17.000  | Q3 2015                             | 100%                   | Alcoa              | 16   |                            |
| Zwolle - Pommerenstraat 4  | NL   | Nieuwbouw                     | 35.000  | Q3 2015                             | 100%                   | wehkamp.nl         | 30   |                            |
| Tiel - Medel 1A  | NL   | Nieuwbouw                     | 16.000  | Q4 2015                             | 100%                   | Kuehne + Nagel     | 15   |                            |
| Soesterberg - Centurionbaan  | NL   | Nieuwbouw                     | 7.000   | Q4 2015                             | 100%                   | Hypsos             | 7  |                            |
| Braila   | RO   | Nieuwbouw                     | 16.000  | Q3 2015                             | 100%                   | Yazaki             | 4,5**  |                            |
| Codlea   | RO   | Nieuwbouw                     | 5.000   | Q4 2015                             | 100%                   | Inter Cars         | 2,5**  |                            |
| <b>TOTAAL</b>  |      |                               | <b>126.500</b>  |                                     | <b>100%</b>            |                    | <b>115</b>   | <b>8%</b>                  |
| * Hierbij werd, voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. |      |                               |   |                                     |                        |                    |  |                            |
| ** Rekening houdend met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO (51%).  |      |                               |   |                                     |                        |                    |  |                            |

De voorziene *out-of-pocket cost* voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 115 miljoen euro, waarvan reeds circa 95 miljoen euro werd uitgegeven per 31 december 2014. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van minstens 8%.

<sup>3</sup> Zie ook 5.4.4. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen - Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring* op blz. 49.

## 6. Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd in het vierde kwartaal van 2014 door de onafhankelijke vastgoedschatters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate.

|   | BOUWJAAR<br>(LAATSTE RE-<br>NOVATIE /UIT-<br>BREIDING) | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M <sup>2</sup> ) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(GHW) * | HUUR-<br>INCASSO<br>OVER 2014 | BEZETTINGS-<br>GRAAD **<br>31 DEC. 14 |
|---|--|--|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>BELGIË</b><br>(100% EIGENDOM VAN WDP)  |  | <b>1.361.119</b>                                   | <b>51.103.892</b>                  | <b>49.077.611</b>             | <b>96,4%</b>                          |
| Aalst,<br>Tragel 47   | 1998-1999<br>(2013)                                    | 25.002   | 1.062.036                          | 1.149.106                     | 100%                                  |
| Aalst,<br>Wijngaardveld 3-5 - Dijkstraat 7                                      | 1992<br>(2005)   | 22.568   | 669.780                            | 698.375                       | 100%                                  |
| Aarschot,<br>Nieuwlandlaan B19  | 2009   | 8.602  | 376.279                            | 396.689                       | 100%                                  |
| Anderlecht,<br>Frans Van Kalkenlaan 9 -<br>Biestebroekkaai 300 - Walcourtstraat | 1969<br>(2007)   | 20.421   | 922.425                            | 950.097                       | 100%                                  |
| Asse (Kobbegem) - Breker 41   | 1989   | 12.100   | 420.172                            | 419.414                       | 100%                                  |
| Asse (Mollem),<br>Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321                                 | 1967<br>(2012)   | 31.019   | 1.321.159                          | 1.606.643                     | 100%                                  |
| Asse (Mollem), Zone 5 nr. 200   | 2011   | 3.287  | 318.894                            | 322.035                       | 100%                                  |
| Asse (Mollem), Zone 5 nr. 340   | 1989<br>(2005)   | 5.993  | 237.060                            | 266.615                       | 100%                                  |
| Beersel (Lot),<br>Heideveld 64  | 2001   | 7.275  | 334.097                            | 53.333                        | 46%                                   |
| Beersel,<br>Stationstraat 230   | 2005   | 5.149  | 214.325                            | 220.452                       | 100%                                  |
| Beringen (Paal),<br>Industrieweg 135 - Rijsselstraat                            | 2002<br>(2008)   | 10.183   | 416.654                            | 462.360                       | 100%                                  |
| Boom,<br>Langelei 114-116 - Industrieweg 1                                      | 2000-2001  | 37.121   | 1.663.472                          | 1.565.118                     | 100%                                  |
| Boortmeerbeek,<br>Industrieweg 16   | 1991<br>(2011)   | 28.608   | 660.510                            | 622.551                       | 86%                                   |
| Boortmeerbeek,<br>Leuvensesteenweg 238  | 2004   | 11.284   | 248.590                            | 197.755                       | 100%                                  |
| Bornem,<br>Rijksweg 17  | 1996<br>(2004)   | 11.911   | 575.913                            | 691.108                       | 100%                                  |

\* 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. 140.

\*\* 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.

|  | BOUWJAAR<br>(LAATSTE RE-<br>NOVATIE/UIT-<br>BREIDING) | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M <sup>2</sup> ) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(GHW)* | HUUR-<br>INCASSO<br>OVER 2014 | BEZETTINGS-<br>GRAAD**<br>31 DEC. 14 |
|--|---|--|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Bornem,<br>Rijksweg 19   | 2004<br>(2013)  | 22.334   | 1.039.317                         | 1.116.025                     | 99%                                  |
| Courcelles,<br>rue de Liège 25   | 2007<br>(2009)  | 53.773   | 1.248.371                         | 1.144.623                     | 100%                                 |
| Geel,<br>Hagelberg 12  | 2012  | 13.465   | 545.478                           | 561.937                       | 100%                                 |
| Geel,<br>Hagelberg 14  | 2009  | 24.559   | 1.049.299                         | 1.233.801                     | 100%                                 |
| Genk,<br>Brikkenovenstraat 48  | 2008<br>(2010)  | 35.054   | 1.328.789                         | 1.444.221                     | 100%                                 |
| Genk,<br>Brikkenovenstraat 50  | 2009  | 19.184   | 744.139                           | 752.588                       | 100%                                 |
| Grimbergen,<br>Epegemsesteenweg 31 ***                                 | 1978<br>(2013)  | 51.536   | 1.241.017                         | 247.034                       | 100%                                 |
| Grimbergen,<br>Industrieweg 16   | 2008  | 15.406   | 691.020                           | 676.501                       | 100%                                 |
| Heppignies (Fleurus),<br>rue de Capilône 1                             | N/R   | N/R  | N/R                               | 28.450                        | N/R                                  |
| Jumet,<br>Zoning Industriel - 2*                                       | 1995<br>(2005)  | 6.319  | 229.208                           | 292.486                       | 100%                                 |
| Kontich,<br>Satenrozen 11-13 - Elsbos                                  | 1985<br>(2006)  | 56.725   | 2.393.326                         | 2.704.894                     | 100%                                 |
| Kortenberg,<br>A. De Conincklaan 2-4                                   | 1997<br>(2012)  | 6.192  | 321.885                           | 263.627                       | 100%                                 |
| Leuven (Wilsede),<br>Kolonel Begaultlaan 9, 17-21,<br>hoek Levêfrelaan | 1935<br>(1985)  | 21.005   | 677.022                           | 723.802                       | 94%                                  |
| Leuven,<br>Vaart 25-35   | jaren '50<br>(in uitvoering)                          | N/R  | N/R                               | 566.606                       | N/R                                  |
| Londerzeel,<br>Nijverheidsstraat 13                                    | (in uitvoering)                                       | N/R  | N/R                               | N/R                           | N/R                                  |
| Londerzeel,<br>Nijverheidstraat 15                                     | 1989<br>(2013)  | 18.653   | 702.650                           | 597.586                       | 84%                                  |
| Londerzeel,<br>Weversstraat 2  | 2014  | 16.257   | 740.528                           | 579.951                       | 100%                                 |
| Luik (Flémalle),<br>rue de l'Arbre Saint-Michel 99                     | 2011  | 7.881  | 348.177                           | 306.405                       | 100%                                 |
| Machelen,<br>Rittwegerlaan 91-93 - Nieuwbrugstraat                     | 2001<br>(2006)  | 17.255   | 1.277.088                         | 1.315.734                     | 100%                                 |
| Mechelen,<br>Zandvoortstraat 3   | 2005  | 32.666   | 1.249.776                         | 1.150.076                     | 99%                                  |

\*\*\* De site te Grimbergen wordt samen met een andere GVV, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeltheid op basis van een 50-50 verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

|  | BOUWJAAR<br>(LAATSTE RE-<br>NOVATIE/UIT-<br>BREIDING) | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M <sup>2</sup> ) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(GHW) * | HUUR-<br>INCASSO<br>OVER 2014 | BEZETTINGS-<br>GRAAD **<br>31 DEC. 14 |
|--|---|--|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Meer,<br>Seoelstraat 1                               | 1998  | 19.007   | 526.105                            | 548.811                       | 100%                                  |
| Merchem,<br>Wolvertemse Steenweg 1 - Bleukenweg 1    | jaren '70<br>(2011)                                   | 5.375  | 320.295                            | 327.477                       | 100%                                  |
| Nijvel,<br>chaussée de Namur 66                      | 1974<br>(2011)  | 11.185   | 507.050                            | 319.886                       | 41%                                   |
| Nijvel,<br>rue Buisson aux loups 8                   | 2013  | 30.492   | 308.170                            | 323.000                       | 100%                                  |
| Nijvel,<br>rue de l'Industrie 30                     | 1990<br>(2004)  | 27.691   | 1.252.935                          | 1.021.061                     | 93%                                   |
| Nijvel,<br>rue du Bosquet 12                         | 2007  | 11.590   | 571.611                            | 325.105                       | 61%                                   |
| Puurs (Breendonk),<br>Koning Leopoldlaan 9           | 1999  | 2.363  | 158.518                            | 221.223                       | 100%                                  |
| Puurs,<br>Lichterstraat 31                           | jaren '70<br>(2012)                                   | 15.709   | 598.317                            | 492.291                       | 100%                                  |
| Rumst (Terhagen),<br>Polder                          | jaren '50<br>(2007)                                   | 28.872   | 599.150                            | 356.158                       | 48%                                   |
| Sint-Katelijne-Waver,<br>Drevendaal 1 - Strijbroek 4 | 1991<br>(2007)  | 20.957   | 871.666                            | 946.431                       | 100%                                  |
| Sint-Katelijne-Waver,<br>Drevendaal 3                | 1996<br>(1997)  | 22.575   | 1.254.120                          | 1.431.975                     | 100%                                  |
| Sint-Katelijne-Waver,<br>Fortsesteenweg 19 en 27     | 1989  | 31.484   | 300.956                            | 292.415                       | 100%                                  |
| Sint-Katelijne-Waver,<br>Strijbroek 10               | 1989<br>(2007)  | 2.103  | 297.415                            | 340.361                       | 100%                                  |
| Sint-Niklaas,<br>Prins Boudewijnlaan                 | N/R   | N/R  | N/R                                | N/R                           | N/R                                   |
| Ternat,<br>Industrielaan 23                          | 2004  | 12.256   | 405.720                            | 532.546                       | 90%                                   |
| Ternat,<br>Industrielaan 24                          | 1977<br>(2010)  | 26.009   | 820.422                            | 622.846                       | 89%                                   |
| Vilvoorde,<br>Havendoklaan 10                        | (in uitvoering)                                       | N/R  | N/R                                | N/R                           | N/R                                   |
| Vilvoorde,<br>Havendoklaan 12                        | 1977<br>(2001)  | 13.863   | 741.435                            | 866.700                       | 100%                                  |
| Vilvoorde,<br>Havendoklaan 13                        | 2006  | 9.168  | 393.946                            | 341.183                       | 100%                                  |
| Vilvoorde,<br>Havendoklaan 18                        | 1994<br>(2001)  | 76.399   | 3.523.276                          | 3.731.992                     | 100%                                  |
| Vilvoorde,<br>Havendoklaan 19                        | 2002  | 11.649   | 586.382                            | 531.404                       | 100%                                  |
| Vilvoorde,<br>Jan Frans Willemsstraat 95             | 2004<br>(2006)  | 11.049   | 311.525                            | 331.991                       | 100%                                  |
| Vilvoorde,<br>Willem Elsschotstraat 5                | 1995<br>(2005)  | 21.214   | 907.473                            | 707.009                       | 93%                                   |
| Willebroek,<br>Koningin Astridlaan 16                | 2008  | 44.277   | 2.350.269                          | 2.129.517                     | 100%                                  |
| Willebroek,<br>Victor Dumonlaan 4                    | 1991  | 33.923   | 1.592.798                          | 391.549                       | 100%                                  |



|   | BOUWJAAR<br>(LAATSTE RE-<br>NOVATIE/UIT-<br>BREIDING) | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M²) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(GHW)* | HUUR-<br>INCASSO<br>OVER 2014 | BEZETTINGS-<br>GRAAD**<br>31 DEC. 14 |
|---|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Zaventem,<br>Fabriekstraat 13   | 1984<br>(1993)  | 7.854                                 | 385.861                           | 405.244                       | 100%                                 |
| Zaventem,<br>Leuvensesteenweg 573   | 2001  | 19.065                                | 1.080.405                         | 1.000.853                     | 76%                                  |
| Zele,<br>Lindestraat 7 - Baaikensstraat   | 2003<br>(2008)  | 41.220                                | 1.581.447                         | 1.282.468                     | 100%                                 |
| Zwevegem,<br>Deerlijkstraat 58A   | 1980  | 74.382                                | 1.255.140                         | 1.318.649                     | 100%                                 |
| Zwijndrecht,<br>Vitshoekstraat 12   | 2006<br>(2013)  | 49.696                                | 1.738.681                         | 1.669.593                     | 100%                                 |
| Vier eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 - Biestebroekkaai 300 - Walcourtstraat (Asar-toren); Antwerpen, Vrieskaai 59; Estaimpuis, rue du Punt Bleu 21 en Willebroek, Koningin Astridlaan 14. |   | 20.905                                | 594.352                           | 939.875                       | N/R                                  |
| <b>NEDERLAND<br/>(100% EIGENDOM VAN WDP)</b>  |   | <b>905.419</b>                        | <b>43.388.653</b>                 | <b>39.608.159</b>             | <b>98,9%</b>                         |
| Alkmaar,<br>Berenkoog 48  | 1990  | 11.542                                | 619.240                           | 742.128                       | 100%                                 |
| Alphen aan den Rijn,<br>Eikenlaan 32-34   | 2012  | 44.423                                | 2.290.017                         | 2.632.348                     | 100%                                 |
| Alphen aan den Rijn,<br>J. Keplerweg 2  | 2005  | 14.741                                | 687.427                           | 216.339                       | 29%                                  |
| Amersfoort,<br>Basicweg 1-3   | 1992  | 12.518                                | 781.414                           | 766.061                       | 100%                                 |
| Amsterdam,<br>Hornweg 64  | 1992  | 15.834                                | 711.843                           | 754.927                       | 100%                                 |
| Barneveld,<br>Nijverheidsweg 50-52  | 1981<br>(2013)  | 28.740                                | 1.828.735                         | 2.146.592                     | 100%                                 |
| Bleiswijk,<br>Spectrumlaan 7-9  | 2014  | 11.281                                | 658.680                           | 153.668                       | 100%                                 |
| Breda,<br>Hazeldonk 6462 en 6464  | 1996<br>(2006)  | 37.847                                | 1.203.375                         | 1.061.692                     | 100%                                 |
| Duiven,<br>Innovatie 1  | 2006  | 55.028                                | 1.312.770                         | 886.170                       | 100%                                 |
| Echt (Susteren),<br>Fahrenheitweg 1   | 2014  | 72.864                                | 3.070.640                         | 1.765.278                     | 100%                                 |
| Eindhoven,<br>Park Forum 1129   | 2014  | 10.612                                | 569.155                           | 340.038                       | 100%                                 |
| Harderwijk,<br>Archimedesstraat 9   | (in uitvoering)                                       | N/R                                   | N/R                               | N/R                           | N/R                                  |
| Helmond,<br>Sojadijk 2  | 2011  | 9.820                                 | 496.675                           | 574.379                       | 100%                                 |
| Maastricht-Aachen (Beek),<br>Engelandlaan 30  | 2011<br>(2012)  | 12.574                                | 1.153.499                         | 1.183.825                     | 100%                                 |

|   | BOUWJAAR<br>(LAATSTE RE-<br>NOVATIE/UIT-<br>BREIDING) | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M <sup>2</sup> ) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(GHW) * | HUUR-<br>INCASSO<br>OVER 2014 | BEZETTINGS-<br>GRAAD **<br>31 DEC. 14 |
|---|---|--|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| Nieuwegein,<br>Inundatiedok 34          | 2010<br>(2012)  | 19.765   | 1.152.475                          | 1.335.773                     | 100%                                  |
| Oss,<br>Keltenweg 70                    | 2012  | 25.004   | 1.127.655                          | 974.947                       | 100%                                  |
| Oss,<br>Menhirweg 15                    | 2010<br>(2012)  | 9.551  | 801.300                            | 872.712                       | 100%                                  |
| Raamsdonksveer,<br>Zalmweg 27           | 1980<br>(2011)  | 9.745  | 355.050                            | 461.336                       | 100%                                  |
| Ridderkerk,<br>Handelsweg 20 en 25      | 2005<br>(2009)  | 43.194   | 3.158.200                          | 5.501.190                     | 100%                                  |
| Roosendaal,<br>Aanwas 9                 | 2012  | 16.905   | 1.017.659                          | 943.891                       | 100%                                  |
| Roosendaal,<br>Borchwerf 23             | 1994  | 12.600   | 768.450                            | 748.311                       | 100%                                  |
| Schiphol Logistic Parc,<br>Incheonweg 7 | 2012  | 21.020   | 876.400                            | 741.227                       | 100%                                  |
| Tiel,<br>Medel 1A                       | 2014  | 31.025   | 1.887.361                          | -                             | 100%                                  |
| Tilburg,<br>Marga Klompeweg 11          | 2011  | 20.000   | 855.724                            | 535.899                       | 100%                                  |
| Tilburg,<br>Siriusstraat 7-9            | 2009  | 17.762   | 934.040                            | 1.168.962                     | 100%                                  |
| Utrecht,<br>Rutherfordweg 1             | 1992<br>(2009)  | 15.742   | 847.340                            | 922.044                       | 100%                                  |
| Veghel,<br>Doornhoek 3765               | 2006<br>(2011)  | 11.074   | 548.575                            | 555.721                       | 100%                                  |
| Veghel,<br>Kennedylaan 19               | 2002  | 10.275   | 618.642                            | 672.695                       | 100%                                  |
| Veghel,<br>Marshallweg 1                | 1990  | 81.227   | 3.130.168                          | 2.904.530                     | 100%                                  |
| Venlo,<br>Ampèrestraat 7-9              | 2011<br>(2012)  | 7.692  | 498.343                            | 402.839                       | 100%                                  |
| Venlo,<br>Edisonstraat 9                | 1990  | 32.539   | 1.572.180                          | 1.080.621                     | 100%                                  |
| Venray,<br>Newtonstraat 8               | 2013  | 17.440   | 679.416                            | 688.487                       | 100%                                  |
| Venray,<br>Wattstraat 2-6               | 2013  | 43.227   | 2.039.870                          | 875.230                       | 100%                                  |
| Voorhout,<br>Loosterweg 33              | 1987<br>(2007)  | 38.578   | 1.073.540                          | 1.029.885                     | 100%                                  |
| Wijchen,<br>Bijsterhuizen 2404          | 2010  | 15.619   | 860.520                            | 1.420.324                     | 100%                                  |

|  | BOUWJAAR<br>(LAATSTE RE-<br>NOVATIE/UIT-<br>BREIDING) | VERHUURBARE<br>OPPERVLAKTE<br>(IN M²) | GESCHATTE<br>HUURWAARDE<br>(GHW)* | HUUR-<br>INCASSO<br>OVER 2014 | BEZETTINGS-<br>GRAAD**<br>31 DEC. 14 |
|--|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Zaltbommel,<br>Heksenkamp 7-9  | 2012  | 26.135                                | 1.065.860                         | 568.842                       | 100%                                 |
| Zwolle,<br>Lippestraat 15  | 2008  | 13.025                                | 644.650                           | 753.854                       | 100%                                 |
| Zwolle,<br>Mindenstraat 7  | 2012  | 21.956                                | 1.287.845                         | 1.225.394                     | 100%                                 |
| Zwolle,<br>Paderbornstraat 21  | (in uitvoering)                                       | N/R                                   | N/R                               | N/R                           | N/R                                  |
| Eén eigendom heeft een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendom te Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3.                                 |   | 6.495                                 | 203.921                           | -                             | N/R                                  |
| <b>FRANKRIJK<br/>(100% EIGENDOM VAN WDP)</b>   |   | <b>150.113</b>                        | <b>6.137.489</b>                  | <b>5.823.279</b>              | <b>95,7%</b>                         |
| Aix-en-Provence,<br>rue Gustave Eiffel 205   | 2000  | 19.161                                | 727.835                           | 809.079                       | 100%                                 |
| Lille - Libercourt,<br>Zone Industrielle - le Parc à stock   | 2008  | 36.413                                | 1.485.922                         | 1.218.733                     | 100%                                 |
| Lille - Roncq,<br>avenue de l'Europe 17  | 2003<br>(2006)  | 13.251                                | 488.944                           | 184.320                       | 45%                                  |
| Lille - Seclin,<br>rue Marcel Dassault 16B   | 2008  | 13.224                                | 554.432                           | 664.957                       | 100%                                 |
| Lille - Templemars,<br>route d'Ennetières 40   | 1989<br>(2008)  | 19.182                                | 782.524                           | 807.631                       | 100%                                 |
| Lille - Templemars,<br>rue de l'Épinois 16B  | 1990  | 4.524                                 | 250.795                           | 280.479                       | 100%                                 |
| Neuville-en-Ferrain,<br>rue de Reckem 33   | 2006  | 13.434                                | 521.710                           | 341.552                       | 100%                                 |
| Vendin-le-Vieil,<br>rue Calmette - rue des frères Lumière  | 2004  | 30.924                                | 1.325.327                         | 1.516.528                     | 100%                                 |
| <b>ROEMENIË<br/>(51% EIGENDOM VAN WDP) ****</b>  |   | <b>15.579</b>                         | <b>791.768</b>                    | <b>525.448</b>                | <b>100%</b>                          |
| Aricestii Rahtivani  | 2014  | 4.100                                 | 210.022                           | 1.650                         | 100%                                 |
| Brasov   | N/R   | 3.243                                 | 150.966                           | 139.575                       | 100%                                 |
| Corbii Mari  | N/R   | N/R                                   | N/R                               | N/R                           | N/R                                  |
| Oarja  | 2012  | 8.237                                 | 430.780                           | 381.705                       | 100%                                 |
| Zeven eigendommen hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de gronden te Agigea, Braila, Fundulea (2), Mihail Kogalniceanu, Paulesti en Sarulesti. | N/R   | N/R                                   | N/R                               | 2.518                         | N/R                                  |
| <b>TOTAAL</b>  |   | <b>2.432.230</b>                      | <b>101.421.802</b>                | <b>95.034.259</b>             | <b>97,4%</b>                         |

\*\*\*\* Het betreft telkens de sites inclusief de grondreserves.

