

Jaarlijks
financieel
verslag

13



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS



Inhoudstafel

1 Risicofactoren	3
2 Geschiedenis en milestones	14
3 Woord van de voorzitter	17
4 Strategie	21
5 Beheerverslag	31
1. Geconsolideerde kerncijfers	32
2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2013	36
3. Transacties en verwezenlijkingen	42
4. Beheer van financiële middelen	50
5. EPRA-stats	58
6. Vooruitzichten	68
7. Corporate governance	78
6 Aandelen en obligaties	105
1. Het aandeel	106
2. De obligaties	109
3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming	110
7 Vastgoedverslag	113
1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	114
2. Bespreking van de logistieke en semi-industriële vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië	128
3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen	130
8 Maatschappelijk verantwoord ondernemen	133
1. Duurzaamheid, een strategische hoeksteen voor rendement op lange termijn	134
2. Duurzaam vastgoedbeheer	139
3. Maatschappelijk verantwoord ondernemen verbonden aan de eigen activiteiten van WDP	145
4. Algemeen rapporteringsscorebord	147
9 Verklaringen van de statutaire zaakvoerder	153
10 Jaarrekening	157
1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2013	161
2. Toelichtingen	173
3. Verslag van de commissaris	221
4. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2013	227
11 Permanent document	237
12 Algemene informatie betreffende de Vastgoedbevak, de FBI en de SIIC	249
13 Lexicon	255

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.¹

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.

¹ In het overzicht is er bij *Potentiële impact* een nummering waarnaar wordt verwezen bij de *Beperkende factoren en beheersing*.

Risicobeheer

MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Economische conjunctuur Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.	1. Vermindering van de vraag naar opslag- en distributieruimten en mogelijke faillissementen van huurders. 2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij hervverhuring. 3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg ook van de <i>Net Asset Value</i> (NAV).	Lange looptijd: huurovereenkomsten van gemiddeld 7,3 jaar ², sectorale diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs. Kwaliteit huurdersbestand met vooral grote nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld minder dan 0,25% van de huur per jaar gedurende de laatste vijf jaar). 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 import- en exportgate voor Europa. 1/2/3 1 2/3
Verhuurmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed Afwakkende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.	1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor hervverhuring. 2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt. 3. Daling reële waarde van het vastgoed-patrimonium en als gevolg ook van de NAV. 4. Onmogelijkheid om projecten te voorverhuren om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te rentabiliseren.	Gediversifieerde klantenbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders (evenals het cliënteel van de huurders, vooral indien dit pure logistieke dienstverleners zijn). Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams. Enkel sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert. Flexibele vastgoedsspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van klanten. De grondreserve bedraagt slechts circa 40 miljoen euro op een balanstotaal van 1,3 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). 1/2 1/4 1/3/4 1/3 1 4

2 Inclusief zonnepanelen.

MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed Verminderde vraag van investeerders in vastgoed.	1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium. 2. Als gevolg daarvan: daling van de NAV en stijging van de schuldgraad.	Investeringsstrategie gericht op hoogwaardige gebouwen met stabiele inkomsten op lange termijn gebaseerd op relatief lage huurprijzen. Voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur waardoor eventuele dalingen van de reële waarde van het vastgoed kunnen worden opgevangen. Geografische diversificatie van de portefeuille met meer dan 95% van de portefeuille (volgens de reële waarde) gelegen in stabiele, mature West-Europese markten. Groot aandeel van gronden in de waardering van de vastgoedportefeuille (36%), die historisch gezien goed bestand bleken tegen waardedalingen. 1/2 2 1 1
Volatiliteit van de intrestvoeten Sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korten- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.	1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten. 2. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter indekking van de schulden. 3. Mogelijke negatieve impact op de NAV.	Hoge graad van indekking tegen schommelingen in intrestvoeten via afgeleide financiële instrumenten (zoals <i>Interest Rate Swaps</i>). Dagelijkse opvolging van de evolutie van de intrestvoeten en monitoring van de impact ervan op de effectiviteit van de indekkingen. De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld). 1 1 2/3
Deflatie Een vermindering in de economische activiteit die een algemene prijsdaling tot gevolg heeft.	1. Daling van de huurinkomsten, onder andere via neerwaartse druk op markthuurniveaus en een verminderde of negatieve indexatie.	Clausule in de huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur. 1
Financiële markten Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	1. Moeizame toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en reductie in de opties met betrekking tot schuldfinanciering. 2. Scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel. 3. Minder liquiditeit beschikbaar in de <i>debt capital markets</i> met betrekking tot herfinancieren van het uitstaand commercial paper en/of uitstaande obligatieleningen.	Extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets. Stringente opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve implicatie kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financierders naar het bedrijf toe. Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders. Beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma. 1/2/3 1/3 1/3 3

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Strategie Ongeschikte beleidskeuzes.	- Het niet behalen van de beoogde rendementen. - Onder druk komen te staan van de stabiliteit van de inkomstenstroom (door de visibiliteit die er vandaag bestaat dankzij de lange looptijd van de huurcontracten en de rente-indekkingen). - Vastgoedportefeuille die niet is aangepast aan de marktvraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed.	Definiëren van een duidelijke investeringsstrategie met een langetermijnvisie en consequent beheer van de kapitaalstructuur. 1/2/3 Constante monitoring van wijzigingen in economische, vastgoed specifieke en regelgevende trends (o.a. met betrekking tot fiscaal recht, vennootschapsrecht, regelgeving inzake vastgoedbevaks, etc.). 2/3 Ervaring van het management en de supervisie door de Raad van Bestuur. 3
Investeringsen Economische, fiscale en juridische aspecten met betrekking tot acquisities.	- Overdracht van bepaalde verborgen passiva in acquisities en/of foutief inschatten van fiscale gevolgen bij complexe transacties. - Overname van gebouwen die onvoldoende beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van het bedrijf. - Het niet behalen van beoogde rendementen.	Uitgebreide economische, strategische en vastgoed-analyse door het investeringscomité van de Raad van Bestuur bij elk voorstel tot aankoop. 2/3 Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie - samen met gespecialiseerde externe adviseurs. 1/2/3 Schatting van de aan te kopen objecten door een onafhankelijke vastgoeddeskundige vóór de acquisitie. 3
Vastgoed-beleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur Risico specifiek gerelateerd aan ontwikkelingen zoals solvabiliteit van de contractors, het verkrijgen van de nodige vergunningen, etc.	- Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen. - Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten. - Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten. - In het geval van ontwikkelingen op risico, langdurige perioden van leegstand. - Het niet behalen van beoogde (hogere) rendementen op ontwikkelingen.	Intern gespecialiseerd projectontwikkelingsteam en inschakeling van externe adviseurs om alle risico's af te dekken. 1/2/3/5 Stringente opvolging van werven met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derde partijen. 2/3/5 Inhuren van gerenommeerde contractors met adequate solvabiliteit en voorlegging van de nodige garanties. 3/5 Geëngageerdheid ten opzichte van de omgeving om zo een constructieve dialoog met de lokale beslissings-niveaus te onderhouden. 1 Er worden normaal geen ontwikkelingen op risico opgestart, met andere woorden, een project wordt pas gelanceerd indien het voorverhuurd en volledig gefinancierd is en tegelijk de nodige vergunningen voorhanden zijn. 4/5
Niet-verlenging of vroegtijdige verbreking van huurcontracten Vroeger dan initieel verwachte beëindiging van de huurcontracten.	- 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. - Daling van de inkomsten en cashflows.	Intern gespecialiseerde teams verantwoordelijk voor commercieel beheer en facility management. 1 Zeer uitgebreid netwerk binnen de logistieke vastgoedmarkt. 1 Contractueel verplichte schadevergoeding bij vroegtijdige beëindiging van contract. 1/2 Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders. 1

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Leegstand Onverwachte omstandigheden zoals falingen, verhuizingen, etc. waardoor er leegstand optreedt.	- Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (zoals onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot herverhuring. - Daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV.	Intern vastgoedbeheer en commercialisering met een proactieve aanpak. Kwaliteit en polyvalentie van de gebouwen wat herverhuring faciliteert. Voorkeur voor realistische huurniveaus en langetermijncontracten met huurders.	1 1/2 1
Negatieve variaties in de reële waarde van gebouwen Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.	- Negatieve beïnvloeding van het netto resultaat en de NAV. - Negatieve evolutie van de schuldratio.	De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis geschat door onafhankelijke experts waardoor trends snel zichtbaar zijn en proactief maatregelen kunnen worden genomen. Investeringsbeleid dat gericht is op kwalitatief hoogstaand vastgoed op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel. Goed gediversifieerde portefeuille met een risico per gebouw van maximaal 5%. Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur.	1/2 1 1 2
Sectorspecifieke risico's Concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand.	Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval.	Sterke sectorale diversificatie van het huurdersbestand.	1
Onderhoud en herstelling Onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud.	- Daling van de resultaten en cashflows. - Onverwachte schommelingen in de resultaten.	Constante screening van de panden door de facility managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de klanten. Stringent periodiek onderhoudsbeleid dat intern wordt beheerd.	1/2 1
Ouderdom en kwaliteit gebouwen Risico op bouwkundige en technische achteruitgang in de levenscyclus van de gebouwen.	- Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast. - Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	Regelmatige update van de investeringsplannen voor de portefeuille met het doel de kwaliteit op het hoogste niveau te houden. Ad hoc herontwikkeling en renovatie van verouderde panden naast regelmatige investeringen in kwaliteit en duurzaamheid.	1/2 1
Destructie van gebouwen Vernieling door brand, natuurrampen, ongevallen, terrorisme, etc.	- Discontinuïteit in het gebruik van het gebouw. - Verlies aan huurinkomsten en eventueel verloop van klanten.	De verzekerde waarde van de portefeuille is gebaseerd op de nieuwbouwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van honoraria van architecten en de belasting over de toegevoegde waarde. Het huurverlies door een eventueel tijdelijke, gehele of gedeeltelijke leegstand is eveneens verzekerd (huurverlies voor een periode van maximum twee jaar).	1 2

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Concentratierisico Risico op concentratie van huurders of concentratie van investeringen in één of meerdere gebouwen.	1. Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een huurder. 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.	Sterk gediversifieerd huurdersbestand waarbij de grootste huurder verantwoordelijk is voor maximaal 10% van de inkomsten.³ De grootste huurders zijn daarnaast verspreid over meerdere gebouwen, verschillende landen en diverse activiteiten. Goede spreiding van de vastgoedportefeuille over om en bij de honderd sites waarbij de grootste site 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt. 1 1 2
Solvabiliteit van de huurders Risico op gedeeltelijke wanbetaling of faillissement van klanten.	1. Onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad. 2. Commerciële kosten voor hervestiging indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand.	Grondige screening van de solvabiliteit van de huurders vóór opname in portefeuille met behulp van een extern ratingbureau. Streefdoel voor uitbouw van de portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders. De huur dient vooraf betaald te worden op maand-, kwartaal- of (uitzonderlijk) jaarbasis. Gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden waarover WDP als eigenaar beschikt. 1 1 1 1/2

FINANCIËLE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Risico tegenpartij Insolventie / kredietrisico bij financiële partners.	1. Verlies van deposito's. 2. Opzegging van bestaande kredietlijnen, kosten herstructurering faciliteiten indien deze worden overgenomen door een andere financierder en risico op hogere kosten voor de nieuwe kredieten.	Diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen. Strakke thesauriepositie waarbij het overschot aan cash aangewend wordt ter reductie van de financiële schulden. 1/2 1
Liquiditeitsrisico Het niet beschikbaar zijn van financiering of looptijd van de financieringsopties.	1. Onmogelijkheid om acquisities of ontwikkelingen te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rendabiliteit daalt. 2. Niet beschikbaar zijn van financiering ter terugbetaling van intresten, kapitaal of operationele kosten. 3. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met als gevolg impact op resultaat en cashflows.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met evenwichtige spreiding van de vervaldata, diversificatie van de financieringsbronnen en uitgebreide groep van bankpartners. Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen. Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties. 1/3 1 1/2/3

3 Inclusief zonnepanelen.

FINANCIËLE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Kost van het kapitaal Combinatie van nadelige rentebewegingen, verhoogde risicopremie op de aandelenmarkten en/of stijging van de kost van schulden.	1. Materiële stijging van de gewogen gemiddelde kost van het kapitaal van de onderneming (eigen vermogen en schulden). 2. Impact op de rendabiliteit van de onderneming als geheel en van nieuwe investeringen.	Bescherming tegen stijging intrestvoeten door het gebruik van indekkingsinstrumenten ⁴ . Indien de stijging van de intrestvoeten het gevolg is van een stijging van het inflatieniveau, is er tevens de indexatie van de huurinkomsten als temperende factor. Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties.	1/2 1/2
Budget Risico op afwijking van de financiële resultaten van het vooropgestelde budget en wettelijke vereisten.	1. Beïnvloeding van de prestatie van de onderneming en niet-naleving van bepaalde verplichtingen.	Kwartaalupdate van het financieel model met aftoetsing van de hypothesen en de wijze van opstellen en dagelijkse opvolging van parameters (economische, vastgoedmatige, etc.) die het resultaat zouden kunnen beïnvloeden.	1
Gebruik van afgeleide financiële producten Risico's bij het gebruik van derivaten ter afdekking van het renterisico.	1. Complexiteit en volatiliteit van de reële waarde van de indekkingsinstrumenten en daardoor ook van de NAV zoals gepubliceerd onder IFRS. 2. Tegenpartijrisico tegenover partners bij wie afgeleide financiële producten werden afgesloten.	De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (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. Alle afgeleide financiële producten worden louter voor indekkingsdoeleinden aangehouden. Er worden geen speculatieve instrumenten aangehouden. Samenwerking met gereputeerde financiële instellingen.	1 1 2
Convenanten en wettelijke financiële parameters Risico op niet naleven van vereisten om aan bepaalde financiële parameters te voldoen in het kader van de kredietovereenkomsten en de wettelijke regimes waaronder de onderneming valt.	1. Sancties en/of verscherpt toezicht 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 <i>Vastgoedbevak-KB</i>). 2. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet naleven van contractuele convenanten.	Omzichtig financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen. In het kader van art. 54 van het <i>Vastgoedbevak-KB</i> stelt WDP een financieel plan op (waarbij de schuldgraad per 31 december 2013 circa 55% bedraagt). ⁵	1/2 1
Wisselkoersrisico Risico valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten gevoerd buiten de eurozone.	1. Daling van inkomsten en cashflows. 2. Waardedaling van de investeringen.	WDP is voornamelijk actief binnen de eurozone. 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.	1/2 1/2

4 Voor de beschrijving van de afdekkingspolitiek in het algemeen en gedurende de relevante periode verwijzen we naar 5.4. *Beheer van de financiële middelen* op blz. 56 alsook de toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 204.

5 Voor meer details omtrent 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. 214.

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Wetgevend kader voor vastgoedbevak Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels. 2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1/2 Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de vastgoedbevaks. 1/2 Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de vastgoedbevaks vertegenwoordigen. 1/2
Wetgevend kader voor FBI Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels en verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten bij niet-naleving van de regels. 2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1/2
Wetgevend kader voor SIIC Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels. 2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1/2
Veranderingen in het wettelijk kader waarbinnen de onderneming handelt Mogelijke negatieve impact van de vertaalslag van de Belgische wetgeving van nieuwe Europese regelgevingen, waaronder de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) en de Europese verordening inzake OTC (Over The Counter)-derivaten, centralisatie tegenpartijen en transactieregisters, met name de European Market Infrastructure Regulation (EMIR).	1. Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 2. Negatieve invloed op het huidige operationele model (door onder andere het terug invoeren van de bewaarder). 3. Negatieve impact van de Europese regelgevingen bij de potentiële classificatie als Alternative Investment Fund (AIF), zoals EMIR (waardoor de onderneming zou worden blootgesteld aan zware margin calls op haar hedging instrumenten), Basel III en Financial Transaction Tax.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1/2/3 Het aanhouden van een sterke liquiditeitspositie en buffer van onbenutte kredietfaciliteiten. 3

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Veranderingen in internationale boekhoudregels Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).	1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten, organisatie van de onderneming. 2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering.	Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.	1/2
Stedenbouwkundige wetgeving Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.	1. Ongunstige invloed op de exploitatie-mogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. 2. Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. 3. Vertraging van de nieuwbouw- en/of renovatieprojecten.	Continu evalueren van en eventueel anticiperen op de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.	1/2/3
Milieuwetgeving Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.	1. Ongunstige invloed op de exploitatie-mogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten en de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. 2. Daling reële waarde van vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. 3. Vertraging van de nieuwbouw- en/of renovatieprojecten.	Continu evalueren van en eventueel anticiperen op de veranderingen met betrekking tot de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.	1/2/3
Onteigeningsrisico Onteigening in het kader van openbare onteigeningen door bevoegde overheidsinstanties.	1. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies. 2. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportuniteiten.	Continue dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.	1/2
Transacties Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringdossiers.	1. Overname van bepaalde verkeerd ingeschatte risico's waarvan de materialisering een impact heeft op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming.	Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie, samen met gespecialiseerde externe adviseurs.	1
Menselijk kapitaal Verloop van sleutelpersoneel.	1. Negatieve invloed op bestaande businessrelaties. 2. Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen. 3. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.	Marktonderhoud remuneratiepakket van het personeel. Duidelijke en consistente procedures om continuïteit te garanderen. Het werken met teams, waarbij wordt vermeden dat individuen verantwoordelijk zijn voor belangrijke en strategische taken.	1 1/2/3 3

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING
Politiek Uiteenlopende beslissingen van regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscaliteit of subsidiewetgeving.	1. Afhankelijk van het domein waarin de beslissingen worden genomen, kunnen zij zowel een impact hebben op de financiële resultaten van de bevak (bijvoorbeeld fiscaliteit) als op de geplande investeringen, strategie en objectieven (bijvoorbeeld terugschroeven van subsidies en/of nieuwe heffingen voor hernieuwbare energie).	Constante monitoring van de politieke beslissingen die op de diverse regelgevende niveaus worden genomen, waardoor een mogelijke impact kan worden geanticipeerd, gereduceerd of vermeden. 1
Potentiële veranderingen in regelgeving Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen ⁶ of hun interpretatie en applicatie door agentschappen (inclusief de fiscale administratie) of rechtbanken zouden kunnen optreden.	1. Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten.	Constante monitoring van bestaande, potentiële wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe gespecialiseerde adviseurs. 1

6 Zoals bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, zoals diegene waarvan sprake bin-
 nen 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, dewelke, onder andere, bepaalt
 dat de werkelijke/reële waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de bere-
 kening 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, dewelke verschillend kan zijn (inclusief lager) dan de reële waarde (*fair value*) van
 deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

De lezers wordt erop gewezen dat deze risico's constant worden geëvalueerd en dat nieuwe risico's kunnen worden geïdentificeerd. Deze lijst is bijgevolg niet-exhaustief en gebaseerd op de informatie die gekend was bij de publicatie van dit verslag.

Daarnaast wordt er ook 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*.

en milestones



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 CO₂-neutrale vastgoedportefeuille.

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-statuuat. // Financieringspakket bij de Europese Investeringsbank (EIB) ter ontwikkeling van de portefeuille in Roemenië.

2011

Verwerving 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 optimalisatie-oefening 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.



" We zijn kunnen blijven groeien in dimensie en winstgevendheid en hebben de basis gelegd voor de realisatie van het nieuwe groeiplan 2013-16. "

MARK DUYCK VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

3

Woord van de voorzitter

WDP mag tevreden terugblikken op 2013. Er werd immers op verschillende fronten succes geboekt: zo werd de ontplooiing van het nieuwe strategische groeiplan 2013-16 goed ingezet waarbij de winstgroei per aandeel van de onderneming verder kon worden bestendigd, de goede operationele en financiële prestatie-indicatoren werden behouden en de financiële slagkracht kon worden versterkt.

In het kader van dit nieuw aangekondigde groeiplan 2013-16 werd de ambitie geponeerd om de vastgoedportefeuille over een tijdspanne van vier jaar uit te breiden met 50% met name 600 miljoen euro tot 1,8 miljard euro, waarbij de creatie van aandeelhouderswaarde voorop staat. Zo heeft het nieuwe groeiplan tot doelstelling een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel te realiseren van 20-25%.

Gedurende 2013 kon WDP een totaalpakket aan nieuwe investeringen aankondigen in nieuwe acquisities en projecten van circa 250 miljoen euro, waardoor heden ruim 40% van de beoogde groei van de portefeuille conform het nieuwe groeiplan is geïdentificeerd. Dit investeringsvolume zorgt voor een mooie mix van investeringen in de kernmarkten met zowel directe resultaatsimpact als impact op middellange termijn. Het beschikbare potentieel aan magazijnen voor de toekomst werd bovendien aangesterkt.

Zo werd vooreerst in België een site van 75.000 m² verworven in de strategisch gelegen industriezone Cargovil in Vilvoorde. Daarnaast werden in Nederland verschillende gloednieuwe sites aangekocht en konden vijf

nieuwbouwprojecten worden gelanceerd, waardoor WDP zijn marktleiderspositie in de Benelux als gespecialiseerde en volledig geïntegreerde logistieke vastgoedspeler verder kon verstevigen. Zo bouwt WDP samen met huurder wehkamp.nl het grootste geautomatiseerde distributiecentrum ter wereld voor *online retail*. Daarnaast kon in samenwerking met de Haven van Gent de commercialisering gelanceerd worden van een nieuw Europees logistiek platform. Het *WDPort of Ghent Logistic Park* omhelst de gefaseerde ontwikkeling van circa 180.000 m², in functie van voorverhuringen, op een unieke multimodale locatie, aangepast aan de noden van morgen.

Ook op het vlak van duurzaamheid kon de onderneming zich verder ontplooiën. Zo zullen door de projecten in aanbouw nog meer gebouwen in onze portefeuille het internationaal gereputeerde BREEAM-certificaat hebben. Daarnaast is het geïnstalleerd vermogen aan alternatieve energieprojecten gestegen tot 30 MWp, voornamelijk door de realisatie van twee grondparken voor zonne-energie in Roemenië. Voor de bestaande portefeuille werd het contract wat betreft de aankoop van energie voor de bestaande sites hernieuwd, waarbij resoluut werd gekozen voor groene energie.

Het immer actief beheer van de bestaande portefeuille zorgde voor een handhaving van de bezettingsgraad op het hoge niveau van circa 97% per eind 2013. Wederom kon 90% van de huurcontracten die op vervalddag kwamen worden verlengd, wat een indicatie is van de trouw en de stabiliteit van onze huurders. Dit is overigens één van de kernpijlers in de strategie: de uitbouw van een langetermijnpartnership met de klant.

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

De dynamiek van de vastgoedactiviteit kende ook haar vertaalslag in de resultaten. Het netto courant resultaat bedroeg circa 60 miljoen euro in 2013. Het netto courant resultaat per aandeel – op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen – steeg met circa 5% tot 3,85 euro per aandeel tegenover 3,67 euro in 2012, hetgeen consistent is met het beoogde groeiritme binnen het 2013-16 plan.

Ook op financieel vlak bleven we onze filosofie in de praktijk omzetten om vastgoedinvestering 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. Begin 2013 kon voor de eerste maal een obligatie-uitgifte worden gerealiseerd, voor een bedrag van 50 miljoen euro, ter financiering van de gerealiseerde acquisities en eveneens belangrijk als verdere diversificatie van de financieringsbronnen. Bovendien bleef de geconsolideerde schuldgraad onveranderd op circa 55% en dit met een netto-investeringsvolume in 2013 van zo'n 115 miljoen euro, door middel van de versterking van het eigen vermogen via het keuzedividend en de inbreng in natura van twee sites te Geel.

Met andere woorden, 2013 was voor WDP een uitstekend jaar. We zijn kunnen blijven groeien in dimensie en winstgevendheid en hebben de basis gelegd voor de realisatie van het nieuwe groeiplan 2013-16. Bovendien is de bevak 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.

Voor 2014 zal WDP zijn groeiplan verder concretiseren, voor ogen houdend dat de verschillende opgestarte nieuwbouwprojecten pas volledig zullen bijdragen aan het resultaat vanaf 2015-16. Zodoende gaat WDP een *bouwjaar 2014* tegemoet waarbij we vertrouwen hebben in de toekomst en we het bestaande groeiplan niet temperen, integendeel. We verwachten op hetzelfde elan, dat is met realistische en gecontroleerde groei, aan dit uitgestippelde pad verder te bouwen.

Concreet verwacht de Raad van Bestuur voor 2014 een verdere toename van de winst tot 4,00 euro per aandeel. Dit houdt in dat het brutodividend per aandeel verder kan stijgen: van 3,25 euro naar 3,40 euro per aandeel, voor de derde maal op rij een stijging met circa 5%, een teken van vertrouwen in de toekomstige winstgeneratie.

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.

MARK DUYCK

Voorzitter van de Raad van Bestuur





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 Benelux¹ 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 houdende met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert de bevak 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.