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

### 1. België

De Belgische logistieke markt presteerde goed in 2014: een stabiele take-up doorheen het jaar met niet langer voornamelijk de verhuur van kleinere units, maar nu ook een verschuiving naar verschillende middelgrote tot grote verhuringen. De logistieke as Brussel-Antwerpen blijft gegeerd. De waakzame houding vanwege ontwikkelaars blijft aanhouden, hoewel er een tekort heerst aan high-quality gebouwen, met name gebouwen met een grote oppervlakte. Ontwikkelaars blijven de voorkeur geven aan projecten op maat van de klant, gezien dergelijke projecten binnen een kort tijdsbestek kunnen worden opgeleverd en verhuurbaarheid is verzekerd. Verwacht wordt dat de regio's Limburg en Luik in de toekomst aan populariteit zullen winnen, gezien een tekort aan beschikbare grote distributiecentra in de regio Brussel-Antwerpen dreigt.

### 2. Nederland

De logistieke vastgoedmarkt blijft gedreven door de internationale handel met buurlanden zoals Duitsland. Nederland geldt in Europa als logistieke kern. Daarnaast geldt dat de Nederlandse infrastructuur van zeer goede kwaliteit is. Het logistiek vastgoed geniet in toenemende mate belangstelling van internationale ketens met een voorkeur voor grote oppervlaktes. De groeiende markt van *E-fulfilment* speelt hierin een belangrijke rol. Omdat dergelijke grote DC's niet onmiddellijk voorhanden zijn, wordt steeds vaker uitgeweken naar *build-to-suits*, gelegen in de logistieke hotspots buiten het stedelijk gebied.

### 3. Frankrijk

De evolutie binnen de logistieke vastgoedmarkt gaat hand in hand met een wankel algemene economie. Er is voornamelijk interesse in A-class warehouses op de logistieke noord-zuid-as. De huurprijzen blijven stabiel, aangemoedigd door de incentives die worden aangeboden aan de huurders. Opmerkelijk is het stijgende take-up level, voornamelijk door dienstverleners (maar liefst 40% van de take-up in de tweede helft van 2014). Projecten op risico blijven zeldzaam. Nog steeds gaat de voorkeur uit naar projecten op maat en bestaande, kwaliteitsvolle gebouwen, voorzien van de nodige operationele vergunningen. Aangezien er een tekort is aan beschikbare prime locations, halen investeerders marketingmethodes als *Core+* of *Value added* uit de kast om zo de terugkeer naar de vertrouwde Franse markt aan te wakkeren, met een groot aantal lopende *due diligence*-procedures en principeovereenkomsten tot gevolg.

### 4. Roemenië

De economische heropleving ingezet in 2013, zet zich verder doorheen 2014. Het optimisme binnen de Roemeense industriële markt groeit. De vraag naar beschikbare ruimte stijgt lichtjes, maar de beschikbaarheid ervan blijft achterwege. Projecten worden immers enkel opgezet indien voorverhuurd. Boekarest blijft het zwaartepunt van de activiteiten, gevolgd door de regio langs de Rijn-Donau, Centraal-Roemenië met Ploiesti-Brasov-Sibui en West-Roemenië met Cluj-Napoca-Oradea. Men gaat uit van een groeiende interesse vanuit het buitenland door de beschikbaarheid van gespecialiseerde werkkrachten en lage lonen, in combinatie met een verbetering van de infrastructuur.

---

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 2014 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 waarderen van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (*fair value*) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en *Activa bestemd voor verkoop*) van WDP op 31 december 2014 1.490.731.435 euro (één miljard honderdnegenentwintig miljoen zeventienhonderdveertigduizend vierhonderdvijfentwintig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

**KRIS PEETERMANS**

Head of Valuation & Advisory Belux |  
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 CO<sub>2</sub>-neutraliteit.

## 1. Visie en strategie

Zoals eerder al aangehaald, streeft WDP naar CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor zijn vastgoedportefeuille op middellange termijn. Volgens het Britse *Department of Energy and Climate Change* (DECC) betekent CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-neutrale status op twee manieren bereikt:

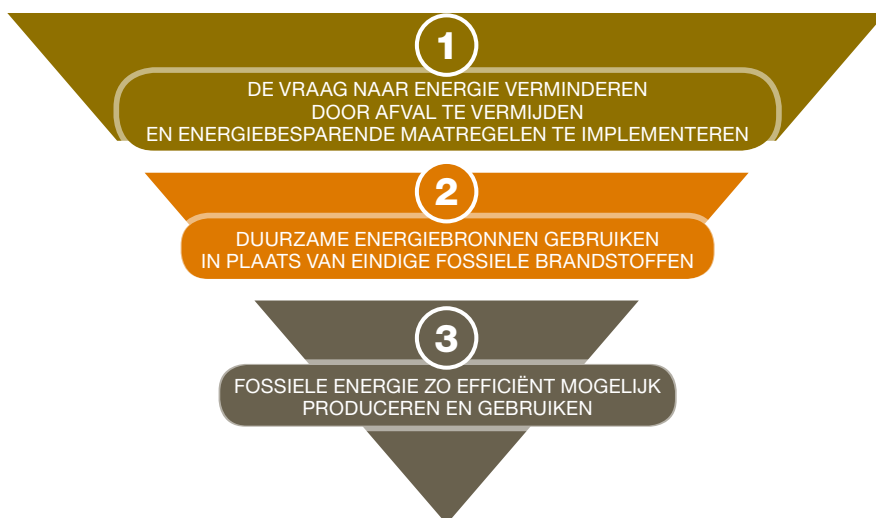
→ De koolstofdioxide die wordt uitgestoten in de atmosfeer door het verbranden van fossiele brandstoffen in evenwicht brengen met hernieuwbare energie die een gelijkaardige hoeveelheid nuttige energie genereert, zodat de CO<sub>2</sub>-emissies worden gecompenseerd.

Of enkel hernieuwbare energievormen gebruiken die geen koolstofdioxide produceren (ook een *post-koolstof economie* genoemd).

→ CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub>-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.

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



\* Bron: SenterNovem.

De CO<sub>2</sub>-neutrale doelstelling voor het creëren van duurzame waarde door middel van milieuverantwoordelijkheid, vereist een goed gestructureerde en economisch leefbare benadering. De *Trias Energetica* (zie voorgaande pagina) is 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 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. Voor het eerst voorziet WDP het certificaat *Excellent* te verkrijgen voor de logistieke site in aanbouw te Zwolle, Pommerenstraat 4A voor huurder wehkamp.nl.

Om het energieverbruik (met een focus op elektriciteit) van zijn vastgoedportefeuille verder te verlagen, investeert WDP in *relighting* (bijvoorbeeld LED en TL5), 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 smeltemthalpieën is het mogelijk om grote hoeveelheden warmte op te slaan binnen vergelijkbaar kleine temperatuurbereiken.

In april 2014, organiseerde WDP zijn eerste *Energy Efficiency Event*. De GVV zet verder in op duurzaamheid en liet zijn klanten en leveranciers aan de hand van dit event kennismaken met concrete voorbeelden van duurzame, kostenbesparende ingrepen die binnen de logistieke sector van vandaag kunnen worden doorgevoerd. Samen met gerenommeerde bedrijven als Tesla, Electrabel, Volvo Trucks, D'ieteren en Veko Lighting, konden geïnteresseerden via verschillende workshops een antwoord zoeken en vinden op de duurzame vraagstukken binnen onze sector. WDP stelde er meteen ook zijn *Energy Efficiency tool* voor. Deze tool geeft een indicatie van energiekosten en CO<sub>2</sub>-uitstoot van een bepaald magazijn. Aan de hand van verschillende parameters, kan men een vergelijking maken tussen vijf verschillende scenario's.

## 1.2. Compenseren

WDP beschikt tot nu toe over een geïnstalleerd vermogen van 30 MWp<sup>1</sup> aan groene energie via investeringen in zonnepaneelprojecten op de daken van zijn gebouwen in België (16 MWp) en Roemenië (14 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. Bovendien kon WDP begin februari 2015 een principeovereenkomst tekenen met betrekking tot de verwerving van twee PV-installaties met een gezamenlijk geïnstalleerd vermogen van 3 MWp op het dak van de nieuw verworven MLB-site te Bornem, waardoor het totale geïnstalleerd vermogen 33 MWp<sup>1</sup> zal bedragen<sup>2</sup>.

WDP onderzoekt momenteel 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 van 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 (CO<sub>2</sub>-taks, etc.) en zullen we efficiëntie stimuleren terwijl de verkeersdruk op stad en maatschappij wordt verminderd.

### 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 *synchromodaliteit* 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 Logistic Park* en de locatie te Meerhout aan zijn klanten aanbieden. Ook onderstrepen de panden gelegen in de Cargoil-zone te Vilvoorde het vertrouwen dat wordt

<sup>1</sup> Op basis van 100% van de investering

<sup>2</sup> Zie ook 4.9. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen - Feiten na balansdatum* op blz. 54.

gesteld in deze toekomstgerichte aanpak inzake duurzame logistiek. De inrichting van specifieke XXL-platforms en FMCG<sup>3</sup>-campussen (zoals de aangekondigde 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.

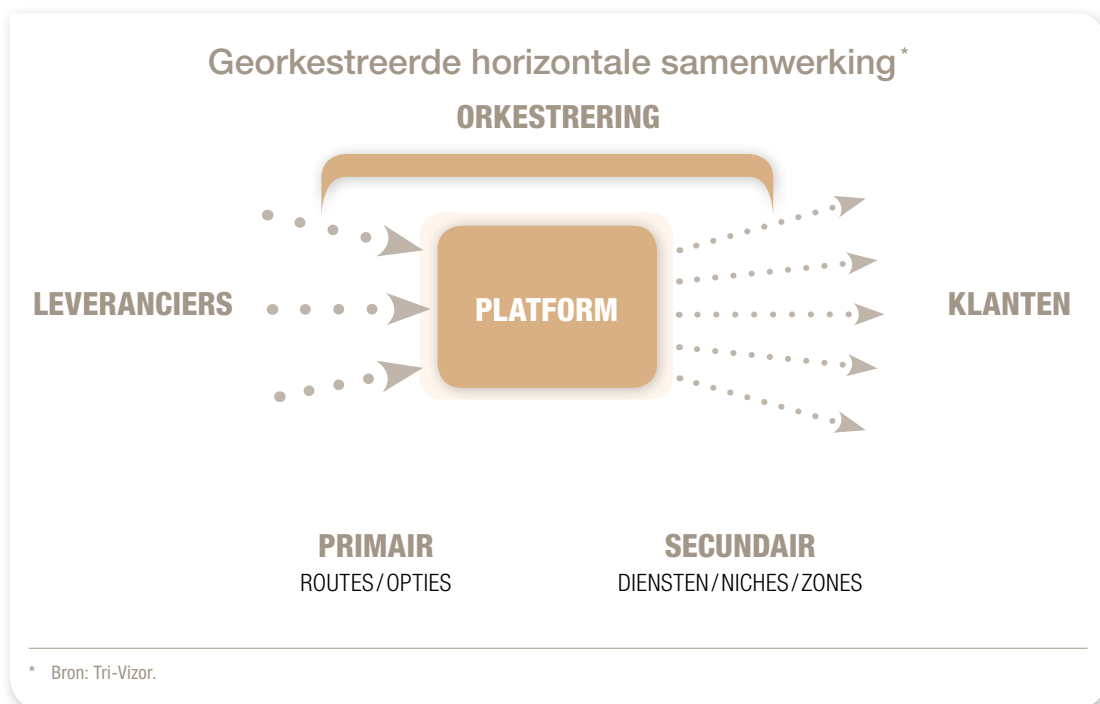
### Stedelijk vervoer

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.

<sup>3</sup> FMCG staat voor *Fast Moving Consumer Goods*.

*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 schaal economieën. 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.



## 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 milieuoetafdruk 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. In geval 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 beveiligings-systemen

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. Verminderen van broeikasgassen uit koelmiddelen

WDP steunt ten volle het afschrikingsbeleid dat door de Europese overheden wordt gehanteerd met betrekking tot het gebruik van synthetische koelmiddelen. Om de uitstoot van broeikasgassen (chloorfluorkoolwaterstoffen ofwel CFK's) zoveel mogelijk te beperken, installeert WDP waar mogelijk moderne airconditioningsystemen die gebaseerd zijn op natuurlijke, ozonvriendelijke koelmiddelen, zoals ammoniak en koolstofdioxide. Dat is onder andere het geval voor de gebouwen in België, te Bornem (Rijksweg 19) en Londerzeel (Nijverheidsstraat 15) en in Nederland te Venray (Newtonstraat 8). Ook worden alle airconditioningsystemen op regelmatige basis geïnspecteerd. Dit is belangrijk omdat een goed onderhouden machine zeer efficiënt blijft en het energieverbruik op een laag peil houdt, hetgeen het milieu ten goede komt.

## 5. Andere efficiënte oplossingen inzake verwarming en koeling

De BREEAM-gecertificeerde gebouwen in Nieuwegein en Helmond onderscheiden zich ook door het feit dat ze de eerste eigendommen zijn binnen de WDP-portefeuille die over een opslag voor warmte en koude beschikken, een technologie om warmte of koude op te slaan om zo gebouwen te verwarmen en/of af te koelen doorheen de seizoenen.

Ook hier werpt WDP zich op als baanbreker binnen de logistieke sector. Na afwerking van het pand te Zwolle voor wehkamp.nl zal ook hier gebruikgemaakt worden van een dergelijke installatie.



Aangepaste verwarming kan ook worden voorzien aan de hand van zonneboilers, zoals geïnstalleerd op het dak van het gebouw in het Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7) voor Rapid Logistics.

## 6. 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.

## 7. 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 (zie volgende pagina), 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 bouwwerf zelf te hergebruiken. De onderneming heeft bovendien gekozen voor prefabstructuren waardoor de afvalvolumes op de bouwerven verder worden verminderd.

## 8. 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 isoleren van muren en daken (door gebruik te maken van een respectieve warmteweerstandswaarde van minstens 2,5 m<sup>2</sup> K/W en 3,2 m<sup>2</sup> 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 geüpgraded 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*).

## 9. BREEAM

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 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 2014 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.

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 *Acceptable*<sup>1</sup>, *Pass*, *Good*, *Very Good*, *Excellent* tot *Outstanding*.

Momenteel is 9% van de WDP-portefeuille (op basis van de contractuele huurinkomsten) BREEAM-gecertificeerd. WDP ambieert heden een BREEAM-certificaat voor de nieuwe projecten in aanbouw te Willebroek (Koningin Astridlaan 16) (voorziene score: *Very Good*),

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

### BREEAM BINNEN DE WDP-PORTEFEUILLE

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

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

Venray (Newtonstraat 8) (voorziene score *Good*), Zwolle (Paderbornstraat 21) (voorziene score: *Excellent*) en Schiphol Logistic Parc (Pudongweg 3) (voorziene score: *Very Good*) en Tiel (Medel 1A) (voorziene score: *Very Good*) (zie ook 5.4. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* bij 4. *Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring*).

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 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 m<sup>2</sup> te streven naar een BREEAM-score die minimum *Very Good* is.

## 10. Zonne-energie

WDP lanceerde in 2007 een zonne-energieproject ter ondersteuning van zijn ambitie om op middellange termijn tot een CO<sub>2</sub>-neutrale vastgoedportfeuille te komen. Heden heeft de onderneming een geïnstalleerd vermogen behaald van 33 megawattpiek (MWp) aan groene energie dankzij zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op ongeveer 30 sites in België (19 MWp) en Roemenië (14 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. Bijkomend 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. 147.

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

## 11. 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 energiemeeters zullen de huidige score-onzekerheden van het volledige gebouwenpark elimineren en ervoor zorgen dat de score naar behoren kan worden opvolgd.

### Relighting

Sinds 2010 is de fabricage van verkwistende standaard TL8-lampen door de Europese Commissie verboden. Als alternatief gebruikt WDP nu de high-frequency TL5-lampen, die voorzien zijn van een *battery voltage lamp ignition*. Naast het feit dat deze energie-efficiënter zijn, hebben deze lampen ook een langere levensduur en een hogere lichtoutput. Wanneer de lampen via een dimmer verbonden worden met de bewegingsdetectoren, wordt hun energie bovendien efficiënter gebruikt. In de loop van 2014 werd de bestaande TL8-verlichting vervangen door meer aangepaste energiezuinige TL5-verlichting te Boom (Langelei 114-116 – Industrieweg 1) in België en te Roosendaal (Borchwerf 23) te Nederland. Een aantal panden te Nederland werd voorzien van nieuwe lichtkoepels (Amsterdam, Hornweg 64 – Alkmaar, Berenkoog 48 – Amersfoort, Basicweg 1-3), meteen een aanzienlijke energiebesparing inzake verlichting.

WDP onderzocht eveneens de toepasbaarheid op grote schaal van LED-lichten in zijn magazijnen. Naast een langere levensduur en een hogere energie-efficiëntie biedt dergelijke verlichting tal van andere voordelen ten opzichte van TL-verlichting, zoals minder opstartproblemen en een lagere warmte-emissie, zeker in het geval van een gekoeld magazijn.

Naast de nieuwbouw te Asse (Mollem) (Zone 5 nr. 200) uit 2012, werden de magazijnen te Zaltbommel (Heksekamp 7-9) en Venray (Newtonstraat 8) van LED-verlichting voorzien.

### Waterverbruik

Om het waterverbruik te verlagen, maakt WDP gebruik van middelen zoals infrarood bewegingsdetectoren op kranen en urinoirs. Hierdoor kan het verzamelde en hergebruikte regenwater als spoelwater voor de toiletten worden aangewend. Antilekdetectiesystemen voorkomen bovendien onnodig waterverlies.

## 12. Duurzame financiering

WDP's duurzame 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.