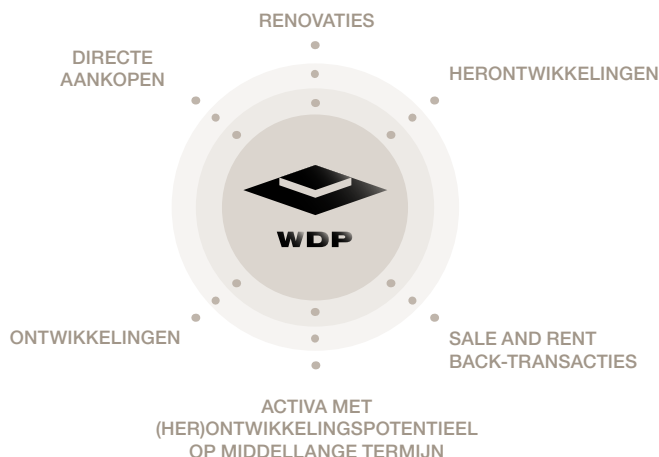
WDP

warehouses with brains

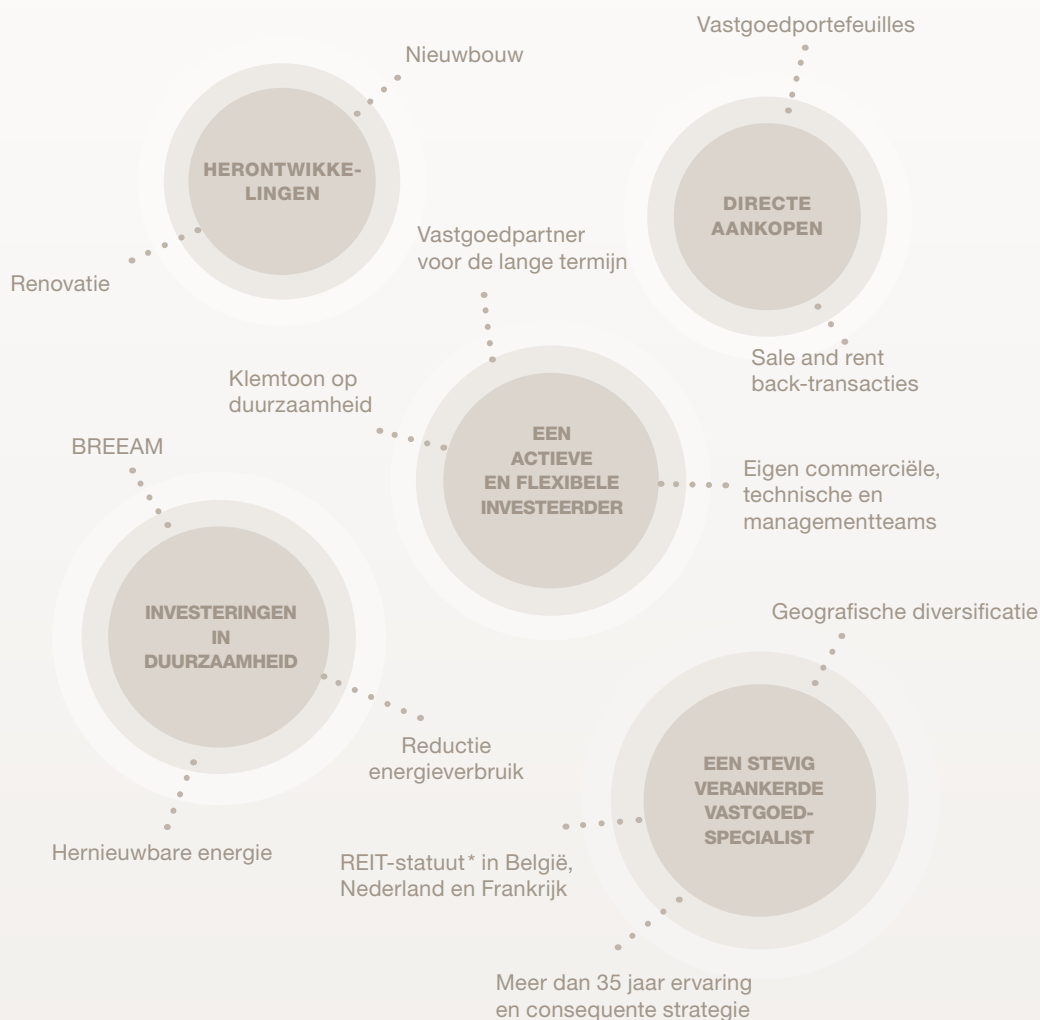
De ruggengraat van WDP's beleid vormt de hoge bezettingsgraad, die het resultaat is van lange-termijncontracten met huurders die in de eerste plaats als partners beschouwd worden. WDP wil een vastgoedpartner zijn die met de klanten meedenkt. Vandaar de slogan van WDP: *Warehouses with Brains*.

Als vastgoedbevak 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 bevak.

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



* Met REIT-statuu* wordt bedoeld vastgoedbevak in België, FBI in Nederland en SIIC in Frankrijk.

The answers for an accelerating world

WDP kijkt van nabij naar de ontwikkelingen van vandaag, wil de signalen van maatschappelijke aard capteren en tracht te anticiperen op de gevolgen die deze verschuivingen en evoluties zullen meebrengen voor de logistieke sector. Recente fenomenen als *e-commerce* en *3D-printing* hebben zeker hun impact en het is evident dat WDP dan ook door middel van aangepaste gebouwen en locaties zal inspelen op deze trends.



Afgelopen najaar organiseerde WDP binnen het kader van de beurs Transport & Logistics 2013 het toekomstgerichte seminarie 2020 - *Logistieke Trends: kans of bedreiging?*²

² De paper opgemaakt na afloop van dit event is beschikbaar op www.wdp.be.

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.



DYNAMISCH EN GESPECIALISEERD VASTGOEDBEDRIJF DAT CREATIEVE EN DUURZAME OPLOSSINGEN AANBIEDT

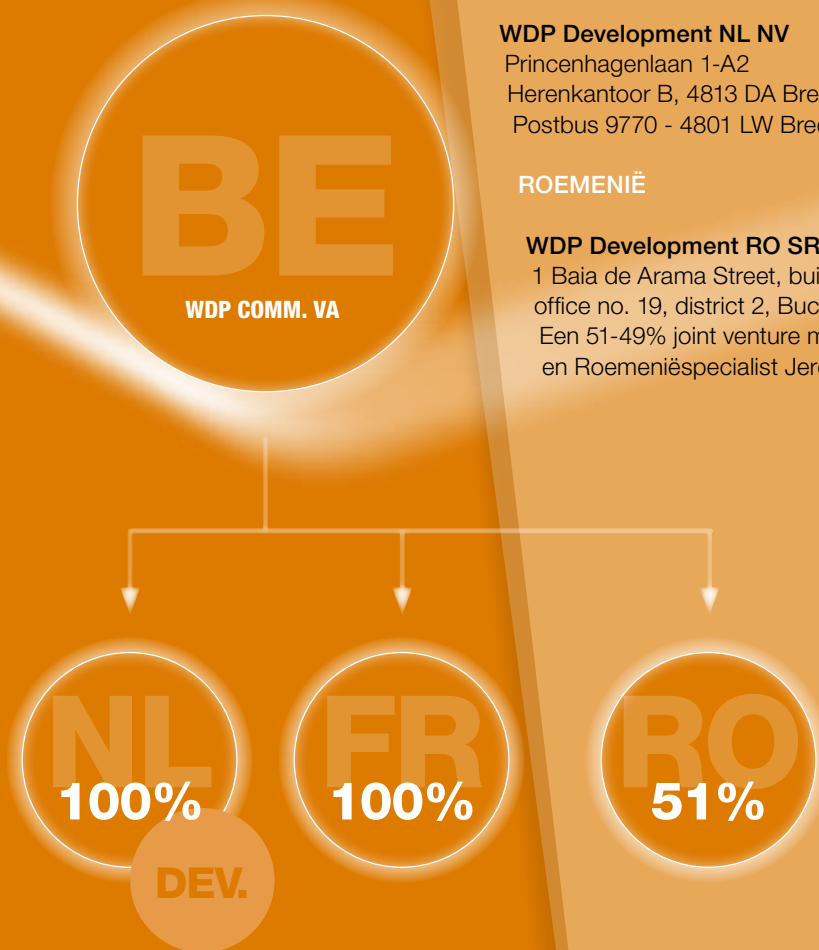
DE CREATIE VAN EEN DUURZAME EN GROEIENDE INKOMSTENSTROOM MET AANDACHT VOOR ACTIVA MET EEN HOGE RESIDUELE WAARDE

BOUWEN AAN SCHAALVOORDELEN EN MEER FINANCIËLE SLAGKRACHT OM RISICO'S TE SPREIDEN EN RENDEMENT TE BEVORDEREN

LEAN AND MEAN-POSITIONERING IN DE KERMARKTEN, MET HET OOG OP EEN OPTIMALE FLEXIBILITEIT

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 inspe-

PARTICIPATIE WDP-BELGIË IN BUITENLANDSE DOCHTER- VENNOOTSCHAPPEN



FRANKRIJK

WDP France SARL

rue Cantrelle 28
36000 Châteauroux

NEDERLAND

WDP Nederland NV

Princenhagelaan 1-A2
Herenkantoor B, 4813 DA Breda
Postbus 9770 - 4801 LW Breda

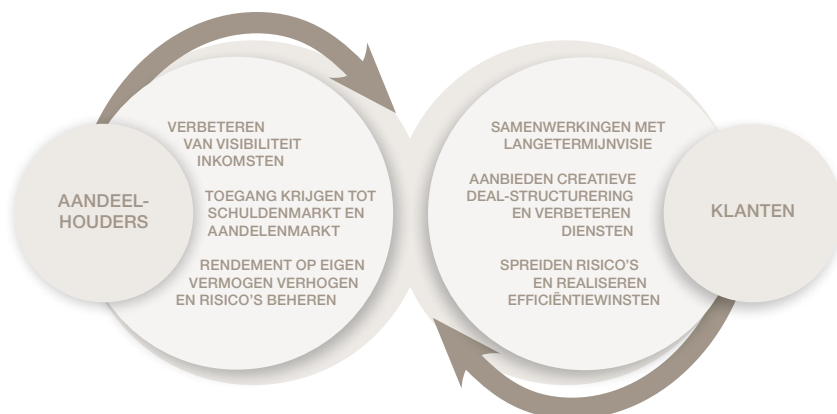
WDP Development NL NV

Princenhagelaan 1-A2
Herenkantoor B, 4813 DA Breda
Postbus 9770 - 4801 LW Breda

ROEMENIË

WDP Development RO SRL

1 Baia de Arama Street, building C1, 1st 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

len en de gezondheid van de onderneming op lange termijn te garanderen.

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

Tenslotte beoogt WDP een strategie waarbij de groei die door de onderneming wordt gerealiseerd, duidelijk afgeleid 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 groei-markt in Roemenië³.

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

³ Eind juni 2013 vond de closing plaats van de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Deze transactie past in de strategie van WDP om zijn positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië. Zie ook persbericht van 13 november 2012 via www.wdp.be.



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 voor 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 winstgroei per aandeel, bewerkstelligd worden.

WDP investeert pas in een nieuw of bestaand pand wanneer de bevak 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 gemeenschappen toe, en acht de bevak het daarom cruciaal om haar portefeuille op een duurzame en verantwoordelijke manier uit te bouwen. Zo richt WDP zich op de energie-efficiëntie van zijn gebouwen waarbij steeds beoogd wordt om ruimschoots te voldoen aan alle wettelijke verplichtingen en innovatieve projecten worden geïmplementeerd om de energiefactuur van de klant naar beneden te halen.

Hierbij staat steeds een win-winaanpak centraal opdat alle stakeholders hun voordeel hieruit 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 geïmplementeerd.

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 financierders, 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 bevakstructuur

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 vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (bevak), 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 haar kernmarkten opereren onder het defensieve model van de REIT⁴. WDP plukt bijgevolg de vruchten van een aantal aantrekkelijke eigenschappen van deze investeringsvorm.

De bevak is als defensief beleggingsmodel immers onderworpen aan een strikte wetgeving, met het oog op de bescherming van de aandeelhouders en de financierders. Het bevakstatuut geeft zowel financierders 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 bevak 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 bevakstatuut, het FBI-statuuut en het SIIC-statuuut te beschikken, kan WDP zich tot slot internationaal op een consequente manier positioneren ten opzichte van klanten, leveranciers, banken en investeerders.

⁴ Real Estate Investment Trust.



5

Beheerverslag

1. Geconsolideerde kerncijfers

KERNCIJFERS	2004	2005	
OPERATIONEEL			
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	340,4	342,9	
Totale grondoppervlakte (in m²) (inclusief gronden in concessie)	1.445.600	1.440.000	
Verhuurbare oppervlakte (in m²)	718.901	701.483	
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	9,1	8,9	
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in j)	N/B	N/B	
Bezettingsgraad ³ (in %)	94,8	94,5	
Operationele marge ⁴ (in %)	90,4	90,8	
RESULTAAT (IN MILJOEN EURO)			
Vastgoedresultaat	26,6	26,8	
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	24,0	24,4	
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-3,9	-4,2	
Netto courant resultaat	20,2	20,2	
Resultaat op de portefeuille	2,8	8,2	
IAS 39-resultaat	0,0	0,6	
Nettoresultaat	23,0	28,9	
FINANCIEEL			
Balanstotaal (in miljoen euro)	349,4	354,0	
Eigen vermogen (exclusief IAS 39-resultaat) (in miljoen euro)	227,8	227,8	
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	106,4	108,4	
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	116,2	123,7	
Schuldgraad ⁵ (in %)	33,3	34,9	
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	N/B	N/B	
Interest Coverage Ratio ⁶ (x)	5,9	5,8	
GEGEVENS PER AANDEEL (IN EURO)			
Brutodividend	2,47	2,47	
Netto courant resultaat	2,56	2,56	
Resultaat op de portefeuille	0,36	1,04	
IAS 39-resultaat	0,00	0,07	
Nettoresultaat	2,91	3,67	
NAV (IFRS) ⁷	27,8	28,8	
NAV (EPRA) ⁷	28,8	26,4	

- 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.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	429,6	616,6	777,8	883,7	889,2	989,4	1.163,1	1.273,1
	1.954.000	2.799.000	3.767.000	3.975.000	3.969.000	4.281.504	4.793.766	4.849.454
	804.768	952.819	1.123.754	1.302.670	1.356.407	1.659.621	2.018.150	2.137.602
	8,2	7,2	7,8	8,3	8,3	8,3	8,2	8,2
	N/B	N/B	N/B	N/B	6,1	7,2	7,2	7,3
	96,6	98,5	98,7	91,7	95,7	96,7	97,3	97,4
	88,9	91,8	90,1	92,4	91,8	91,7	91,3	91,6
	29,9	37,3	46,9	57,8	62,7	69,1	81,3	89,7
	26,6	34,2	42,2	53,4	57,5	63,3	74,3	82,1
	-4,3	-7,7	-12,8	-18,1	-18,5	-18,9	-21,3	-22,2
	22,3	26,2	28,7	34,0	39,0	44,3	52,1	59,6
	16,3	26,1	-15,7	-22,7	-4,2	2,7	1,7	-0,7
	3,5	0,8	-28,8	-10,9	-2,3	-17,3	-18,5	20,8
	42,0	53,2	-15,8	0,4	32,6	29,7	35,3	79,7
	457,2	663,5	802,7	916,1	922,4	1.018,9	1.196,4	1.308,0
	271,9	304,2	282,8	399,3	406,0	453,3	520,6	576,7
	159,9	313,5	475,8	492,8	499,2	547,0	658,1	708,9
	177,0	334,8	506,1	506,1	509,1	561,3	670,7	725,9
	38,7	50,5	63,0	55,3	55,2	55,1	56,1	55,5
	N/B	N/B	N/B	N/B	4,3	4,0	3,6	3,6
	5,9	4,5	3,0	2,5	2,9	3,1	3,4	3,6
	2,47	2,72	2,94	2,94	2,94	2,94	3,11	3,25
	2,75	3,05	3,34	3,14	3,11	3,42	3,67	3,85
	2,01	3,04	-1,83	-2,29	-0,33	0,21	0,12	-0,05
	0,43	0,10	-3,35	-1,01	-0,18	-1,34	-1,30	1,35
	5,18	6,19	-1,84	-0,21	2,60	2,29	2,49	5,15
	32,0	36,1	30,4	29,3	29,6	29,4	29,9	32,8
	31,5	35,5	33,2	32,0	32,5	33,4	34,6	35,9

5 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevak.

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

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

GEBOUWD OP STERKE FUNDAMENTEN

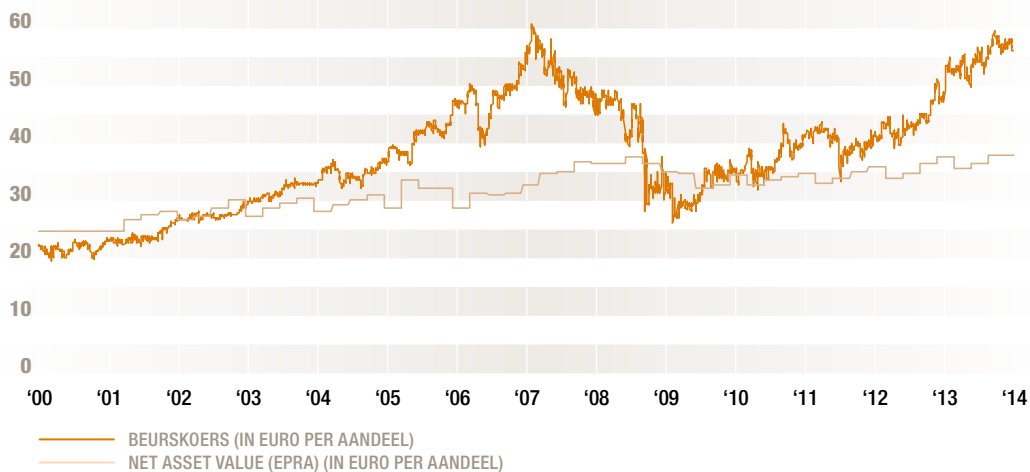


EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN *

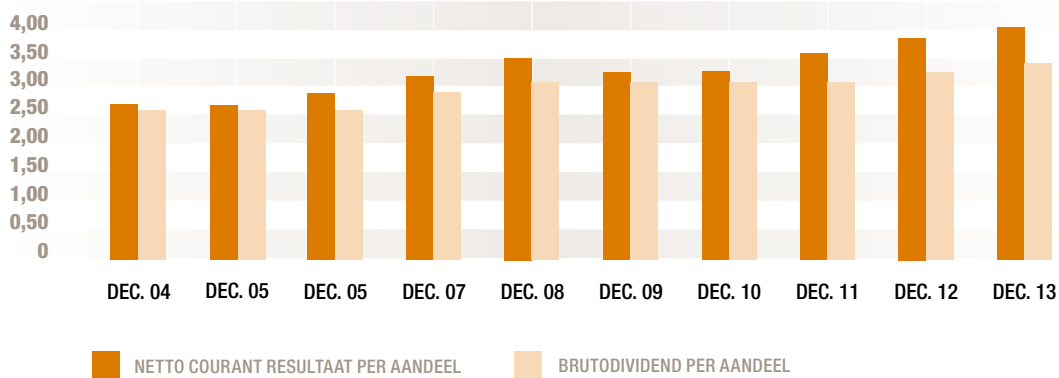
	2013	2012
EPRA-resultaat (in euro per aandeel)	3,85	3,67
EPRA NAV (in euro per aandeel)	35,9	34,6
EPRA NNNAV (in euro per aandeel)	32,8	29,9
EPRA Net Initial Yield (in %)	7,5	7,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	7,5	7,4
EPRA-leegstand (in %)	2,8	2,9
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %)	9,2	9,3
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %)	8,9	8,8

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

VERGELIJKING BEURSKOERS VERSUS INTRINSIEKE WAARDE



EVOLUTIE NETTO COURANT RESULTAAT EN BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2013

1. Samenvatting

- Het netto courant resultaat per aandeel¹ over 2013 stijgt met 5,0% tot 3,85 euro tegenover 3,67 euro in 2012. Het netto courant resultaat over 2013 bedraagt 59,6 miljoen euro, met name een stijging met 14,4% in vergelijking met 2012 (52,1 miljoen euro). Dit is in lijn met de verwachtingen voor 2013². Hiermee volgt WDP het ritme van het groeiplan 2013-16.
- Voorgestelde dividendstijging met 4,6% tot 3,25 euro bruto ofwel 2,44 euro netto per aandeel³ met een herhaling van de mogelijkheid tot keuzedividend.
- De bezettingsgraad⁴ bedraagt 97,4% op 31 december 2013 stabiel tegenover 97,3% per einde 2012. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 7,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2013 bedraagt de schuldgraad 55,5% tegenover 56,1% per 31 december 2012. De reële waarde van de portefeuille⁵ bedraagt 1.273,1 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.
- De NAV (EPRA)⁶ van het aandeel WDP op 31 december 2013 bedraagt 35,9 euro, tegenover 34,6 euro op 31 december 2012.
- De bezettingsgraad⁴ bedraagt 97,4% op 31 december 2013 stabiel tegenover 97,3% per einde 2012. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de
- Investeringsvolume van circa 250 miljoen euro⁷ conform het groeiplan 2013-16, door een combinatie van directe acquisities, projecten in uitvoering en nieuwe projecten.

1 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.460.354 gedurende 2013.

2 Zie persbericht van 13 februari 2013, alsook het *Jaarlijks financieel verslag 2012*.

3 Na aftrek van de roerende voorheffing van 25%.

4 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.

5 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 1.196,2 miljoen euro tegenover 1.095,2 miljoen euro eind 2012.

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

7 Daarnaast heeft WDP tevens circa 25 miljoen euro aan concrete investeringsdossiers in verschillende stadia in onderhandeling.

Met dit pakket aan investeringen is reeds na één jaar ruim 40% van de beoogde groei van de portefeuille geïdentificeerd.

- Voor het boekjaar 2014 verwacht WDP alvast een verdere stijging van het netto courant resultaat te realiseren tot 4,00 euro per aandeel. Zodoende verwacht de onderneming voor het boekjaar 2014 (uitbetaalbaar in 2015) een dividend uit te keren van 3,40 euro bruto per aandeel, opnieuw een stijging met 5% tegenover 2013.

2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2013 (analytisch schema)

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt over 2013 89,7 miljoen euro, een stijging met 10,2% tegenover vorig jaar (81,3 miljoen euro). De stijging komt enerzijds tot stand door de verdere groei van de portefeuille in de Benelux. Anderzijds is deze stijging ook het gevolg van interne groei door een consistent hoge bezettingsgraad en de indexatie van de huurinkomsten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten jaar op jaar gestegen met 1,5%. Daarnaast werd in het vierde kwartaal van 2013 een provisie voor dubieuze debiteuren aangelegd van -0,5 miljoen euro. Dit resultaat omvat tevens 6,6 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 6,3 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar).

Operationeel vastgoedresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 82,1 miljoen euro in 2013, een stijging met 10,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (74,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 7,5 miljoen euro over het boekjaar 2013, een stijging met 0,5 miljoen euro in vergelijking met de kosten in 2012. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de bedrijfsmarge⁸ gedurende 2013 91,6% bedraagt – vergelijkbaar met 2012 (91,3%).

Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -22,2 miljoen euro over 2013, een toename tegenover vorig jaar (-21,3 miljoen euro) met inbegrip van de inkomsten uit de Tsjechische activa die in 2013 tot en met de effectieve verkoop op 20 juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen. De totale financiële schulden evolueerden tot 711 miljoen euro per 31 december 2013 ten opzichte van 660 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde interestkost bedraagt 3,6% gedurende 2013 tegenover 3,6%, stabiel tegenover 2012.

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het volledige boekjaar bedraagt -0,7 miljoen euro of -0,05 euro per aandeel⁹. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +1,7 miljoen euro of +0,12 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2013: België (-1,6 miljoen euro), Nederland (+2,5 miljoen euro), Frankrijk (-1,2 miljoen euro), Tsjechië (+0,7 miljoen euro) en Roemenië (-1,1 miljoen euro).

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

⁹ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen van 15.460.354 gedurende 2013.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (IN EURO X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	83.032	75.384
Opbrengsten van zonne-energie	6.561	6.275
Andere bedrijfsopbrengsten / -kosten	78	-324
VASTGOEDRESULTAAT	89.669	81.335
Vastgoedkosten	-2.579	-2.149
Algemene kosten van de vennootschap	-4.951	-4.914
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	82.139	74.273
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-22.214	-21.312
Belastingen op netto courant resultaat	-40	-534
Latente belastingen op netto courant resultaat	-330	-355
NETTO COURANT RESULTAAT	59.554	52.072
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE ¹		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.620	1.757
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	651	101
Latente belastingen op portefeuilleresultaat	252	-115
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	-717	1.742
IAS 39-RESULTAAT		
Herwaardering van de financiële instrumenten (IAS 39-impact)	20.837	-18.488
IAS 39-RESULTAAT	20.837	-18.488
NETTORESULTAAT	79.674	35.326

1 Het resultaat op de portefeuille is exclusief de variaties in de reële waarde op de zonnepanelen.
Deze worden gewaardeerd conform IAS 16 waarbij voorvermelde variaties rechtstreeks onder het eigen vermogen worden geboekt.

KERNRATIO'S (IN EURO)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Netto courant resultaat (EPRA) / aandeel ¹	3,85	3,67
Resultaat op de portefeuille / aandeel ¹	-0,05	0,12
IAS 39-resultaat / aandeel ¹	1,35	-1,30
Nettoresultaat (IFRS) / aandeel ¹	5,15	2,49
Netto courant resultaat / aandeel ²	3,70	3,45
VOORGESTELDE UITKERING	52.257.553	46.853.790
Uitkeringspercentage (t.o.v. netto courant resultaat) ³	87,7%	90,0%
Brutodividend / aandeel	3,25	3,11
Nettodividend / aandeel	2,44	2,33
Aantal aandelen in omloop per einde periode	16.079.247	15.081.692
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.460.354	14.194.272

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.

IAS 39-resultaat¹⁰

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt +20,8 miljoen euro of +1,35 euro per aandeel in de loop van 2013 (tegenover -18,5 miljoen euro of -1,30 euro per aandeel in 2012). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 31 december 2013 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2013.

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.

Nettoresultaat

Het netto courant resultaat samen met het resultaat op de portefeuille en het IAS 39-resultaat, leiden tot het nettoresultaat in 2013 van 79,7 miljoen euro (in vergelijking met 2012 waar dit 35,3 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat van 79,7 miljoen euro en het netto courant resultaat van 59,6 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten (IAS 39-resultaat).

3. Toelichting bij de geconsolideerde balans 2013

Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperten Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (*fair value*¹¹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2013 1.196,2 miljoen euro tegenover 1.095,2 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 zonnepanelen¹², stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.273,1 miljoen euro in vergelijking met 1.163,1 miljoen euro eind 2012.

Deze waarde van 1.273,1 miljoen euro omvat voor 1.127,5 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*). Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de gerealiseerde acquisities, en daarnaast aan de uitvoering van de (100% voorverhuurde) projecten. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 29,3 miljoen euro met projecten te Londerzeel (2) in België enerzijds en Eindhoven, Schiphol Logistics Parc, Bleiswijk en Zwolle (2) in Nederland anderzijds. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Hepignies, Libercourt en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 39,5 miljoen euro.

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).

¹¹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BEAMA-persbericht van 6 februari 2006 via www.beama.be.