## 13. 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 zullen onderworpen worden 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 <sup>1</sup> (2009) | AGENTSCHAP NL (2008) <sup>2</sup> | ROYAL COMMISSION ON ENVIRONMENT POLLUTION UK (2006) <sup>3</sup> | WDP (21 SITES) <sup>4</sup> |
|---|---|------------|-------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------|
| Energie-intensiteit van het gebouw                | kWh/m <sup>2</sup> /jaar                  | 117        | 145                     | 104                               | 145  | <b>99</b>                   |
| Broeikasgasintensiteit uit energie van het gebouw | kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /jaar | 78         | -                       | -                                 | -  | <b>14</b>                   |

1 Groothandel en detailhandel > 5.000 m<sup>2</sup>.  
Electriciteit: 89 kWh/m<sup>2</sup>, gas: 56 kWh/m<sup>2</sup>.

2 Groothandel. Electriciteit: 65 kWh/m<sup>2</sup>, gas: 42 kWh/m<sup>2</sup>.

3 Electriciteit: 81 kWh/m<sup>2</sup>, gas: 64 kWh/m<sup>2</sup>.

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.

## 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. Ook het gebruik van het elektronische *Enterprise Resource Planning* (ERP) systeem *SAP Real Estate* (zie hieronder) helpt om de hoeveelheid papierafval te verlagen.

Hoewel papierverbruik onvermijdelijk is, proberen we dat zo veel mogelijk te beperken aan de hand van kleine, maar toch doeltreffende maatregelen, zoals dubbelzijdig afdrukken. Een bijkomend voordeel is dat efficiënte printers en fotokopieer-toestellen met een hoge capaciteit minder afval genereren 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 zijn 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) worden gecombineerd met die van een zeer efficiënte dieselmotor, maar waarbij ook gelet wordt op brandstofefficiëntie en het verminderen van de luchtverontreiniging.

## 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. Op deze manier kan worden verder gewerkt aan de vervollediging van WDP's ambitie om de uitstoot van koolstof tegen het jaar 2015 verder te verminderen met 20%.

# 4. Algemeen rapporteringsscorebord

## INVESTERINGSEIGENDOMMEN

| TOEPASSINGSGBIED         | 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, enz. 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 <i>carbon footprint</i> (basis)        | <p>In 2013 werd een berekening van de <i>carbon footprint</i> uitgevoerd op investerings-eigendommen van WDP voor 2012. Het toepassingsgebied van de studie was beperkt tot energiegerelateerde 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 <i>carbon footprint</i> | <p>De berekeningen van de koolstofvoetafdruk zullen de komende jaren jaarlijks worden uitgevoerd.</p>   | 2014          | N/R         |
|                          | Energiemeting                                     | <p>In de periode 2008-12 werd het energiegebruik van eenentwintig sites digitaal gemeten. Heden is het energiegebruik van andere gebouwen niet in detail gekend.</p> <p>Om een correct beeld te hebben van het totale energiegebruik van de WDP-portefeuille, is WDP van plan om het aantal gemonitorde gebouwen in de toekomst systematisch op te trekken.</p>   | 2018          | 65%         |

## INVESTERINGSEIGENDOMMEN

| TOEPASSINGSGEBIED                             | DOELSTELLING   | RESULTATEN   | VOLTOOIING    | VOORUITGANG |
|---|--|--|---------------|-------------|
| Investerings-eigendommen                      | Hernieuwbare energie                                       | <p>Heden heeft de onderneming een geïnstalleerd vermogen bereikt van 33 MWp aan groene energie via zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op ongeveer dertig sites in België (19 MWp) en Roemenië (14 MWp).</p> <p>WDP onderzoekt momenteel ook de haalbaarheid van verschillende types hernieuwbare energie, op basis van een lagerisicobeoordeling en een gelijkaardig opbrengstpatroon als vastgoedinvestering.</p>                | In uitvoering | 65%         |
| Investerings-eigendommen (bestaande gebouwen) | Verminderen van het energiegebruik in bestaande gebouwen   | <p>Uit het verslag over de <i>carbon footprint</i> 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.</p> <p>WDP zal een <i>energiequickscan</i> uitvoeren op de sites die het minst goed presteren en werkt verdere acties uit ter reductie van het energieverbruik en responsabilisering van de huurders.</p> | In uitvoering | 30%         |
|   | 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%        |
|   | Betere energieprestaties dan vereist door de regelgevingen | <p>Sinds 2006 heeft de Europese Richtlijn inzake Energieprestaties van Gebouwen er bij de lidstaten op aangedrongen om energieregulerings in te voeren.</p> <p>WDP streeft ernaar om deze reguleringen na te leven en een lager E-niveau te behalen dan in de wet staat voorgeschreven.</p>  | In uitvoering | N/R         |
| Investerings-eigendommen (nieuwe gebouwen)    | BREEAM-certificering                                       | <p>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.</p> <p>WDP streeft ernaar om elk gebouw met een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een minimumscore van <i>Very Good</i> te laten behalen.</p>   | In uitvoering | N/R         |



## HOOFDKANTOREN

| TOEPASSINGSGBIED | DOELSTELLING                                      | RESULTATEN   | VOLTOOIING    | VOORUITGANG |
|------------------|---|--|---------------|-------------|
| Hoofdkantoren    | Berekening van de <i>carbon footprint</i> (basis) | Voor 2011 werd een berekening van de <i>carbon footprint</i> uitgevoerd van de WDP-kantoren in België, Nederland en Roemenië. Gelet op het feit dat dit de eerste keer was dat een dergelijke berekening werd uitgevoerd, zullen de resultaten gebruikt worden als basis voor een vergelijking van de resultaten van de komende jaren. | 2012          | 100%        |
|                  | Verminderen van het energiegebruik                | WDP heeft de bedoeling om een <i>energiequickscan</i> uit te voeren voor zijn kantoren om zo <i>quickwins</i> te kunnen detecteren en te implementeren.  | 2013          | 100%        |
|                  | Verminderen van het papiergebruik                 | WDP vermindert het gebruik van papier in zijn kantoren.<br>WDP heeft de standaardinstellingen van zijn printers gewijzigd naar dubbelzijdig afdrukken.   | in uitvoering | N/R         |

## MOBILITEIT

| TOEPASSINGSGBIED         | DOELSTELLING   | RESULTATEN  | VOLTOOIING | VOORUITGANG |
|--------------------------|--|---|------------|-------------|
| Hoofdkantoren            | Verminderen van de CO <sub>2</sub> -uitstoot door het wagenpark van de onderneming | WDP stelt voor om de emissies van zijn wagenpark systematisch te verminderen. Dit zal gerealiseerd worden door het vernieuwen van het wagenpark, door regelmatig de bandendruk te controleren en een opleiding voor milieuvriendelijker rijden te introduceren voor het personeel.  | 2013-16    | 15%         |
| Investerings-eigendommen | Verminderen van de CO <sub>2</sub> -uitstoot door logistieke activiteiten          | WDP streeft ernaar om zijn logistieke koolstofuitstoot te verminderen door het introduceren van nieuwe mobiliteitsconcepten zoals multimodaliteit, <i>bundling</i> , etc. De nieuwe sites te Meerhout en Vilvoorde, tezamen met het <i>WDPort of Ghent Logistic Park</i> zijn toepassingen hiervan. De inrichting van specifieke XXL-platforms en FMCG <sup>1</sup> -campussen (zoals de in 2014 aangekondigde 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. | 2013-16    | 20%         |

<sup>1</sup> FMCG staat voor *Fast Moving Consumer Goods*.

## BEWUSTZIJN WEKKEN

| TOEPASSINGSGBIED                          | DOELSTELLING   | RESULTATEN   | VOLTOOIING | VOORUITGANG |
|---|--|--|------------|-------------|
| Hoofdkantoren en investerings-eigendommen | Verminderen van de <i>carbon footprint</i> van de leveranciers | Aangezien de duurzaamheid van de leveranciers een impact heeft op de duurzaamheid van de gehele toeleveringsketen, heeft WDP het plan opgevat om de <i>carbon footprint</i> van zijn leveranciers te verkleinen en de CO <sub>2</sub> -prestatieladder te gebruiken om leveranciers te beoordelen. In april 2014, organiseerde WDP zijn eerste <i>Energy Efficiency Event</i> . 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. | 2013-16    | 10%         |

## COMMUNICATIE

| TOEPASSINGSGBIED                          | DOELSTELLING  | RESULTATEN  | VOLTOOIING    | VOORUITGANG |
|---|---|---|---------------|-------------|
| Hoofdkantoren en investerings-eigendommen | Publicatie van een duurzaamheidsverslag                               | WDP rapporteert jaarlijks inzake zijn duurzaamheidsbeleid.  | 2014          | 100%        |
|   | Duurzaamheidswebsite  | Het duurzaamheidsverslag / -beleid van WDP zou gemakkelijk geraadpleegd moeten kunnen worden op zijn website.   | In uitvoering | 0%          |
|   | <i>Energy Efficiency tool</i>   | Deze tool geeft een indicatie van energiekosten en CO <sub>2</sub> -uitstoot van een bepaald magazijn. Aan de hand van verschillende parameters, kan men een vergelijking maken tussen vijf verschillende scenario's. | 2014          | 100%        |
|   | Jaarlijks financieel verslag in CO <sub>2</sub> -vriendelijk drukwerk | WDP beperkt het aantal kopieën op papier en stimuleert het online raadplegen van jaarverslagen. De afgedrukte kopieën worden gemaakt op FSC/PEFC-gelabeld papier.   | 2014          | 100%        |

We hopen dat dit duurzaamheidsverslag aantoont 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. We zullen nauw met klanten samenwerken om dit te realiseren.

Onze doelstelling is om prioriteit te verlenen aan acties die de voordelen voor mens, planeet en welvaart op elkaar afstemmen. Onze solide duurzaamheidsstrategie is de beste manier om onze financiële prestaties te verbeteren, de relaties met onze stakeholders te versterken, het risicobeheer te bevorderen, bedrijfskansen te optimaliseren en waarde te creëren.

your operations

faster

smoother

and more

cost-effective

# 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 2014.



stability  
and **growth**



# 10

## Jaarrekening

# Inhoudstafel

|  |     |
|--|-----|
| // 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014  | 171 |
| Resultatenrekening   | 172 |
| Staat van het globaal resultaat  | 174 |
| Componenten van het nettoresultaat   | 174 |
| Balans   | 175 |
| Kasstroomoverzicht   | 177 |
| Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen   | 178 |
| <br>   |     |
| // 2. Toelichtingen  | 183 |
| I. Algemene informatie over de vennootschap  | 184 |
| II. Voorstellingsbasis   | 184 |
| III. Waarderingsregels   | 187 |
| IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen<br>en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden    | 197 |
| V. Gesegmenteerde informatie - Sectoraal resultaat   | 200 |
| VI. Gesegmenteerde informatie - Activa van de segmenten  | 202 |
| VII. Gegevens over de dochterondernemingen   | 208 |
| VIII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten<br>(inclusief geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie) | 204 |
| IX. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen   | 205 |
| X. Financieel resultaat  | 206 |
| XI. Belastingen  | 207 |
| XII. Vastgoedbeleggingen   | 208 |
| XIII. Andere materiële vaste activa  | 213 |
| XIV. Financiële instrumenten   | 216 |
| XV. Activa bestemd voor verkoop  | 220 |

|        |  |            |
|--------|--|------------|
| XVI.   | Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren _____  | 220        |
| XVII.  | Belastingvorderingen en andere vlottende activa _____  | 222        |
| XVIII. | Kapitaal _____   | 222        |
| XIX.   | Voorzieningen _____  | 224        |
| XX.    | Staat van de schulden _____  | 225        |
| XXI.   | Berekening van de schuldgraad en<br>toelichting bij de evolutie van de schuldgraad _____         | 226        |
| XXII.  | Andere kortlopende verplichtingen _____  | 229        |
| XXIII. | Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten _                            | 229        |
| XXIV.  | Transacties tussen verbonden ondernemingen _____   | 230        |
| XXV.   | Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen _____                                      | 230        |
| XXVI.  | Toename of afname in behoefte aan werkkapitaal _____   | 232        |
| XXVII. | Behoefte aan werkkapitaal _____  | 232        |
| //     | <b>3. Verslag van de commissaris _____</b>   | <b>233</b> |
| //     | <b>4. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014 _____</b>                         | <b>239</b> |
|        | Resultatenrekening _____   | 240        |
|        | Staat van het globaal resultaat _____  | 242        |
|        | Componenten van het nettoresultaat _____   | 242        |
|        | Balans _____   | 243        |
|        | Statutaire resultaatsverwerking _____  | 245        |
|        | Uitkeringsplicht conform het KB<br>van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV _____              | 246        |
|        | Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens<br>artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen _____ | 247        |
|        | Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen _____                                | 248        |



// 1.

# Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2014

# Resultatenrekening

| IN EURO (X 1.000)  | TOELICHTING | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|-------------|----------------|------------------------|
| <b>I. HUURINKOMSTEN</b>  |             | <b>94.509</b>  | <b>83.792</b>          |
| Huur   | VIII        | 94.509         | 83.467                 |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten   |             | 0              | 324                    |
| <b>III. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>   |             | <b>-1.071</b>  | <b>-1.207</b>          |
| Te betalen huur op gehuurde activa   |             | -738           | -651                   |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen   | XVI         | -970           | -908                   |
| Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen   | XVI         | 636            | 352                    |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>  |             | <b>93.438</b>  | <b>82.585</b>          |
| <b>V. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b> |             | <b>6.389</b>   | <b>6.415</b>           |
| Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar  |             | 2.175          | 2.650                  |
| Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen  |             | 4.214          | 3.765                  |
| <b>VII. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>               |             | <b>-7.815</b>  | <b>-7.356</b>          |
| Huurlasten gedragen door de eigenaar   |             | -2.286         | -2.789                 |
| Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen   |             | -5.529         | -4.567                 |
| <b>VIII. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN</b>  |             | <b>9.812</b>   | <b>7.386</b>           |
| Beheersvergoeding van het onroerend goed   |             | 674            | 716                    |
| Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten   |             | 2.318          | 318                    |
| Opbrengsten van zonne-energie  | XIII        | 6.819          | 6.353                  |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   |             | <b>101.824</b> | <b>89.030</b>          |
| <b>IX. TECHNISCHE KOSTEN</b>   |             | <b>-1.757</b>  | <b>-1.470</b>          |
| Recurrente technische kosten   |             | -1.764         | -1.493                 |
| - Herstellingen  |             | -1.175         | -1.082                 |
| - Verzekeringspremies  |             | -590           | -410                   |
| Niet-recurrente technische kosten  |             | 7              | 22                     |
| - Schadegevallen   |             | -409           | -94                    |
| - Vergoedingen schadegevallen door verzekeraars  |             | 416            | 117                    |
| <b>X. COMMERCIELE KOSTEN</b>   |             | <b>-373</b>    | <b>-357</b>            |
| Makelaarscommissies  |             | -144           | -208                   |
| Publiciteit  |             | -120           | -72                    |
| Erelonen van advocaten en juridische kosten  |             | -109           | -77                    |
| <b>XII. BEHEERSKOSTEN VASTGOED</b>   |             | <b>-701</b>    | <b>-661</b>            |
| Externe beheersvergoedingen  |             | 0              | 0                      |
| (Interne) beheerskosten van het patrimonium  |             | -701           | -661                   |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>  |             | <b>-2.830</b>  | <b>-2.488</b>          |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  |             | <b>98.993</b>  | <b>86.542</b>          |
| <b>XIV. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>  |             | <b>-5.535</b>  | <b>-4.760</b>          |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen  |             | -2.556         | N/R                    |

| IN EURO (X 1.000)   | TOELICHTING | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|-------------|----------------|------------------------|
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>                     |             | <b>90.902</b>  | <b>81.782</b>          |
| <b>XVI. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN</b>   | IX          | <b>13</b>      | <b>651</b>             |
| Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)                |             | 1.125          | 34.930                 |
| Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen   |             | -1.112         | -34.279                |
| <b>XVIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                        | XII         | <b>20.145</b>  | <b>-277</b>            |
| Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                            |             | 31.942         | 11.529                 |
| Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                            |             | -11.729        | -12.815                |
| Variaties in de reële waarde van activa in aanbouw (aanleg en terugname)                  |             | -68            | 1.010                  |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>   |             | <b>111.060</b> | <b>82.157</b>          |
| <b>XX. FINANCIËLE INKOMSTEN</b>   |             | <b>1.301</b>   | <b>2.725</b>           |
| Geïnde intresten en dividenden  |             | 650            | 1.117                  |
| Andere financiële inkomsten   |             | 652            | 1.608                  |
| <b>XXI. NETTO-INTRESTKOSTEN</b>   |             | <b>-26.272</b> | <b>-24.014</b>         |
| Intrestlasten op leningen   |             | -12.475        | -7.727                 |
| Geactiveerde intercalaire intresten   |             | 2.023          | 470                    |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten  |             | -15.703        | -16.488                |
| Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten   |             | 0              | 0                      |
| Andere intrestkosten  |             | -118           | -270                   |
| <b>XXII. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN</b>   |             | <b>-407</b>    | <b>-143</b>            |
| Bankkosten en andere commissies   |             | -45            | -37                    |
| Andere financiële kosten  |             | -362           | -107                   |
| <b>XXIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>               | XIV         | <b>-19.375</b> | <b>20.837</b>          |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>   | X           | <b>-44.752</b> | <b>-595</b>            |
| <b>XXIV. AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES</b> |             | <b>-927</b>    | <b>-1.517</b>          |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>   |             | <b>65.381</b>  | <b>80.044</b>          |
| <b>XXV. VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>  |             | <b>-631</b>    | <b>-370</b>            |
| <b>XXVI. EXIT TAKS</b>  |             | <b>0</b>       | <b>0</b>               |
| <b>BELASTINGEN</b>  | XI          | <b>-631</b>    | <b>-370</b>            |
| <b>NETTORESULTAAT</b>   |             | <b>64.750</b>  | <b>79.674</b>          |

## Staat van het globaal resultaat

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|---------------|------------------------|
| <b>I. NETTORESULTAAT</b>  | <b>64.750</b> | <b>79.674</b>          |
| <b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)</b> | <b>1.169</b>  | <b>-2.041</b>          |
| H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting                                   | 1.169         | -2.041                 |
| Herwaardering van zonnepanelen België   | -139          | -3.596                 |
| Herwaardering van zonnepanelen joint ventures   | 1.308         | 1.555                  |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT</b>  | <b>65.919</b> | <b>77.634</b>          |
| Toerekenbaar aan:   |               |                        |
| Aandeelhouders van de groep   | 65.919        | 77.634                 |

## Componenten van het nettoresultaat

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14        | 31 DEC. 13<br>restated         |
|--|-------------------|--------------------------------|
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>   |                   |                                |
| Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)                           | 67.337            | 59.554                         |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40)*                   | 19.703            | -717                           |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)   | -19.375           | 20.837                         |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16) | -2.916            | N/R                            |
| <b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>   | <b>64.750</b>     | <b>79.674</b>                  |
| <b>IN EURO (PER AANDEEL)**</b>   | <b>31 DEC. 14</b> | <b>31 DEC. 13<br/>restated</b> |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT / AANDEEL</b>   |                   |                                |
| Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)                           | 4,10              | 3,85                           |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40)*                   | 1,20              | -0,05                          |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)   | -1,18             | 1,35                           |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16) | -0,18             | N/R                            |
| <b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>   | <b>3,94</b>       | <b>5,15</b>                    |
| <b>IN EURO (PER AANDEEL) (VERWATERD)**</b>   | <b>31 DEC. 14</b> | <b>31 DEC. 13<br/>restated</b> |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT / AANDEEL</b>   |                   |                                |
| Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)                           | 4,10              | 3,85                           |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40)*                   | 1,20              | -0,05                          |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)   | -1,18             | 1,35                           |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16) | -0,18             | N/R                            |
| <b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>   | <b>3,94</b>       | <b>5,15</b>                    |
| * Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.  |                   |                                |
| ** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.  |                   |                                |