¹² De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

BALANS (IN EURO X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
VASTE ACTIVA	1.290.049	1.146.822
Immateriële vaste activa	114	213
Vastgoedbeleggingen	1.194.061	1.060.615
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	77.605	69.018
Financiële vaste activa	11.466	11.396
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.802	5.580
VLOTTENDE ACTIVA	17.973	49.604
Activa bestemd voor verkoop	2.179	34.564
Handelsvorderingen	3.613	5.550
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	6.990	5.300
Kas en kasequivalenten	1.911	1.801
Overlopende rekeningen	3.280	2.388
TOTAAL ACTIVA	1.308.022	1.196.425
EIGEN VERMOGEN	527.080	450.181
Kapitaal	124.898	117.349
Uitgiftepremies	177.057	138.428
Reserves	145.451	159.078
Nettoresultaat van het boekjaar	79.674	35.326
VERPLICHTINGEN	780.942	746.244
Langlopende verplichtingen	587.616	554.473
Langlopende financiële schulden	537.377	481.446
Andere langlopende financiële verplichtingen	50.238	73.027
Kortlopende verplichtingen	193.327	191.771
Kortlopende financiële schulden	173.477	178.418
Andere kortlopende verplichtingen	19.849	13.353
TOTAAL PASSIVA	1.308.022	1.196.425

KERNRATIO'S (IN EURO)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
NAV (IFRS)/aandeel ¹	32,8	29,9
NAV (EPRA)/aandeel ^{1,2}	35,9	34,6
NNNAV (EPRA) ²	32,8	29,9
Koers van het aandeel	52,7	47,2
Agio/Disagio van de koers t.o.v. NAV (EPRA) ^{1,2}	46,7%	36,8%
Schuldgraad ³	55,5%	56,1%

1 NAV = *Net Asset Value* of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopend boekjaar.

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

3 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 m.b.t. de vastgoedbevaks.

Deze gegevens worden niet vereist door de regelgeving inzake vastgoedbevaks en zijn niet onderworpen aan een nazicht vanwege overheidsinstanties.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2013 gewaardeerd tegen een *fair value* van 76,8 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (*yield*) van 8,0%¹³. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 8,2%.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedraagt per 31 december 2013 527,1 miljoen euro, ten opzichte van 450,2 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 2013 gelijk aan 577,6 miljoen euro, in vergelijking met 520,7 miljoen euro eind 2012. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2013, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2012 en de gerealiseerde kapitaalverhogingen in 2013 naar aanleiding van het keuzedividend en de rechtstreekse fusies van twee sites in Geel.

NAV per aandeel

De NAV (EPRA) per aandeel bedraagt 35,9 euro per 31 december 2013. Dit betekent een stijging van 1,3 euro tegenover een intrinsieke waarde van 34,6 euro op 31 december 2012. De NAV (IFRS) per aandeel bedraagt 32,8 euro op 31 december 2013 tegenover 29,9 euro per 31 december 2012.

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2013 gestegen van 659,9 miljoen euro per 31 december 2012 tot 710,9 miljoen euro per eind december 2013. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het KB van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks, stegen van 670,7 miljoen naar 725,9 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 1.196,4 miljoen euro tot 1.308,0 miljoen euro. Hierdoor bleef de schuldgraad quasi stabiel in de loop van 2013, namelijk 55,5% per eind december 2013 in vergelijking met 56,1% per eind december 2012.

¹³ 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).

3. Transacties en verwezenlijkingen

1. Inleiding

In 2013 kon WDP zijn marktleiderspositie in de Benelux als gespecialiseerde en volledig geïntegreerde logistieke vastgoedspeler verder consolideren.

Zo werd een totaalpakket aan nieuwe investeringen aangekondigd voor ongeveer 250 miljoen euro, hetgeen een mix vormt van acquisities met onmiddellijke resultaatimpact als nieuwe projecten met impact op middellange termijn. Het gros van deze nieuwe investeringen situeert zich in de kernmarkten in de Benelux, al werd ook in Roemenië de portefeuille verder uitgebouwd met de realisatie van een nieuw gebouw en twee grondparken voor zonne-energie.

Tegenover recente jaren is het aandeel van voorverhuurde nieuwbouwprojecten toegenomen, met een totaalvolume aan ontwikkelingsprojecten in aanbouw van circa 120 miljoen euro. De resultaatimpact van deze projecten zal gefaseerd plaatsvinden naarmate de projecten worden opgeleverd in 2014-15.

Vanuit strategisch oogpunt werd in het najaar van 2012 beslist tot de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ, waarna de closing plaatsvond eind juni 2013. Deze transactie past in de strategie van WDP om zijn positie in de kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië.

2. Nieuwe aankopen

België

→ Vilvoorde, Havendoklaan 18:

begin juni 2013 werd een bestaande logistieke site van circa 75.000 m² verworven in de strategisch gelegen industriezone Cargovil te Vilvoorde met een globale investeringswaarde van circa 46 miljoen euro¹. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen circa 3,7 miljoen euro, wat neerkomt op een initieel brutohuurrendement van 8,0%. Deze site, bestaande uit dertien hallen op een perceel van circa 145.000 m², is volledig verhuurd aan Carrefour die er de logistiek voor zijn non-food activiteiten organiseert. De terbeschikkingstellingsovereenkomst loopt tot eind 2018 (met een breakmogelijkheid voor de huurder eind 2015). De Cargovil-zone geniet een uitstekende ligging dankzij de goede ontsluitingsmogelijkheden; de naastliggende containerterminal, het kanaal, de snelwegen en de luchthaven van Brussels Airport onderstrepen het multimodale karakter van deze locatie.

¹ In het kader van de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP-groep, fuseerde WDP begin oktober 2013 met haar 100% dochtervennootschap Eurologistik 1 Leasehold. De aandelen van deze vennootschap werden begin juni 2013 overgenomen bij de verwerving van de rechten op deze logistieke site.

→ **Asse (Kobbegem), Breker 41:**

begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw van ruim 12.000 m², volledig verhuurd aan Axus (ALD Automotive) tot eind 2020 (met breakmogelijkheid in 2017). Deze site werd verworven voor een bedrag van 4,6 miljoen euro en genereert een initieel brutohuurrendement van 9,0%.

→ **Geel, Hagelberg 12-14:**

begin december 2013 kon WDP twee sites in Geel-ENA23² – waarvan één uitgerust met een PV-installatie³ – met een totale verhuurbare oppervlakte van 30.000 m² verwerven voor een totale waarde van 24,4 miljoen euro. De verwerving van de twee sites en de PV-installatie gebeurde door middel van een rechtstreekse fusie met drie vennootschappen en de betaling via uitgifte van nieuwe WDP-aandelen. Deze transactie heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van circa 21 miljoen euro. Beide sites zijn gelegen op de tweede strategische industriële as van België, namelijk Antwerpen-Limburg, en bieden zo een verdere diversificatie van de bestaande WDP-portefeuille. De overgenomen activa genereren een totale geannualiseerde inkomstenstroom van 2,1 miljoen euro (inclusief inkomsten uit zonne-energie). De sites zijn volledig verhuurd voor een gemiddelde resterende contractuele looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van minstens zes jaar. Het magazijn van 10.000 m² is verhuurd aan Distri-Log, reeds geruime tijd en op meerdere sites partner van WDP. Het gebouw van 20.000 m² met PV-installatie is ingenomen door Flamingo, een internationale speler in voorzieningen voor huisdieren.

→ **Vilvoorde, Havendoklaan:**

grondpotentieel van circa 15.000 m², met een investeringswaarde van circa 1 miljoen euro. WDP kan hier een project van ongeveer 7.000 m² realiseren in functie van voorverhuring.

Nederland

→ **Alphen aan den Rijn, Onnesweg 3:**

eind mei 2013 realiseerde WDP de aankoop van een kleiner beschikbaar pand van ongeveer 3.700 m² in de bedrijvenzone in Alphen aan den Rijn (waar WDP reeds twee panden in portefeuille heeft), voor een bedrag van 1,6 miljoen euro. WDP werkt momenteel aan de commercialisatie van het pand.

→ **Zaltbommel, Heksekamp 7-9:**

een nieuw distributiecentrum van ruim 10.300 m², volledig verhuurd (negen jaar vast) aan Oriental Merchant, marktleider in de invoer en distributie van Aziatische voedingsproducten. Het pand werd begin juli 2013 overgenomen van eigenaar Certitudo dat samen met WDP de ontwikkeling van het aanpalend terrein bekijkt. Het investeringsbedrag bedraagt 7,6 miljoen euro met een verwacht rendement van circa 8%.

→ **Barneveld, Nijverheidsweg 50:**

na *turnkey* oplevering van de nieuwbouw, voegde WDP begin juli 2013 deze aan haar portefeuille toe voor een investeringswaarde van 3,6 miljoen euro. Eind 2012 werd reeds de eerste fase van dit nieuwbouwproject overgenomen. De panden hebben een totale oppervlakte van meer dan 34.000 m². Een Pon-werkmaatschappij is huurder van deze panden voor een periode van vijftien jaar vast. De panden hebben een totale oppervlakte van meer dan 30.000 m². De globale site levert een brutohuurrendement van circa 8%.

→ **Venray, Newtonstraat 8:**

in Venray kocht WDP begin augustus 2013 een gloednieuwe BREEAM-gecertificeerde logistieke site van ruim 19.000 m², verhuurd op basis van een langetermijnhuurcontract van vijftien jaar vast van een Nederlandse professionele vastgoedspeler voor een bedrag van 9,1 miljoen euro, wat overeenstemt met een initieel brutohuurrendement van circa 8%. De site wordt integraal verhuurd aan Sligro Food Group, een op Euronext Amsterdam genoteerde onderneming.

² Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

³ Photovoltaïc of zonnepaneleninstallatie.

Al deze aankopen zijn geschied tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

3. Projecten die in 2013 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2013 een aantal voorverhuurde projecten in België, tezamen met een nieuwbouwmagazijn te Roemenië opleveren. Het gemiddelde brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt om en bij de 8% voor een totale investering voor WDP van circa 15 miljoen euro.

België

- **Londerzeel, Nijverheidsstraat 15:**
lichte renovatie naar een aangepast industrieel complex voor Crown-Baele die einde eerste kwartaal 2013 werd afgerond. Crown-Baele ging hiervoor een engagement van negen jaar vast aan.
- **Bornem, Rijksweg 19:**
de vrijstaande kantoorruimte, tezamen met een gekoelde magazijnruimte op de benedenverdieping, werd eind juni 2013 opgeleverd voor Davigel.
- **Aalst, Tragel 47:**
de bestaande site van Tech Data werd met 3.000 m² uitgebreid in het derde kwartaal van 2013, waardoor de activiteiten en de groei van de groep op deze site verder mogelijk gemaakt worden. De huurovereenkomst werd hiermee tevens met negen jaar verlengd (break-mogelijkheid na drie jaar) en de jarenlange samenwerking succesvol bevestigd.
- **Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10:**
op maat van huurder GLS werd een crossdock magazijn van 4.000 m² ontwikkeld dat werd opgeleverd in het vierde kwartaal van 2013. GLS tekende hiervoor een contract van negen jaar vast.

- **Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12:**
in de Antwerpse haven – tussen de Kennedy- en Liefkenshoek tunnel – realiseerde WDP een uitbreidingspotentieel van 20.000 m² voor Van Moer Group, eveneens opgeleverd in het vierde kwartaal van 2013. Van Moer Group tekende hiervoor een huurcontract van zestien jaar vast.

Roemenië

- **Brasov:**
nadat WDP, via WDP Development RO⁴, een huurovereenkomst voor een langetermijnpartnership van tien jaar had afgesloten met Inter Cars SA, onderdeel van een Poolse groep en een belangrijke speler in de distributie van auto- en vrachtwagenonderdelen voor Oost-Europa, werd op de beschikbare grond te Brasov een magazijn van 5.000 m² gerealiseerd (oplevering eind Q4 2013), voorzien van zonnepanelen op het dak.

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

België

- **Londerzeel, Weversstraat 2:**
na afbraak en sanering van de oude site, is gestart met de ontwikkeling van een tailor made TAPA⁵-gecertificeerd magazijn van 14.500 m² met zichtlocatie langs de A12 voor Colfridis. De oplevering is voorzien voor het eerste kwartaal van 2014, waarna een huurcontract van 6-9 jaar ingaat. De investering wordt ingeschat op circa 6 miljoen euro.

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

5 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 een veilige opslag van waardevolle goederen te waarborgen.

- **Londerzeel, Nijverheidsstraat 13:** herontwikkeling naar een state-of-the-art diepvriesmagazijn van ongeveer 14.500 m² met 20.000 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 ingeschat op circa 18 miljoen euro.

Nederland

- **Zwolle, Lippestraat 15:** uitbreidingsproject van 1,8 miljoen euro op een bestaande site voor huurder Kuehne + Nagel die tevens het huurcontract voor de hele site van ruim 20.000 m² heeft verlengd met vijf jaar tot en met 2019. De oplevering wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2014.
- **Eindhoven, Park Forum 1029:** in de industriezone Park Forum West te Eindhoven zal WDP, ten behoeve van huurder Brocacef, een bedrijfshal met kantoren van in totaal ruim 8.000 m² *turnkey* realiseren, met voorziene oplevering in het derde kwartaal van 2014. Dit project heeft een totale investeringswaarde van 10 miljoen euro.
- **Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9:** een magazijn met bijhorende kantoren van ruim 10.000 m² ten behoeve van MRC Transmark, een toeleverancier voor de olie- en gasindustrie, op basis van een tienjarige huurovereenkomst met aanvang in het vierde kwartaal 2014. De investeringswaarde bedraagt circa 8 miljoen euro.
- **Zwolle, Pommerenstraat 4A:** een nieuw BREEAM-gecertificeerd *e-commerce warehouse* (voorziene score: *Very Good*) met een oppervlakte van circa 35.000 m², 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 (vanaf het najaar 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.⁶

- Bijkomend wordt een nieuw project in Nederland met een investeringsbudget van circa 30 miljoen euro opgestart. WDP zal verdere details verstrekken wanneer ook dit project finaal is geconcretiseerd.

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

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 *WDPort 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 m² op een terrein van 30 ha vanaf midden 2014, in functie van de voorverhuringen.

⁶ Zie persbericht van 4 november 2013.

- **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 m² in functie van de verhuuroportunities 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 m² kan ontwikkeld worden.
- **Meerhout, Nikelaan 1:**
WDP werkt samen met BCTN aan de verdere ontwikkeling van de trimodale terminal van Meerhout: er is de strategische zichtlocatie langs de E313, de onmiddellijke nabijheid van de grootste inland containerterminal in België, de uitstekende spoorverbinding en de waterverbinding via het Albertkanaal. WDP voorziet er de ontwikkeling op maat van de klant van een magazijn van circa 23.000 m² op basis van voorverhuringen.
- **Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan:**
een project met een oppervlakte van 16.000 m² op een terrein van circa 28.000 m², op een topligging langs de autosnelweg E17.
- **Courcelles, rue de Liège 6 (fase II):**
op deze site is nog ruimte voor een derde fase, namelijk de bouw van 10.000 m² bijkomende opslagruimten.
- **Nivelles, rue Buisson aux Loups 8-10:**
op deze site is nog ruimte voor een laatste fase, namelijk de bouw van 6.000 m² bijkomende opslagruimten.

Frankrijk

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

Roemenië

Er blijft in Roemenië nog heel wat potentieel, naast de afgewerkte voorverhuurde projecten in Oarja en Brasov. 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

Gedurende 2013 konden de volgende verhuringen worden gerealiseerd. Deze werden afgesloten aan marktconforme voorwaarden.

België

- **Boom, Langelei 114-120, Industrieweg 1:**
Arcese, dat op deze locatie reeds beschikte over een oppervlakte van ongeveer 7.000 m² breidde haar activiteiten uit naar het totaal van de hier beschikbare ruimte, namelijk zo'n 11.000 m².
- **Boortmeerbeek, Industrieweg 16:**
VAB beschikt er sinds juli 2013 over een parking van ruim 10.000 m² in combinatie met een magazijn met kantoren met een oppervlakte van ongeveer 3.800 m² op basis van een 3-6-9-huurcontract.
- **Vilvoorde, Havendoklaan 13:**
in oktober 2013 nam Mikropakket (onderdeel van post.nl) zijn intrek in de beschikbare 3.150 m² op basis van een 3-6-9-huurcontract.

→ **Zelee, Lindestraat 17:**

in Zelee verwelkomde WDP afgelopen zomer huurder Brady. Zij beschikken aan de hand van een uitgestippeld ingroeiscenario over ruim 9.000 m². Brady centraliseert hier zijn verschillende distributiecentra in Europa.

In 2013 kon WDP opnieuw een aantal huurders tijdelijk en flexibel onderdak bieden. Zo huurden Eurobrokers en Ceges tijdelijk te Londerzeel (Nijverheidsstraat 13), Colfridis en DHL te Willembroek (Victor Dumonlaan 4) en kon Promat in Puurs (Lichterstraat 31) terecht. Deze flexibele 'kort op de bal'-oplossingen zijn mogelijk gezien de diversiteit aan panden met geografisch strategische verspreiding die WDP kan aanbieden.

Frankrijk

→ **Roncq, avenue de l'Europe 17:**

DB Schenker beschikt er sinds december 2013 over ruim 6.100 m² – de helft van de beschikbare ruimte op deze locatie – via een 3-6-9-huurcontract.

WDP wist het hoge niveau van bezettingsgraad (97,3% op het einde van 2012) te handhaven. Op 31 december 2013 bereikte de portefeuille immers een bezettingsgraad van 97,4%.

7. Verkopen

→ **Nijvel, rue Buisson aux Loups 8-10:**

terrein van 22.000 m² dat, in het kader van het combinatieproject, werd verkocht aan GLS voor een bedrag van circa 2 miljoen euro (zie ook 3. *Projecten die in 2013 werden afgewerkt*).

→ **WDP CZ:**

eind juni 2013 vond de closing plaats van de verkoop van 100% van de aandelen van de Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. De transactie behelsde een totale waarde van de Tsjechische vastgoedportefeuille van circa 25 miljoen euro.

→ **Aalst, Tragel/Denderstraat/Dendermondsesteenweg:**

zoals eerder aangekondigd, verkocht WDP begin december 2013 te Aalst drie sites aan de stad Aalst in het kader van een stedelijk herontwikkelingsproject, voor een totaalbedrag van 8,5 miljoen euro.

WDP heeft geen actief verkoopprogramma. Af en toe worden kleinere, niet-strategische panden verkocht wanneer daar vraag toe is vanwege vastgoedinvesteerdere en indien dit past binnen de optimalisatie van de portefeuille. De verkoop van WDP CZ – geïnitieerd in 2012 – past echter in de strategie van WDP om haar positie in haar kernmarkten in West-Europa te versterken, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt in Roemenië.

Momenteel staat een bedrag van 2,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze en een site te Boom. Deze zullen worden verkocht in de loop van 2014.

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

Win-win voor alle stakeholders

In het kader van haar duurzaam vastgoedbeheer, is het voor WDP van belang dit op een win-win basis voor alle partijen te realiseren, in dit geval vanzelfsprekend het milieu, de klant en WDP als eigenaar van de panden. Zeker binnen het kader van de huidige economische situatie, waar kostenbesparing van tel is, kunnen duurzame maatregelen bijdragen aan een vermindering van bijvoorbeeld de energiefactuur van de huurder. Het verminderd verbruik van energie door bijvoorbeeld de installatie van energiezuinige verlichting, zorgt voor een verminderde CO₂-uitstoot, zowel voor de klant als binnen de WDP-vastgoedportefeuille. Zo is WDP momenteel bezig met de vervanging van de bestaande kwikdamplampen door meer energiezuinige T5-verlichting te Libercourt in Frankrijk voor huurder ID Logistics, voor WDP een investering van 190.000 euro die waarde toevoegt aan het gebouw aangezien deze de 'total cost of ownership' verlaagt. Voor ID logistics betekent deze ingreep een onmiddellijk tastbare vermindering van de energiefactuur van circa 33%, wat concreet neerkomt op een besparing van ongeveer 2 euro per vierkante meter per jaar. Deze investering verdient zich dus reeds op drie jaar terug.

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

WDP's ambitie om te evolueren naar CO₂-neutraliteit, werd gedurende 2013 kracht bijgezet door de realisatie van twee grondparken met zonnepanelen, namelijk op de bestaande WDP-sites te Sarulesti en te Fundulea in Roemenië, en dit voor een geïnstalleerd vermogen van respectievelijk 6,0 MWp⁷ en 7,4 MWp.

Na de eerste zonnepanelenprojecten op de daken van de nieuwbouwprojecten in Oarja en Brasov, vormen deze twee nieuwe groene energieprojecten een volgende stap in de verdere uitbouw van de portefeuille van WDP Development RO.

Na oplevering van deze twee grondparken met zonnepanelen in Roemenië, bereikt WDP een totaal geïnstalleerd vermogen van circa 30 MWp aan groene energie via zonnepanelen die zijn geïnstalleerd op meer dan dertig sites in België⁸ en Roemenië.⁹ Dit is inclusief de overname van een PV-installatie met een totaal vermogen van 0,9 MWp te Geel (zie tevens 2. *Nieuwe aankopen*).

WDP wil zijn voortrekkersrol op het vlak van duurzame bouw in de sector van het logistiek vastgoed verder verstevigen, en blijft op middellange termijn de CO₂-neutraliteit van de portefeuille nastreven. De bevak bestudeert diverse mogelijkheden om dit verder uit te bouwen, waarbij niet alleen zonne-energie maar ook wind en andere energiebronnen in overweging worden genomen.

⁷ De capaciteit van een zonnepaneleninstallatie wordt uitgedrukt in MegaWattpiek (MWp).

⁸ Vanaf 1 februari 2014 werden de subsidies voor nieuw geplaatste zonnepanelen stopgezet. Voor de bestaande PV-installaties bleef alles ongewijzigd.

⁹ Op basis van 100% van de investering.

SITE	BEBOUWDE OPPER- VLAKTE (IN M ²)	KWALIFI- CATIE
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	26.872	Good ¹
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 16	26.778	Very Good ¹
Nieuwegein (NL), Inundatiedok 14	43.486	Good
Nijmegen (NL), Bijsterhuizen 2404	14.396	Very Good ²
Tilburg (NL), Siriusstraat 7-9	17.271	Good
Helmond (NL), Sojadijk 2	13.270	Good
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	12.409	Very Good
Venray (NL), Newtonstraat 8	30.141	Good ³
TOTAAL	184.623	

1 BREAAAM In-Use, van toepassing op bestaande en operationele gebouwen.

2 Het eerste logistieke gebouw dat in West-Europa de certificering *Very Good* kreeg.

3 Voorlopige BREEAM op basis van de bouwplannen.

Dergelijke duurzame maatregelen worden niet enkel in de nieuwbouwmagazijnen geïmplementeerd. Het blijft immers van belang ook te investeren in de bestaande gebouwen binnen de portefeuille. Zo werden op de sites te Libercourt (Zone Industriële – Le Parc à Stock 59, gedeelte huurder ID Logistics), Nijvel (rue de l'Industrie 30), Zaltbommel (Heksekamp 7-9), Venray (Newtonstraat 8) en Bornem (Rijksweg 19) de bestaande lichtarmaturen vervangen door een duurzamere variant waardoor de gebruikskost voor de huurder daalt.

Maar WDP wil veel verder gaan dan de loutere energie- en milieuprestaties van de gebouwen. Zo konden een reeks gebouwen de afgelopen jaren het internationale BREEAM-duurzaamheids-certificaat verkrijgen. Daarnaast ambieert WDP tevens een BREEAM-certificaat voor twee nieuwe projecten in aanbouw te Nederland, waaronder Zwolle (Pommerenstraat 4A) en Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7) (zie ook 4. *Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring* en 9. *Feiten na balansdatum*).

9. Feiten na balansdatum

Nederland

Te Zwolle (Mindestraat 7) in Nederland, werd in het najaar van 2013 een overeenkomst gesloten betreffende de aankoop van een gebouw van 18.000 m² magazijnen met uitbreidingsmogelijkheden dat voor tien jaar is verhuurd aan de huidige huurder Altrex. De investering bedraagt circa 14 miljoen euro en genereert een initieel brutohuurrendement van circa 9%. Deze transactie werd begin januari 2014 afgerond.

Op de strategische nichemarkt van Schiphol zal WDP een tweede project in het Schiphol Logistics Parc (Incheonweg 7) realiseren van ruim 14.000 m² met voorziene oplevering in het vierde kwartaal van 2014. Het project zal BREEAM-gecertificeerd worden met een voorziene *Very Good*-score. WDP finaliseert momenteel een huurcontract met een onderneming die daar verschillende van haar activiteiten zal centraliseren en de site tevens als hoofdkwartier zal inrichten. De totale investering bedraagt in een eerste fase circa 16 miljoen euro.

Halfweg februari 2014 werd door WDP en Montea een huurovereenkomst gesloten met Caterpillar Distribution Services Europe voor een periode van negen jaar, met aanvang op 1 januari 2015, voor de site te Grimbergen die zij gezamenlijk aanhouden. Hiermee kan de site proactief herverhuurd worden, nog voor de huidige huurder DHL de site zal verlaten (voorzien eind maart 2014). WDP en Montea zullen de site te Grimbergen¹⁰ gedeeltelijk herontwikkelen en uitbreiden in samenspraak met Caterpillar Distribution Services Europe, tot een strategische logistieke hub van circa 60.000 m² magazijnruimte met kantoren.

¹⁰ De site te Grimbergen wordt samen met een andere vastgoedbevak, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50-verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.

4. Beheer van financiële middelen

1. Financieringsbeleid

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

De belangrijkste objectieven binnen deze context zijn als volgt:

- een proactief beheer van de kapitaalstructuur;
- een ideale balans hanteren van eigen en vreemd vermogen;
- een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- het aanhouden van een adequate liquiditeitspositie;

FINANCIËLE KERNCIJFERS

	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	708,9	658,1
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	725,9	670,7
Balanstotaal (in miljoen euro)	1.308	1.196
Schuldgraad ¹ (in %)	55,5	56,1
Interest Coverage Ratio ² (in x)	3,6	3,4
Gemiddelde kost van de schulden (in %)	3,64	3,63
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in j)	3,0	2,7
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in j)	3,4	3,6
Hedge ratio ³ (in %)	78	78
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in j)	5,7	5,8

1 Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

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.

- het onderhouden van een duurzame lange-termijnrelatie met alle financieringspartners;
- een actief beheer van de financiële risico's waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

De schaal waarop WDP zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent, in combinatie met een stringente regelgeving waaraan als vastgoedbevak 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 Koninklijk Besluit van 7 december 2010 voor de vastgoedbevaks. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) bedragen 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 onder meer 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. 214 voor de toepassing van art. 54 van het Vastgoedbevak-KB.

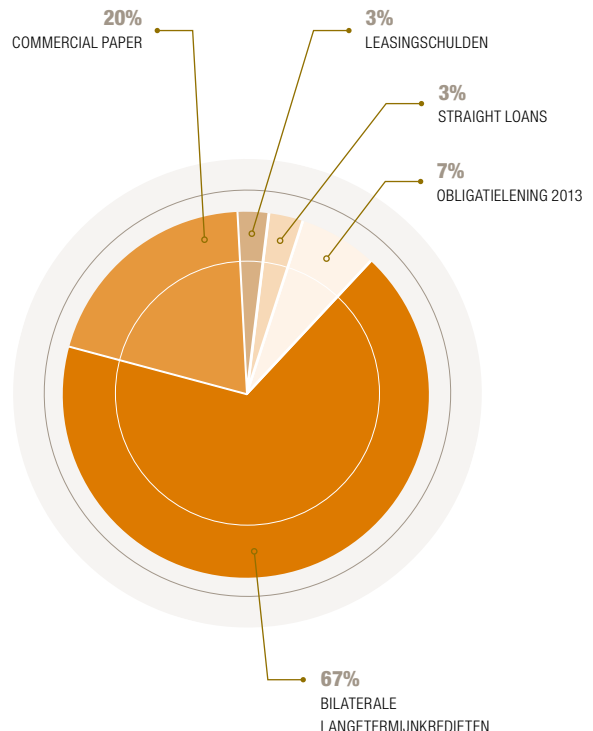
Eind 2013 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad 55,5%, quasi stabiel tegenover 56,1% per eind 2012¹.

Samenstelling

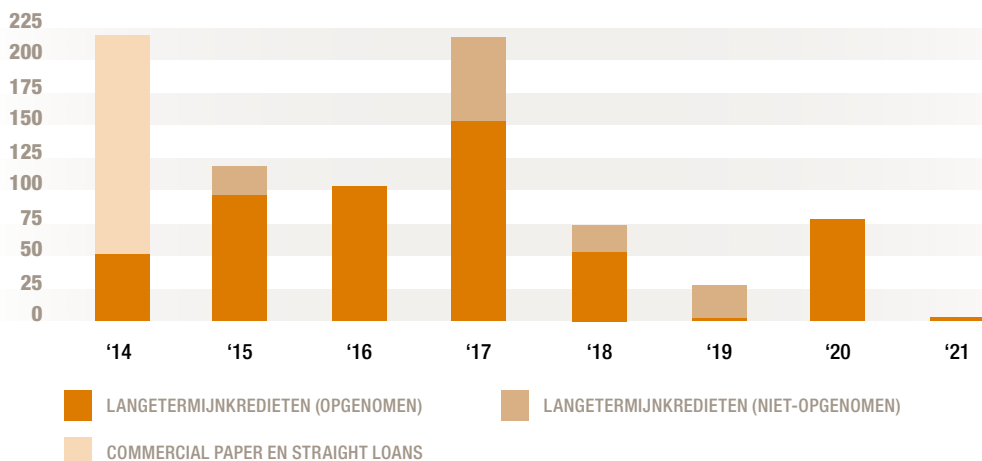
Op 31 december 2013 bedroegen de totale uitstaande geconsolideerde financiële schulden 710,9 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 474,0 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over negen banken;
- 145,3 miljoen euro commercial paper;
- 49,6 miljoen euro obligatielening;
- 22,4 miljoen euro straight loans;
- 19,6 miljoen euro leasingschulden.

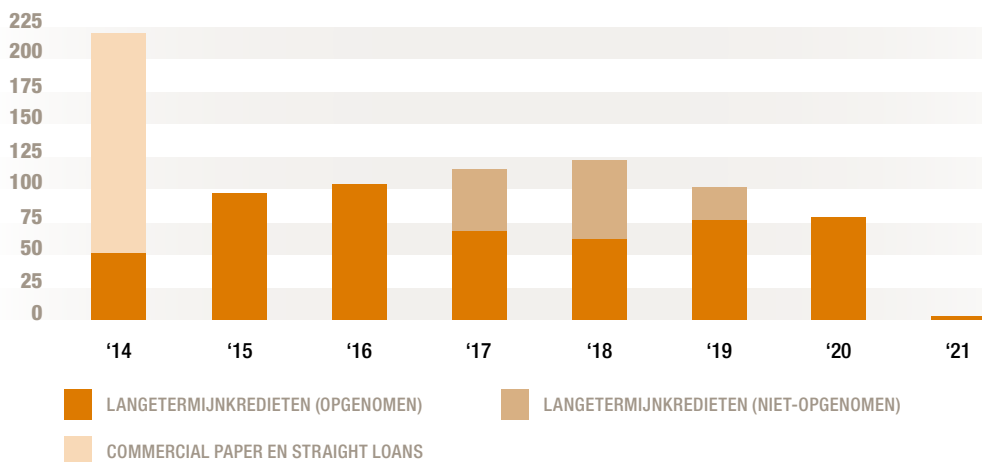
Wat de bancaire schulden betreft, streeft WDP ernaar om in de landen waar de bevak actief is voornamelijk te werken met lokale bankiers.



VERVALDAGEN KREDIETEN (MINIMALE LOOPTIJD) ¹



VERVALDAGEN KREDIETEN (MAXIMALE LOOPTIJD) ¹



¹ 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 Banque LBLux, 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).

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. 24% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 61% hebben een looptijd van meer dan één jaar en 14% hiervan vervalt op meer dan vijf jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2014, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds voor de helft proactief verlengd. De andere helft is gedekt door de beschikbare onbenutte kredietfaciliteiten.

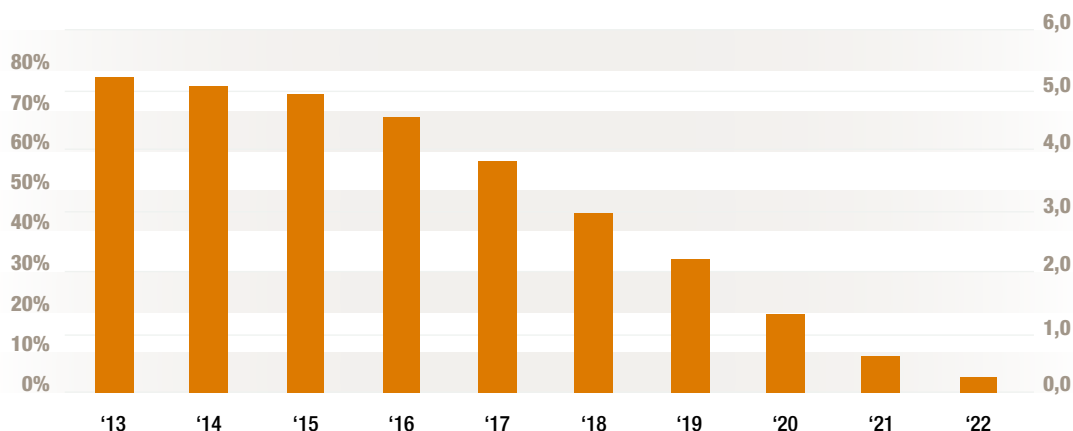
De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2013 bedraagt 3,0 jaar². Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 3,4 jaar³. Eind 2013 was dit respectievelijk 2,7 en 3,6 jaar.

Op 31 december 2013 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 130 miljoen euro⁴. Daarnaast zijn er ook de beschikbare kortetermijnlijnen ter financiering van het dividend, het werkkapitaal, de prefinanciering van projecten en ter afdekking van het commercial paper-programma.

De voorgaande grafieken geven de vervaldagen van de schulden weer. Het is de bedoeling van WDP om een zo goed mogelijke spreiding van de schulden in de tijd te bekomen, waarbij eveneens een evenwicht gezocht wordt tussen looptijd, kost en diversificatie van de gebruikte schuldinstrumenten. Aangezien er bij sommige kredieten een verlengingsoptie is die kan uitgeoefend worden door de leninggever, werd in voorgaande grafieken rekening gehouden met de minimale respectievelijk maximale looptijd van de kredieten waarbij in het laatste geval werd verondersteld dat de verlengingsopties telkens werden uitgeoefend door de bank. In 2014 vervallen 217,5 miljoen euro schulden, waarvan 145,3 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.

-
- 2 Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door jaarlijks hernieuwde back-upfaciliteiten.
 - 3 Hierbij werd rekening gehouden met de nieuwe financieringsoperaties gerealiseerd na balansdatum en vóór de publicatie van de jaarcijfers 2013. 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 4,2 jaar.
 - 4 Exclusief de kredietfaciliteit bij de Europese Investeringsbank ter financiering van voorverhuurde projecten in Roemenië en inclusief de nieuwe kredieten bij ING en LBLux (zie 4. *Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2013*).

EVOLUTIE HEDGE RATIO



Indekkingen

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te onderwerpen en de kost van de schulden te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedging politiek waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter indekking van de financiële schulden. Op 31 december 2013 bedragen de financiële schulden met vaste of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), 555 miljoen euro, met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,7 jaar, wat een indekkingsgraad impliceert van 78%⁵. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 68% in 2016 en 45% in 2018. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook blz. 214 voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en blz. 75 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,6% voor het boekjaar 2013, met inbegrip van de kredietmarges,

de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2012 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden eveneens 3,6%.

WDP tracht zoveel mogelijk een matching van haar activa en passiva te garanderen. 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 7,3 jaar. Deze worden vervolgens gefinancierd met 55-60% aan schulden die momenteel een gemiddelde kost dragen van onder de 4% gebaseerd op een zeer hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 5,7 jaar). Deze hoge marge tussen rendement en kost zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een *Interest Coverage Ratio* van 3,6x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

⁵ Bij de indekkingspolitiek van de bevak 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 in toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 204.

3. Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als vastgoedbevak 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 1,5x⁶ 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 2013. De *Interest Coverage Ratio* bedroeg 3,6x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0% eind 2013.

⁶ 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. 218.

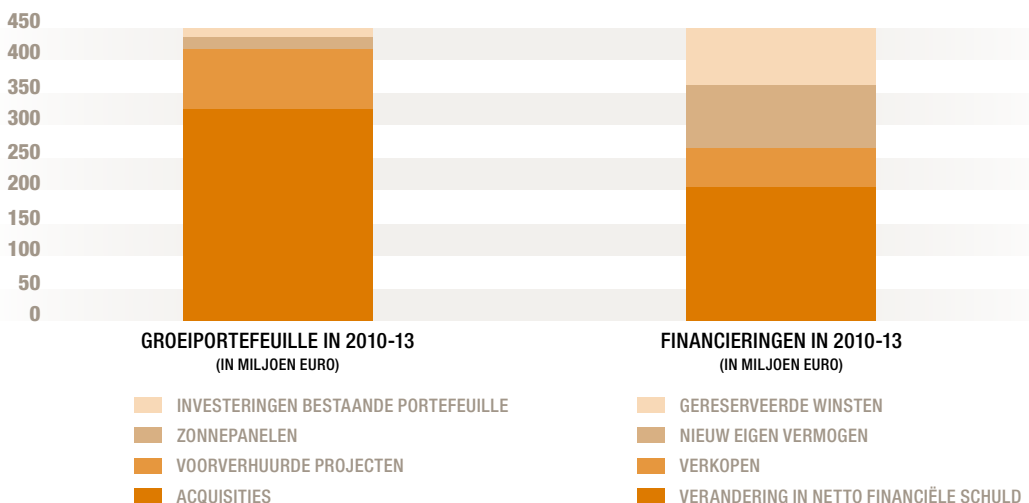
Het financieringsbeleid van WDP is er eveneens op geënt dat er geen hypotheek noch andere zekerheden worden verleend aan de schuldeisers, met uitzondering van deze vermeld op blz. 218.

4. Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2013

Financieringsbeleid in 2013

In 2013 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 115 miljoen euro netto (circa 150 miljoen euro bruto-investeringen minus circa 35 miljoen aan gerealiseerde verkopen). Voorafgaandelijk werd een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen, en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen.

FINANCIERINGSBRONNEN GEDURENDE 2010-13



Zo werd van de circa 115 miljoen euro nettokapitaaluitgaven circa 60 miljoen euro gefinancierd via nieuw eigen vermogen (via het keuzedividend, de kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusies ter verwerving van de sites te Geel en de gereserveerde winsten) en het saldo via nieuwe schulden.

Als dusdanig kon WDP net zoals in de voorgaande jaren een evenwichtige mix van financieringsbronnen toepassen en haar groei bestendigen, met behoud van een solide balansstructuur. Zo werd gedurende de periode 2010-13 circa 450 miljoen euro bruto geïnvesteerd en bleef de geconsolideerde schuldgraad rond het niveau van om en bij de 55%.

Bovendien werd waar mogelijk reeds geanticipeerd op de vervaldagen van de kredieten in 2014. Tevens werd een buffer van onbenutte kredietlijnen gehandhaafd.

Zo versterkte de onderneming de financiële middelen in 2013 achtereenvolgens door middel van:

→ **Private plaatsing van obligaties.**

Halverwege maart 2013 realiseerde WDP een succesvolle private plaatsing van obligaties voor een totaalbedrag van 50 miljoen euro met vervaldag in 2020 en een jaarlijks brutorendement van 3,82%. De netto-opbrengsten van deze uitgifte ondersteunen WDP in de realisatie van haar groeiplan 2013-16 en in de verdere diversificatie van haar financieringsbronnen. Ze zorgen bovendien voor een verlenging van de gemiddelde looptijd van de schulden.

→ **Keuzedividend ten belope van 25 miljoen euro.**

De aandeelhouders van WDP opteerden voor ongeveer 72% 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 25,4 miljoen euro door middel van de creatie van 573.596 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 44,27 euro.

→ **Verhoging van het kredietpakket bij Belfius.**

De samenwerking met Belfius kon met 10 miljoen euro worden versterkt ter ondersteuning van de verdere groei van de onderneming.

→ **De toekenning van een nieuwe lening van 15 miljoen euro door Triodos Bank.**

Ter financiering van het duurzame project te Zwolle⁷, kon WDP de samenwerking met Triodos Bank, dat specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten, versterken. Zo werd het bilaterale *bullet* investeringskrediet met een resterende termijn van vijf jaar verhoogd met 15 miljoen euro.

→ **Aankoop twee sites in Geel-ENA23.**

Begin december 2013 gaf de Buitengewone Algemene Vergadering van aandeelhouders haar goedkeuring voor de verwerving door middel van een rechtstreekse fusie met drie vennootschappen van twee sites in Geel – waarvan één uitgerust met een PV-installatie – met een totale verhuurbare oppervlakte van 30.000 m² voor een totale waarde van 24,4 miljoen euro. Deze transactie heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van circa 21 miljoen euro en de uitgifte van 423.959 nieuwe aandelen WDP aan een emissieprijs van (afgerond) 50,09 euro per aandeel.

⁷ Zie ook 5.3.4. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring op blz. 44.

Bovendien kon de onderneming eind januari 2014, na het afsluiten van het boekjaar 2013, de volgende belangrijke financieringsoperaties realiseren:

→ **Verlenging kredietlijnen bij ING voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro.**

WDP kon met ING de verlenging en samensmelting van twee kredieten realiseren. Zo werden twee bestaande leningen, namelijk een *bullet* lening van 25 miljoen euro met vervaldag in augustus 2014 en een annuïteitenlening van 15 miljoen euro met vervaldag eind 2020, samengevoegd en uitgebreid met 20 miljoen euro tot een totaalpakket van 60 miljoen euro, bestaande uit twee *bullet* leningen van 40 miljoen euro en 20 miljoen euro met respectieve looptijden van vier en zes jaar.

→ **Verlenging kredietlijn bij ABN AMRO voor een totaalbedrag van 25 miljoen euro.**

Met ABN AMRO kon een bestaande *bullet* lening van 25 miljoen euro met vervaldag in april 2014 verlengd worden onder de vorm van 2+2 jaar. De verlengingsoptie met twee jaar werd tevens geïmplementeerd voor de andere *bullet* lening van 75 miljoen euro met vervaldag in april 2015.

→ **Versterkte samenwerking met LBLux voor 25 miljoen euro.**

De samenwerking met LBLux werd uitgebreid tot 50 miljoen euro via de toekenning van een nieuwe kredietfaciliteit van 25 miljoen euro met een looptijd van vijf jaar ter ondersteuning van de verdere groei van WDP.

Financiële risico's

Ook in 2013 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 interesten, 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.

5. EPRA-stats

EPRA-kernprestatie-indicatoren

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

De commissaris is nagegaan of de *EPRA Earnings*-, *EPRA NAV*- en *EPRA NNAV*-ratio's berekend werden volgens de definities van de *EPRA Best Practices Recommendations* van augustus 2011, en/of de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

TABEL	EPRA- PRESTATIEMETING	DEFINITIE	DOEL	IN EURO (X 1.000)	IN EURO / AANDEEL
I.	EPRA-WINST	Recurrente winst van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een bedrijf uit het verhuren van onroerend goed. Geeft aan in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	59.553	3,85
II.	EPRA NAV¹	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige beleggingsbelangen 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.	577.595	35,9
II.	EPRA NNAV²	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.	527.155	32,8
III.	EPRA NIY³	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.	AANGEPASTE EPRA NIY³	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het 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 aangepaste EPRA NIY.	N/R	N/R
IV.	EPRA-LEEGSTANDS-PERCENTAGE	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.	N/R	N/R

1 NAV = *Net Asset Value*.2 NNAV = *Triple Net Asset Value*.3 NIY = *Net Initial Yield*.

I. EPRA-WINST

(IN EURO X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
WINST PER IFRS-RESULTATENREKENING	79.674	35.326
De aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. wijzigingen in de waarde van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	1.620	-1.757
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-651	-101
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-20.838	18.488
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	-252	115
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
EPRA-WINST	59.553	52.071
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	15.460.354	14.194.272
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (IN EURO)	3,85	3,67

II. INTRINSIEKE WAARDE VOLGENS EPRA

(IN EURO X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
NAV (IFRS)	527.080	450.181
NAV (IFRS) / aandeel (in euro)	32,8	29,9
VERWATERDE NAV, NA DE UITOEFENING VAN OPTIES, CONVERTEERBARE OBLIGATIES EN ANDERE AANDELENPARTICIPATIES	527.080	450.181
OMVAT (NIET):		
(iv) Reële waarde van financiële instrumenten	49.629	70.467
(v.a) Uitgestelde belastingen	886	1.715

(IN EURO X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
EPRA NAV	577.595	522.363
Aantal aandelen	16.079.247	15.081.692
EPRA NAV PER AANDEEL (IN EURO)	35,9	34,6
EPRA NAV OMVAT:	577.595	522.363
(i) Reële waarde van financiële instrumenten	-49.629	-70.467
(ii) Reële waarde van financiële schulden	75	0
(iii) Uitgestelde belastingen	-886	-1.715
EPRA NNNAV	527.155	450.181
Aantal aandelen	16.079.247	15.081.692
EPRA NNNAV PER AANDEEL (IN EURO)	32,8	29,9

III. EPRA NIY EN AANGEPASTE EPRA NIY

(IN EURO X 1.000)		31 DEC. 13	31 DEC. 12
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		1.194.061	1.060.615
Activa bestemd voor verkoop		2.179	34.564
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-70.347	-47.168
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.125.893	1.048.011
Toelage voor geraamde aankoopkosten		42.012	39.819
INVESTERINGSWAARDE VAN DE AFGEWERKTE VASTGOEDPORTEFEUILLE	B	1.167.905	1.087.830
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		89.482	83.151
Vastgoedkosten		-2.314	-2.473
GEANNUALISEERDE NETTOHUURGELDEN	A	87.168	80.678
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
AANGEPASTE GEANNUALISEERDE NETTOHUUR	C	87.168	80.678
EPRA NIY	A/B	7,5%	7,4%
AANGEPASTE EPRA NIY	C/B	7,5%	7,4%

IV. VASTGOEDBELEGGINGEN – HUURDATA EN LEEGSTANDSPERCENTAGE (EPRA)

SEGMENT	BRUTOHUURINKOMSTEN 2013 (IN EURO X 1.000)	NETTOHUURINKOMSTEN 2013 (IN EURO X 1.000)
België	44.219	41.553
Nederland	32.812	32.058
Frankrijk	5.726	5.521
Roemenië	447	332
TOTAAL AANTAL VASTGOEDEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR VOOR VERHURING	83.204	79.464
AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING		
Huurinkomsten in verband met:		
- Activa bestemd voor verkoop	62	50
- Vastgoedbeleggingen reeds verkocht	753	754
- Vastgoed in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	220	261
- Andere aanpassingen		
TOTAAL	84.239	80.529

V. EPRA-KOSTRATIO

(IN EURO X 1.000)		31 DEC. 13	31 DEC. 12
INCLUSIEF:			
I.	Operationele kosten (vastgoed- en algemene kosten) zoals in de IFRS-resultatenrekening	8.487	8.296
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk / ingeschat winstelement	-716	-663
IV.	Andere bedrijfsopbrengsten / doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge	556	43
EXCLUSIEF (INDIEN VERVAT IN BOVENSTAANDE):			
VI.	Afschrijvingen	-671	-667
EPRA-KOSTEN (INCLUSIEF DIRECTE LEEGSTANDSKOSTEN)	A	7.655	7.009
IX.	Directe leegstandskosten	-237	-426
GEANNUALISEERDE NETTOHUURGELDEN	B	7.419	6.583
X.	Brutohuurinkomsten minus te betalen huur op gehuurde grond	83.263	75.137
BRUTOHUURINKOMSTEN	C	83.263	75.137
EPRA-KOSTRATIO (INCLUSIEF DIRECTE LEEGSTANDSKOSTEN)	A/C	9,2%	9,3%
EPRA-KOSTRATIO (EXCLUSIEF DIRECTE LEEGSTANDSKOSTEN)	B/C	8,9%	8,8%

	VERHUURBARE RUIMTE PER 31 DEC. 13 (IN M ²)	BRUTOHUURINKOMSTEN OP JAARBASIS (IN EURO X 1.000)	VERWACHTE HUURWAARDE VOOR LEEGSTAANDE RUIMTES PER 31 DEC. 13	TOTALE VERWACHTE HUURWAARDE (IN EURO X 1.000)	PERCENTAGE LEEGSTAND (IN %)
	1.281.445	48.835	1.617	49.593	3,3%
	693.670	33.589	540	31.607	1,7%
	150.113	6.506	286	6.330	4,5%
	10.122	489	0	1.024	0,0%
	2.135.350	89.482	2.443	88.555	2,8%
	2.252	62	55	117	46,8%
	2.137.602	89.482	2.498	88.672	2,8%

VI. VASTGOEDBELEGGINGEN – EVOLUTIE NETTOHUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

(IN EURO X 1.000)	31 DEC. 13	
	VASTGOED DAT GEDURENDE TWEE JAAR WERD AANGEHOUDEN	AANKOPEN
België	33.199	2.556
Nederland	18.740	9.573
Frankrijk	5.502	0
Roemenië	346	0
VASTGOED BESTEMD VOOR VERHURING	57.787	12.129
AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING Nettohuurinkomsten vastgoedbeleggingen die eerder werden verkocht Niet-toegekend Inkomsten uit zonne-energie		
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR HET VASTGOED IN DE GECONSOLIDEERDE IFRS-RESULTATENREKENING		

VII. VASTGOEDBELEGGINGEN – WAARDERINGSGEGEVENS

(IN EURO X 1.000)	REËLE WAARDE	WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE TIJDENS HET JAAR	NETTO-AANVANGSRENDIMENT EPRA (IN %)
België	654.342	-1.618	7,1
Nederland	390.690	2.538	7,9
Frankrijk	76.647	-1.197	8,1
Roemenië	7.018	-1.343	9,3
TOTAAL AANTAL VASTGOEDEIGENDOMMEN BESCHIKBAAR	1.128.697	-1.620	7,5
AANSLUITING MET DE GECONSOLIDEERDE IFRS-BALANS - Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening bestemd voor verhuur - Grondreserves - Activa bestemd voor verkoop			
	29.287		
	38.256		
	-2.179		
VASTGOEDBELEGGINGEN IN DE GECONSOLIDEERDE IFRS-BALANS	1.194.061		

	31 DEC. 13			31 DEC. 12		
	VERKOPEN	PROJECTEN	TOTALE NETTOHUURINKOMSTEN	VASTGOED DAT GEDURENDE TWEE JAAR WERD AANGEHOUDEN	ORGANISCHE GROEI NETTOHUURINKOMSTEN 2013 (IN %)	
	694	6.376	42.825	32.861		1,0
	0	3.258	31.571	17.750		5,6
	0	0	5.502	6.009		-8,4
	0	15	361	321		7,8
	694	9.649	80.259	56.939		1,5
			66			
			204			
			6.561			
			87.090			

VIII. VASTGOEDBELEGGINGEN

– GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE HUURCONTRACTEN

SEGMENT	GEMIDDELTE LOOPTIJD	
	TOT EERSTE VERVALDAG (IN J)	TOT EINDVERVALDAG (IN J)
België	5,4	8,1
Nederland	8,6	10,4
Frankrijk	3,6	7,0
Roemenië	7,4	8,5
TOTAAL	6,5	8,9

GEGEVENS EERSTVOLGENDE VERVALDAG HUURCONTRACTEN ACTUELE HUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN DIE OP EERSTVOLGENDE VERVALDAG KOMEN (IN EURO X 1.000)			GEGEVENS EINDEVERVALDAG HUURCONTRACTEN ACTUELE HUUR VAN HUUROVEREENKOMSTEN DIE OP EINDEVERVALDAG KOMEN (IN EURO X 1.000)		
JR 1	JR 2	JR 3-5	JR 1	JR 2	JR 3-5
8.746	7.842	13.427	5.256	1.307	10.880
4.292	1.723	4.554	4.287	0	5.123
940	1.132	3.234	250	0	2.877
0	0	0	0	0	0
13.978	10.697	21.215	9.793	1.307	18.880

6. Vooruitzichten

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2014, met betrekking tot het geconsolideerd netto courant resultaat¹ en de geconsolideerde balans van WDP Comm. VA.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2013 en houden tevens rekening met de feiten na balansdatum.²

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

1. 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 2013 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het Belgisch Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

- Ten gevolge van de inwerkingtreding van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* zullen de resultaten en balansimpact van de joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt, vanaf 1 januari 2014 worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. In deze vooruitzichten werd conform de geconsolideerde rekeningen eindigend per 31 december 2013 de proportionele consolidatiemethode nog steeds toegepast.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten wordt rekening gehouden met een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,0% wat de indexatie van de huurcontracten in 2014 betreft, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2013.
- 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 0,2% en 0,3% per 31 december 2013, en vervolgens stabiel gedurende het jaar zoals aangegeven door de stand van de *forward curve* per 31 december 2013.

¹ Het netto courant resultaat is het resultaat exclusief het resultaat op de portefeuille conform IAS 40 en exclusief het resultaat gerelateerd aan de herwaardering van financiële instrumenten conform IAS 39.