## Balans – Activa

| IN EURO (X 1.000)  | TOELICHTING | 31 DEC. 14       | 31 DEC. 13<br>restated | 31 DEC. 12<br>restated |
|--|-------------|------------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>   |             | <b>1.547.013</b> | <b>1.267.791</b>       | <b>1.130.368</b>       |
| <b>B. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>   |             | <b>93</b>        | <b>114</b>             | <b>213</b>             |
| <b>C. VASTGOEDBELEGGINGEN</b>  | XII         | <b>1.461.814</b> | <b>1.167.733</b>       | <b>1.035.414</b>       |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur  |             | 1.332.210        | 1.119.500              | 1.011.491              |
| Projectontwikkelingen  |             | 109.756          | 29.287                 | 7.207                  |
| Andere: grondreserve   |             | 19.849           | 18.946                 | 16.716                 |
| <b>D. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>  | XIII        | <b>63.699</b>    | <b>66.814</b>          | <b>68.379</b>          |
| Materiële vaste activa voor eigen gebruik  |             | 647              | 673                    | 1.048                  |
| Andere: zonnepanelen   |             | 63.052           | 66.141                 | 67.331                 |
| <b>E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>  | XIV         | <b>13.573</b>    | <b>23.384</b>          | <b>21.050</b>          |
| Activa aan reële waarde via resultaat  |             | 0                | 80                     | 0                      |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten  |             | 0                | 80                     | 0                      |
| Leningen en vorderingen  |             | 13.573           | 23.304                 | 21.050                 |
| Andere   |             | 13.573           | 23.304                 | 21.050                 |
| <b>G. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA</b>  |             | <b>4.500</b>     | <b>6.800</b>           | <b>5.312</b>           |
| <b>I. DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES VERMOGENSMUTATIE</b> |             | <b>3.333</b>     | <b>2.946</b>           | <b>0</b>               |
| <b>II. VLOTTENDE ACTIVA</b>  |             | <b>23.318</b>    | <b>15.299</b>          | <b>50.738</b>          |
| <b>A. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>  | XV          | <b>1.346</b>     | <b>2.179</b>           | <b>34.564</b>          |
| Vastgoedbeleggingen  |             | 1.346            | 2.179                  | 34.564                 |
| <b>D. HANDELSVORDERINGEN</b>   | XVI         | <b>6.125</b>     | <b>3.578</b>           | <b>5.484</b>           |
| <b>E. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>                                  | XVII        | <b>13.922</b>    | <b>5.465</b>           | <b>7.489</b>           |
| Belastingen  |             | 9.460            | 1.314                  | 1.228                  |
| Andere   |             | 4.462            | 4.150                  | 6.261                  |
| <b>F. KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>   |             | <b>234</b>       | <b>1.579</b>           | <b>812</b>             |
| <b>G. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>   |             | <b>1.691</b>     | <b>2.498</b>           | <b>2.389</b>           |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   |             | <b>1.570.331</b> | <b>1.283.090</b>       | <b>1.181.106</b>       |

## Balans – Passiva

| IN EURO (X 1.000)  | TOELICHTING | 31 DEC. 14       | 31 DEC. 13<br>restated | 31 DEC. 12<br>restated |
|--|-------------|------------------|------------------------|------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  |             | <b>613.494</b>   | <b>527.080</b>         | <b>450.181</b>         |
| <b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ</b> |             | <b>613.494</b>   | <b>527.080</b>         | <b>450.181</b>         |
| A. Kapitaal  | XVIII       | 135.329          | 124.898                | 117.349                |
| Geplaatst kapitaal   |             | 139.857          | 128.955                | 120.955                |
| Kosten kapitaalverhoging   |             | -4.529           | -4.057                 | -3.606                 |
| B. Uitgiftepremies   |             | 239.399          | 177.057                | 138.428                |
| C. Reserves  |             | 174.016          | 145.451                | 159.078                |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar   |             | 64.750           | 79.674                 | 35.326                 |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  |             | <b>956.837</b>   | <b>756.010</b>         | <b>730.925</b>         |
| <b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>   |             | <b>734.328</b>   | <b>565.026</b>         | <b>539.132</b>         |
| A. Voorzieningen   | XIX         | 1.046            | 1.065                  | 1.071                  |
| Andere   |             | 1.046            | 1.065                  | 1.071                  |
| B. Langlopende financiële schulden   | XX, XXI     | 664.928          | 514.899                | 466.461                |
| Kredietinstellingen  |             | 477.393          | 449.103                | 448.352                |
| Financiële leasing   |             | 13.064           | 16.171                 | 18.109                 |
| Andere   |             | 174.472          | 49.625                 | 0                      |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen                                      | XIV         | 68.354           | 49.062                 | 69.838                 |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten  |             | 68.354           | 49.062                 | 69.838                 |
| F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen  |             | 0                | 0                      | 1.762                  |
| Andere   |             | 0                | 0                      | 1.762                  |
| <b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>  |             | <b>222.509</b>   | <b>190.984</b>         | <b>191.793</b>         |
| B. Kortlopende financiële schulden   | XX, XXI     | 198.886          | 173.477                | 178.418                |
| Kredietinstellingen  |             | 196.060          | 170.009                | 175.186                |
| Financiële leasing   |             | 2.826            | 3.468                  | 3.231                  |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen                                      |             | 650              | 647                    | 629                    |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten  |             | 650              | 647                    | 629                    |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                    | XIV         | 12.473           | 12.043                 | 10.255                 |
| Exit taks  |             | 0                | 0                      | 0                      |
| Andere   |             | 12.473           | 12.043                 | 10.255                 |
| Leveranciers   |             | 9.190            | 9.040                  | 7.912                  |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten   |             | 3.282            | 3.004                  | 2.343                  |
| E. Andere kortlopende verplichtingen   | XXII        | 531              | 633                    | 549                    |
| Overige  |             | 531              | 633                    | 549                    |
| F. Overlopende rekeningen  |             | 9.968            | 4.184                  | 1.943                  |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>  |             | <b>1.570.331</b> | <b>1.283.090</b>       | <b>1.181.106</b>       |

## Kasstroomoverzicht

| IN EURO (X 1.000)  | TOELICHTING | 31 DEC. 14      | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|-------------|-----------------|------------------------|
| <b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS</b>                       |             | <b>1.579</b>    | <b>812</b>             |
| <b>NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>               |             | <b>87.442</b>   | <b>87.600</b>          |
| <b>1. KASSTROMEN MET BETREKKING TOT DE EXPLOITATIE</b>                       |             | <b>89.815</b>   | <b>86.047</b>          |
| Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten                                       |             | 90.352          | 101.575                |
| Winst van het boekjaar   |             | 64.750          | 79.674                 |
| Rentelasten  | X           | 26.272          | 24.015                 |
| Ontvangen rente  |             | -1.301          | -2.170                 |
| Winstbelasting   | XI          | 631             | 56                     |
| Aanpassingen voor niet-geldelijke posten                                     |             | 6.137           | -18.823                |
| Afschrijvingen   |             | 3.240           | 657                    |
| Waardeverminderingen   | XVI         | 333             | 556                    |
| Over te dragen rentelasten   |             | -2.532          | -1.697                 |
| Intercalare intresten  | X           | 2.023           | 471                    |
| Over te dragen renteopbrengsten  |             | 715             | 561                    |
| Toename (+)/afname (-) in voorzieningen                                      | XIX         | -19             | -7                     |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                         | XII         | -20.145         | 277                    |
| Toename (+)/afname (-) in latente belastingen                                |             | 2.828           | 330                    |
| Variaties reële waarde financiële derivaten                                  | XIV         | 19.375          | -20.837                |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures |             | 332             | 1.517                  |
| Meerwaarde op verkopen   | IX          | -13             | -651                   |
| Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal                          | XXVI, XXVII | -6.673          | 3.295                  |
| Toename (-)/afname (+) in activa   |             | -9.263          | -2.204                 |
| Toename (+)/afname (-) in passiva  |             | 3.359           | 5.514                  |
| Overige  |             | -769            | -15                    |
| <b>2. KASSTROMEN MET BETREKKING TOT ANDERE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>          |             | <b>-2.373</b>   | <b>1.553</b>           |
| Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten                           |             | 586             | 1.609                  |
| Betaalde/teruggestorte winstbelasting  |             | -2.959          | -56                    |
| <b>NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>           |             | <b>-208.919</b> | <b>-84.301</b>         |
| <b>1. AANKOPEN</b>   |             | <b>-221.776</b> | <b>-111.979</b>        |
| Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen                            |             | -208.286        | -60.992                |
| Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen              |             | -13.547         | -50.700                |
| Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa                        |             | 57              | -287                   |
| <b>2. OVERDRACHTEN</b>   |             | <b>3.125</b>    | <b>27.687</b>          |
| Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen                              |             | 1.125           | 10.137                 |
| Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen              |             | 2.000           | 17.550                 |
| <b>3. TERUGBETALINGEN</b>  |             | <b>9.732</b>    | <b>-9</b>              |
| Terugbetalingen ontvangen uit WDP Development RO                             |             | 9.732           | -9                     |
| <b>NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>          |             | <b>120.133</b>  | <b>-2.532</b>          |
| 1. Opname van leningen   | XX, XXI     | 350.882         | 301.522                |
| 2. Terugbetaling van leningen  | XX, XXI     | -175.444        | -259.690               |
| 3. Betaalde rente  |             | -25.763         | -22.787                |
| 4. Betaalde dividenden*  |             | -29.542         | -21.577                |
| <b>NETTOTOENAME (+) OF AFNAME (-) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>     |             | <b>-1.344</b>   | <b>767</b>             |
| <b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS</b>                           |             | <b>234</b>      | <b>1.579</b>           |

\* Het betreft hier enkel de cash-out. In 2013 en 2014 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 72% respectievelijk 60% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

# 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 MUTATIETRECHTEN EN -KOSTEN BIJ HYPOTHEETISCHE VERVREEMDING VAN VASTGOED-BELEGGINGEN |  |
| <b>A. GEPLAATST KAPITAAL</b>   | <b>124.898</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                                  | <b>0</b>  |  |
| Geplaatst kapitaal   | 128.955        |                                    |   |   |  |
| Kosten kapitaalverhoging   | -4.057         |                                    |   |   |  |
| <b>B. UITGIFTEPREMIËS</b>  | <b>177.057</b> |                                    |   |   |  |
| <b>C. RESERVES</b>   | <b>145.451</b> | <b>79.674</b>                      | <b>0</b>                                  | <b>0</b>  |  |
| 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                                     |   |  |
| <b>D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>  | <b>79.674</b>  | <b>-79.674</b>                     |   |   |  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>527.080</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                                  | <b>0</b>  |  |

|  |                              | COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT      |   | ANDERE                |                        |         | 31 DEC. 14 |
|--|------------------------------|--|---|-----------------------|------------------------|---------|------------|
|  | OVERBOEKING IAS 39-RESULTAAT | NETTO-RESULTAAT VAN HET HUIDIGE BOEKJAAR | VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ZONNEPANELEN | KAPITAAL-VERHOOGINGEN | UITGEKEERDE DIVIDENDEN | OVERIGE |            |
|  | 0                            | 0  | 0   | 10.431                | 0                      | 0       | 135.329    |
|  |                              |  |   | 10.902                |                        |         | 139.857    |
|  |                              |  |   | -472                  |                        |         | -4.529     |
|  |                              |  |   | 62.342                |                        |         | 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    |
|  |                              | 64.750                                   |   |                       |                        |         | 64.750     |
|  | 0                            | 64.750                                   | 1.169   | 72.773                | -52.311                | 32      | 613.494    |

# Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2013

| IN EURO (X 1.000)  | 01 JAN. 13  |              | 01 JAN. 13     | TOEWIJZING RESULTAAT     |   |  |
|--|---|--------------|----------------|--------------------------|---|--|
|  | Zoals eerder vermeld in het Jaarlijks financieel verslag 2013 | Aanpassingen | Restated       | WINST VAN VORIG BOEKJAAR | OVERBOEKING VAN RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | OVERBOEKING VAN DE LATENTE BELASTINGEN MET BETREKKING TOT VASTGOED GELEGEN IN HET BUITENLAND |
| <b>A. GEPLAATST KAPITAAL</b>   | <b>117.349</b>  |              | <b>117.349</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                                  | <b>0</b>   |
| Geplaatst kapitaal   | 120.955   |              | 120.955        |                          |   |  |
| Kosten kapitaalverhoging   | -3.606  |              | -3.606         |                          |   |  |
| <b>B. UITGIFTEPREMIES</b>  | <b>138.428</b>  |              | <b>138.428</b> |                          |   |  |
| <b>C. RESERVES</b>   | <b>159.078</b>  |              | <b>159.078</b> | <b>35.326</b>            | <b>0</b>                                  | <b>0</b>   |
| Wettelijke reserves (+)  | 149   |              | 149            |                          |   |  |
| 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 (+/-)   | 134.009   |              | 134.009        |                          | 1.511                                     |  |
| Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)  | -28.907   |              | -28.907        |                          |   |  |
| Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-) | -51.980   |              | -51.980        |                          |   |  |
| Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)   | -184  |              | -184           |                          |   |  |
| Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit  | 1.035   |              | 1.035          |                          |   |  |
| Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland  | -2.204  |              | -2.204         |                          |   | -115   |
| Andere reserves  | 18.334  |              | 18.334         |                          |   |  |
| Overgedragen resultaat van vorige boekjaren  | 88.826  |              | 88.826         | 35.326                   | -1.511                                    | 115  |
| <b>D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>  | <b>35.326</b>   |              | <b>35.326</b>  | <b>-35.326</b>           |   |  |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>   | <b>450.181</b>  |              | <b>450.181</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                                  | <b>0</b>   |

| BOEKJAAR 2012  |                              | COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT      |   | ANDERE                |                        |                |         | 31 DEC. 13 |
|--|------------------------------|--|---|-----------------------|------------------------|----------------|---------|------------|
| IMPACT OP DE REËLE WAARDE VAN GESCHATTE MUTATIERECHTEN EN -KOSTEN BIJ HYPOTHEETISCHE VERVREEMDING VAN VASTGOED-BELEGGINGEN | OVERBOEKING IAS 39-RESULTAAT | NETTO-RESULTAAT VAN HET HUIDIGE BOEKJAAR | VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ZONNEPANELEN | KAPITAAL-VERHOOGINGEN | UITGEKEERDE DIVIDENDEN | VERKOOP WDP CZ | OVERIGE |            |
| 0  | 0                            | 0  | 0   | 7.478                 | 0                      | 0              | 71      | 124.898    |
|  |                              |  |   | 8.000                 |                        |                |         | 128.955    |
|  |                              |  |   | -522                  |                        |                | 71      | -4.057     |
|  |                              |  |   | 38.629                |                        |                |         | 177.057    |
| 0  | 0                            | 0  | -2.041  | 0                     | -46.854                | 0              | -58     | 145.451    |
|  |                              |  |   |                       |                        | -149           |         | 0          |
| 11.011   |                              |  |   |                       |                        | 2.044          |         | 148.575    |
| -11.011  |                              |  |   |                       |                        | 498            |         | -39.420    |
|  | -18.488                      |  |   |                       |                        |                |         | -70.468    |
|  |                              |  |   |                       |                        |                |         | -184       |
|  |                              |  |   |                       |                        | -786           |         | 249        |
|  |                              |  |   |                       |                        | 1.685          |         | -634       |
|  |                              |  | -2.041  |                       |                        |                |         | 16.293     |
|  | 18.488                       |  |   |                       | -46.854                | -3.292         | -58     | 91.040     |
|  |                              | 79.674                                   |   |                       |                        |                |         | 79.674     |
| 0  | 0                            | 79.674                                   | -2.041  | 46.107                | -46.854                | 0              | 13      | 527.080    |





// 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 2014 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 25 maart 2015.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels.

## 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 2014.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2014 en 2013 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2012 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2012 en 2013.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

De toepassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, heeft tot gevolg dat de joint venture WDP Development RO vanaf het boekjaar dat aanvang neemt op 1 januari 2014, is verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode in plaats van de proportionele consolidatiemethode. Dit heeft geen impact op het resultaat, noch op het eigen vermogen van de groep. Echter, de voorstelling is wel veranderd in die zin dat de resultaatsimpact van de joint venture op één lijn wordt verwerkt, namelijk via de rubriek *Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures*. Tevens heeft dit in de balans hoofdzakelijk een invloed op de balansrubrieken *Vastgoedbeleggingen*, *Andere materiële vaste activa*, *Financiële vaste activa* en op de *Langlopende financiële schulden*, aangezien de joint venture uitsluitend wordt verwerkt via de (balans)rubrieken *Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen joint ventures*.

De belangrijkste wijzigingen op de balansposten zijn de volgende:

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 13<br>restated | 31 DEC. 13<br>zoals vermeld<br>in het Jaarlijks<br>financieel<br>verslag 2013 |
|---|------------------------|---|
| <b>I. VASTE ACTIVA</b>  | <b>1.267.791</b>       | <b>1.290.049</b>  |
| <b>C. VASTGOEDBELEGGINGEN</b>   | <b>1.167.733</b>       | <b>1.194.061</b>  |
| <b>D. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>                                   | <b>66.814</b>          | <b>77.605</b>   |
| <b>E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>   | <b>23.384</b>          | <b>11.466</b>   |
| Leningen en vorderingen   | 23.304                 | 11.386  |
| <b>I. DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES</b> | <b>2.946</b>           | <b>0</b>  |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b>1.283.090</b>       | <b>1.308.022</b>  |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>   | <b>756.010</b>         | <b>780.942</b>  |
| <b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>                                      | <b>565.026</b>         | <b>587.616</b>  |
| <b>B. LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>                                 | <b>514.899</b>         | <b>537.377</b>  |
| Kredietinstellingen   | 449.103                | 464.857   |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>   | <b>1.283.090</b>       | <b>1.308.022</b>  |

### Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2014

- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing - Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie - Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 36 *Bijzondere waardevermindering van activa - Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van*

*niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)

- Aanpassing van IAS 39 *Financiële instrumenten - Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties is in 2014 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 2013 en daarna.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daarop volgende 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 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, 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* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten - Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, 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, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa - Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, 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, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen - Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening - Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014)

### 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, 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. Er worden tevens vergelijkbare historische cijfers getoond met betrekking tot voorgaande periodes. 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%).

Conform IFRS 11 werd deze joint venture vanaf boekjaar 2014 verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

## Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

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

## 2. Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

## 3. Vreemde valuta

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

### Transacties in vreemde valuta

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

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst- en verliesrekening verwerkt na afstoting van een netto-investering.

### Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers, behalve het vastgoed, dat wordt omgerekend tegen de historische koers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar.

De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een 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 aankooprij, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

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

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

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt;
- activiteiten 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. 192).

## 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%;
- kantoormaterieel 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 constante 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 voor de materiële en immateriële activa van de groep nagegaan of er een indicatie is dat de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

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

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

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

Voor een actief dat op zichzelf geen omvangrijke kasinstromen genereert, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid (KGE) 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 vastgelegd 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 waardevermindervingsverliezen, 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 als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële verplichtingen tegen RWWV worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie 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, handels-schulden 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 investeringscapaciteiten in het kader van haar bedrijfsvoering. De groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden en 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. Vaste activa aangehouden 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) geassocieerd 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. De vennootschap heeft geen enkele verplichting, in rechte afdwingbare of feitelijke, om verdere bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd in de huidige of voorbije dienstperiodes.

Bijdragen worden als lasten opgenomen wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan opgenomen in de personeelskosten.

Voor het personeel in vast dienstverband worden de bezoldigingen, de supplementaire beloningen, de vergoedingen bij uitdiensttreding, de ontslag- en verbrekingsvergoedingen in de winst- en verliesrekening opgenomen in de periode waarop ze betrekking hebben.

## 12. Opbrengsten

De huuropbrengsten bevatten huren, 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 interesten gedurende de constructieperiode) worden gekapitaliseerd. Voorbeelden: installatie van een nieuw airconditioningsysteem, plaatsing van een nieuw dak, grondige renovatie van het geheel of een deel van het gebouw. De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden voorafgaandelijk geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria.

### 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 taken – 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. 187).
- 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. 203).
- 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. 216).