² Zie tevens 5.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 42 en 5.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen* op blz. 50.

- 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 2014 komt 13% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2013 reeds circa 60% kon worden verlengd en waarvan dus de actuele huur is gekend. Voor de 40% die nog niet is verlengd wordt rekening gehouden met huurverlengingen/huurvernieuwingen: op individuele basis is een analyse gemaakt van leegstandsperiode, verhoogde lasten en taksen normaal ten laste van de huurder, eventuele wederinstandstellingskosten, kosten voor de commercialisatie en een nieuw huurniveau bij wederverhuring vergelijkbaar aan het huidige niveau. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 95% voor 2014.

- Daarenboven zullen ook de (100% voorverhuurde) projecten in aanbouw deels beginnen te renderen in 2014, en dit voornamelijk vanaf het vierde kwartaal van 2014³. Er wordt op gewezen dat enkele projecten in uitvoering pas zullen beginnen bijdragen aan het resultaat vanaf 2015.
- Daarnaast werd tevens rekening gehouden met een bepaald verwacht nog te realiseren investeringsvolume. Hierbij werd het investeringspotentieel dat wordt gecreëerd (door het beoogde keuzedividend en de bevestigde, onbenutte kredietfaciliteiten) aangewend voor nieuwe acquisities – dit rekening houdende met een gelijk blijvende kapitaalstructuur met een schuldratio van 56%.

Andere bedrijfsopbrengsten / lasten

- Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de productie van zonne-energie. Deze worden geraamd op 8,1 miljoen euro⁴. Hierbij wordt enkel rekening gehouden met de bestaande PV-installaties in eigendom per 31 december 2013.
- Daarnaast omvat deze post eveneens 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 2014 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 collectieve beleggingsinstellingen, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekkers, vergoedingen voor de Euronext-quoting, de kost inzake het prudentieel toezicht op vastgoedbevaks, en het budget van de vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

3 Zie ook hoofdstuk 5.3.4. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen - Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring* op blz. 44 en hoofdstuk 7.1.5. *Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille - Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening* op blz. 121.

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

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 2013 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2014 en de assumptie voor wat betreft verdere groei van de portefeuille. Hierbij wordt rekening gehouden met het investeringspotentieel dat wordt gecreëerd door het keuzedividend (op basis van parameters vergelijkbaar aan voorgaande jaren, waar de opname in aandelen om en bij de 70% bedroeg) en de vrije, onbenutte kredietfaciliteiten, resulterend in een schuldgraad van 56%.
- Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten (zie supra) en een indekkingsgraad van 78% op basis van de situatie per 31 december 2013, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 3,7% voor 2014. In deze globale financieringskost is een gewogen gemiddelde kredietmarge verrekend, alsook de kost voor het niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten. Voor de assumpties werd ervan uitgegaan dat er geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken.
- De totale financiële kosten werden vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde intresten op basis van de bestaande projectontwikkelingen en de mogelijkheid om intresten te kapitaliseren⁵.

Op deze manier wordt de intercalaire rente geneutraliseerd in de resultatenrekening en opgenomen bij de investeringskost van de projecten (totdat deze worden opgeleverd en dus inkomsten beginnen te genereren). De gehanteerde kapitalisatievoet voor de intercalaire rente is een equivalent van de ingeschatte globale financieringskost.

Belastingen

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

2. Prognose van de geconsolideerde resultatenrekening (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2014 een stijging van het netto courant resultaat per aandeel (EPRA) – onder de huidige omstandigheden – tot 4,00 euro per aandeel (circa 66 miljoen euro).⁶

5 Idem voetnoot 3.

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 zonneshijning.

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (IN EURO X 1.000)	2013 ACTUAL	2014 BUDGET
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	83.032	91.024
Opbrengsten van zonne-energie	6.561	8.082
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	78	870
VASTGOEDRESULTAAT	89.670	99.976
Vastgoedkosten	-2.579	-2.618
Algemene kosten van de vennootschap	-4.951	-5.495
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	82.140	91.863
Financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat)	-22.215	-25.588
Belastingen op netto courant resultaat	-40	-75
Latente belastingen op netto courant resultaat	-330	-500
NETTO COURANT RESULTAAT	59.554	65.700
NETTO COURANT RESULTAAT (EPRA) (IN EURO PER AANDEEL)	3,85	4,00

GECONSOLIDEERDE BALANS (IN EURO X 1.000)	2013 ACTUAL	2014 BUDGET
VASTE ACTIVA	1.290.049	1.400.446
Vastgoedbeleggingen	1.194.061	1.310.991
Andere materiële vaste activa	77.605	73.605
Andere vaste activa	18.382	15.850
VLOTTENDE ACTIVA	17.973	16.454
Activa bestemd voor verkoop	2.179	0
Kas en kasequivalenten	1.911	1.911
Andere vlottende activa	13.883	14.543
TOTAAL ACTIVA	1.308.022	1.416.900
EIGEN VERMOGEN	527.080	563.957
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	587.616	662.714
Langlopende financiële schulden	537.377	612.476
Andere langlopende verplichtingen	50.238	50.238
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	193.327	190.228
Kortlopende financiële schulden	173.477	169.719
Andere kortlopende verplichtingen	19.849	20.509
TOTAAL PASSIVA	1.308.022	1.416.900
Schuldgraad	55,5%	56,3%

3. Dividend-verwachtingen en groeiplan 2013-16

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 2014 verwacht WDP een verdere stijging van het netto courant resultaat (onder de huidige omstandigheden) tot 4,00 euro per aandeel. Op basis van deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2014 (betaalbaar in 2015) een dividend per aandeel uit te keren van 3,40 euro bruto wat opnieuw overeenkomt met een stijging van 5% tegenover 3,25 euro in 2013.

WDP bevestigt hierbij tevens haar ambitie, geponeerd bij de lancering van het strategische groeiplan 2013-16, van een cumulatieve groei van het netto courant resultaat per aandeel van 20-25% tot 4,40-4,60 euro over deze vierjarige periode.⁷

4. Prognose van de geconsolideerde balans

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

- Wat betreft de evolutie van de vastgoedportefeuille werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld, bestaande uit een combinatie van hoofdzakelijk de uitvoering van de in aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten alsook enkele directe vastgoedaankopen.
- De zonnepanelen worden gereflecteerd aan *fair value*, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2013, behoudens het doorrollen van het waarderingsmodel met één jaar⁸. Deze aanpassing wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen conform IAS 16.

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 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.

⁸ Zie ook Toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa* op blz. 201.

- Voor de evolutie van het eigen vermogen werd rekening gehouden met de dividenduitkering onder de vorm van een keuzedividend (zie supra), de winstevolutie gedurende het boekjaar 2014 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 volgens 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 gereserveerde winsten en het keuzedividend). WDP heeft per 31 december 2013 een buffer van 130 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen kan worden voldaan.

5. 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. 2013					
Δ Inflatie (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)	-0,9	-0,4	0,0	+0,4	+0,9
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)	-1,0	-0,5	-	+0,5	+1,0
Δ Euribor (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
Δ Netto courant resultaat (in miljoen euro)	n.a.	n.a.	-	-0,8	-1,6
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	+2,5%	+5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	+2,7%	+1,3%	0,0%	-1,2%	-2,4%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-50,0	-25,0	-	+25,0	+50,0
Δ Schuldgraad (in %)	-1,8%	-0,8%	0,0%	+0,8%	+1,6%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	+2,5%	+5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	-59,8	-29,9	-	+29,9	+59,8
Δ Intrestvoeten (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	+0,5%	+1,0%
Δ Reële waarde indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-26,6	-13,9	-	+13,6	+26,6

6. Verslag van de commissaris

Aan de Raad van Bestuur van
Warehouses De Pauw Comm. VA

Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem
26 maart 2014

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 2014 en de geconsolideerde balans op 31 december 2014 (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 5.6.1, 5.6.2 en 5.6.4 van het *Jaarlijks financieel verslag 2013* van de groep, gedateerd 26 maart 2014 (het *Jaarlijks financieel verslag 2013*, het *Registratiedocument*). Wij brengen echter geen verslag uit over het groeiplan 2013-16 noch over de dividendverwachtingen zoals vermeld in 5.6.3 van het *Jaarlijks financieel verslag 2013*.

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 aanbiedingen van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op een gereguleerde markt) 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 van de Prospectusverordening te voldoen, en waarbij wij de toestemming geven tot opname van dit verslag in het Registratiedocument.

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

De Prognose van de Geconsolideerde Resultatenrekening en de Geconsolideerde Balans werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in 5.6.1, 5.6.2 en 5.6.4 van het Registratiedocument en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2014.

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 2013.

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 2013.

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 kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals

vermeld in de Prognose 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 worden vertrouwd 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 2013.

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 berwijzend naar Bijlage I punt 13.2 van de Prospectusverordening.

Hoogachtend,

Deloitte Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA

**Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander**

DE COMMISSARIS

7. Corporate governance



1. Corporate governance
2. Enige achtergrond: de Comm. VA en haar 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. **Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur**
 - 4.3. **Werking van de Raad van Bestuur**
 - 4.4. **Mandaat van de bestuurder**
 - 4.5. **Verklaringen betreffende de bestuurders**
 - 4.6. **Uitgifte of inkoop van aandelen**
5. Comités van de Raad van Bestuur
 - 5.1. **Strategisch comité**
 - 5.2. **Auditcomité**
 - 5.3. **Benoemingscomité**
 - 5.4. **Remuneratiecomité**
6. Het uitvoerend management van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV
 - 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. Gedragsregels inzake Financiële transacties
 - 9.1. **Compliance officer**
 - 9.2. **Richtlijnen met betrekking tot transacties in aandelen van de vennootschap**
10. Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping
11. Interne controle- en risicobeheersystemen
 - 11.1. **Organisatie van de vennootschap**
 - 11.2. **Organisatie van de interne controle**
 - 11.3. **Risicoanalyse en controlewerkzaamheden**
 - 11.4. **Financiële informatie en communicatie**
 - 11.5. **Betrokkenen bij de evaluatie van de 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 2009 na te leven. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

WDP doet al het mogelijke om op elk ogenblik te beantwoorden aan de principes voor deugdelijk bestuur van de Belgische Corporate Governance Code van 12 maart 2009 en hanteert deze als referentiecode. Omwille van de specifieke bestuursstructuur van WDP – waarover meer hierna onder 2. *Enige achtergrond: de Comm. VA en haar statutaire zaakvoerder* – zijn de corporate governance principes in eerste instantie relevant voor deze specifieke bestuursstructuur.

Voor de bevak 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, 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 te verklaren door de beperkte omvang van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP:

→ de Corporate Governance Code beveelt aan dat de Raad van Bestuur wordt voorgezeten door een niet-uitvoerend bestuurder. WDP wijkt af van deze regel, aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, 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. Het benoemingscomité bestaat dus uit zes leden, waarvan de helft – en dus niet de meerderheid, zoals aanbevolen door de Corporate Governance Code – onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders zijn. De voorzitter van de Raad van Bestuur (die bepaalde uitvoerende taken heeft) zit het benoemingscomité voor, hoewel de Corporate Governance Code aanbeveelt dat dit een niet-uitvoerend bestuurder zou zijn. Aangezien de voorzitter van de Raad van Bestuur, hoewel deze bepaalde uitvoerende taken heeft, niet tevens de CEO is, is de Raad van Bestuur van mening dat een specifieke en typische voorzitterstaak zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen.

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

Dit hoofdstuk van het *Jaarlijks financieel verslag 2013* bevat de inhoud van de Corporate governance verklaring van WDP, zoals dat ook is gepubliceerd op de website www.wdp.be, en beschrijft de toestand op 31 december 2013.

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

WDP is een openbare vastgoedbevak 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, waarvan de benaming voorkomt in de vennootschapsnaam, en 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 verantwoordelijk zijn ten belope van hun ingebrachte activa.

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 onttrokken.

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

De vennootschap wordt vertegenwoordigd voor elke daad van beschikking op vastgoed in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, door haar statutaire zaakvoerder, De Pauw NV, vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger en tenminste één bestuurder samen handelend.

De zaakvoerder kan een bijzondere volmacht verlenen voor zover hij effectieve controle uitoefent over de aktes of documenten die ondertekend worden door de bijzondere volmachthouder(s) en de hiertoe bepaalde interne procedure wordt nageleefd die zowel betrekking heeft op de inhoud van de controle als op de periodiciteit ervan. De volmacht kan enkel verleend worden voor een welbepaalde transactie of voor een vastomlijnde groep van transacties en is beperkt voor de tijd die nodig is om de verrichting af te handelen. Tot slot moeten de relevante limieten tevens aangeduid zijn in de volmacht zelf. De zaakvoerder gebruikt deze mogelijkheid die in de statuten voorzien werd voor het geven van een bijzondere volmacht enkel voor de ondertekening per authentiek of onderhands document en na goedkeuring van betreffend document door haar juridische dienst.

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 haar mandaat als statutaire zaakvoerder, maar zonder afbreuk te doen aan artikel 9, §2 van het *Vastgoedbevak-KB*.

De zaakvoerder van WDP, De Pauw NV, voldoet aan artikel 40 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (passende beleidsstructuur, passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, passende interne controle en een passend integriteitsbeleid en methode voor risicobeheer).

3. De aandeelhouders

De vennootschap zal alle aandeelhouders van WDP die zich in dezelfde omstandigheden bevinden, op gelijke voet behandelen. 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 totale kapitaal van WDP bedraagt 128.955.100,73 euro en wordt vertegenwoordigd door 16.079.247 volledig volgestorte gewone aandelen. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen verleent één stemrecht 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, 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 onderschrijven. Enerzijds is er de statutaire drempel van 3% en anderzijds de wettelijke drempels per schijf van vijf procentpunten van het totaal van de bestaande stemrechten.

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. WDP heeft vandaag slechts één referentieaandeelhouder (zie 4.2. *Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur* hierna), die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur.

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).

De Buitengewone Algemene Vergadering kan over 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 bevak. De Raad van Bestuur:

- stippelt de strategie en het beleid uit;
- keurt alle belangrijke investeringen, desinvesteringen en andere 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. Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur

In overeenstemming met artikel 9 van Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het *Vastgoedbevak-KB*) bepalen de statuten van de zaakvoerder De Pauw NV dat haar Raad van Bestuur zo is samengesteld dat WDP autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Verder bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur minstens drie onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen. Bovendien bepalen de statuten van de zaakvoerder De Pauw NV dat de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde criteria ook wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijk lid van de Raad van Bestuur van De Pauw NV 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 vier leden en maximum tien leden;
- 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 hiervan op de hoogte te brengen.

De bestuurders van de zaakvoerder De Pauw NV voldoen aan de artikelen 38 en 39 van de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles (*fit and proper*-test van de bestuurders, advies van de FSMA bij hun benoeming of herbenoeming en regels van beroepsverbod).

Op dit ogenblik zetelt in de Raad van Bestuur slechts één vertegenwoordiger van de referentie-aandeelhouder.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt op dit ogenblik zes bestuurders, waarvan drie onafhankelijke bestuurders en drie uitvoerende bestuurders.

De Raad telt de volgende zes leden:

→ **Mark Duyck**

(Lindekensweg 73, 1652 Alsemberg)
is bestuurder sinds 1999, voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 2003 en uitvoerend voorzitter sinds 2006. Hij is econoom en houder van een MBA. Na verschillende functies te hebben uitgeoefend bij een aantal Europese en Amerikaanse bedrijven, was hij gedurende vijftien jaar verbonden aan Brussels Airport in verschillende leidinggevende functies.

Zijn operationele kennis en expertise inzake transport dragen bij tot de complementariteit binnen de bestuurders van de Raad van Bestuur.

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij SN Air Holding en zaakvoerder van Coconsult BVBA, ondernemingen waar hij eveneens strategisch adviseur is.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2013: 100%).

→ **MOST BVBA**

(Drielandenbaan 66, 1785 Merchtem)
vast vertegenwoordigd door **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. 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 2013: 100%).

→ **Alex Van Breedam**

(Duffelshoek 5, 2550 Kontich)

is onafhankelijk bestuurder sinds 2003. Hij is doctor in de Toegepaste Economische Wetenschappen en houder van meerdere master diploma'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 gastprofessor aan drie Vlaamse universiteiten.

De voorbije vijf jaar was hij bestuurder bij Tri-Vizor NV in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van Advisart en vennoot bij Business Development Logistics.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2013: 100%).

→ **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. 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*, Beaulieu 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, Reconstruction Capital II Ltd, Serviceflats Invest NV, Urselia NV*, Wilma Project Development NV*, Terra Capital plc, Radiomatix NV en Patrimonia Fund Europe NV en filialen.

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2013: 92,3%).

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 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 vastgoedbevak te allen tijde tenminste drie onafhankelijke bestuurders dient te hebben, zal de zaakvoerder tijdig een nieuwe onafhankelijke bestuurder dienen te benoemen.

* Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

→ **Tony De Pauw**

(Ganzenbos 5, 1730 Asse), uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999, vertegenwoordigt de belangrijkste aandeelhouder, namelijk de maatschap¹ RTKA en vormt samen met Joost Uwents het uitvoerend management van WDP.

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

Zijn mandaat loopt af op 29 april 2015 (aanwezigheidsgraad in 2013: 100%).

→ **Joost Uwents**

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

Zijn mandaat loopt af op 30 april 2014 (aanwezigheidsgraad in 2013: 100%).

Meer details betreffende de expertise van Tony De Pauw en Joost Uwents, staan verder uitvoerig beschreven binnen het hoofdstuk 6.1. *Taak van het uitvoerend management.*

OVERZICHT DUURTIJD MANDATEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR EN DE VOORGESTELDE HERBENOEMINGEN (VOOR EEN PERIODE VAN VIER JAAR)

BESTUURDERS	BEGIN MANDAAT	HERNIEUWING	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 (na coöptatie)	2011	29 april 2015
Tony De Pauw	1999	2011	29 april 2015
Joost Uwents	2002	2008	30 april 2014
Mark Duyck	1999	2011	29 april 2015

4.3. 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 bevak 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 bezorgd, zodat hij zich terdege kan voorbereiden.

¹ Voor meer informatie betreffende de maatschapstructuur, verwijzen we naar 6.3. *Aandelen en obligaties - Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming* op blz. 110.

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

De Raad van Bestuur stelt een secretaris van de vennootschap aan. De secretaris is belast met het opvolgen en het naleven van de procedures van de Raad en van de relevante wetgeving.

Enkel de leden van de Raad van Bestuur mogen deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen. De Raad kan enkel geldig stemmen wanneer de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is. De besluiten van de Raad worden bij eenvoudige meerderheid genomen. Bij staking van stemmen is er geen beslissing.

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 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.

4.4. Mandaat van de bestuurder

4.4.1. 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 vijftig jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij of zij vijftig 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 bekleden, 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 2013

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	AANTAL AANDELEN	% AANDELEN
MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman	2.180	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	15.789	0,10
UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR	AANTAL AANDELEN	% AANDELEN
Mark Duyck	6.734	0,04

* De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen (4.437.539 of 27,60% van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP), 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 1.720 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 het *Vastgoedbevak-KB* toegepast. Wat transacties voor eigen rekening in WDP-aandelen betreft, dient het interne reglement van WDP te worden nageleefd (zie ook 9. *Gedragsregels inzake financiële transacties* op blz. 100).

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, gender-neutrale 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 in de toekomst ook meer de internationalisering van de activiteiten bijvoorbeeld in Nederland te laten reflecteren. De Raad streeft ernaar om op elk ogenblik over een even-

wichtige samenstelling van kennis en ervaring te beschikken, vertrekkende van de vereisten van het efficiënt zaken doen in onze markten. Ook wil zij een wendbaar en werkbaar orgaan blijven.

4.4.2. Evaluatie

Enerzijds gebeurt de evaluatie van de bestuurders (zowel als lid van de Raad van Bestuur als 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 dit als agendapunt naar voren brengen op de Raad van Bestuur of op het betrokken comité of dit 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.

4.5. 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 permanente 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 bevak 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.

4.6. Uitgifte of inkoop van aandelen

Het is de zaakvoerder toegestaan om, voor een duur van drie jaar vanaf de publicatie van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 27 april 2011 (bekendgemaakt in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 4 mei 2011) voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of vervreemding nodig is om de vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel.

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 (verkoop) 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 (verkoop), 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 incentivierungsprogramma. Deze aandelen werden ingekocht aan 28,106 euro per aandeel.

Op 31 december 2013 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder De Pauw NV bezat 1.720 aandelen. De boekwaarde van deze aandelen bedraagt 52.668,65 euro. Deze 1.720 aandelen maken geen deel uit van het incentivierungsprogramma.

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. 80.

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 2013 is het strategisch comité dertien 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	92%
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 wordt voorgezeten door een onafhankelijke bestuurder. Hij 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 voorzitter van het auditcomité.

In 2013 is het auditcomité vier keer samengekomen.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van WDP;
- monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris, waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de vennootschap.

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

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%

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 bevak, 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. 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 (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

HET BENOEMINGSCOMITÉ

NAAM	HOEDANIGHEID	AANWEZIGHEIDSCOEFFICIENT
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%

Raad van Bestuur kan worden opgedragen. De voorzitter mag het benoemingscomité echter niet voorzitten wanneer het de keuze van zijn opvolger betreft of wanneer het zijn eigen herbenoeming betreft.

Het benoemingscomité komt minimum tweemaal per jaar samen. Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds. In 2013 kwam het benoemingscomité inderdaad tweemaal samen.

5.4. Remuneratiecomité

Het remuneratiecomité is samengesteld uit de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur in overeenstemming met artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid. De voorzitter van de Raad van Bestuur (indien deze een niet-uitvoerend bestuurder is) of een andere niet-uitvoerend bestuurder, zit dit comité voor. 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 de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het uitvoerend management, met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en van vertrekvergoedingen en, waar toepasselijk, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- het bereidt het remuneratieverslag voor dat door de Raad van Bestuur wordt gevoegd bij de Corporate governance verklaring opgenomen in het jaarlijks financieel verslag;
- het licht het remuneratieverslag toe op de gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het remuneratiecomité komt tenminste tweemaal per jaar samen (zo ook in 2013) 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.

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%

6. Het uitvoerend management

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

Het uitvoerend management van WDP betreft de effectieve leiders in de zin van het *Vastgoedbevak-KB* en de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

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, met opvolging van de prestaties en resultaten;
- de rapportering aan de Raad.

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.

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 management accounts 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

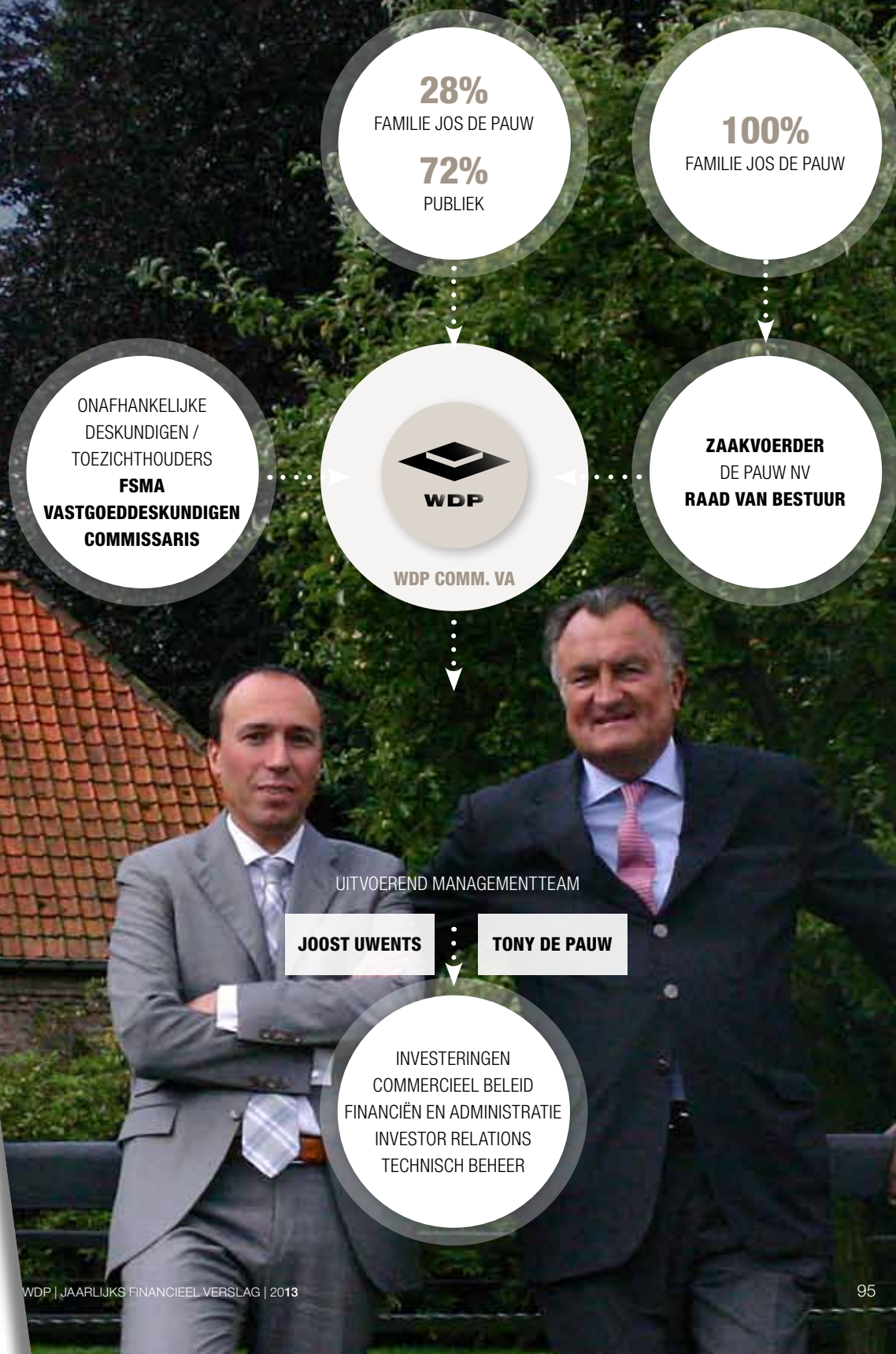
De CEO (ofwel beide CEO's indien twee CEO's worden aangeduid) wordt/worden geselecteerd en aangeduid door de Raad van Bestuur, tevens handelend als benoemingscomité.

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 2013 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 2013 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 vennootschap of van WDP;
- in het geval de uitvoerende bestuurders of de leden van het uitvoerend management in aanmerking komen voor vergoedingen gebaseerd op de prestaties van WDP, de criteria voor de evaluatie van de prestaties ten opzichte van de doelstellingen, de aanduiding van de evaluatieperiode en de beschrijving van de methoden die worden toegepast om na te gaan of aan deze prestatiecriteria is voldaan;
- het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die aan het uitvoerend management werden toegekend door WDP. 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 2013 of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het boekjaar 2013, naar gelang 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 2013 bedraagt 1.100.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2013, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak.

De totale vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerend voorzitter in het boekjaar 2013 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 2013 bedraagt 800.000 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 2013 werden de criteria gehanteerd, in afnemend belang: het operationeel resultaat van de groep en de bezettingsgraad, wat betreft de eenjarige doelstellingen

en de uitvoering van het zonne-energieproject en de beheersing van de schuldgraad 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 het *Vastgoedbevak-KB* 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 haar 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 tenminste voor 25% gebaseerd zijn op prestatiecriteria die worden gemeten over een periode van tenminste 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*.

OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE REMUNERATIE OVER HET BOEKJAAR 2013

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	VAST ¹ (IN EURO)		VARIABEL (IN EURO)
	VERGOEDING	ANDERE VOORDELEN ²	
MOST BVBA, vast vertegenwoordigd door Frank Meysman	23.000	-	-
Alex Van Breedam	23.000	-	-
Dirk Van den Broeck	23.000	-	-
UITVOERENDE BESTUURDERS³			
Tony De Pauw	250.000	14.080	150.000 ⁴
Joost Uwents	250.000	4.750	150.000 ⁴
UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR⁵			
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.

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 in casu een deeltijds uitvoerende taak.

Er worden geen aandelen, 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.

8.2. Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

De bevak 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 bevak met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van de bevak met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Noch in de loop van 2013, noch in het begin van 2014 heeft zich een dergelijk belangenconflict voorgedaan. Indien een dergelijk conflict zich aandient, zal dit te gepasten tijde worden gecommuniceerd.

8.3. Functionele belangenconflicten

De regeling van artikelen 18 en 19 van het *Vastgoedbevak-KB* is van toepassing op WDP. Artikel 18 bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de vastgoedbevak de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de vastgoedbevak verbonden personen (opgesomd in hetzelfde artikel, waaronder onder meer de zaakvoerder, de bestuurders van de zaakvoerder, de personen die de vastgoedbevak controleren, ermee verbonden zijn of er een deelneming in bezitten, de promotor en de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de vastgoedbevak) rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare vastgoedbevak 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 zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak. Artikel 19 omschrijft dan weer wanneer de bepalingen van artikel 18 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 verkoop door de bevak) of als maximumprijs (bij aankoop door de bevak).

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 het *Vastgoedbevak-KB*, legt WDP bovendien aan elk lid van de Raad van Bestuur en van het uitvoerend management op dat hij het ontstaan van belangenconflicten zoveel mogelijk moet vermijden en hanteert WDP bovendien 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 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 of 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 collega's hiervan op de hoogte brengen. Zij beslissen dan of het betrokken lid al dan niet kan meestemmen over de materie waarop het belangenconflict betrekking heeft en of hij al dan niet de bespreking van deze materie kan bijwonen.

Noch in de loop van 2013, noch in het begin van 2014 heeft zich een dergelijk belangenconflict voorgedaan. Indien een dergelijk conflict zich aandient, zal dit te gepasten tijde worden gecommuniceerd.

9. Gedragsregels inzake financiële transacties

9.1. Compliance officer

De *compliance officer* is belast met het toezicht op de naleving van de gedragsregels inzake financiële transacties die in de Corporate governance verklaring zijn opgenomen (de *dealing code*).

Hij/zij dient over voldoende ervaring binnen de vennootschap te beschikken. Bij WDP is Legal Counsel mevrouw Ilse Fruytier aangesteld als compliance officer.

9.2. 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.

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

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

9.2.2. 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.

9.2.3. Verbod op misbruik van voorkennis

WDP past op dit vlak artikel 25, §1, 1° van de Wet van 2 augustus 2002 toe.

9.2.4. Verbod op marktmanipulatie

WDP leeft de bepalingen na van artikel 25, §1, 2° van de Wet van 2 augustus 2002.

9.2.5. Sperperiodes

Vanaf de zestiende werkdag na het einde van elk kwartaal, tot en met de dag van de bekendmaking van de resultaten over het afgelopen kwartaal (de zogenaamde *vaste sperperiode*), is het verboden aandelen of andere financiële instrumenten van de vennootschap te kopen of te verkopen. Ook het gedeeltelijk verkopen van aandelen voor de financiering van de uitoefenprijs van opties of eventuele belastingen op de meerwaarde, is tijdens deze periodes verboden.

De compliance officer kan echter in uitzonderlijke gevallen afwijkingen op dit principe toestaan. Hij mag ook occasionele sperperiodes afkondigen, op basis van belangrijke voorkennis die gekend is door de Raad van Bestuur en het uitvoerend management maar waarvan de bekendmaking met toepassing van artikel 10 van de Wet van 2 augustus 2002 wordt uitgesteld.

Een dergelijke occasionele sperperiode vangt aan op het tijdstip waarop die informatie bekend wordt bij de Raad van Bestuur en het uitvoerend management. Zij duurt tot en met het tijdstip van de publieke bekendmaking. De vaste en occasionele sperperiodes gelden voor de leden van de Raad van Bestuur, het uitvoerend management en alle personeelsleden van WDP.

9.2.6. 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, zoals volgt uit artikel 34, §3 van het *Vastgoedbevak-KB*. 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.

10. 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 persoonlijke, rechtstreekse of indirecte 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 twijfelen of een bepaalde handeling onder de notie *misbruik van vennootschapsgoederen* of *omkoping* valt, dienen vooraf aan de voorzitter van de Raad van Bestuur toelating te vragen. Uiteraard kan een eventuele toelating hen niet vrijwaren van eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

11. Interne controle- en risicobeheersystemen

11.1. 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 (ondersteunende) afdelingen georganiseerd. De verschillende functies worden uitgeoefend door de afdelingen Commercieel Management & Business Development, Finance, Legal, Human Resources, Facility Management en Project Management.

Niettegenstaande deze verdere professionalisering, blijft de omvang van het team beperkt, aangezien een te zware structuur en formalisme eerder belemmerend zouden werken. Een zekere soepelheid waarbij sommige mensen voor bepaalde taken als back-up voor anderen moeten inspringen blijft onontbeerlijk. De verantwoordelijkheden zijn echter strikt afgelijnd en op basis van een dagelijks permanent overleg worden de lopende zaken opgevolgd.

11.2. Organisatie van de interne controle

Met betrekking tot de organisatie van de interne controle, heeft het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP. De samenstelling en de activiteiten van dit auditcomité werden eerder beschreven. (zie 5.2. *Auditcomité* op blz. 90)

11.3. Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

De analyse van de risico's is beschreven in het 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 de potentiële impact van deze risico's te beperken en onder controle te houden, wanneer ze zich zouden voordoen.

Het auditcomité en de Raad van Bestuur maken op geregelde tijdstippen een evaluatie van deze risico's 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.).

11.4. 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.

11.5. 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 2013 het proces rond de facturatie, aankopen, de BTW-aangifte 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, bijgesteld;
- 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 Raad van Bestuur.



6

Aandelen en obligaties

1. Het aandeel

1. De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP steeg in de eerste maanden van 2013 van 47 euro op 31 december 2012 richting 52 euro in mei bij de uitbetaling van het dividend, om nadien traditiegetrouw wat gas terug te nemen, in lijn met de evolutie van de brede Europese marktindices.

Het aandeel kon nadien in de tweede jaarhelft 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 bevak 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 2011-13 werden bevestigd tijdens de succesvolle kapitaalverhogingen gerealiseerd gedurende 2013, waardoor ruimte werd gecreëerd voor nieuwe investeringen. De slotkoers op 31 december 2013 bedroeg 52,70 euro.

2. Velociteit en liquiditeit

Als gevolg van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en de rechtstreekse fusies naar aanleiding van de Geel-transactie, alsmede door de sterke return van het aandeel gedurende 2013, steeg de marktkapitalisatie naar circa 850 miljoen euro.

Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In 2013 bedroeg het gemiddeld dagelijks volume 629.536 euro (in 2012: 506.943 euro). De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – komt daarmee op 20,2%. 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.

GEGEVENS PER AANDEEL	31 DEC. 13	31 DEC. 12	31 DEC. 11
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	16.079.247	15.081.692	13.638.521
Free float	72%	71%	69%
Marktkapitalisatie (in euro)	847.376.317	712.459.130	505.443.588
Verhandeld aantal aandelen per jaar	3.244.920	3.198.319	3.249.196
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	629.536	506.943	474.468
Velociteit ¹	20,2%	21,2%	23,8%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	55,69	47,25	41,95
- laagste	43,77	37,02	31,51
- slot	52,70	47,24	37,06
NAV (IFRS) ² (in euro)	32,78	29,85	29,43
NAV (EPRA) ² (in euro)	35,92	34,64	33,35
Uitkeringspercentage	88%	90%	90%
Netto courant resultaat/aandeel ³ (in euro)	3,85	3,45	3,25
Netto courant resultaat/aandeel ⁴ (in euro)	3,70	3,67	3,42
Brutodividend/aandeel (in euro)	3,25	3,11	2,94
Nettodividend/aandeel (in euro)	2,44	2,33	2,32

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 aantal dividendgerechtigde aandelen.
⁴ Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

3. Langetermijn-koersevolutie en return

Voor 2013 bedroeg de totale return¹ van het aandeel WDP +18,7%.

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 +13,2% nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+7,2%), vastgoedaandelen in de Eurozone (+8,8%) en Belgische vastgoedaandelen (+6,1%).

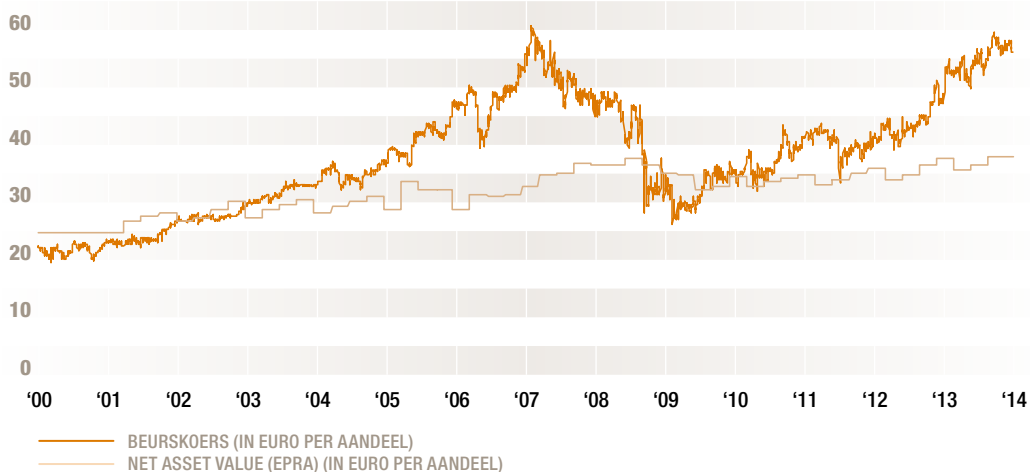
WDP bood met andere woorden ook in 2013 een mooie return, en dat in een algemeen klimaat van lage intresten.

WDP blijft zich inspannen om een stevige cash-flow te genereren als basis voor een aantrekkelijk dividend. De bevak 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.

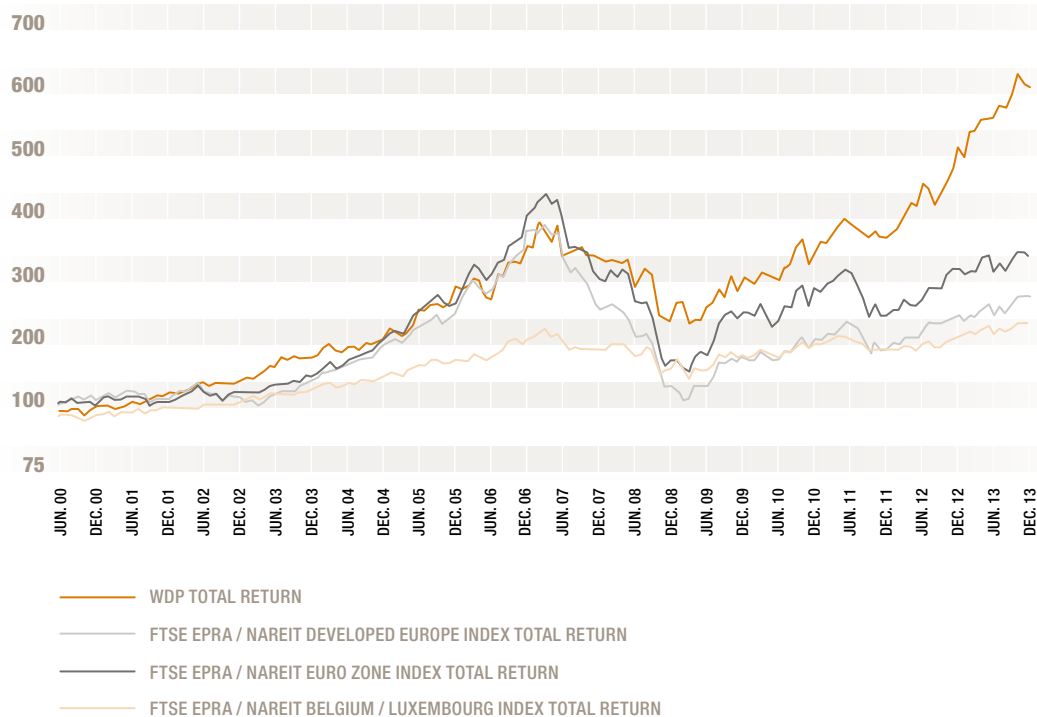
1 De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:

- 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 op maandag 11 maart 2013 met succes een 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 bruto-rendement van 3,82%. Per 31 december 2013 bedroeg de indicatieve koers van de obligaties 99,40%. De obligaties zijn vrij verhandelbaar op Euronext Brussels.²

² Er zijn 500 uitstaande obligaties met ISIN-code BE0002192582.

3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming³

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 maatschapsstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De familie Jos De Pauw bezit momenteel 4.437.539 aandelen WDP van het totaal aantal stemrechtverlenende effecten in WDP. De Pauw NV is houder van 1.720 aandelen. Samen houden zij 27,61% van het kapitaal van WDP aan.

De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

De leden van dit Beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het Beheersorgaan van de Maatschap RTKA.

Op 31 december 2013 bedroeg de participatie van de Federale Participatie- en Investeringsmaatschappij⁴ nog steeds meer dan 3%.

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 Managers NV dat zij op 10 december 2013 een participatie in aandelen WDP van 3,03% aanhield.

³ De eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen tevens geraadpleegd worden op www.wdp.be.

⁴ 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.

Financiële agenda

16/04/2014	Uiterste datum registratie aandelen deelname Jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 30/04/2014
24/04/2014	Uiterste datum bevestiging deelname Jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 30/04/2014 (bankattest/volmacht)
30/04/2014	Jaarvergadering voor aandeelhouders
06/05/2014	Ex-Date dividend 2013
07/05/2014	Bekendmaking resultaten 1 ^e kwartaal 2014
08/05/2014	Record Date dividend 2013
08/08/2014	Bekendmaking halfjaarresultaten 2014 en publicatie van het <i>Halfjaarlijks financieel verslag 2014</i>
05/11/2014	Bekendmaking resultaten 3 ^e kwartaal 2014
Week 7/2015	Bekendmaking jaarresultaten 2014

Data voor de inschrijvingsperiode, Payment Date en notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 30 april 2014.

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de website 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 2013

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*)¹ van 1.196,2 miljoen euro op 31 december 2013.

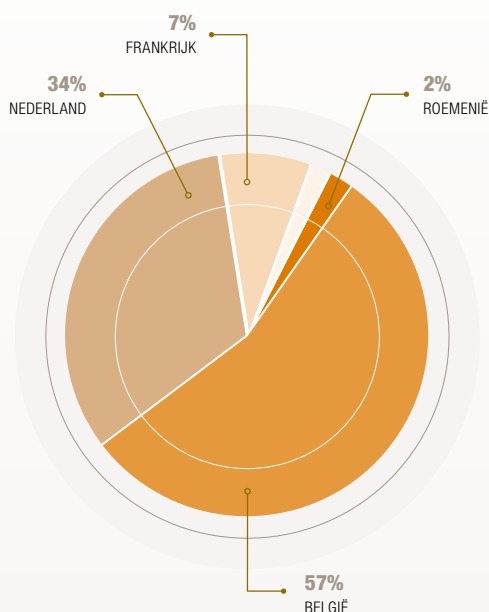
De vergelijkbare waarde eind 2012 bedroeg 1.095,2 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

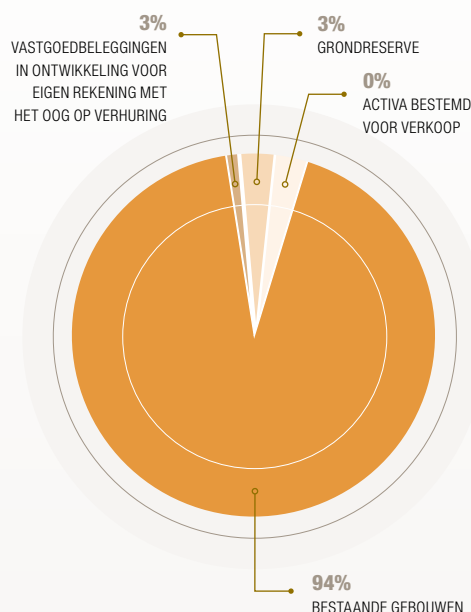
FAIR VALUE (IN EURO X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
Bestaande gebouwen	652,2	390,7	76,6	7,0	4,1	1.126,5
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	15,0	14,3	0,0	0,0	0,0	29,3
Grondreserve	15,9	0,0	3,0	19,3	21,1	38,3
Activa bestemd voor verkoop	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	2,2
TOTAAL	685,3	405,0	79,7	26,3	25,2	1.196,2

¹ Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De *fair value* waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 5,8%, Frankrijk: 3,5%, Tsjechië: 2,0% en Roemenië: 3,0%.

GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	ROEMENIË	TOTAAL
Aantal verhuurbare sites (#)	64	30	8	2	104
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m²)	1.283.697	693.670	150.113	10.122	2.137.602
Grond (in m²)	2.475.556	1.136.747	376.174	860.977	4.849.454
Fair value (in miljoen euro)	685,3	405,0	79,7	26,3	1.196
% van de totale fair value	57%	34%	7%	2%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2013	-0,2%	0,6%	-1,5%	-5,1%	-0,1%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,3%	1,7%	4,5%	0,0%	2,8%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	5,3	8,6	3,6	7,9	6,5
WDP brutohuurrendement ³	7,7%	8,9%	9,1%	9,5%	8,2%
Effect leegstand	-0,2%	-0,3%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	7,1%	7,9%	8,3%	9,3%	7,5%

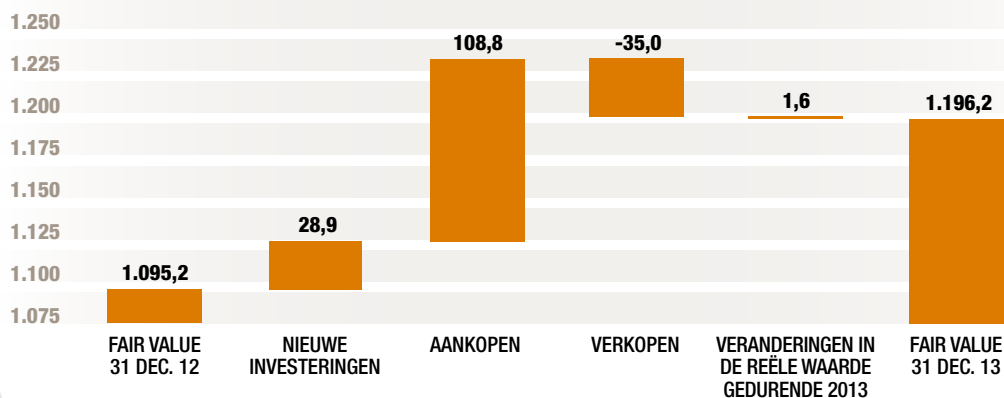
1 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

2 Exclusief zonnepanelen.

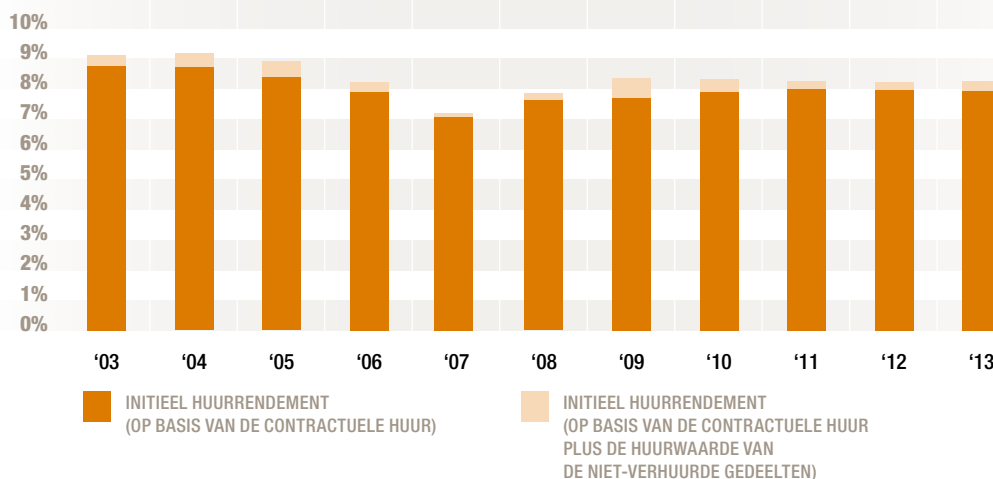
3 Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)-huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

MUTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GEDURENDE 2013

(IN MILJOEN EURO)



HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



2. Evolutie fair value gedurende 2013

In 2013 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 108,8 miljoen euro. Daarnaast werd er 28,9 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Er werden tevens enkele kleinere niet-strategische sites verkocht voor een nettobedrag van 35,0 miljoen euro.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg -1,6 miljoen euro gedurende 2013 op een portefeuille van circa 1,2 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 2013 8,2%, stabiel tegenover 8,2% per eind 2012.

3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

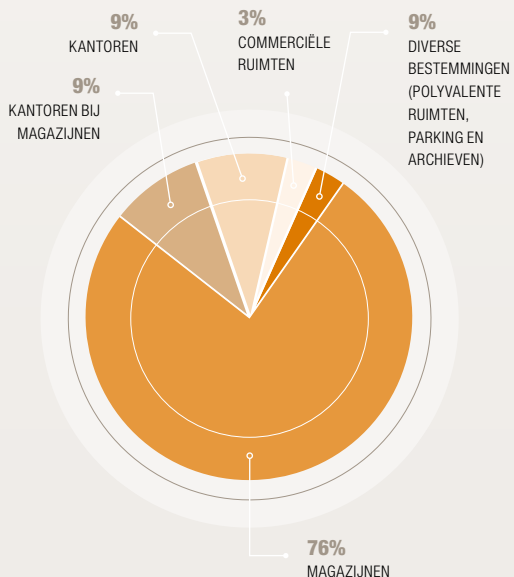
De totale grondoppervlakte behelst 484,9 hectare, waarvan 25,6 hectare in concessie. Het saldo van 459,5 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 409,4 miljoen euro of 36% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 94,9 euro per m² exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België en Roemenië.

De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2,1 miljoen m² met een totale geschatte huurwaarde van 87,2 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (80,1%) voor hun rekening, met 1.717.598 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 69,8 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 40,6 euro.

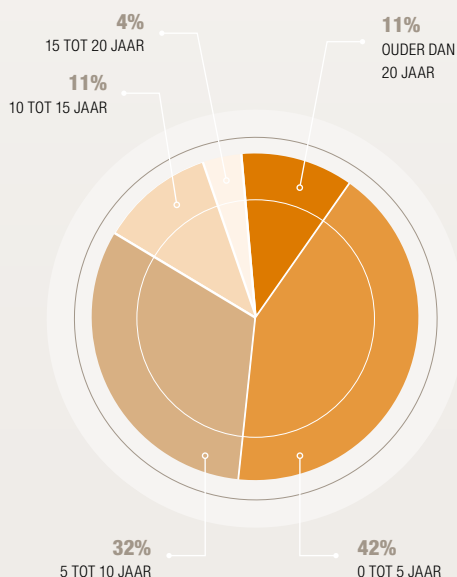
De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 154.578 m² of 13,7 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 88,6 euro. De commerciële ruimten beslaan 66.425 m² en vertegenwoordigen 1,3 miljoen euro huurwaarde, met een gemiddelde per m² van 19,6 euro. Diverse bestemmingen zijn ten slotte goed voor 158.925 m² of 2,4 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 12,8 euro per m².