### 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. 208).

### 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. 213).

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

Er wordt momenteel een rechtszaak gevoerd in hoger beroep voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen over de duur van de concessie van de site te Antwerpen, Vrieskaai 59, tussen het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen als eigenaar en WDP als concessionaris. WDP blijft de mening toegedaan dat het sterk staat om de argumentatie van het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen te weerleggen. Bovendien is WDP van mening dat, ongeacht de uitspraak van de rechter en rekening houdend met het feit dat WDP alle rechtsmiddelen zal uitputten, 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. 14    |               |              |                           |                |              |
|--|---------------|---------------|--------------|---------------------------|----------------|--------------|
|  | BELGIË        | NEDERLAND     | FRANKRIJK    | NIET-TOEGEWEEZEN BEDRAGEN | TOTAAL IFRS    | ROEMENIË *** |
| I. Huurinkomsten *   | 49.077        | 39.608        | 5.823        | 0                         | <b>94.509</b>  | 525          |
| III. Met verhuur verbonden kosten  | -502          | -15           | -555         | 0                         | <b>-1.071</b>  | -4           |
| <b>HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>                            | <b>48.576</b> | <b>39.594</b> | <b>5.268</b> | <b>0</b>                  | <b>93.438</b>  | <b>521</b>   |
| V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | 5.462         | 86            | 842          | 0                         | <b>6.389</b>   | 68           |
| VI. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen | -5.989        | -896          | -930         | 0                         | <b>-7.815</b>  | -114         |
| VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven **                           | 8.964         | 762           | 86           | 0                         | <b>9.812</b>   | 790          |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT **</b>  | <b>57.012</b> | <b>39.546</b> | <b>5.266</b> | <b>0</b>                  | <b>101.824</b> | <b>1.264</b> |
| IX. Technische kosten  | -1.180        | -491          | -85          | 0                         | <b>-1.757</b>  | -175         |
| X. Commerciële kosten  | -301          | -14           | -58          | 0                         | <b>-373</b>    | -40          |
| XII. Beheerskosten vastgoed  | -853          | 143           | 9            | 0                         | <b>-701</b>    | 101          |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>  | <b>-2.334</b> | <b>-363</b>   | <b>-134</b>  | <b>0</b>                  | <b>-2.830</b>  | <b>-114</b>  |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>54.678</b> | <b>39.183</b> | <b>5.132</b> | <b>0</b>                  | <b>98.993</b>  | <b>1.151</b> |
| XIV. Algemene kosten van de vennootschap   | 0             | 0             | 0            | -5.535                    | <b>-5.535</b>  | N/R          |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen                               | -2.556        | 0             | 0            | 0                         | <b>-2.556</b>  | -360         |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>                | <b>52.122</b> | <b>39.183</b> | <b>5.132</b> | <b>-5.535</b>             | <b>90.902</b>  | <b>791</b>   |
| XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen   | 13            | 0             | 0            | 0                         | <b>13</b>      | 0            |
| XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                          | 1.324         | 18.095        | 725          | 0                         | <b>20.145</b>  | -443         |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>  | <b>53.460</b> | <b>57.278</b> | <b>5.858</b> | <b>-5.535</b>             | <b>111.060</b> | <b>347</b>   |

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in 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*

| 31 DEC. 13<br>restated |               |                |                |            |                                  |                |              |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|------------|----------------------------------|----------------|--------------|
|                        | BELGIË        | NEDER-<br>LAND | FRANK-<br>RIJK | TSJECHIË   | NIET-TOE-<br>GEWEZEN<br>BEDRAGEN | TOTAAL<br>IFRS | ROEMENIË *** |
|                        | 45.253        | 32.812         | 5.726          | 0          | 0                                | <b>83.792</b>  | 447          |
|                        | -1.036        | -97            | -74            | 0          | 0                                | <b>-1.207</b>  | 0            |
|                        | <b>44.218</b> | <b>32.715</b>  | <b>5.652</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>                         | <b>82.585</b>  | <b>447</b>   |
|                        | 5.444         | 93             | 878            | 0          | 0                                | <b>6.415</b>   | 0            |
|                        | -5.851        | -530           | -975           | 0          | 0                                | <b>-7.356</b>  | -16          |
|                        | 7.194         | 111            | 82             | 0          | 0                                | <b>7.386</b>   | 208          |
|                        | <b>51.005</b> | <b>32.388</b>  | <b>5.637</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>                         | <b>89.030</b>  | <b>639</b>   |
|                        | -1.008        | -366           | -96            | 0          | 0                                | <b>-1.470</b>  | -39          |
|                        | -297          | -32            | -28            | 0          | 0                                | <b>-357</b>    | -53          |
|                        | -734          | 65             | 8              | 0          | 0                                | <b>-661</b>    | -7           |
|                        | <b>-2.039</b> | <b>-334</b>    | <b>-116</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b>                         | <b>-2.488</b>  | <b>-99</b>   |
|                        | <b>48.966</b> | <b>32.055</b>  | <b>5.522</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>                         | <b>86.542</b>  | <b>540</b>   |
|                        | 0             | 0              | 0              | 0          | -4.760                           | <b>-4.760</b>  | N/R          |
|                        | N/R           | N/R            | N/R            | N/R        | N/R                              | <b>N/R</b>     | N/R          |
|                        | <b>48.966</b> | <b>32.055</b>  | <b>5.522</b>   | <b>0</b>   | <b>-4.760</b>                    | <b>81.782</b>  | <b>540</b>   |
|                        | -11           | 0              | 0              | 662        | 0                                | <b>651</b>     | 0            |
|                        | -1.618        | 2.538          | -1.197         | 0          | 0                                | <b>-277</b>    | -1.343       |
|                        | <b>47.337</b> | <b>34.593</b>  | <b>4.325</b>   | <b>662</b> | <b>-4.760</b>                    | <b>82.157</b>  | <b>-803</b>  |

\* 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. 124.

\*\* De opbrengsten van de zonne-energie bedroegen in 2014 7,589 miljoen euro en in 2013 6,561 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (6,819 miljoen euro in 2014 en 6,353 miljoen euro in 2013) en Roemenië (0,770 miljoen euro in 2014 en 0,208 miljoen euro in 2013). Ze maken deel uit van de rubriek VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

\*\*\* De joint venture WDP Development RO wordt conform IFRS 11 Gezamenlijke Overeenkomsten verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De bovenstaande 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.

(zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd aangezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van logistieke sites.

## VI. Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten<sup>1</sup>

|  | 31 DEC. 14     |                |               |                  |               |
|--|----------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| IN EURO (X 1.000)  | BELGIË         | NEDERLAND      | FRANKRIJK     | TOTAAL           | ROEMENIË      |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>   | <b>734.405</b> | <b>646.708</b> | <b>80.701</b> | <b>1.461.814</b> | <b>28.917</b> |
| Bestaande gebouwen   | 681.236        | 573.290        | 77.676        | <b>1.332.210</b> | 9.418         |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring | 36.346         | 73.418         | 0             | <b>109.756</b>   | 602           |
| Grondreserve   | 16.824         | 0              | 3.025         | <b>19.849</b>    | 18.897        |
| <b>ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>   | <b>1.346</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>1.346</b>     | <b>0</b>      |
| <b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>   | <b>63.606</b>  | <b>93</b>      | <b>0</b>      | <b>63.699</b>    | <b>12.289</b> |
| Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik                                | 554            | 93             | 0             | <b>647</b>       | 119           |
| Andere: zonnepanelen   | 63.052         | 0              | 0             | <b>63.052</b>    | 12.170        |

|  | 31 DEC. 13<br>restated |                |               |                  |               |
|--|------------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| IN EURO (X 1.000)  | BELGIË                 | NEDERLAND      | FRANKRIJK     | TOTAAL           | ROEMENIË      |
| <b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>   | <b>683.094</b>         | <b>404.966</b> | <b>79.673</b> | <b>1.167.733</b> | <b>26.328</b> |
| Bestaande gebouwen   | 652.163                | 390.690        | 76.647        | <b>1.119.500</b> | 7.018         |
| Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring | 15.011                 | 14.276         | 0             | <b>29.287</b>    | 0             |
| Grondreserve   | 15.920                 | 0              | 3.026         | <b>18.946</b>    | 19.310        |
| <b>ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>   | <b>2.179</b>           | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>2.179</b>     | <b>0</b>      |
| <b>ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>   | <b>66.759</b>          | <b>55</b>      | <b>0</b>      | <b>66.814</b>    | <b>10.791</b> |
| Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik                                | 618                    | 55             | 0             | <b>673</b>       | 107           |
| Andere: zonnepanelen   | 66.141                 | 0              | 0             | <b>66.141</b>    | 10.684        |

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

<sup>1</sup> Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

## VII. Gegevens over de dochterondernemingen

|  | DEEL VAN HET KAPITAAL |                        |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | 31 DEC. 14            | 31 DEC. 13<br>restated |
| <b>ONDERNEMINGEN INTEGRAAL OPGENOMEN IN DE CONSOLIDATIE</b>  |                       |                        |
| <b>NAAM en volledig adres van de ZETEL</b>   |                       |                        |
| 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 *  | 100%                  | 100%                   |
| Eurologistiek 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België**  | 100%                  | 100%                   |
| Eurologistiek 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België**   | 100%                  | 100%                   |
| Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België***   | 100%                  | 100%                   |
| Transeuropean Leuven NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België****   | 100%                  | 0%                     |
| Charles V Property NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België*****  | 100%                  | 0%                     |
| WDP CZ SRO - Hvezdova 1716/2b - 140 78 Praag - Tsjechië*****   | 0%                    | 0%                     |
| <b>DEELNEMINGEN IN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES OPGENOMEN VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE</b>  |                       |                        |
| WDP Development RO SRL – 1 Baia de Arama Street, building C1, 1 <sup>st</sup> floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië  | 51%                   | 51%                    |
| <p>* WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV.</p> <p>** Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistiek 1 Leasehold en Eurologistiek 1 Freehold, die de rechten hebben op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Begin oktober 2013 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Eurologistiek 1 Leasehold. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.</p> <p>*** Begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw te Asse (Kobbegem) dat via deze transactie werd verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.</p> <p>**** Eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap is eigenaar van een <i>multi-unit</i> in Zaventem, Leuvensesteenweg 573. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.</p> <p>***** 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, Industrielaan 23. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.</p> <p>***** Op 20 juni 2013 realiseerde WDP de verkoop van 100% van de aandelen in haar Tsjechische dochteronderneming WDP CZ.</p> |                       |                        |

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 vermogensmutatiemethode 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.

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

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|----------------|------------------------|
| Geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van de zonne-energie) waarvan de eindvervaldag binnen |                |                        |
| hoogstens één jaar is   | 7.682          | 13.978                 |
| meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is  | 25.310         | 31.911                 |
| meer dan vijf jaar is   | 75.914         | 48.387                 |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>108.907</b> | <b>94.277</b>          |

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 2013 en 2014 respectievelijk 1,6% en 0,6%.

De geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van de zonne-energie) zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 24%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 5.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezelijkingen* op blz. 46).

### 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 taken, 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 werkelijk 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 worden 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 op verkoop van vastgoedbeleggingen

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14 | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|------------|------------------------|
| Nettoverkoop van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) | 1.125      | 34.930                 |
| Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen                           | -1.112     | -34.279                |
| <b>RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>                       | <b>13</b>  | <b>651</b>             |

De gerealiseerde meerwaarde in 2014 is gerelateerd aan de verkoop van een niet-strategische site te Boom, Groene Hofstraat 1. Deze portefeuille werd verkocht aan *fair value*.

## X. Financieel resultaat

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|----------------|------------------------|
| <b>FINANCIËLE INKOMSTEN</b>  | <b>1.301</b>   | <b>2.725</b>           |
| Geïnde intresten   | 650            | 1.117                  |
| Andere financiële inkomsten  | 652            | 1.608                  |
| <b>NETTO-INTRESTKOSTEN</b>   | <b>-26.272</b> | <b>-24.014</b>         |
| Nominale intrestlasten op leningen                                   | -12.475        | -7.727                 |
| Geactiveerde intercalaire intresten                                  | 2.023          | 470                    |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten                         | -15.703        | -16.488                |
| Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten                    | 0              | 0                      |
| Andere intrestkosten   | -118           | -270                   |
| <b>ANDERE INTRESTKOSTEN</b>  | <b>-407</b>    | <b>-143</b>            |
| Bankkosten en andere commissies                                      | -45            | -37                    |
| Andere financiële kosten   | -362           | -107                   |
| <b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b> | <b>-19.375</b> | <b>20.837</b>          |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  | <b>-44.753</b> | <b>-595</b>            |

De commentaren op het *Financieel resultaat* (exclusief IAS 39-resultaat) alsmede de *Herwaardering financiële instrumenten* (IAS 39-resultaat) zijn te lezen onder 5.3. *Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2014* op blz. 38.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in *1. Risicofactoren* op blz. 3. 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. 14  | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|-------------|------------------------|
| Vennootschapsbelasting  | -152        | -40                    |
| Toekomstige belastingbesparing ingevolge recupereerbare verliezen | -479        | -330                   |
| <b>TOTAAL BELASTINGEN</b>   | <b>-631</b> | <b>-370</b>            |

## XII. Vastgoedbeleggingen<sup>1</sup>

### Bewegingen gedurende het boekjaar

|  | 31 DEC. 14             |                |               |                  |               |
|--|------------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| IN EURO (X 1.000)                                      | BELGIË                 | NEDERLAND      | FRANKRIJK     | TOTAAL           | ROEMENIË      |
| Niveau volgens IFRS                                    | 3                      | 3              | 3             |                  | 3             |
| <b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>               | <b>683.094</b>         | <b>404.966</b> | <b>79.673</b> | <b>1.167.733</b> | <b>26.328</b> |
| Investerings   | 34.997                 | 49.265         | 303           | <b>84.566</b>    | 3.032         |
| Nieuwe aankopen  | 15.279                 | 132.897        | 0             | <b>148.175</b>   | 0             |
| Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties | 0                      | 41.610         | 0             | <b>41.610</b>    | 0             |
| Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop     | -290                   | 0              | 0             | <b>-290</b>      | 0             |
| Vervreemdingen   | 0                      | -125           | 0             | <b>-125</b>      | 0             |
| Variatie in de reële waarde                            | 1.324                  | 18.095         | 725           | <b>20.145</b>    | -443          |
| Latente variatie op bestaande panden (+/-)             | 2.023                  | 17.464         | 725           | <b>20.212</b>    | -443          |
| Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)            | -699                   | 631            | 0             | <b>-68</b>       | 0             |
| <b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                      | <b>734.405</b>         | <b>646.708</b> | <b>81.426</b> | <b>1.461.814</b> | <b>28.917</b> |
| Aanschaffingswaarde                                    | 630.930                | 641.705        | 75.222        | <b>1.347.857</b> | 35.225        |
| Verzekerde waarde                                      | 573.000                | 475.000        | 67.000        | <b>1.115.000</b> | 12.000        |
| Huurinkomsten gedurende 2014                           | 49.077                 | 39.608         | 5.823         | <b>94.509</b>    | 525           |
|  | 31 DEC. 13<br>restated |                |               |                  |               |
| IN EURO (X 1.000)                                      | BELGIË                 | NEDERLAND      | FRANKRIJK     | TOTAAL           | ROEMENIË      |
| Niveau volgens IFRS                                    | 3                      | 3              | 3             |                  | 3             |
| <b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>               | <b>591.049</b>         | <b>363.746</b> | <b>80.619</b> | <b>1.035.414</b> | <b>25.201</b> |
| Investerings   | 22.732                 | 3.446          | 251           | <b>26.429</b>    | 2.470         |
| Nieuwe aankopen  | 51.516                 | 35.236         | 0             | <b>86.752</b>    | 0             |
| Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties | 22.000                 | 0              | 0             | <b>22.000</b>    | 0             |
| Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop     | -948                   | 0              | 0             | <b>-948</b>      | 0             |
| Vervreemdingen   | -1.637                 | 0              | 0             | <b>-1.637</b>    | 0             |
| Variatie in de reële waarde                            | -1.618                 | 2.538          | -1.197        | <b>-276</b>      | -1.343        |
| Latente variatie op bestaande panden (+/-)             | -2.342                 | 2.195          | -1.140        | <b>-1.287</b>    | -1.343        |
| Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)            | 724                    | 343            | -57           | <b>1.010</b>     | 0             |
| <b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                      | <b>683.094</b>         | <b>404.966</b> | <b>79.673</b> | <b>1.167.733</b> | <b>26.328</b> |
| Aanschaffingswaarde                                    | 580.944                | 418.058        | 74.919        | <b>1.073.921</b> | 32.193        |
| Verzekerde waarde                                      | 582.055                | 333.411        | 65.956        | <b>981.423</b>   | 11.825        |
| Huurinkomsten gedurende 2013                           | 45.254                 | 38.812         | 5.726         | <b>83.792</b>    | 447           |

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 5.4. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 46).

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebeoordeling 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 2014 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 2014 realiseerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 275 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 5.4. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 46.

Onderstaande tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks verwacht huurinkomen voor de aangekochte panden en de effectief ontvangen huurgelden in 2014.

| IN EURO (X 1.000)                | JAARLIJKSE<br>HUURINKOMSTEN | WERKELIJKE<br>HUURINKOMSTEN |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ternat, Industrielaan 23         | 513                         | 533                         |
| Zaventem, Leuvensesteenweg 573   | 995                         | 1.001                       |
| Zwolle, Mindenstraat 7           | 1.233                       | 1.225                       |
| Tilburg, Marga Klompeweg 11      | 850                         | 536                         |
| Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1 | 3.100                       | 1.765                       |
| Duiven, Innovatie 1              | 1.808                       | 886                         |
| Venray, Wattstraat 2-6           | 2.049                       | 875                         |
| <b>TOTAAL</b>                    | <b>10.548</b>               | <b>6.821</b>                |

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen is te verklaren door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt, voornamelijk in Nederland. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurlaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2014 8,0%, tegenover 8,2% per eind 2013.

### Waarderingsmethodologie

| NIET-OBSERVEERBARE INPUTS<br>IN DE BEPALING VAN DE REËLE WAARDE |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| NIVEAU (IFRS)   | CLASSIFICATIE VOLGENS GEOGRAFISCHE INDELING | REËLE WAARDE 31 DEC. 13 (IN EURO X 1.000) | WAARDERINGS-TECHNIEK  | INPUT 31 DEC. 14  | BANDBREEDTE (MIN. / MAX.) (GEWOGEN GEMIDDELDE) 31 DEC. 14   |
| 3   | België                                      | 734.405                                   | Discounted Cash Flow<br><br>Inkomenskapitalisatie           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• GHW (in euro/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></li> <li>• Verdisconteringsvoet</li> <li>• Vereist rendement</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)</li> <li>• Bezettingsgraad</li> <li>• Inflatie</li> </ul> | 20-85 euro/m <sup>2</sup> (39 euro/m <sup>2</sup> )<br>5,6%-8,0% (6,8%)<br>7,0%-8,5% (7,5%)<br>3 maand-20 jaar (5,4 jaar)<br>3 maand-33 jaar (8,3 jaar)<br>41%-100% (96,4%)<br>1,4%-1,4% (1,4%) |
| 3   | Nederland                                   | 646.708                                   | Discounted Cash Flow<br><br>Inkomenskapitalisatie           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• GHW (in euro/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></li> <li>• Verdisconteringsvoet</li> <li>• Vereist rendement</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)</li> <li>• Bezettingsgraad</li> <li>• Inflatie</li> </ul> | 30-80 euro/m <sup>2</sup> (45 euro/m <sup>2</sup> )<br>6,4%-8,3% (7,2%)<br>5,9%-9,3% (6,8%)<br>3 maand-15 jaar (8,3 jaar)<br>3 maand-20 jaar (9,2 jaar)<br>29%-100% (98,9%)<br>2,0%-2,0% (2,0%) |
| 3   | Frankrijk                                   | 80.701                                    | Inkomenskapitalisatie                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• GHW (in euro/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></li> <li>• Vereist rendement</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)</li> <li>• Bezettingsgraad</li> </ul>   | 35-55 euro/m <sup>2</sup> (40 euro/m <sup>2</sup> )<br>7,0%-8,8% (8,0%)<br>1 jaar-8 jaar (3,4 jaar)<br>3 jaar - 17 jaar (6,3 jaar)<br>45%-100% (95,7%)  |
| 3   | Roemenië                                    | 28.917                                    | Inkomenskapitalisatie<br><br>Vergelijkbare markttransacties | <ul style="list-style-type: none"> <li>• GHW (in euro/m<sup>2</sup>)<sup>1</sup></li> <li>• Vereist rendement</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)</li> <li>• Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)</li> <li>• Bezettingsgraad</li> </ul>   | 35-50 euro/m <sup>2</sup> (45 euro/m <sup>2</sup> )<br>8,9%-9,2% (9,0%)<br>6 jaar-8 jaar (7,9 jaar)<br>6 jaar-8 jaar (7,9 jaar)<br>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 opslagruimtes (van buitenopslag tot gekoelde magazijnen).

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: 4,9%, Frankrijk: 3,4% en Roemenië: 1,5%.

### Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS *fair value* hiërarchie is als volgt (ceteris paribus):

| NIET-OBSERVEERBARE INPUT                                    | IMPACT OP REËLE WAARDE BIJ: |          |
|---|-----------------------------|----------|
|   | DALING                      | STIJGING |
| GHW (in euro/m <sup>2</sup> )                               | negatief                    | positief |
| Verdisconteringsvoet  | positief                    | negatief |
| Vereist rendement   | positief                    | negatief |
| Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag) | negatief                    | positief |
| Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag) | negatief                    | positief |
| Bezettingsgraad (EPRA)                                      | negatief                    | positief |
| 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 13 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 42 miljoen euro (ceteris paribus).

## Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP volgt een gecentraliseerde aanpak waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoed-schattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het auditcomité. 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. 261). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio

en aldus het pan-Europese gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De onafhankelijke 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<br>(IN EURO X 1.000) | DEEL VAN<br>DE TOTALE<br>PORTEFEUILLE<br>(IN %) |
|-------------------------|------------------|-----------------------------------|---|
| Stadim                  | België           | 477.534                           | 32  |
| Cushman & Wakefield     | België, Roemenië | 285.063                           | 19  |
| DTZ Zadelhoff           | Nederland        | 646.708                           | 43  |
| BNP Paribas Real Estate | Frankrijk        | 80.701                            | 5   |
| <b>TOTAAL</b>           |                  | <b>1.490.731</b>                  | <b>100</b>                                      |

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 herstel). Tevens worden per object de *asset management* plannen 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 cashflow-profiel 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. 14    |            |               |               | 31 DEC. 13<br>restated |              |               |               |
|--|---------------|------------|---------------|---------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|
|  | ZONNE-PANELEN | ANDERE*    | TOTAAL        | ROEMENIË      | ZONNE-PANELEN          | ANDERE*      | TOTAAL        | ROEMENIË      |
| Niveau volgens IFRS                      | 3             | N/R        |               |               | 3                      | N/R          |               |               |
| <b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b> | <b>66.141</b> | <b>673</b> | <b>66.814</b> | <b>10.791</b> | <b>67.331</b>          | <b>1.049</b> | <b>68.380</b> | <b>638</b>    |
| Investeringen                            | -394          | 0          | -394          | 562           | 8                      | 0            | 8             | 8.550         |
| Nieuwe aankopen                          | 0             | 103        | 103           | 0             | 2.398                  | 159          | 2.557         | 61            |
| Vervreemdingen                           | 0             | -18        | -18           | 0             | 0                      | -277         | -277          | 0             |
| Variatie in de reële waarde              | -2.695        | -111       | -2.806        | 936           | -3.597                 | -258         | -3.855        | 1.542         |
| Meerwaarden                              | 0             | 0          | 0             | 943           | 508                    | 0            | 508           | 1.556         |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen   | -2.695        | -111       | -2.806        | -7            | -4.105                 | -258         | -4.363        | -14           |
| <b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>        | <b>63.052</b> | <b>647</b> | <b>63.699</b> | <b>12.289</b> | <b>66.141</b>          | <b>673</b>   | <b>66.814</b> | <b>10.791</b> |
| Aanschaffingswaarde                      | 50.613        | 2.289      | 52.902        | 10.151        | 51.007                 | 2.204        | 53.211        | 9.589         |

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

## Waarderingsmethodologie - Zonnepanelen

|  | WAARDERINGSMETHODOLOGIE   |   |
|--|---|---|
| CLASSIFICATIE VOLGENS GEOGRAFISCHE INDELING  | BELGIË  | ROEMENIË  |
| NIVEAU (IFRS)  | 3   | 3   |
| REËLE WAARDE<br>31 DEC.14<br>(IN EURO X 1.000)   | 63.052  | 12.170  |
| OPBRENGSTEN 2014 *<br>(IN EURO X 1.000)  | 6.819   | 770   |
| <b>WAARDERINGSTECHNIEK</b>   | <b>DISCOUNTED CASH FLOW</b>   | <b>DISCOUNTED CASH FLOW</b>   |
| Impliciete zonneschijnduur   | In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneschijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2014 bestaat het zonnepanelenpark uit 29 sites.   | In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneschijnduur van 1.250 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2014 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 groenestroomcertificaten (GSC) worden door de ANRE ( <i>Romanian Energy Regulatory Authority</i> ) 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 geregeuleerde markt aan een wettelijke min./max. prijs die varieert tussen 27 en 55 euro per certificaat. Wat de grondparken betreft, heeft WDP een afnamecontract van tien jaar met Enel (een internationale leider in de energiemarkt). |
| Energieprijs   | De energieprijs stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie <a href="http://www.apxendex.com">www.apxendex.com</a> ) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2014 wordt er gewaardeerd aan de hand van de op 31 december 2014 gepubliceerde CAL 13, 14 en 15. | De energieprijs 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 weerhouden rendementsvereiste is equivalent aan de <i>Interest Rate Swap rate</i> op 30 jaar, vermeerderd met een risicopremie van 325 basispunten (bps).  | 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.   |
| 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.  |
| * De opbrengsten bestaan uit de verkoop van groenestroomcertificaten (ongeveer 90% van de opbrengsten van zonne-energie) en de verkoop van groene stroom aan de huurder (ongeveer 6%) en/of energieleverancier (ongeveer 4%), verminderd met de kosten die gepaard gaan met het onderhoud van de zonnepanelen. |   |   |



## Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geïnclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS *fair value* hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

| NIET-OBSERVEERBARE INPUT       | IMPACT OP REËLE WAARDE BIJ: |          |
|--------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                | DALING                      | STIJGING |
| Impliciete zonneshijnduur      | negatief                    | positief |
| Groenestroomcertificaten (GSC) | negatief                    | positief |
| Energieprijs                   | negatief                    | positief |
| Verdisconteringsvoet           | positief                    | negatief |
| Rendementsdaling               | negatief                    | positief |
| Onderhoud en capex             | positief                    | negatief |

Daarnaast kan de sensitiviteit van de *fair value* van de zonnepanelen als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus benadering): het effect van een stijging (daling) van het vereist rendement van 25 bps geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de zonnepanelen van circa 1,3 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 geïncasseerd 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 waarde-bepalingen 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-BALANSRUBRIEK | 31 DEC. 14    |                          |                |
|--|--|--------------------|---------------|--------------------------|----------------|
|  |  |                    | NIVEAU (IFRS) | GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS | REËLE WAARDE   |
| <b>FINANCIËLE ACTIVA</b>                       |  |                    |               |                          |                |
| Leningen en vorderingen                        |  | I. - E.            | 2             | 13.573                   | 13.573         |
| Langetermijnvorderingen                        |  | I. - G.            | 2             | 4.500                    | 4.500          |
| Handelsvorderingen                             |  | II. - D.           | 2             | 6.125                    | 6.125          |
| Kas en kasequivalenten                         |  | II. - F.           | 2             | 234                      | 234            |
| <b>TOTAAL</b>                                  |  |                    |               | <b>24.432</b>            | <b>24.432</b>  |
| <b>FINANCIËLE VERPLICHTINGEN</b>               |  |                    |               |                          |                |
| Commercial paper                               |  | II. B.             | 2             | 147.411                  | 147.411        |
| Obligatielening                                |  | I. B.              | 2             | 174.472                  | 183.905        |
| Bankschuld                                     |  | I. B. en II. B.    | 2             | 526.041                  | 526.041        |
| Financiële leasing                             |  | I. B. en II. B.    | 2             | 15.890                   | 15.890         |
| Overige financiële schulden                    |  | I. B.              | 2             | 0                        | 0              |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden |  | II. D.             | 2             | 12.473                   | 12.473         |
| <b>TOTAAL</b>                                  |  |                    |               | <b>876.287</b>           | <b>885.721</b> |

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 falen van een van beide contracterende partijen, zal de nettopositie van de derivaten beschouwd worden voor die tegenpartij.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden omvat de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op

observeerbare inputs en andere gegevens welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2 zijn de volgende: de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van een DCF-model gebaseerd op marktintrestvoeten op jaareinde, aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden 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. 14     |
|--------------------------|----------------|
| Tussen één en twee jaar  | 145.006        |
| Tussen twee en vijf jaar | 283.723        |
| Meer dan vijf jaar       | 291.756        |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>720.485</b> |

### 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 waardebeoordeling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de *fair value* hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebeoordeling gebeurt op basis van een *discounted cash flow* model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de *forward interest curve* op balansdatum.

Gedurende 2014 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. 14    |                            |                  |            |
|------------------------------------|---------------|----------------------------|------------------|------------|
|                                    | NIVEAU (IFRS) | NOTIONEEL BEDRAG (IN EURO) | RENTEVOET (IN %) | VERVALT IN |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 20.000.000                 | 3,19             | 2015       |
| Interest Rate Swap (callable)      | 2             | 10.500.000                 | 3,75             | 2018       |
| Interest Rate Swap (callable)      | 2             | 10.500.000                 | 3,44             | 2018       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 10.000.000                 | 4,25             | 2018       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 20.000.000                 | 4,57             | 2018       |
| Interest Rate Swap (callable)      | 2             | 10.000.000                 | 2,80             | 2018       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 5.000.000                  | 4,26             | 2018       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 5.000.000                  | 4,18             | 2018       |
| Floor KI/ Cap KO                   | 2             | 10.000.000                 | 4,50             | 2018       |
| 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             | 4.741.500                  | 3,48             | 2020       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 3.161.000                  | 3,48             | 2020       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 4.741.500                  | 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 (forward start) | 2             | 25.000.000                 | 0,49             | 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                 | 2             | 25.000.000                 | 1,89             | 2023       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 25.000.000                 | 1,59             | 2023       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 25.000.000                 | 1,90             | 2024       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 25.000.000                 | 1,90             | 2024       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 25.000.000                 | 2,01             | 2024       |
| Interest Rate Swap                 | 2             | 30.000.000                 | 2,31             | 2027       |

\* Dit betreft een gecombineerd instrument door middel van een *floor* aan 4,50% met *knock-in* aan 2,63% en een *cap* aan 4,50% met *knock-out* aan 5,50%. De rentevoet die momenteel betaald wordt op dit instrument, bedraagt 4,5% en kan schommelen in functie van het renteniveau.

|                                    | 31 DEC. 14       |  |                     |                             |          |                     |
|------------------------------------|------------------|--|---------------------|-----------------------------|----------|---------------------|
|                                    | NIVEAU<br>(IFRS) | NOTIONEEL<br>BEDRAG<br>(IN EURO X 1.000) | RENTEVOET<br>(IN %) | LOOP-<br>TIJD (IN<br>JAREN) | ACTIVA   | VERPLICHTIN-<br>GEN |
| <b>CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS</b>  |                  |  |                     |                             |          |                     |
| Interest Rate Swap                 | 2                | 442.644                                  | 2,66                | 6,8                         | 0        | 61.819              |
| Interest Rate Swap (forward start) | 2                | 95.000                                   | 0,76                | 7,8                         | 0        | 1.787               |
| Interest Rate Swap (callable)      | 2                | 31.000                                   | 3,34                | 3,6                         | 0        | 3.582               |
| Floor KI / Cap KO                  | 2                | 10.000                                   | 4,50                | 4,0                         | 0        | 1.816               |
| <b>TOTAAL*</b>                     |                  | <b>578.644</b>                           | <b>2,42</b>         | <b>6,7</b>                  | <b>0</b> | <b>69.004</b>       |

\* Van het notioneel bedrag van circa 578 miljoen euro aan uitstaande derivaten instrumenten, dient per 31 december 2014 een bedrag van 558 miljoen euro als indekking van de totale financiële schulden.

De variatie van de reële waarde en de waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekingsinstrumenten zijn als volgt:

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|----------------|------------------------|
| <b>REËLE WAARDE OP BALANSDATUM</b>                                   | <b>-69.004</b> | <b>-49.629</b>         |
| Financiële vaste activa  | 0              | 80                     |
| Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening   | 0              | 80                     |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                         | 68.354         | 49.062                 |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten                                    | 68.354         | 49.062                 |
| Kortlopende financiële verplichtingen                                | 650            | 647                    |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen                         | 650            | 647                    |
| <b>VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b> | <b>-19.375</b> | <b>20.837</b>          |
| Opbrengsten  | 17.161         | 20.837                 |
| Kosten   | -36.536        | 0                      |

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact van de *fair value* van de IRS'en indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 0,50%:

| WIJZIGING VAN DE RENTE | IMPACT OP DE WIJZIGING IN REËLE WAARDE VAN DE IRS'EN<br>PER 31 DEC. 14 (IN EURO X 1.000.000) |
|------------------------|--|
| -0,50%                 | -19,9  |
| -0,25%                 | -9,8   |
| 0,00%                  | 0  |
| +0,25%                 | 9,6  |
| +0,50%                 | 19,1   |

### Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

| IN EURO (X 1.000)        | 31 DEC. 14    |
|--------------------------|---------------|
| Tussen één en twee jaar  | 30.154        |
| Tussen twee en vijf jaar | 36.190        |
| Meer dan vijf jaar       | 27.477        |
| <b>TOTAAL</b>            | <b>93.820</b> |

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 1. *Risicofactoren* op blz. 3. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegen-

partijrisico), zie hoofdstuk 5.5. *Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen* op blz. 56. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 5.7. *Beheerverslag - Vooruitzichten* op blz. 74 alsook naar toelichting XX. *Staat van de schulden* op blz. 225.

## XV. Activa bestemd voor verkoop

| IN EURO (X 1.000)                         | 31 DEC. 14   | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|--------------|------------------------|
| België                                    |              |                        |
| Activa bestemd voor verkoop per eind 2013 | 0            | 2.179                  |
| Activa bestemd voor verkoop per eind 2014 | 1.346        | 0                      |
| <b>TOTAAL</b>                             | <b>1.346</b> | <b>2.179</b>           |

Gedurende 2014 werd de verkoop gerealiseerd van een niet-strategische site te Boom, Groene Hofstraat 1. Momenteel staat een bedrag van 1,3 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd, met name een stuk

grond te Wieze dat zal worden verkocht en de zevende verdieping van de Asar-toren te Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9, waarvoor een onderhandse overeenkomst werd ondertekend.

## XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

| <b>HANDELSVORDERINGEN</b>                            |              |                        |
|--|--------------|------------------------|
| IN EURO (X 1.000)                                    | 31 DEC. 14   | 31 DEC. 13<br>restated |
| Klanten  | 6.955        | 4.264                  |
| Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren | -1.690       | -1.161                 |
| Op te maken facturen / Te ontvangen creditnota's     | 860          | 475                    |
| Overige vorderingen                                  | 0            | 0                      |
| <b>HANDELSVORDERINGEN</b>                            | <b>6.125</b> | <b>3.578</b>           |

De handelsvorderingen op minder dan één jaar stegen van 3,6 miljoen euro per eind 2013 naar 6,1 miljoen euro per eind 2014. Deze stijging is te wijten aan de voorfacturatie van huren gerelateerd aan 2015 (onderliggend zijn de uitstaande

klantenposities stabiel gebleven). Handelsvorderingen zijn merendeels contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14                   | 31 DEC. 13<br>restated       |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen<br><i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i> | 3.943<br>1                   | 2.711<br>140                 |
| Vervallen 30-60 dagen<br><i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>                  | 157<br>0                     | 278<br>70                    |
| Vervallen 60-90 dagen<br><i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>                  | 0<br>0                       | 159<br>1                     |
| Vervallen > 90 dagen<br><i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>                   | 2.855<br>1.689               | 1.116<br>950                 |
| <b>TOTAAL KLANTEN</b><br><i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>                  | <b>6.955</b><br><b>1.690</b> | <b>4.264</b><br><b>1.161</b> |

## DUBIEUZE DEBITEUREN - MUTATIETABEL

| IN EURO (X 1.000)                                       | 31 DEC. 14   | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|--------------|------------------------|
| <b>PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>                | <b>1.161</b> | <b>1.292</b>           |
| Toevoegingen  | 970          | 908                    |
| Terugnemes  | -636         | -352                   |
| Toevoegingen met betrekking tot langetermijnvorderingen | 0            | -707                   |
| Andere  | 195          | 20                     |
| <b>PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                       | <b>1.690</b> | <b>1.161</b>           |

In vergelijking met vorig boekjaar, is de provisie voor dubieuze debiteuren gestegen van 1,161 miljoen euro naar 1,690 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. 124. 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. 14    | 31 DEC. 13<br>restated |
|-------------------|---------------|------------------------|
| Belastingen       | 9.460         | 1.314                  |
| Andere            | 4.462         | 4.150                  |
| <b>TOTAAL</b>     | <b>13.922</b> | <b>5.465</b>           |

De toename in de rubriek *Belastingen*, is te wijten aan de terugvorderbare btw ten gevolge van de

verwerving van de site te Tiel in Nederland.

## XVIII. Kapitaal

|  | EVOLUTIE<br>GEPLAATST<br>KAPITAAL<br>31 DEC. 14<br>(IN EURO X 1.000) | AANTAL<br>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  |                    |
| <b>1999 GEPLAATST KAPITAAL EN AANTAL AANDELEN<br/>OP MOMENT VAN BEURSGANG (JUNI 1999)</b>          | <b>49.425</b>  | <b>6.640.000</b>   |
| 2001 Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta                                       | 2.429  | 259.593            |
| 2001 Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro              | 46   | 0                  |
| 2003 Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)                           | 27.598   | 985.656            |
| 2006 Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International                       | 29.415   | 707.472            |
| 2006 Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves                      | -40.000  | 0                  |
| 2009 Kapitaalverhoging DHL-transactie  | 6.478  | 807.733            |
| 2009 Kapitaalverhoging   | 25.130   | 3.133.484          |
| 2011 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend      | 5.216  | 650.437            |
| 2011 Kapitaalverhoging Betafence-transactie  | 3.642  | 454.146            |
| 2012 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend      | 4.988  | 622.013            |
| 2012 Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat  | 675  | 84.226             |
| 2012 Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie  | 5.910  | 736.932            |
| 2013 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend      | 4.600  | 573.596            |
| 2013 Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel | 3.400  | 423.959            |
| 2014 Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend      | 3.693  | 460.317            |
| 2014 Kapitaalverhoging Tiel-transactie   | 7.213  | 899.080            |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>139.857</b>   | <b>17.438.644</b>  |



|   | 31 DEC. 14        | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|-------------------|------------------------|
| <b>AANTAL DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN</b>  | <b>16.079.247</b> | <b>15.081.692</b>      |
| Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend      | 0                 | 573.596                |
| Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel | 0                 | 423.959                |
| Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend      | 460.317           | 0                      |
| Kapitaalverhoging Tiel-transactie   | 899.080           | 0                      |
| <b>AANTAL DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN BIJ HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                     | <b>17.438.644</b> | <b>16.079.247</b>      |
| Nettoresultaat van het boekjaar (in euro x 1.000)   | 64.750            | 79.675                 |
| Nettoresultaat per aandeel (in euro) *  | 3,94              | 5,15                   |
| * 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 aan toonder, op naam of gedematerialiseerd. Sinds 1 januari 2008 kunnen geen nieuwe effecten aan toonder meer worden uitgegeven en mogen bestaande aandelen aan toonder die op een effectenrekening werden geboekt niet meer fysiek geleverd worden. Zij moeten vanaf dan op de rekening blijven staan, tenzij ze zouden worden omgezet in aandelen op naam. Beursgenoteerde aandelen aan

toonder die op een effectenrekening staan, werden op 1 januari 2011 van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde effecten. De aandelen aan toonder die niet zijn ingeschreven op een effectenrekening, worden van rechtswege omgezet in gedematerialiseerde aandelen op 1 januari 2014.

De statutaire 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. Zij is vernieuwbaar.

## XIX. Voorzieningen

| AARD VAN DE VERPLICHTING<br>(IN EURO X 1.000)                | 31 DEC. 14               |              |
|--|--------------------------|--------------|
|  | BELGIË<br>MILIEUSANERING | TOTAAL       |
| <b>BEGINSALDO</b>  | <b>1.065</b>             | <b>1.065</b> |
| Gebruikte bedragen   | -19                      | -19          |
| Toevoegingen   | 0                        | 0            |
| <b>EINDSALDO</b>   | <b>1.046</b>             | <b>1.046</b> |
| Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen | < 5 jaar                 |              |

In de loop van het boekjaar 2014 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 2014 bedraagt nog 1,0 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Anderlecht (Frans Van Kalkenstraat 9, Biestebroekkaai 300 en Walcourtstraat), Beerseel (Stationstraat 230) en Sint-Jans-Molenbeek (Delaunoystraat 35-36 + 58-60).

| AARD VAN DE VERPLICHTING<br>(IN EURO X 1.000)                | 31 DEC. 13<br>RESTATED   |              |
|--|--------------------------|--------------|
|  | BELGIË<br>MILIEUSANERING | TOTAAL       |
| <b>BEGINSALDO</b>  | <b>1.071</b>             | <b>1.071</b> |
| Gebruikte bedragen   | -6                       | -6           |
| Toevoegingen   | 0                        | 0            |
| <b>EINDSALDO</b>   | <b>1.065</b>             | <b>1.065</b> |
| 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. 14     | 31 DEC. 13<br>restated | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13<br>restated |
| Commercial paper                               | <b>147.411</b> | <b>145.341</b>         | 147.411        | 145.341                |                |                        |                |                        |
| Straight loans                                 | <b>30.366</b>  | <b>22.449</b>          | 30.366         | 22.449                 |                |                        |                |                        |
| Roll-over kredieten                            | <b>18.078</b>  | <b>2.216</b>           | 18.078         | 2.216                  |                |                        |                |                        |
| Leasingschulden                                | <b>2.826</b>   | <b>3.468</b>           | 2.826          | 3.468                  |                |                        |                |                        |
| Overige  | <b>205</b>     | <b>3</b>               | 205            | 3                      |                |                        |                |                        |
| <b>KORTLOPENDE<br/>FINANCIËLE<br/>SCHULDEN</b> | <b>198.886</b> | <b>173.477</b>         | <b>198.886</b> | <b>173.477</b>         |                | <b>0</b>               |                | <b>0</b>               |
| Roll-over kredieten                            | <b>477.392</b> | <b>449.103</b>         |                |                        | 407.435        | 424.916                | 69.957         | 24.187                 |
| Obligatielening                                | <b>174.472</b> | <b>49.625</b>          |                |                        |                |                        | 174.472        | 49.625                 |
| Leasingschulden                                | <b>13.064</b>  | <b>16.171</b>          |                |                        | 9.562          | 10.481                 | 3.502          | 5.690                  |
| <b>LANGLOPENDE<br/>FINANCIËLE<br/>SCHULDEN</b> | <b>664.928</b> | <b>514.899</b>         |                |                        | <b>416.997</b> | <b>435.397</b>         | <b>247.931</b> | <b>79.502</b>          |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>863.814</b> | <b>688.376</b>         | <b>198.886</b> | <b>173.477</b>         | <b>416.997</b> | <b>435.397</b>         | <b>247.931</b> | <b>79.502</b>          |

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 5.5. *Beheerverslag - Beheer van financiële middelen* op blz. 56.