BESTEMMING OP 31 DEC. 13	BEBOUWDE OPPERVLAKTE (IN M ²)	GESCHATTE HUURWAARDE (IN MILJOEN EURO)	GESCHATTE GEMIDDELTE HUURWAARDE PER M ² (IN MILJOEN EURO)	% VAN DE TOTALE HUURWAARDE
Magazijnen	1.717.598	69,8	40,6	80,1%
Kantoren bij magazijnen	94.289	7,7	81,8	8,9%
Kantoren	60.289	6,0	99,2	6,9%
Commerciële ruimten	66.425	1,3	19,6	1,5%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	185.925	2,4	12,8	2,7%
TOTAAL	2.124.527	87,1	41,0	100,0%

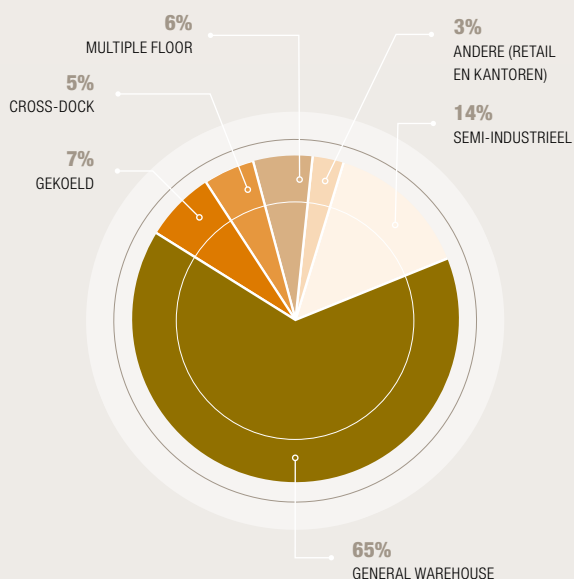
SPREIDING TOTALE HUURWAARDE PER BESTEMMING



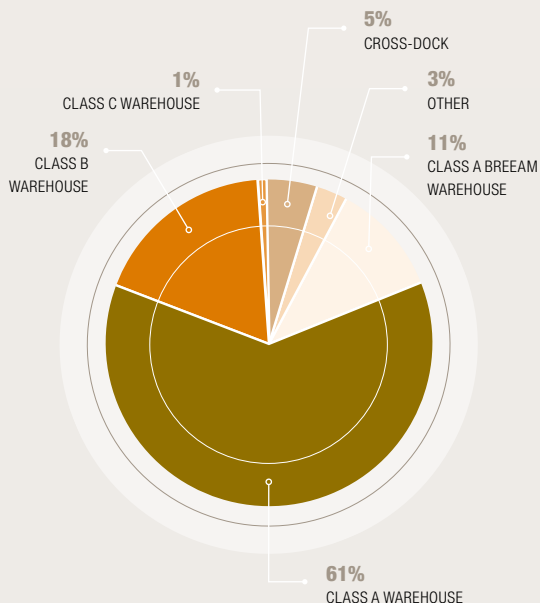
UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE IN FUNCTIE VAN OUDERDOM



SPREIDING VASTGOEDPORTEFEUILLE (OP BASIS VAN HUURINCASSO) PER TYPE PAND



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



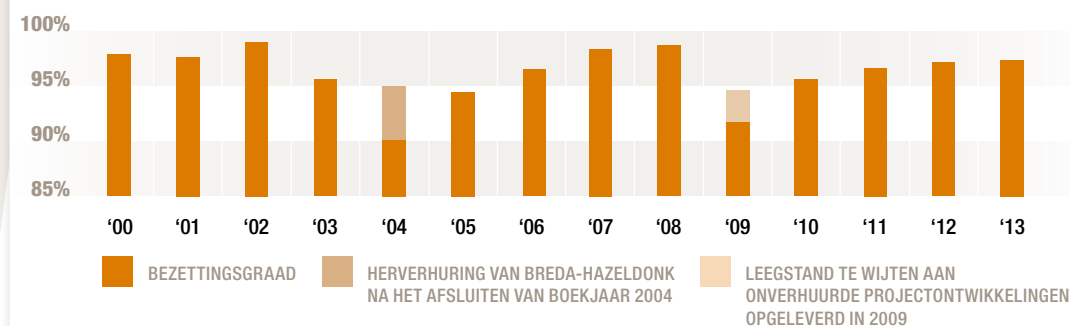
4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,4% per eind 2013 (inclusief zonnepanelen)². Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP die erop geënt is langetermijnrelaties met haar klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

2 Exclusief zonnepanelen bedraagt de bezettingsgraad 97,2%.

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 8,9 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,5 jaar.

HISTORISCHE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WDP-PORTEFEUILLE (INCLUSIEF ZONNEPANELEN)



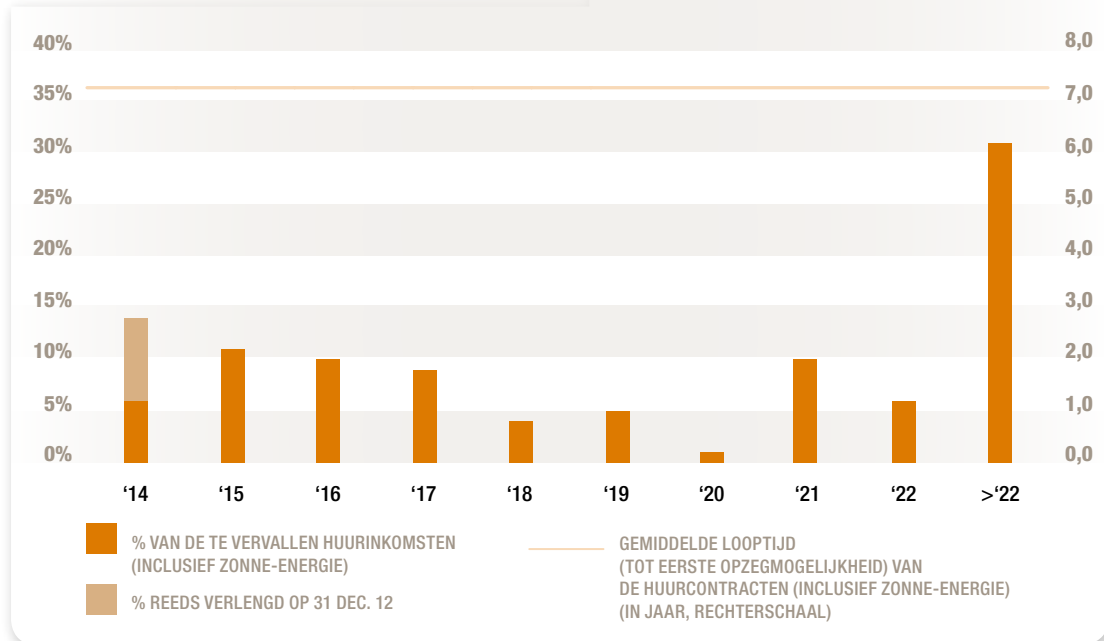
TOPHUURDERS	% HUURINKOMSTEN*
Univeg-groep	9,5%
DHL	8,5%
Inkomsten van zonne-energie	7,3%
Kuehne + Nagel	6,5%
Philips Lighting	3,9%
Distri-Log	2,9%
V&D	2,8%
Carrefour	2,3%
Pon Tyre	2,1%
Lidl	2,0%
TOP 10	47,8%

* Inclusief opbrengsten van zonne-energie.

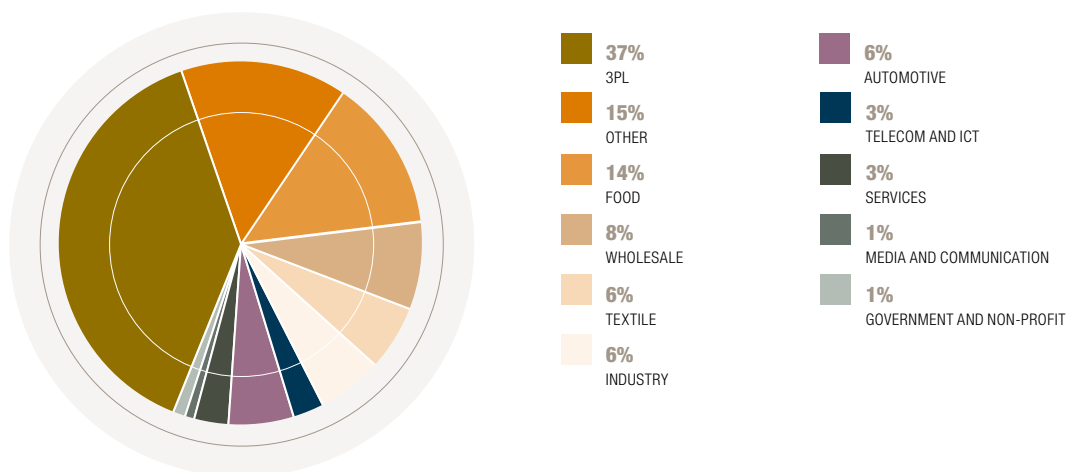
Indien er ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 9,5 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 7,3 jaar.

De belangrijkste huurders zijn: Univeg-groep met een aandeel van 9,5% van het huurincasso, DHL (8,5%), inkomsten van zonne-energie (7,3%), Kuehne + Nagel (6,5%), Philips Lighting (3,9%), Distri-Log (2,9%), V&D (2,8%), Carrefour (2,3%), Pon Tyre (2,1%) en Lidl (2,0%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 47,8%. De top 20 maakt 61,8% uit en de top 50 is goed voor 84,6%.

VERVALDAGEN VAN DE HUURINKOMSTEN (TOT EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



HUURINKOMSTEN 2013 PER SECTOR HUURDER



5. Overzicht vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring³

(IN EURO X 1.000)	LAND	TYPE	VERHUUR- BARE OP- PERVLAKTE (IN M²)	VER- WACHTE OPLEVE- RING	VOOR- VER- HUURD	HUURDER	INVESTE- RINGSBUD- GETTEN (IN MILJOEN EURO)	VERWACHT RENDE- MENT
PROJECTEN IN UITVOERING - 100% EIGENDOM WDP								
Londerzeel - Weversstraat 2	BE	Herontwikkeling & uitbreiding	14.500	Q1 2014	100%	Colfridis	6	
Londerzeel - Nijverheidsstraat 13	BE	Herontwikkeling & uitbreiding	9.500	Q3 2015	100%	Lantmännen Unibake	18	
Zwolle - Lippestraat 15	NL	Renovatie & uitbreiding	4.000	Q1 2014	100%	Kuehne + Nagel	2	
Eindhoven - Park Forum 1029	NL	Nieuwbouw	8.000	Q3 2014	100%	Brocacef	10	
Schiphol Logistics Parc - Incheonweg 7	NL	Nieuwbouw	14.000	Q4 2014	100%	tbc	16	
Bleiswijk - Spectrumlaan 7-9	NL	Nieuwbouw	10.000	Q4 2014	100%	MRC Transmark	8	
Tbc*	NL	Nieuwbouw	27.000	Q4 2014	100%	tbc	30	
Zwolle - Pommerenstraat 4A	NL	Nieuwbouw	35.000	Q3 2015	100%	wehkamp.nl	30	
TOTAAL			122.000		100%		120	> 8%
* WDP zal verdere details verstrekken wanneer deze projecten finaal geconcretiseerd zijn.								

De voorziene *out-of-pocket cost* voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 120 miljoen euro, waarvan reeds circa 20 miljoen euro werd uitgegeven per 31 december 2013. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van minstens 8%.

³ Zie ook 5.3.4. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen - Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling met het oog op verhuring* op blz. 44.

6. Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd in het vierde kwartaal van 2013 door de onafhankelijke vastgoedwachters Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate.

	BOUWJAAR (LAATSTE RENOVATIE / UITBREIDING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²)	GESCHATTE HUURWAARDE (GHW) *	HUUR- INCASSO OVER 2013	BEZETTINGS- GRAAD ** 31 DEC. 13
BELGIË (100% EIGENDOM VAN WDP)		1.281.445	49.593.466	45.253.447	96,7%
Aalst, Tragel 47	1998-1999 (2013)	25.106	1.062.036	1.052.814	100,0%
Aalst, Wijngaardveld 3-5 - Dijkstraat 7	1992 (2005)	21.902	669.780	681.758	100,0%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.432	376.279	392.730	100,0%
Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 - Biestebroekkaai 300 - Walcourtstraat	1969 (2007)	20.344	922.425	945.792	100,0%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	1967 (2012)	29.874	1.321.159	1.574.431	100,0%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 200	2011	3.264	397.489	318.099	100,0%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 340	1989 (2005)	5.993	236.276	264.261	100,0%
Asse (Kobbegem) - Breker 41	1989	12.100	420.172	358.129	100,0%
Beersel (Lot), Heideveld 64	2001	7.234	350.830	302.714	0,0%
Beringen (Paal), Industrieweg 135 - Rijsselstraat	2002 (2008)	10.539	416.654	461.063	100,0%
Boom, Langelei 114-116 - Industrieweg 1	2000-2001	39.293	1.762.153	1.424.489	100,0%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	21.548	560.510	517.505	85,8%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.912	578.700	683.944	100,0%
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.411	1.038.975	1.018.391	98,7%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2009)	30.318	1.233.966	1.240.223	100,0%

* 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. 130.

** 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 (LAATSTE RENOVATIE / UITBREIDING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M²)	GESCHATTE HUURWAARDE (GHW)*	HUUR- INCASSO OVER 2013	BEZETTINGS- GRAAD** 31 DEC. 13
Geel, Hagelberg 12	2012	24.487	1.049.299	51.182	100,0%
Geel, Hagelberg 14	2009	13.433	545.478	102.953	100,0%
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	33.481	1.328.789	1.434.815	100,0%
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19.184	744.139	745.944	100,0%
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 31¹	1978 (2013)	26.557	1.189.617	1.012.135	100,0%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.058	691.020	673.486	100,0%
Heppignies (Fleurus), rue de Capilône 1	sanering loopt	N/B	N/B	N/B	N/B
Jumet, Zoning Industriel - 2ième	1995 (2005)	6.282	226.256	289.796	100,0%
Kontich, Satenrozen 11-13 - Elsbos	1985 (2006)	57.561	2.421.399	2.683.580	100,0%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.464	276.917	253.304	100,0%
Leuven (Wilsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Lefèvrelaan	1935 (1985)	20.758	671.553	717.384	97,6%
Leuven, Vaart 25-35	jaren '50 (1999)	15.516	1.225.404	587.304	46,0%
Londerzeel, Weversstraat 2	2013	N/B	N/B	163.320	N/B
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	1991 (in uitvoering)	N/B	N/B	53.061	N/B
Londerzeel, Nijverheidstraat 15	1989 (2013)	18.651	717.751	677.217	96,6%
Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011	5.601	254.697	296.087	100,0%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 - Nieuwbrugstraat	- (2006)	15.876	1.282.650	1.302.603	100,0%
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.577	1.249.776	1.160.628	100,0%
Meer, Seoelstraat 1	1998	19.006	526.105	505.014	100,0%
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 - Bleukenweg 1	jaren '70 (2011)	5.157	328.030	311.975	100,0%
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	10.570	471.684	430.209	100,0%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27.641	1.287.072	1.287.723	100,0%

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

	BOUWJAAR (LAATSTE RENOVATIE / UITBREIDING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²)	GESCHATTE HUURWAARDE (GHW) *	HUUR- INCASSO OVER 2013	BEZETTINGS- GRAAD ** 31 DEC. 13
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	10.657	657.363	321.402	66,4%
Nijvel, rue Buisson-aux-Loups	2013	4.477	309.250	0	100,0%
Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan 9	1999	2.297	158.518	219.015	100,0%
Puurs, Lichterstraat 31	jaren '70 (2012)	14.871	576.213	367.924	100,0%
Rumst (Terhagen), Polder	jaren '50 (2007)	20.249	599.150	383.593	79,4%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 - Strijbroek 4	1991 (2007)	22.610	871.665	938.075	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.254.120	1.419.327	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 en 27	1989	31.484	300.956	303.216	100,0%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.553	297.415	337.679	100,0%
Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan	2007	N/B	N/B	N/B	N/B
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	17.229	820.422	637.058	93,8%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1994 (2001)	13.903	741.435	864.347	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	12.780	379.816	316.079	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	3.523.276	2.081.672	100,0%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002	11.526	586.382	526.174	100,0%
Vilvoorde, Jan Frans Willemstraat 95	2004 (2006)	6.381	311.525	330.966	100,0%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2005)	23.813	906.499	710.612	99,3%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	1999 (2012)	11.011	453.619	434.572	100,0%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008	44.387	1.883.209	2.111.112	100,0%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991	33.923	1.250.353	1.222.752	100,0%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.598	385.862	401.973	100,0%
Zelev, Lindestraat 7 - Baaijensstraat	2003 (2008)	39.490	1.411.780	1.426.794	100,0%
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	1980	117.382	1.255.140	1.262.029	100,0%

	BOUWJAAR (LAATSTE RENOVATIE / UITBREIDING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M²)	GESCHATTE HUURWAARDE (GHW) *	HUUR- INCASSO OVER 2013	BEZETTINGS- GRAAD ** 31 DEC. 13
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	26.634	1.738.681	836.008	100,0%
Elf eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een <i>fair value</i> kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Aalst, Tragel 5 - Gheeraerdstraat 15-16 - Aalst, Dendermondsesteenweg 75 - Aalst, Denderstraat 54-56-Tragel - Anderlecht, Frans Van Kalkenlaan 9 (Asar-toren) - Antwerpen, Lefèbvredok-Grevendilf-Vrieskaai - Beersel, Stationsstraat 230 - Boom, Groene Hofstraat 13 - Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238 - Haacht (Wespelaar), Dijkstraat 44 - Moeskroen, rue du Pont Blue 21 en Willebroek, Breendonkstraat	N/R	63.086	1.085.777	1.825.005	N/R
NEDERLAND (100% EIGENDOM VAN WDP)		693.670	31.607.409	32.812.241	98,3%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	20.692	498.343	394.509	100,0%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	15.742	847.340	893.143	100,0%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21.310	725.073	652.333	100,0%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.642	619.240	730.221	100,0%
Amsterdam, Hornweg 64	1992	23.689	781.414	753.769	100,0%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	34.001	1.828.735	1.919.248	100,0%
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1996 (2006)	37.847	1.203.375	1.061.691	100,0%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	in uitvoering	N/B	N/B	N/B	N/B
Eindhoven, Park Forum 1029	in uitvoering	N/B	N/B	N/B	N/B
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.465	1.153.499	1.159.204	100,0%
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	644.650	610.134	100,0%
Maastricht-Aachen (Beek), Engelandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.127.655	949.813	100,0%
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	44.423	2.290.017	2.581.614	100,0%
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	548.575	546.129	100,0%

	BOUWJAAR (LAATSTE RENOVATIE / UITBREIDING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M ²)	GESCHATTE HUURWAARDE (GHW) *	HUUR- INCASSO OVER 2013	BEZETTINGS- GRAAD ** 31 DEC. 13
Oss, Keltenweg 70	2012	16.905	1.017.659	926.325	100,0%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	355.050	450.522	100,0%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2009)	38.286	3.158.198	5.372.256	100,0%
Roosendaal, Aanwas 9	2012	26.551	801.300	853.835	100,0%
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	15.834	711.843	740.124	100,0%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	934.040	1.148.863	100,0%
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2009)	24.970	768.450	733.104	100,0%
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	496.675	691.470	100,0%
Veghel, Kennedylaan 19	2002	21.020	876.400	728.625	100,0%
Veghel, Marshallweg 1	1990	78.400	3.130.168	2.836.804	100,0%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2011 (2012)	32.332	1.549.500	1.264.486	75,5%
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	1.065.861	568.843	100,0%
Venray, Newtonstraat 8	2013	15.342	679.416	285.442	100,0%
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	1.073.540	1.003.334	100,0%
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	15.619	860.520	1.398.898	100,0%
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.351	618.642	333.206	100,0%
Zwolle, Lippestraat 15	2008	21.385	1.082.010	1.224.296	100,0%
Zwolle, Pommerenstraat 4A	in uitvoering	N/B	N/B	N/B	N/B

	BOUWJAAR (LAATSTE RENOVATIE / UITBREIDING)	VERHUURBARE OPPERVLAKTE (IN M²)	GESCHATTE HUURWAARDE (GHW) *	HUUR- INCASSO OVER 2013	BEZETTINGS- GRAAD ** 31 DEC. 13
Twee eigendommen hebben een <i>fair value</i> kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh-Onnesweg 3 en Zwolle, Mindestraat 7.	N/R	3.721	160.221	0	N/R
FRANKRIJK (100% EIGENDOM VAN WDP)		150.113	6.330.162	5.726.190	95,5%
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	2000	19.161	804.175	817.938	100,0%
Lille-Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock	2008	36.252	1.522.584	981.518	100,0%
Lille-Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.092	533.532	-	46,4%
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.033	555.280	694.237	100,0%
Lille-Templemars, rue de l'Épinoy 16B	1990	4.524	250.795	281.740	100,0%
Lille-Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.182	782.524	847.675	100,0%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.375	533.003	566.908	100,0%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette - rue des Frères Lumière	2004	31.494	1.348.269	1.536.174	100,0%
ROEMENIË (51% EIGENDOM VAN WDP)		10.122	1.024.305	446.713	100,0%
Arichestii Rahtivani	N/B	250.000 m² (terrein)	N/B	N/B	0,0%
Brasov	2013	3.243	232.008	1.483	100,0%
Corbii Mari	N/B	222.207 m² (terrein)	N/B	N/B	0,0%
Oarja	2012	6.879	792.297	444.276	100,0%
Zes eigendommen hebben een <i>fair value</i> kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de gronden te Agigea, Fundulea (2), Mihail Kogalniceanu, Paulesti en Sarulesti.	N/R	N/B	N/B	954	N/R
TOTAAL		2.135.350	88.555.342	84.238.591	97,2%

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

1. België

Het gezonde *level* aan *take-up* in de eerste jaarhelft van 2013 zette zich verder doorheen de rest van het jaar, voornamelijk ondersteund vanuit de KMO-sector. Het zwaartepunt hiervan situeert zich op de as Brussel-Antwerpen. De huurprijzen binnen de logistieke en semi-industriële markt bleven stabiel. De logistieke sector weet zich te vrijwaren binnen het moeilijke economisch klimaat.

Het aantal onmiddellijk beschikbare grootschalige, moderne sites blijft beperkt. Hoewel de grondprijzen in België stegen, kon de logistieke vastgoedsector haar prijsniveau aanhouden. Nog steeds blijft de terughoudendheid in het ontwikkelen op risico aanhouden. De bouw van een site wordt pas aangevat nadat het huurcontract is getekend. Ook blijft er een gebrek aan beschikbare kwaliteitsvolle logistieke gebouwen op strategische locaties.

Voor 2014 wordt uitgegaan van een bescheiden economische groei. De regio's Antwerpen en Brussel blijven zowel voor investeerders als gebruikers primordiale markten, met een vraag voornamelijk gestuwd vanuit de KMO-sector.

2. Nederland

De exportsector nam een trage start, met verhoogde activiteit in de tweede jaarhelft van 2013. Deze evolutie bleek echter geen weerslag te vinden op de binnenlandse industriële markt; de vraag en het activiteitsniveau bleven laag.

Huurders gaan op zoek naar strategische locaties met gebouwen van topkwaliteit, die weliswaar beperkt beschikbaar zijn. De meest opmerkelijke transactie was deze door WDP, dat voor online warenhuis wehkamp.nl een volledig geautomatiseerd distributiecentrum met een oppervlakte van ongeveer 35.000 m² zal realiseren. Dergelijke transacties liggen in lijn met de trend van het steeds meer ontwikkelen van sites op maat van de klant en de steeds hogere opkomst van huurders uit de e-commerce sector.

Bestaande gebouwen op toplocaties blijven schaars en sterk gegeerd, met andermaal een verhoogde vraag naar *built-to-suit* gebouwen tot gevolg.

Volgend op de verhoogde activiteit eind 2013, verwacht men voor 2014 een verdere stijging van de exportmarkt, en dus ook van de industriële. Zwaartepunt voor zowel investeerder als huurder blijven de moderne, kwaliteitsvolle logistieke gebouwen op toplocaties.

3. Frankrijk

De zwakke economie blijft de Franse industriële markt temperen. De economische activiteiten blijven ver onder hun gemiddelde met een hoog aantal falingen en een stijgende werkloosheid tot gevolg.

Belangrijke ontwikkelingen waren steeds *turnkey* van aard, gepaard gaande met een zeer lage beschikbaarheid van bestaande panden. Bedrijven gaan in dit klimaat immers voor een strategie van consolidatie. Ze wensen het aantal sites te beperken en hun activiteiten samen te voegen in één groot logistiek platform op eenzelfde locatie.

Bestaande huurders wensen daarentegen een hernegotiatie van hun bestaande contract in plaats van herlocalisatie, om op die manier de vastgoedkosten te drukken. Ook in Frankrijk wordt de ontwikkeling op risico vermeden, waardoor de voorkeur wordt gegeven aan de huur van bestaande strategische locaties.

In 2014 zal de trend naar consolidatie tot grotere *retail hubs* aanhouden, gedicteerd door de *in-house* logistiek manager die zo de transportkosten van het bedrijf wenst te drukken. Een dergelijke strategie werkt echter de verhoogde beschikbaarheid van het aantal bestaande panden in de hand, met als gevolg een steeds groter wordend onderscheid tussen bestaande, meer generieke gebouwen en specifieke sites die moeilijk herverhuurbaar worden.

4. Roemenië

De industriële activiteit blijft onderhevig aan een terughoudende economie, zowel vanuit het standpunt van de huurders als dat van de investeerders. De binnenlandse economie begint het effect van de positieve export te ondervinden, maar het blijft voorzichtig afwachten. Huurprijzen en *yields* bleven ongewijzigd.

De *take-up* aan industriële gebouwen blijft gecentraliseerd rond de steden Ploiesti en Timisoara. Ook hier worden ontwikkelingen op risico vermeden, en gaat het om *tailor made* gebouwen. De huurders zijn vooral buitenlandse producenten, voornamelijk uit de automobielsector. WDP kon een voorverhuurd magazijn van 5.000 m² te Brasov opleveren.

Men verwacht een positieve aantrek van de economie in Roemenië, gesteund door zowel een gezonde binnenlandse arbeidsmarkt, als een steeds groter wordende activiteit vanuit het buitenland. Geduld blijft hier echter van tel.

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 2013 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 2013 1.194.061.480 euro (één miljard honderd vierennegentig miljoen éénenzestig duizend vierhonderd tachtig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

KOEN NEVENS

CEO | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

LEOPOLD WILLEMS

Adjunct-directeur van de internationale afdeling
taxatie | DTZ Zadelhoff

JEAN-CLAUDE DUBOIS

Président | 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 haar 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 haar 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.

De succesvolle BREEAM-verwezenlijkingen zijn hiervan getuige. Deze certificeringen vormen een weerspiegeling van onze intentie om vastgoedwaarde te combineren met duurzaam ondernemen. Na een audit met betrekking tot de *carbon footprint* van onze vastgoedportefeuille, kon een actieplan worden uitgestippeld en ingepland. Ook onze eigen kantoren werden aan een dergelijke studie onderworpen.

We ambiëren binnen onze eigen werkwijze een beperktere voetafdruk en een verminderd energieverbruik. Ons duurzaam ondernemerschap, zowel intern als extern, moet de faciliteiten van onze huurders alsmede onze eigen kantoren optimaliseren.

WDP ambieert op middellange termijn te evolueren naar CO₂-neutraliteit. Hiervoor willen we de *Trias Energetica* implementeren: energieverbruik vermijden, hernieuwbare energiebronnen maximaliseren (zonne-energie, wind, biomassa, etc.) en eindige fossiele brandstoffen efficiënt gebruiken (door middel van relighting, optimalisatie van verwarming, warmte-koude opslag, etc.).

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.). Een dergelijke aanpak vergemakkelijkt het transport, neemt de verkeersdruk rond de steden weg en verlicht de druk op de maatschappij. We kunnen heden twee nieuwe multimodale, unieke sites aan onze klanten aanbieden: het *WDPort of Ghent Logistic Park* en de trimodale locatie Meerhout.