Verdere informatie betreffende de bankconventanten die van toepassing zijn, zie XXV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen* op blz. 230. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 5.7. *Beheerverslag - Vooruitzichten* op blz. 74.

## XXI. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14 | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|------------|------------------------|
| Langlopende en kortlopende verplichtingen   | 956.837    | 755.978                |
| Uit te sluiten:   |            |                        |
| I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen  | -1.046     | -1.065                 |
| I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten                 | -68.354    | -49.062                |
| I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen   | 0          | 0                      |
| II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Overige: Afdekkingsinstrumenten                  | -650       | -647                   |
| II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen  | -9.968     | -4.152                 |
| <b>TOTALE SCHULDENLAST</b>  | <b>A</b>   | <b>701.052</b>         |
| Totale activa van de balans   | 1.570.331  | 1.283.090              |
| Uit te sluiten:   |            |                        |
| E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten | 0          | -80                    |
| <b>TOTAAL ACTIVA IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO</b>  | <b>B</b>   | <b>1.283.010</b>       |
| <b>SCHULDRATIO</b>  | <b>A/B</b> | <b>54,6%</b>           |

### 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 geverifieerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de GVV. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de GVV het plan in de toekomst zal uitvoeren.

## 1. Evolutie schuldgraad

Gedurende 2014 is de geconsolideerde schuldgraad van WDP licht gestegen tot 55,8% per 31 december 2014 tegenover 54,6% per 31 december 2013. Dit is met in achtneming van een totaal investeringsvolume van circa 275 miljoen euro netto, met andere woorden: gezien de quasi constante schuldgraad, werd de kapitaalstructuur quasi 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 circa 90 miljoen euro door de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend, de verwerving van de site te Tiel en de gereserveerde winsten.

Op basis van de huidige schuldgraad van 55,8% per 31 december 2014 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 415 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 160 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 waarde-daling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 220 miljoen euro of 15% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.492 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 2011-13 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille, waarna in 2014 een lichte 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 totdat 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 op 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 2015

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 2015 waarschijnlijk evolueren van 55,8% per 31 december 2014 naar circa 56% per 31 december 2015. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- De uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen<sup>1</sup>.
- De winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2015 van circa 81 miljoen euro en de dividendbetaling over het boekjaar 2014.
- 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 voldoende marge is om de intrestlaten van de schulden te dragen. Bovendien heeft WDP een stevig *track record* in het aantrekken van financieringsmiddelen. Enerzijds heeft zij een goede relatie met de partnerbanken, wat het mogelijk zou moeten maken om de schulden bij vervaldag te herfinancieren of nieuwe kredieten aan te trekken voor eventuele bijkomende acquisities. Anderzijds heeft het succes van de recente kapitaalverhogingen (waaronder het keuzedividend) aangetoond dat WDP het vertrouwen geniet van beleggers en toegang heeft tot de kapitaalmarkt om nieuwe projecten deels te financieren met eigen vermogen zodat de schuldgraad binnen de beoogde range blijft.

Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van 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.

<sup>1</sup> Zie ook 5.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 46 en *Balans – Activa* op blz. 243.

## XXII. Andere kortlopende verplichtingen

| IN EURO (X 1.000)                       | 31 DEC. 14 | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|------------|------------------------|
| Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen | 422        | 384                    |
| Andere                                  | 15         | 150                    |
| Nog te betalen dividenden               | 95         | 99                     |
| <b>TOTAAL</b>                           | <b>531</b> | <b>633</b>             |

## XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

|  | 31 DEC. 14   | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|--------------|------------------------|
| <b>BIJ DE VOLLEDIG GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN</b>     |              |                        |
| <b>GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND (IN VTE*)</b>             | <b>29,8</b>  | <b>27,4</b>            |
| a) Arbeiders   | 5,6          | 5,6                    |
| b) Bedienden   | 24,2         | 21,8                   |
| Administratief bedienden                                 | 17,1         | 16,8                   |
| Technisch bedienden                                      | 7,1          | 5,0                    |
| <b>GEOGRAFISCHE LOCATIES PERSONEELSBESTAND (IN VTE*)</b> | <b>29,8</b>  | <b>27,4</b>            |
| West-Europa  | 29,8         | 27,4                   |
| Centraal- en Oost-Europa                                 | 0,0          | 0,0                    |
| <b>PERSONEELSKOSTEN (IN EURO X 1.000)</b>                | <b>2.560</b> | <b>2.409</b>           |
| a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen      | 1.764        | 1.605                  |
| b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen        | 488          | 427                    |
| c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen | 121          | 101                    |
| d) Andere personeelskosten                               | 187          | 226                    |
| * VTE staat voor <i>Volzijdse Equivalenten</i> .         |              |                        |

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 bijdragereregeling is een plan waarbij de vennootschap vastgelegde premies betaalt en waarbij de vennootschap geen in rechte

afdwingbare 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 2014 bevestigd dat het tekort om het minimum rendement te garanderen niet materieel is.

## XXIV. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Voor 2014 werd de bestuurdersvergoeding door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP vastgesteld op 1.150.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2014, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV (zie eveneens 5.8. *Beheerverslag - Corporate governance* op blz. 84).

Naast de bestuurdersvergoeding zijn er in 2014 nog transacties tussen WDP en haar joint venture WDP Development RO geweest. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP Development RO 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.

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13<br>restated |
|---|---------------|------------------------|
| <b>VORDERINGEN</b>  | <b>16.088</b> | <b>25.072</b>          |
| Op meer dan één jaar  | 13.573        | 23.305                 |
| Op hoogstens één jaar (intresten en openstaand klantensaldo)          | 2.515         | 1.767                  |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b> | <b>100</b>    | <b>100</b>             |
| Managementfee   | 100           | 100                    |
| <b>FINANCIËLE RESULTATEN</b>  | <b>648</b>    | <b>1.088</b>           |
| Opbrengsten uit vlottende activa                                      | 648           | 1.088                  |

## XXV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 31 december 2014 voor een totaalbedrag van 14.937.900 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

| IN EURO           | 31 DEC. 14 |
|-------------------|------------|
| Milieu            | 1.023.580  |
| Huur en concessie | 224.573    |
| Financieel        | 12.931.768 |
| Juridisch         | 750.000    |
| Services          | 7.979      |

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 25 miljoen euro ten gunste van BNP Paribas Fortis.



WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financiers<sup>1</sup>:

- Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypotheken of volmachten daartoe (*negative pledge*).
- 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 *Algemene informatie betreffende de GVV, de FBI en de SIIC* op blz. 265.
- 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 Ratio*<sup>2</sup> aan te houden van minstens een bepaald niveau.

Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x<sup>3</sup>. Voor 2014 bedraagt deze 3,3x.

- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financierder 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 2014 bedraagt deze ratio 0%.

Per 31 december 2014 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

---

1 Onder *Financiers* wordt verstaan de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de *Debt Capital Markets*.

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

3 Behalve voor drie 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. 14    | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|---------------|------------------------|
| <b>TOENAME (-)/AFNAME (+) IN ACTIVA</b>                      | <b>-9.263</b> | <b>-2.204</b>          |
| Handelsvorderingen   | -2.213        | -2.333                 |
| Belastingvorderingen   | -8.458        | 3.129                  |
| Over te dragen kosten en verworven opbrengsten               | 922           | -3.015                 |
| Andere vlottende activa                                      | 486           | 15                     |
| <b>TOENAME (+)/AFNAME (-) IN PASSIVA</b>                     | <b>3.359</b>  | <b>5.514</b>           |
| Handelsschulden  | -217          | 2.618                  |
| Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen | 279           | -2.786                 |
| Andere kortlopende schulden                                  | -196          | 29                     |
| Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten          | 3.493         | 5.653                  |
| <b>OVERIGE</b>   | <b>-769</b>   | <b>-15</b>             |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>-6.673</b> | <b>3.295</b>           |

## XXVII. Behoeftte aan werkkapitaal

| IN EURO (X 1.000)  |            | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13<br>restated |
|--|------------|---------------|------------------------|
| <b>VLOTTENDE ACTIVA – COMPONENTEN WERKKAPITAAL</b>           | <b>A</b>   | <b>21.738</b> | <b>11.541</b>          |
| Handelsvorderingen   |            | 6.125         | 3.578                  |
| Belastingvorderingen   |            | 9.460         | 1.314                  |
| Andere vlottende activa                                      |            | 4.462         | 4.150                  |
| Over te dragen kosten en verworven opbrengsten               |            | 1.691         | 2.498                  |
| <b>VLOTTENDE PASSIVA – COMPONENTEN WERKKAPITAAL</b>          | <b>B</b>   | <b>22.972</b> | <b>19.203</b>          |
| Exit taks  |            | 0             | 1.358                  |
| Handelsschulden  |            | 9.190         | 11.380                 |
| Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen |            | 3.282         | 1.648                  |
| Andere kortlopende schulden                                  |            | 531           | 633                    |
| Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten          |            | 9.968         | 4.184                  |
| <b>BEHOEFTE AAN WERKKAPITAAL EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>      | <b>A-B</b> | <b>-1.234</b> | <b>-7.662</b>          |

// 3.

# Verlag van de commissaris

# Verslag van de commissaris 2014

## Verslag 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.

### 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 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 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 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 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 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**

# Verslag van de commissaris 2013

## Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2013

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 2013, 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.

### 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 voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 1.308.022 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 79.675 (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 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 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 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 2013, 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 2014

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

**Vertegenwoordigd door  
Kathleen De Brabander**

**DE COMMISSARIS**





// 4.

Niet-geconsolideerde  
jaarrekening over  
het boekjaar 2014

# Resultatenrekening

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13    |
|--|---------------|---------------|
| <b>I. HUURINKOMSTEN</b>  | <b>48.037</b> | <b>44.564</b> |
| Huur   | 48.037        | 44.295        |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                       | 0             | 269           |
| <b>III. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN</b>   | <b>-503</b>   | <b>-1.036</b> |
| Te betalen huur op gehuurde activa   | -664          | -586          |
| Waardeverminderingen op handelsvorderingen   | -277          | -625          |
| Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen                                 | 438           | 175           |
| <b>NETTOHUURRESULTAAT</b>  | <b>47.534</b> | <b>43.528</b> |
| <b>V. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b>  | <b>5.402</b>  | <b>5.493</b>  |
| Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar  | 1.859         | 2.255         |
| Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen                          | 3.543         | 3.238         |
| <b>VII. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN</b> | <b>-5.738</b> | <b>-5.902</b> |
| Huurlasten gedragen door de eigenaar   | -1.940        | -2.392        |
| Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen   | -3.798        | -3.510        |
| <b>VIII. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN</b>                              | <b>8.832</b>  | <b>7.194</b>  |
| Beheersvergoeding van het onroerend goed   | 682           | 717           |
| Andere bedrijfsopbrengsten/ -kosten  | 1.331         | 124           |
| Opbrengsten van zonne-energie  | 6.819         | 6.353         |
| <b>VASTGOEDRESULTAAT</b>   | <b>56.030</b> | <b>50.314</b> |
| <b>IX. TECHNISCHE KOSTEN</b>   | <b>-1.152</b> | <b>-994</b>   |
| Recurrente technische kosten   | -1.161        | -1.022        |
| Herstellingen  | -908          | -818          |
| Verzekeringspremies  | -253          | -204          |
| Niet-recurrente technische kosten  | 9             | 28            |
| Schadegevallen   | 9             | 28            |
| <b>X. COMMERCIEËLE KOSTEN</b>  | <b>-301</b>   | <b>-295</b>   |
| Makelaarscommissies  | -72           | -82           |
| Publiciteit  | -137          | -155          |
| Erelonen van advocaten en juridische kosten  | -92           | -57           |
| <b>XII. BEHEERSKOSTEN VASTGOED</b>   | <b>-853</b>   | <b>-726</b>   |
| (Interne) beheerskosten van het patrimonium  | -853          | -726          |
| <b>VASTGOEDKOSTEN</b>  | <b>-2.306</b> | <b>-2.013</b> |
| <b>OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT</b>  | <b>53.725</b> | <b>48.300</b> |
| <b>XIV. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>  | <b>7.959</b>  | <b>8.391</b>  |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen  | -2.556        | N/R           |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)</b>                        | <b>59.127</b> | <b>56.691</b> |

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13     |
|--|----------------|----------------|
| <b>XVI. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN</b>  | <b>13</b>      | <b>-11</b>     |
| Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)   | 1.125          | 10.137         |
| Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen  | -1.112         | -10.148        |
| <b>XVIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>   | <b>1.514</b>   | <b>-1.150</b>  |
| Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen *   | 11.044         | 6.634          |
| Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen   | -8.831         | -8.507         |
| Variaties in de reële waarde van activa in aanbouw (aanleg en terugname)   | -699           | 723            |
| <b>OPERATIONEEL RESULTAAT</b>  | <b>60.655</b>  | <b>55.531</b>  |
| <b>XX. FINANCIËLE INKOMSTEN</b>  | <b>16.425</b>  | <b>12.195</b>  |
| Geïnde intresten en dividenden   | 16.050         | 10.350         |
| Vergoeding financiële leasing en soortgelijke  | 0              | 0              |
| Andere financiële inkomsten  | 375            | 1.846          |
| <b>XXI. NETTO-INTRESTKOSTEN</b>  | <b>-26.777</b> | <b>-22.554</b> |
| Intrestlasten op leningen  | -11.748        | -6.230         |
| Geactiveerde intercalaire intresten  | 791            | 412            |
| Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten   | -15.703        | -16.488        |
| Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten  | 0              | 0              |
| Andere intrestkosten   | -118           | -248           |
| <b>XXII. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN</b>  | <b>-329</b>    | <b>-121</b>    |
| Bankkosten en andere commissies  | -45            | -36            |
| Andere financiële kosten   | -284           | -85            |
| <b>XXIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA</b>  | <b>16.783</b>  | <b>36.570</b>  |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten  | -19.375        | 20.837         |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS   | -19.375        | 20.837         |
| Andere**   | 36.158         | 15.733         |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>  | <b>6.103</b>   | <b>26.089</b>  |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN</b>  | <b>66.757</b>  | <b>81.620</b>  |
| <b>XXIV. VENNOOTSCHAPSBELASTING</b>  | <b>-533</b>    | <b>-381</b>    |
| <b>XXV. EXIT TAKS</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>BELASTINGEN</b>   | <b>-533</b>    | <b>-381</b>    |
| <b>NETTORESULTAAT</b>  | <b>66.224</b>  | <b>81.239</b>  |
| * 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 <i>Reserves</i> conform IAS 16. |                |                |
| ** 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. 14    | 31 DEC. 13    |
|---|---------------|---------------|
| <b>I. NETTORESULTAAT</b>  | <b>66.224</b> | <b>81.239</b> |
| <b>II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)</b> | <b>-139</b>   | <b>-3.596</b> |
| H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting                                   | -139          | -3.596        |
| Herwaardering zonnepanelen België   | -139          | -3.596        |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT</b>  | <b>66.085</b> | <b>77.643</b> |

## Componenten van het nettoresultaat

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14        | 31 DEC. 13        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT</b>   |                   |                   |
| Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)                           | 50.470            | 45.830            |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) *                  | 1.527             | -1.161            |
| Variaties in de reële waarde van deelnemingen  | 36.158            | 15.733            |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)   | -19.375           | 20.837            |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16) | -2.556            | N/R               |
| <b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>   | <b>66.224</b>     | <b>81.239</b>     |
| <b>IN EURO (PER AANDEEL) **</b>  | <b>31 DEC. 14</b> | <b>31 DEC. 13</b> |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT / AANDEEL</b>   |                   |                   |
| Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)                           | 3,07              | 2,96              |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) *                  | 0,09              | -0,08             |
| Variaties in de reële waarde van deelnemingen  | 2,20              | 1,02              |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)   | -1,18             | 1,35              |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16) | -0,18             | N/R               |
| <b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>   | <b>4,03</b>       | <b>5,25</b>       |
| <b>IN EURO (PER AANDEEL) (VERWATERD)</b>   | <b>31 DEC. 14</b> | <b>31 DEC. 13</b> |
| <b>NETTO COURANT RESULTAAT / AANDEEL</b>   |                   |                   |
| Netto courant resultaat (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (EPRA)                           | 3,07              | 2,96              |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 40) *                  | 0,09              | -0,08             |
| Variaties in de reële waarde van deelnemingen  | 2,20              | 1,02              |
| Herwaardering financiële instrumenten (IAS 39)   | -1,18             | 1,35              |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) (IAS 16) | -0,18             | N/R               |
| <b>NETTORESULTAAT (IFRS)</b>   | <b>4,03</b>       | <b>5,25</b>       |
| * Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.  |                   |                   |
| ** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.  |                   |                   |

## Balans – Activa

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14       | 31 DEC. 13       |
|--|------------------|------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>  | <b>1.514.426</b> | <b>1.147.822</b> |
| <b>B. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA</b>   | <b>93</b>        | <b>114</b>       |
| <b>C. VASTGOEDBELEGGINGEN</b>  | <b>728.251</b>   | <b>687.391</b>   |
| Vastgoed beschikbaar voor verhuur  | 674.912          | 656.366          |
| Projectontwikkelingen  | 36.345           | 15.011           |
| Andere: grondreserve   | 16.994           | 16.014           |
| <b>D. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA</b>  | <b>63.606</b>    | <b>66.759</b>    |
| Materiële vaste activa voor eigen gebruik  | 554              | 618              |
| Zonnepanelen   | 63.052           | 66.141           |
| <b>E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>  | <b>722.307</b>   | <b>393.389</b>   |
| Activa aan reële waarde via resultaat  | 0                | 80               |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten  | 0                | 80               |
| Leningen en vorderingen  | 387.896          | 163.600          |
| Andere   | 387.896          | 163.600          |
| Andere   | 334.411          | 229.710          |
| Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding | 334.411          | 229.710          |
| <b>H. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA</b>                                    | <b>169</b>       | <b>169</b>       |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>  | <b>47.853</b>    | <b>34.353</b>    |
| <b>A. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP</b>  | <b>1.346</b>     | <b>2.179</b>     |
| Vastgoedbeleggingen  | 1.346            | 2.179            |
| <b>D. HANDELSVORDERINGEN</b>   | <b>36.765</b>    | <b>26.115</b>    |
| <b>E. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA</b>                              | <b>8.622</b>     | <b>4.447</b>     |
| Belastingen  | 0                | 6                |
| Andere   | 8.622            | 4.441            |
| <b>F. KAS EN KASEQUIVALENTEN</b>   | <b>163</b>       | <b>519</b>       |
| <b>G. OVERLOPENDE REKENINGEN</b>   | <b>958</b>       | <b>1.093</b>     |
| Gelopen, niet-ervallen vastgoedopbrengsten   | 0                | 201              |
| Voorafbetaalde vastgoedkosten  | 117              | 142              |
| Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten                                   | 203              | 216              |
| Andere   | 638              | 534              |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>   | <b>1.562.279</b> | <b>1.182.175</b> |

## Balans – Passiva

| IN EURO (X 1.000)  | 31 DEC. 14       | 31 DEC. 13       |
|--|------------------|------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>613.115</b>   | <b>526.559</b>   |
| <b>I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ</b> | <b>613.115</b>   | <b>526.559</b>   |
| A. Kapitaal  | 135.325          | 124.894          |
| Geplaatst kapitaal   | 139.857          | 128.955          |
| Kosten kapitaalverhoging   | -4.532           | -4.061           |
| B. Uitgiftepremies   | 239.399          | 177.058          |
| C. Reserves  | 172.167          | 143.368          |
| D. Nettoresultaat van het boekjaar   | 66.224           | 81.239           |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>  | <b>949.163</b>   | <b>655.615</b>   |
| <b>I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>   | <b>734.420</b>   | <b>473.052</b>   |
| A. Voorzieningen   | 1.046            | 1.065            |
| Andere   | 1.046            | 1.065            |
| B. Langlopende financiële schulden   | 665.020          | 422.925          |
| Kredietinstellingen  | 477.484          | 357.647          |
| Financiële leasing   | 13.064           | 15.653           |
| Andere   | 174.472          | 49.625           |
| C. Andere langlopende financiële verplichtingen                                      | 68.354           | 49.062           |
| Indekkingsinstrumenten   | 68.354           | 49.062           |
| <b>II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>  | <b>214.743</b>   | <b>182.563</b>   |
| B. Kortlopende financiële schulden   | 198.376          | 170.242          |
| Kredietinstellingen  | 196.068          | 168.004          |
| Financiële leasing   | 2.308            | 2.238            |
| C. Andere kortlopende financiële verplichtingen                                      | 650              | 647              |
| Toegelaten afdekkingsinstrumenten  | 650              | 647              |
| D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden                                    | 7.820            | 7.887            |
| Leveranciers   | 5.453            | 5.302            |
| Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten   | 2.367            | 2.585            |
| E. Andere kortlopende verplichtingen   | 232              | 236              |
| Overige  | 232              | 236              |
| F. Overlopende rekeningen  | 7.664            | 3.551            |
| Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten   | 1.837            | 692              |
| Gelopen, niet-vervallen intresten en andere kosten                                   | 4.802            | 2.589            |
| Andere   | 1.025            | 270              |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>  | <b>1.562.279</b> | <b>1.182.175</b> |

## Statutaire resultaatverwerking

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14            | 31 DEC. 13                 |
|---|-----------------------|----------------------------|
| <b>A. NETTORESULTAAT</b>  | <b>66.224</b>         | <b>81.239</b>              |
| <b>B. TOEVOEGING / ONTTREKKING RESERVES</b>   | <b>412</b>            | <b>8.976</b>               |
| 1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed*<br>boekjaar<br>realisatie vastgoed   | 2.861<br>2.653<br>208 | -5.727<br>-1.150<br>-4.577 |
| 2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen<br>boekjaar  | -1.126<br>-1.126      | -2.536<br>-2.536           |
| 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<br>boekjaar       | 0<br>0                | 0<br>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<br>boekjaar      | 0<br>0                | 0<br>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<br>boekjaar  | -19.375<br>-19.375    | 20.837<br>20.837           |
| 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<br>boekjaar | 0<br>0                | 0<br>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 voor de 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**<br>boekjaar  | 18.052<br>18.052      | -3.598<br>-3.598           |
| 11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren   | 0                     | 0                          |
| <b>C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, §1, LID 1</b>   | <b>40.539</b>         | <b>37.298</b>              |
| <b>D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C</b>  | <b>18.752</b>         | <b>14.960</b>              |
| <b>E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>  | <b>6.521</b>          | <b>20.005</b>              |
| * Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed.  |                       |                            |
| ** Het betreft hier de variaties in de reële waarde van de zonnepanelen 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 GWV

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14    | 31 DEC. 13    |
|---|---------------|---------------|
| <b>NETTORESULTAAT</b>   | <b>66.224</b> | <b>81.239</b> |
| Afschrijvingen (+)  | 2.921         | 342           |
| Waardeverminderingen (+)  | 277           | 625           |
| Terugnemingen van waardeverminderingen (-)  | -438          | -175          |
| Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)   | 0             | 0             |
| Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)  | -16.783       | -36.570       |
| Resultaat verkoop vastgoed (+/-)  | -13           | 11            |
| Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)   | -1.514        | 1.150         |
| <b>GECORRIGEERD RESULTAAT (A)</b>   | <b>50.674</b> | <b>46.622</b> |
| Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)  | -208          | 4.577         |
| Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-) | 208           | -4.577        |
| Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)            | 0             | 0             |
| <b>NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN VERPLICHTE UITKERING (B)</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>TOTAAL (A+B) X 80%</b>   | <b>40.539</b> | <b>37.298</b> |
| <b>SCHULDVERMINDERING (-)</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>UITKERINGSPLICHT</b>   | <b>40.539</b> | <b>37.298</b> |



## Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen

| IN EURO (X 1.000)   | 31 DEC. 14     | 31 DEC. 13     |
|---|----------------|----------------|
| Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal  | 135.325        | 124.918        |
| Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies  | 239.399        | 177.058        |
| Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed*  | 181.362        | 172.656        |
| Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen  | -18.674        | -17.548        |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS | -69.004        | -49.629        |
| Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves   | 14.599         | 14.738         |
| <b>NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN</b>  | <b>483.007</b> | <b>422.193</b> |
| Nettoactief   | 613.115        | 526.599        |
| Voorgestelde dividenduitkering  | -59.291        | -52.258        |
| <b>NETTOACTIEF NA UITKERING</b>   | <b>553.824</b> | <b>474.302</b> |
| <b>RESTERENDE MARGE NA UITKERING</b>  | <b>70.817</b>  | <b>52.108</b>  |

\* Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed, inclusief de variaties in de reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot het vastgoed (zie eveneens toelichting V. *Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat* op blz. 200), 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 2014

| IN EURO (X 1.000)   | 1 JAN. 14      | TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2013 |   |                    |
|---|----------------|------------------------------------|---|--------------------|
|   |                | WINST VAN VORIG BOEKJAAR           | OVERBOEKING VAN RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | OVERBOEKING IAS 39 |
| <b>A. KAPITAAL</b>  | <b>124.894</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                                  | <b>0</b>           |
| Geplaatst kapitaal  | 128.955        |                                    |   |                    |
| Kosten kapitaalverhoging  | -4.061         |                                    |   |                    |
| <b>B. UITGIFTEPREMIES</b>   | <b>177.058</b> |                                    |   |                    |
| <b>C. RESERVES</b>  | <b>143.368</b> | <b>81.239</b>                      | <b>0</b>                                  | <b>0</b>           |
| Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)  |                |                                    |   |                    |
| Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)  | 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 vorig boekjaar   | 50.607         | 81.239                             | 5.727                                     | -20.837            |
| <b>D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>   | <b>81.239</b>  | <b>-81.239</b>                     |   |                    |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>526.559</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                                  | <b>0</b>           |

| 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              |                        | 0      | 139.857    |
|   |   | -471                |                        |        | -4.532     |
|   |   | 62.342              |                        | -1     | 239.399    |
| 0                                       | -139  | 0                   | -52.311                | 10     | 172.167    |
|   |   |                     |                        |        | 160.310    |
|   |   |                     |                        |        | -17.548    |
|   | -139  |                     | -52.311                | 8      | -49.629    |
|   |   |                     |                        |        | 14.599     |
|   |   |                     |                        |        | 64.433     |
| 66.224                                  |   |                     |                        |        | 66.224     |
| 66.224                                  | -139  | 72.773              | -52.311                | 8      | 613.115    |

## Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2013

| IN EURO (X 1.000)   | 1 JAN. 13      | TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2012 |   |                    |
|---|----------------|------------------------------------|---|--------------------|
|   |                | WINST VAN VORIG BOEKJAAR           | OVERBOEKING VAN RESULTAAT OP PORTEFEUILLE | OVERBOEKING IAS 39 |
| <b>A. KAPITAAL</b>  | <b>117.415</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                                  | <b>0</b>           |
| Geplaatst kapitaal  | 120.955        |                                    |   |                    |
| Kosten kapitaalverhoging  | -3.540         |                                    |   |                    |
| <b>B. UITGIFTEPREMIES</b>   | <b>138.429</b> |                                    |   |                    |
| <b>C. RESERVES</b>  | <b>158.736</b> | <b>35.072</b>                      | <b>0</b>                                  | <b>0</b>           |
| Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)  |                |                                    |   |                    |
| Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)  | 158.848        |                                    | 4.653                                     |                    |
| Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)   | -14.410        |                                    | -602                                      |                    |
| Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-) | -51.978        |                                    |   | -18.488            |
| Andere reserves   | 18.334         |                                    |   |                    |
| Overgedragen resultaat van vorig boekjaar   | 47.942         | 35.072                             | -4.051                                    | 18.488             |
| <b>D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>   | <b>35.072</b>  | <b>-35.072</b>                     |   |                    |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>  | <b>449.652</b> | <b>0</b>                           | <b>0</b>                                  | <b>0</b>           |

| COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT     |   | ANDERE              |                        |        | 31 DEC. 13 |
|---|---|---------------------|------------------------|--------|------------|
| NETTORESULTAAT VAN HET HUIDIGE BOEKJAAR | VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ZONNEPANELEN | KAPITAALVERHOGINGEN | UITGEKEERDE DIVIDENDEN | ANDERE |            |
| 0                                       | 0   | 7.478               | 0                      | 1      | 124.894    |
|   |   | 8.000               |                        |        | 128.955    |
|   |   | -522                |                        | 1      | -4.061     |
|   |   | 38.629              |                        |        | 177.058    |
| 0                                       | -3.596  | 0                   | -46.854                | 10     | 143.368    |
|   |   |                     |                        |        | 163.501    |
|   |   |                     |                        |        | -15.012    |
|   | -3.596  |                     | -46.854                | 10     | -70.466    |
|   |   |                     |                        |        | 14.738     |
|   |   |                     |                        |        | 50.607     |
| 81.239                                  |   |                     |                        |        | 81.239     |
| 81.239                                  | -3.596  | 46.107              | -46.854                | 11     | 526.559    |





# Permanent document

# 1. Basisinlichtingen

## 1.1. Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

## 1.2. Rechtsvorm, oprichting<sup>1</sup>

De vennootschap werd opgericht als Naamloze Vennootschap onder de naam Rederij De Pauw bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver te Liedekerke op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977 onder nummer 2249-1. Deze nv werd de dragende vennootschap waarbinnen, door middel van een globale fusie- en splitsingsverrichting, het vastgoedpatrimonium van negen vennootschappen werd verzameld. Tegelijkertijd werd de naam van de vennootschap gewijzigd in *Warehousing & Distribution De Pauw* en werd zij omgezet in een Commanditaire Vennootschap op Aandelen (Comm. VA). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden voorwaardelijk doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse-Zellik, vervangende notaris Jean-Jacques Boel te Asse, wettelijk belet, op 20 mei 1999, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juni daarna onder nummer 990616-21, en bekrachtigd bij twee akten met datum van 28 juni 1999 voor diezelfde notaris, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juli daarna onder nummers 990720-757 en 758.

De maatschappelijke naam werd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 april 2001 gewijzigd in *Warehouses De Pauw*, zoals vastgelegd bij akte verleden voor voornoemde notaris Siegfried Defrancq, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei daarna onder nummer 20010518-652.

De statuten van WDP werden sindsdien herhaaldelijk gewijzigd, en dit voor het laatst op 25 november 2014 ingevolge een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal bij wijze van inbreng in natura van een schuldvordering van Bouwbedrijf L. v.d. Ven NV op WDP Nederland NV (een schuldvordering ontstaan in het kader van de verkoop van een site te Tiel aan WDP Nederland NV). Deze akte werd verleden voor notaris Yves De Ruyver te Liedekerke, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 19 december 2014 onder nummer 14224962.

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 vastgoed-bedrijf, veranderde WDP op 16 oktober 2014 van statuut en verwierf de vennootschap dat van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden doorgevoerd bij akte verleden voor voornoemde notaris Yves De Ruyver, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2014

<sup>1</sup> Zie in dit verband ook 2. *Geschiedenis en milestones* op blz. 14 van dit jaarlijks financieel verslag.



daarna onder nummer 14199666. WDP is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel zoals bepaald in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, alsmede aan het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot gereglementeerde 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, het collectief beleggen van financiële middelen in vastgoed,

dit in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving met betrekking tot de GVV.

#### 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;
- hypotheken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen bepaalde grenzen;

→ verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de *GVV-wetgeving*) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de GVV's, kan de vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

### 1.7. Plaatsen waar de documenten door het publiek kunnen worden geconsulteerd

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

De statuten van de vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

De jaarlijkse financiële verslagen en de statuten van de vennootschap zijn eveneens op de maatschappelijke zetel verkrijgbaar en kunnen, ten informatieve titel, worden geraadpleegd op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be). Enkel de gedrukte Nederlandstalige versie van het Jaarlijks financieel verslag is wettelijk geldig. Andere informatie op de website van de vennootschap of op enige andere website maakt geen deel uit van het Jaarlijks financieel verslag. De elektronische versie van de Jaarlijkse financiële verslagen mag niet worden gekopieerd of waar dan ook ter beschikking worden gesteld. Evenmin mag de tekst worden afgedrukt voor verdere verspreiding. Elk jaar ontvangt iedere houder van aandelen op naam en iedereen die erom verzoekt, het Jaarlijks financieel verslag.

De financiële berichtgeving en de oproepingen van de aandeelhouders voor de Algemene Vergaderingen worden gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op de website [www.wdp.be](http://www.wdp.be). 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.be](http://www.wdp.be). 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 139.857.425,77 euro en wordt vertegenwoordigd door 17.438.644 gewone aandelen, die elk 1/17.438.644<sup>ste</sup> 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 vijfmaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om kapitaal te verhogen, waardoor het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal nog 74.120.563,07 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 uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de GVV's) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de GVV's en de huidige statuten.

In voorkomend geval zullen de uitgiftepremies, in het geval van een kapitaalverhoging waartoe de zaakvoerder beslist heeft, door de zaakvoerder op een onbeschikbare rekening geplaatst moeten worden die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen worden verminderd of afgeschafd dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging behoudens de omzetting in kapitaal zoals hierboven voorzien.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van Vennootschappen, kan de zaakvoerder daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van 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.

De zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, heeft op 3 juli 2009 gebruik gemaakt van de bestaande statutaire machtiging en 1.490 eigen aandelen ingekocht op Euronext. Deze aandelen werden op 6 juli 2009 overgemaakt aan personeelsleden van WDP in het kader van een incentivierungsprogramma. Deze aandelen werden ingekocht aan 28,106 euro per aandeel.

Op 31 december 2014 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 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 Vennootschappen, evenals in de oproepingen tot de Algemene Vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;
- de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde koers 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 voorzien onder het eerste streepje hierboven 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 de heer 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 familie Jos De Pauw, vertegenwoordigd door de heer 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 5.8. *Beheerverslag - Corporate governance* op blz. 84.

### 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 haar vaste vertegenwoordiger, mevrouw Kathleen De Brabander, herbenoemd tot de jaarvergadering van 2016.

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 de heer Pierre-Marie Martin, met kantoor te 67, rue de Luxembourg, 59777 Eurallille, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

In Nederland werd Deloitte Accountants BV, vertegenwoordigd door de heer 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 2014 bedragen 103.370 euro (exclusief BTW). In de loop van het boekjaar 2014 werden erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals *due diligence* werk) voor een totaalbedrag van 172.430 euro (exclusief BTW).

In toepassing van artikel 133 §6 van het Wetboek van vennootschappen: de één-op-één-regel dient beoordeeld te worden op het niveau van WDP Comm. VA en werd niet overschreden. De 172.430 euro bestaat uit voor 25.131 euro aan wettelijke opdrachten en voor 80.824 euro aan *due diligence* opdrachten.

## 5. Financiële dienst (paying agent)

ING België NV  
Legal Financial Markets  
De heer 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 2014 299.184 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 Kris Peetermans;

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-Mou-

linaux 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 waarderen pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarderen oppervlakte. De contracten met de vastgoeddeskundigen werden recent vernieuwd en voldoen aan de nieuwe regelgeving ter zake.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen in 2014 268.152 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 2014 bedragen in totaal 1.124.000 euro (519.000 euro voor België, 410.000 euro voor Nederland, 80.000 euro voor Frankrijk, 10.000 euro voor Roemenië, 55.000 euro voor de zonnepanelen in België en 50.000 euro voor de zonnepanelen in Roemenië).

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) bedraagt 1.186 miljoen euro (waarvan 573 miljoen euro voor België, 475 miljoen euro voor Nederland, 67 miljoen euro voor Frankrijk, 12 miljoen euro



voor Roemenië, 34 miljoen euro voor de zonnepanelen in België 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), met uitzondering van WDP Nederland dat sinds 29 oktober 2010 de rechtsvorm van een naamloze vennootschap (NV) heeft en met uitzondering van WDP Development NL die eveneens de rechtsvorm NV heeft.
  - 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. 265.
- 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 capitalisation*<sup>2</sup>-verplichting van vennootschappen;
  - het af te houden *withholding tax*-percentage op interesten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

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.

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.

# 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 vastgoedbevak, 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 5.8. *Beheerverslag – Corporate Governance* op blz. 84 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 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 marktvolutie en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Deze waarderings zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

Daarnaast dient de vastgoeddeskundige in bepaalde 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 afdekkingsinstrumenten). 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 afdekkingsinstrumenten) stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Een openbare GVV of haar 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 in principe gelijk aan 25%<sup>1</sup>, en bedraagt 15% voor een GVV waarvan meer dan 60% van de vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed bestaat. Sinds 1 januari 2015 moet dit aandeel meer dan 80% van de vastgoedportefeuille bedragen. Deze roerende voorheffing is bevrijdend voor particulieren die inwoner van België zijn.

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 gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend.

<sup>1</sup> Zie eveneens artikel 84 van de Programmawet van 27 december 2012.

Het Wetboek Inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. 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 NV 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 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 haar 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 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-statuuut hebben geopteerd, opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut, 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-statuuut, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuuut 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-statuuut, 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 Acceptable<sup>1</sup>, 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 interestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

### 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 handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website [www.corporategovernancecommittee.be](http://www.corporategovernancecommittee.be).

### 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*).

### 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

<sup>1</sup> Deze score is enkel van toepassing bij BREEAM In-Use.

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 waarderingsmethode 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, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak – eventueel samen met gespecialiseerde externe adviseurs.

### Duurzaam ondernemen

Milieuvriendelijk beleid van sustainable warehouses dat erop gericht is de CO<sub>2</sub>-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 & 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](http://www.epra.com)).

### ERP (Enterprise Resource Planning)

Een geïntegreerd beheerssoftwarepakket 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%).

### 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 huurbrengsten en de verwachte kosten.

### FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt.

### 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-wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 (GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (GVV-KB). (Zie ook *Wet van 12 mei 2014* en het *Koninklijk Besluit van 13 juli 2014*)

### Hedge ratio

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

### IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS/IFRS (*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 informatieverschaffing over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievereisten.

### 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 waardebepaling van vastgoed waarbij de inkomstenstroom verdisconteerd wordt in een perpetuïteit aan een bepaald vereist rendement. Vervolgens worden er bepaalde correcties aangebracht om afwijkingen van een volledige bezetting aan marktconforme voorwaarden te reflecteren (bijvoorbeeld 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 kunnen beschermen 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.

### 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.

### 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.

### Koninklijk Besluit van 13 juli 2014

Koninklijk Besluit met betrekking tot de Gereguleerde VastgoedVennootschappen of nog het GVV-KB en samen met de Wet van 12 mei 2014 de zogenaamde GVV-wetgeving. (Zie ook *GVV-Wet* en *GVV-Wetgeving*)

### Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille

De kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille gebeurt op basis van een classificatie volgens Class A BREEAM warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse, Class C warehouse en Cross-dock warehouse.

### Ledlampen

Ledlampen zijn opgebouwd uit een groep van leds (licht-emitterende diodes). Zij hebben verschillende voordelen ten opzichte van de klassieke gloei-, spaar- en TL-lampen.

### 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 portefeuille-resultaat 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 bekommt 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 projectbeheerders 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. WDP heeft een belangrijke investering gedaan in zonne-energie waarbij op een aantal sites zonnepanelen werden aangebracht.

### 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 schuldbposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

### Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden 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 geen 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 2013 werd het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden uitgekeerd door WDP, verhoogd van 21% naar 25%.

### 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 schuldgraad 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.

### 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.

### Take-up

De totale opname van oppervlaktes door gebruikers in de huurmarkt gedurende een bepaalde periode.

### 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.

### Wet van 12 mei 2014

Wet betreffende de Gereguleerde Vastgoed-Vennootschappen of nog de GVV-Wet en samen met het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *Koninklijk Besluit van 13 juli 2014* en *GVV-wetgeving*.











Find your WDP warehouses  
on our **MOBILE APP**  
[mobile.wdp.eu](http://mobile.wdp.eu)

**WDP Comm. VA**

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem  
T. +32 (0)52 338 400 | F. +32 (0)52 373 405  
info@wdp.eu | www.wdp.eu  
ondernemingsnummer: 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 aanbieding 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 24 maart 2015.



**WDP**

WAREHOUSES WITH BRAINS

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)