Met dit duurzaamheidsverslag hopen we u meer transparantie te bieden in de benadering van WDP inzake duurzame ontwikkeling en de inspanningen die worden geleverd om tot een langdurende en verantwoorde waardecreatie te komen.

JOOST UWENTS
CEO | WDP

1. Visie en strategie

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

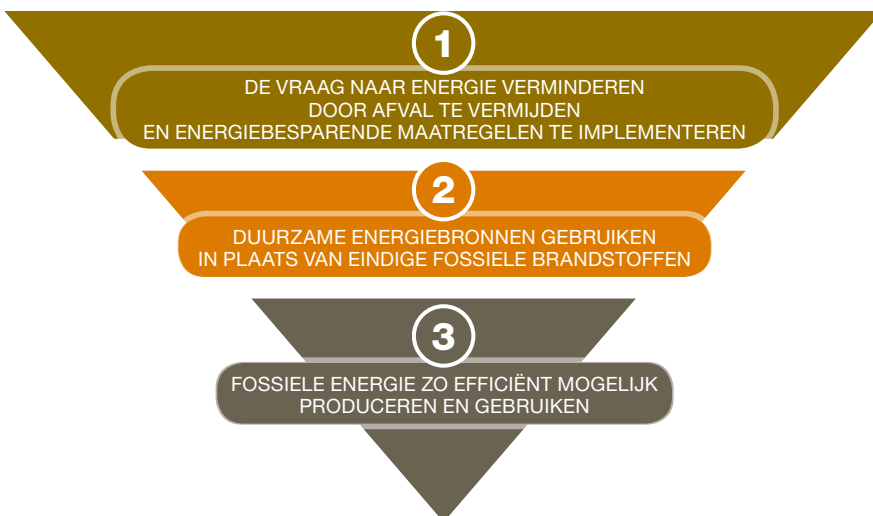
→ De koolstofdioxide die wordt uitgestoten in de atmosfeer door het verbranden van fossiele brandstoffen in evenwicht brengen met hernieuwbare energie die een gelijkaardige hoeveelheid nuttige energie genereert, zodat de CO₂-emissies worden gecompenseerd.

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

→ CO₂ compenseren door anderen te vergoeden om 100% van de koolstofdioxide die wordt uitgestoten te verwijderen uit de atmosfeer – bijvoorbeeld via het financieren van klimaatprojecten die zouden moeten leiden tot het voorkomen van emissies van broeikasgassen in de toekomst of door het kopen van CO₂-credits.

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

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



* Bron: SenterNovem.

De CO₂-neutrale doelstelling voor het creëren van duurzame waarde door middel van milieu-verantwoordelijkheid 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 gemaakt, 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 haar 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 haar magazijnen vergelijken en haar 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.

Om het energieverbruik (met een focus op elektriciteit) van haar 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 smeltenthalpieën is het mogelijk om grote hoeveelheden warmte op te slaan binnen vergelijkbaar kleine temperatuurbereiken.

1.2. Compenseren

WDP beschikt tot nu toe over een geïnstalleerd vermogen van 30 MWp aan groene energie via haar investeringen in zonnepaneelprojecten op de daken van haar gebouwen in België (16 MWp) en Roemenië (14 MWp). In Roemenië werden bovendien niet enkel de daken voorzien van een PV-installatie, ook werden twee grondparken op de beschikbare grond te Sarulesti en Fundulea in 2013 operationeel.

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 haar 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-vastgoed-portefeuille 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 haar klanten. Ook zal onze afhankelijkheid van fossiele brandstof en het risico op mogelijke prijsschommelingen die inherent zijn aan woelige markten afnemen. Zo zal onze impact en de impact van onze klanten op hun omgeving en op de maatschappij in het algemeen verminderen. Bovendien zou deze benadering de waarde van ons vastgoed en diensten moeten verhogen.

Maar de invloed en ondersteuning van WDP beperkt zich niet tot de magazijnen zelf. Door het ontwikkelen van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, autoriteiten om zo intelligente logistieke activiteiten te stimuleren (multimodaliteit, *bundling*, etc.), zullen onze klanten minder negatieve impact ondervinden van transportbeperkingen (CO₂-taks, etc.) en zullen we 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. WDP kan dan ook voortaan twee nieuwe, uniek gelegen, multimodale sites aan haar klanten aanbieden, namelijk het *WDPort of Ghent Logistic Park*¹ en de locatie te Meerhout², waar WDP meewerkt aan de verdere uitbouw van de trimodale terminal bij het Albertkanaal. De recent aangekochte site in de Cargovil-zone te Vilvoorde onderstreept andermaal het vertrouwen dat wordt gesteld in deze toekomstgerichte aanpak inzake duurzame logistiek. De Cargovil-zone geniet een uitstekende ligging dankzij de goede ontsluitingsmogelijkheden: de naastliggende containerterminal, het kanaal, de snelwegen en de luchthaven van Brussels Airport.

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.

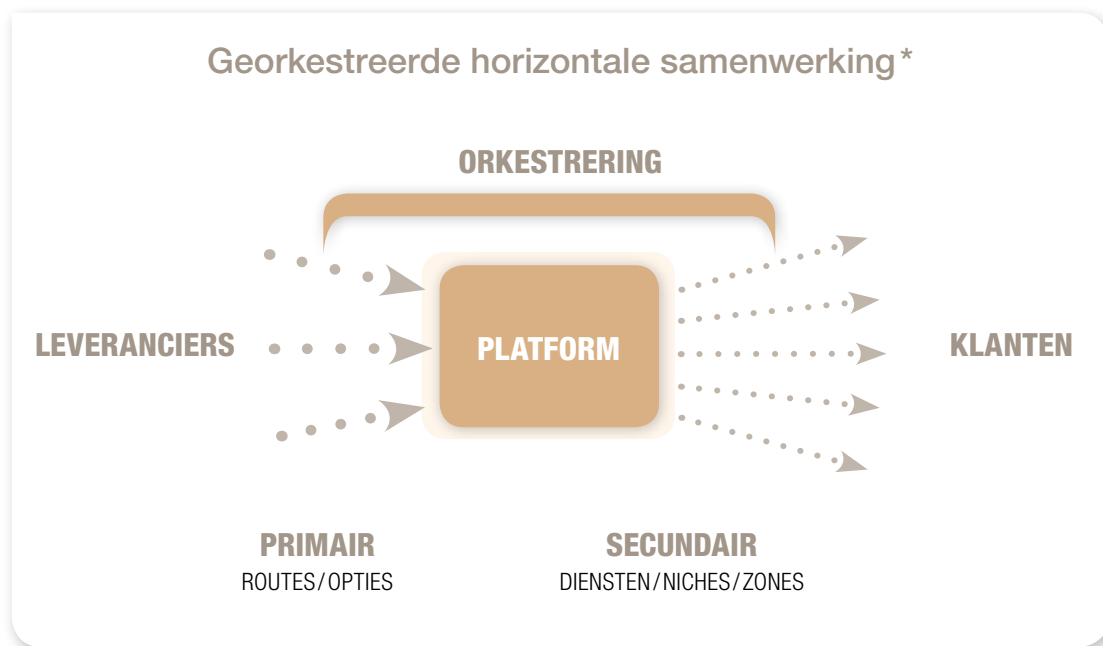
1 Zie persbericht van 15 mei 2013.

2 Zie persbericht van 21 juni 2013.

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 schaaieconomieën. De orkestreerder is een kleine zelfstandige neutrale partner die optreedt als manager, *trustee* en scheidsrechter van de gemeenschap.

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



* Bron: Tri-Vizor.

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 haar portefeuille verder te ontwikkelen, terwijl tezelfdertijd haar impact op het milieu en de natuurlijke rijkdommen zoveel mogelijk op consistente wijze wordt verminderd. De onderneming streeft ernaar om haar milieuvoetafdruk 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 land 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. Zo voert WDP bijvoorbeeld momenteel bodemherstelwerkzaamheden uit op de site te Heppignies (Fleurus) (rue de Capilône 1). 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 beveiligingssystemen

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

4. Verminderen van broeikasgassen uit koelmiddelen

WDP steunt volledig het afschrikingsbeleid dat door de Europese overheden wordt gehanteerd met betrekking tot het gebruik van synthetische koelmiddelen. Om de uitstoot van broeikasgassen (chloorfluorkoolwaterstoffen/CFK's) zoveel mogelijk te beperken, installeert WDP waar mogelijk moderne airconditioningsystemen die gebaseerd zijn op natuurlijke, ozonvriendelijke koelmiddelen, zoals ammoniak en koolstofdioxide. Dit is onder andere het geval voor het recentelijk voltooide gebouw in Mollem, België voor Lactalis en het BREEAM-gecertificeerde gebouw in Wijchen, Nederland. In 2013 werden deze maatregelen ook geïmplementeerd te Bornem (Rijksweg 19) en Londerzeel (Nijverheidsstraat 15) in België en in Venray (Newtonstraat 8) in Nederland. 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, wat op zijn beurt ten goede komt van het milieu.

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 er 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 regelgevende wijzigingen – wordt het asbest onmiddellijk verwijderd. Onderhouds- of herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd om dit soort van reinigingsoperaties te vereenvoudigen.

7. Recyclage van afval

WDP moedigt haar werknemers aan om afval te scheiden: in al onze kantoren sorteren we voorwerpen zoals 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 hieronder), 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 haar afval op de bouwwerf zelf te hergebruiken. Zo werd bijvoorbeeld bouwafval van afbraakwerken hergebruikt voor de fundamenteën voor het ontwikkelingsproject in Willebroek. De onderneming heeft bovendien gekozen voor prefabstructuren waardoor de afvalvolumes op de bouwerven verder worden vermindert.

8. Energie-efficiëntie en EPB-regelgeving

WDP verbindt zich ertoe het energieverbruik in de gebouwen binnen haar 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 m² K/W en 3,2 m² K/W). Daarnaast kiezen we altijd voor de meest kostenefficiënte en energie-efficiënte alternatieven inzake verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsystemen. De duurzame projecten op het vlak van elektrisch vermogen, verwarming en isolatie zijn speciaal ontwikkeld om de koolstofuitstoot in de opslagfaciliteiten binnen de portefeuille te verminderen, terwijl tegelijkertijd 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).

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 2013 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. Dit is onder andere het geval voor het nieuwe gebouw te Asse (Mollem) (Zone 5 nr. 200). Het E-niveau op deze site bedraagt 72, terwijl het minimum dat bij wet voorgeschreven is, 100 bedraagt – een verschil van ongeveer 30%.

9. BREEAM

BREEAM (*Building Research Establishment Environmental Assessment Method*) is een duurzaamheidsattest voor de prestaties van gebouwen gedurende hun volledige levenscyclus. BREEAM, de toonaangevende en meest algemeen gebruikte duurzaamheidsstandaard voor gebouwen in Europa, onderscheidt zich van andere normen door haar 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*³, *Pass*, *Good*, *Very Good*, *Excellent* tot *Outstanding*.

Momenteel is 11% van de WDP-portefeuille (op basis van de contractuele huurinkomsten) BREEAM-gecertificeerd. In 2013 konden de nieuwe gebouwen te Nieuwegein (Inundatiedok 14), Helmond (Sojadijk 2) BREEAM-gecertificeerd worden met een gemiddelde *Good*-score.

³ Deze score is enkel van toepassing bij *BREEAM In-Use*.

BREEAM BINNEN DE WDP-PORTEFEUILLE

SITE	BREEAM-SCORE	
Haarlemmermeer (NL), Incheonweg 7	★★★★☆	→ GEEN SCORE
Nijmegen (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	★★★★☆	→ EXCELLENT ★★★★★
Willebroek (B), Koningin Astridlaan 14	★★★★☆	→ OUTSTANDING ★★★★★★
Venray (NL), Newtonstraat 8	★★★★☆ (in certificeringsproces)	

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

Daarnaast ambieert WDP tevens een BREEAM-certificaat (voorziene score: *Very Good*) voor de nieuwe projecten in aanbouw te Zwolle (Pommerstraat 4A) en Schiphol Logistic Parc (Incheonweg 7) en een voorziene *Good*-score voor Venray (Newtonstraat 8) (zie ook 5.3. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* bij 4. *Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring* en bij 9. *Feiten na balansdatum*).

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 haar 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 m² te streven naar een BREEAM-score die minimum *Very Good* is.

10. Zonne-energie

WDP lanceerde in 2007 een zonne-energieproject ter ondersteuning van haar ambitie om op middellange termijn tot een CO₂-neutrale vastgoedportfeuille te komen. Op het einde van 2013 heeft de onderneming een geïnstalleerd vermogen behaald van 30 megawattpiek (MWp) aan groene energie dankzij zonnepanelen die geïnstalleerd zijn op ongeveer 30 sites in België (16 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.

Zonne-energie wordt ook goed aangewend 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 energiemeters zullen de huidige score-onzekerheden van het volledige gebouwenpark elimineren en ervoor zorgen dat de score naar behoren kan worden opgevolgd.

Relighting

De Europese Commissie heeft de fabricage van verkwistende standaard TL8-lampen verboden, een verbod dat van kracht is sinds 2010. 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 zelfs nog efficiënter gebruikt. De bestaande TL8-verlichting te Nijvel (rue de l'Industrie), Bornem (Rijksweg 19) en Lille-Libercourt (Zone Industrielle - Le Parc à stock) werd recent vervangen door nieuwe TL5-lampen. Ook de nieuwe kantoren te Venray werden hiermee uitgerust. Lees meer hierover in het kaderstuk *Win-win voor alle stakeholders* in het hoofdstuk 5.3. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 42.

WDP onderzocht eveneens de toepasbaarheid op grote schaal van LED-lichten in haar 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 voor 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. Zo werd in 2014 de samenwerking

met Triodos Bank, dat specifiek financieringen verschaft voor duurzame projecten, versterkt ter financiering van het duurzame project te Zwolle⁴.

13. Benchmark inzake energieverbruik

De recente benchmark van éénentwintig 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).

Hoewel dit zeer goede resultaten zijn, zal WDP kansen blijven aangrijpen via interne en externe benchmarking. Gebouwen met de laagste/slechtste score zullen onderworpen worden aan een *quick-scan energieaudit* om zo tot betere resultaten te komen. Hierbij dient de opgezette benchmark als functionele guideline voor duurzame maatregelen in de toekomst.

⁴ Zie ook 5.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring* op blz. 44.

EXTERNE BENCHMARK

SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURE	MEETEENHEDEN	ISA (2011)	BIM ¹ (2009)	AGENTSCHAP NL (2008) ²	ROYAL COMMISSION ON ENVIRONMENT POLLUTION UK (2006) ³	WDP (21 SITES) ⁴
Energie-intensiteit van het gebouw	kWh/m ² /jaar	117	145	104	145	99
Broeikasgasintensiteit uit energie van het gebouw	kg CO ₂ e/m ² /jaar	78	-	-	-	14

¹ Groothandel en detailhandel > 5000 m².
Electriciteit: 89 kWh/m², gas: 56 kWh/m²

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

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

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

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

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

1. Duurzame dagdagelijkse maatregelen binnen de organisatie

Ook binnen haar dagdagelijkse activiteiten heeft WDP maatregelen ingevoerd om haar voetafdruk te verkleinen, waaronder het digitaal documentenbeheer. Via het digitaliseren van inkomende documenten en door deze elektronisch op te slaan, 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 noodzakelijk is, proberen we dit zo veel mogelijk te beperken door het invoeren van kleine, maar toch doeltreffende maatregelen, zoals dubbelzijdig afdrukken. Een bijkomend voordeel is dat efficiënte printers en fotokopieertoestellen 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 heeft deze zelfde groene filosofie geïntroduceerd in het wagenpark van de onderneming, waarbij gekozen wordt voor efficiëntere motor-technologieën. 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 in bedrijfsprocessen en 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

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings-eigendommen	Testprojecten	De afgelopen jaren heeft WDP verschillende testprojecten uitgevoerd: LED-verlichting, verlichting, warmte-koude opslag, dimmen van lichten, 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. WDP pleit er ook voor om in de toekomst testprojecten uit te voeren of betrokken te worden bij onderzoeksprojecten met betrekking tot magazijnen.	In uitvoering	N/R
	Berekening <i>carbon footprint</i> (basis)	In 2013 werd een berekening van de <i>carbon footprint</i> uitgevoerd op investeringseigendommen van WDP voor 2012. Het toepassingsgebied van de studie was beperkt tot energiereleante gegevens (toepassingsgebied 1 en 2 van het GHG-protocol). De berekening was gebaseerd op gegevens van eenentwintig gemonitorde gebouwen. De resultaten worden gebruikt als basis voor een vergelijking van de resultaten van de komende jaren.	2013	N/R
	Up-to-date brengen van de <i>carbon footprint</i>	De berekeningen van de koolstofvoetafdruk zullen de komende jaren jaarlijks worden uitgevoerd.	2014	N/R
	Energiemeting	In de periode 2008-12 werd het energiegebruik van eenentwintig sites digitaal gemeten. Heden is het energiegebruik van andere gebouwen niet in detail gekend. 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.	2018	65%

INVESTERINGSEIGENDOMMEN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings-eigendommen	Hernieuwbare energie	Op het einde van 2013 had de onderneming een geïnstalleerd vermogen bereikt van 30 MWp aan groene energie via zonnepanelen die geïnstalleerd waren op ongeveer dertig sites in België (16 MWp) en Roemenië (14 MWp). WDP onderzoekt momenteel ook of het haalbaar is om meer en verschillende types hernieuwbare energie te installeren, op basis van een lagerisicobeoordeling en een gelijkaardig opbrengstpatroon als vastgoed-investering.	In uitvoering	65%
Investerings-eigendommen (bestaande gebouwen)	Verminderen van het energiegebruik in bestaande gebouwen	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. WDP zal een <i>energie-quick-scan</i> uitvoeren op de sites die het minst goed presteren en werkt verdere acties uit ter reductie van het energieverbruik en responsabilisatie van de huurders.	In uitvoering	25%
	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	Sinds 2006 heeft de Europese Richtlijn inzake Energieprestaties van Gebouwen er bij de lidstaten op aangedrongen om energiereguleren in te voeren. WDP streeft ernaar om deze reguleringen na te leven en streeft ernaar een lager E-niveau te behalen dan in de wet staat voorgeschreven.	In uitvoering	N/R
Investerings-eigendommen (nieuwe gebouwen)	BREEAM-certificering	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. WDP streeft ernaar om elk gebouw met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² een minimumscore van <i>Very Good</i> te laten behalen.	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>energie-quick-scan</i> uit te voeren voor haar kantoren om zo <i>quick-wins</i> te kunnen detecteren en te implementeren.	2013	100%
	Verminderen van het papiergebruik	WDP vermindert het gebruik van papier in haar kantoren. WDP heeft de standaardinstellingen van haar printers gewijzigd naar dubbelzijdig afdrukken.	in uitvoering	N/R

MOBILITEIT

TOEPASSINGSGBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren	Verminderen van de CO ₂ -uitstoot door het wagenpark van de onderneming	WDP stelt voor om de emissies van haar 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 haar personeel.	2013-16	15%
Investerings-eigendommen	Verminderen van de CO ₂ -uitstoot door logistieke activiteiten	WDP streeft ernaar om haar 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 alvast concrete toepassingen.	2013-16	10%

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 haar leveranciers te verkleinen en de CO ₂ -prestatieladder te gebruiken om leveranciers te beoordelen.	2013-16	0%

COMMUNICATIE

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren en investerings- eigendommen	Publicatie van een duurzaamheidsverslag	WDP rapporteert jaarlijks inzake haar duurzaamheidsbeleid.	2013	100%
	<i>Sustainability website</i>	Het duurzaamheidsverslag / beleid van WDP zou gemakkelijk geraadpleegd moeten kunnen worden op haar website.	2014	0%
	Jaarlijks financieel verslag in CO ₂ - vriendelijk drukwerk	WDP zal het aantal kopieën op papier beperken en het online raadplegen van jaar- en duurzaamheids- verslagen stimuleren. De afgedrukte kopieën zullen gemaakt worden op FSC/PEFC-gelabeld papier.	2013	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 rentabiliteit 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 vastgoedexperten 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 2013.

stability and growth



10

Jaarrekening

Inhoudstafel

// 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2013	161
Resultatenrekening	162
Staat van het globaal resultaat	164
Componenten van het nettoresultaat	164
Balans	165
Kasstroomoverzicht	167
Mutatietabel van het geconsolideerd eigen vermogen	168
 // 2. Toelichtingen	 173
I. Algemene informatie over de vennootschap	174
II. Voorstellingsbasis	174
III. Waarderingsregels	176
IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	186
V. Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat	188
VI. Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten	190
VII. Gegevens over de dochterondernemingen	191
VIII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten (inclusief geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)	192
IX. Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	193
X. Financieel resultaat	194
XI. Belastingen	195
XII. Vastgoedbeleggingen	196
XIII. Andere materiële vaste activa	201
XIV. Financiële instrumenten	204
XV. Activa bestemd voor verkoop	207
XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	208
XVII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	209
XVIII. Kapitaal	210
XIX. Voorzieningen	212
XX. Staat van de schulden	213
XXI. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad	214
XXII. Andere kortlopende verplichtingen	217

XXIII.	Gemiddeld personeelsbestand	
	en uitsplitsing van de personeelskosten	217
XXIV.	Transacties tussen verbonden ondernemingen	217
XXV.	Niet in de balans opgenomen	
	rechten en verplichtingen	218
XXVI.	Variaties in behoefte aan werkkapitaal	219
XXVII.	Behoeftte aan werkkapitaal	219
//	3. Verslag van de commissaris	221
//	4. Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2013	227
	Resultatenrekening	228
	Staat van het globaal resultaat	230
	Componenten van het nettoresultaat	230
	Balans	231
	Statutaire resultaatverwerking	233
	Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit	
	van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks	234
	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens	
	artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen	235

// 1.

Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2013

Resultatenrekening

IN EURO (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 13	31 DEC. 12
I. HUURINKOMSTEN		84.239	75.897
Huur	VIII	83.914	75.607
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		325	290
III. MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN		-1.207	-513
Te betalen huur op gehuurde activa		-651	-470
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-908	-548
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen		352	505
NETTOHUURRESULTAAT		83.032	75.384
V. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN		6.415	6.033
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		2.650	2.548
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		3.765	3.485
VII. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN		-7.372	-7.267
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-2.789	-2.732
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen		-4.583	-4.535
VIII. ANDERE MET VERHUUR VERBONDEN INKOMSTEN EN UITGAVEN		7.595	7.185
Beheersvergoeding van het onroerend goed		1.034	910
Opbrengsten van zonne-energie		6.561	6.275
VASTGOEDRESULTAAT		89.670	81.335
IX. TECHNISCHE KOSTEN		-1.510	-1.396
Recurrente technische kosten		-1.532	-1.291
Herstellingen		-1.111	-868
Verzekeringspremies		-421	-423
Niet-recurrente technische kosten		22	-105
Schadegevallen		-95	-173
Vergoedingen schadegevallen door verzekeraars		117	68
X. COMMERCIËLE KOSTEN		-410	-579
Makelaarscommissies		-208	-70
Publiciteit		-93	-198
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-109	-311
XII. BEHEERSKOSTEN VASTGOED		-659	-174
Externe beheersvergoedingen		0	-36
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-659	-138
VASTGOEDKOSTEN		-2.579	-2.149
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT		87.090	79.186
XIV. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP		-4.951	-4.914
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)		82.140	74.272

IN EURO (X 1.000)		TOELICHTING	31 DEC. 13	31 DEC. 12
XVI.	RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	IX	651	101
	Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)		34.930	10.386
	Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-34.279	-10.285
XVIII.	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN *	XII	-1.620	1.757
	Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		11.828	17.245
	Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-14.458	-19.028
	Variaties in de reële waarde van activa in aanbouw (aanleg en terugname)		1.010	3.540
	OPERATIONEEL RESULTAAT		81.171	76.130
XX.	FINANCIËLE INKOMSTEN		2.261	794
	Geïnde intresten en dividenden		562	629
	Andere financiële inkomsten		1.699	165
XXI.	NETTO-INTRESTKOSTEN		-24.197	-21.991
	Intrestlasten op leningen		-8.293	-8.096
	Geactiveerde intercalaire intresten		854	871
	Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-16.488	-14.650
	Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	26
	Andere intrestkosten		-270	-142
XXII.	ANDERE FINANCIËLE KOSTEN		-280	-115
	Bankkosten en andere commissies		-45	-49
	Andere financiële kosten		-235	-66
XXIII.	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA		20.838	-18.488
	FINANCIEEL RESULTAAT	X	-1.378	-39.800
	RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN		79.792	36.330
XXV.	VENNOOTSCHAPSBELASTING		-118	-1.004
XXVI.	EXIT TAKS		0	0
	BELASTINGEN	XI	-118	-1.004
	NETTORESULTAAT		79.675	35.326
	Toerekenbaar aan: Aandeelhouders van de moedermaatschappij		79.675	35.326

* Het betreft hier enkel de schommelingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De schommelingen in reële waarde van zonnepanelen worden rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen, onder de rubriek *Reserves* conform IAS 16. Zie ook toelichting III. *Waarderingsre-gels* op blz. 176.

Staat van het globaal resultaat

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
I. NETTORESULTAAT	79.675	35.326
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	-2.041	-1.691
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-2.041	-1.691
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-2.041	-1.691
GLOBAAL RESULTAAT	77.634	33.635
Toerekenbaar aan: Aandeelhouders van de moedermaatschappij	77.634	33.635

Componenten van het nettoresultaat

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Netto courant resultaat	59.554	52.072
Resultaat op de portefeuille *	-717	1.742
IAS 39-resultaat	20.837	-18.488
NETTORESULTAAT	79.674	35.326
IN EURO (PER AANDEEL)**	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Netto courant resultaat	3,85	3,67
Resultaat op de portefeuille *	-0,05	0,12
IAS 39-resultaat	1,35	-1,30
NETTORESULTAAT	5,15	2,49
IN EURO (PER AANDEEL) (VERWATERD) ***	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Netto courant resultaat	3,70	3,45
Resultaat op de portefeuille *	-0,04	0,12
IAS 39-resultaat	1,30	-1,23
NETTORESULTAAT	4,96	2,34
* Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.		
** Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.		
*** Berekening op basis van het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen.		

Balans – Activa

IN EURO (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 13	31 DEC. 12
I. VASTE ACTIVA		1.290.049	1.146.822
B. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA		114	213
C. VASTGOEDBELEGGINGEN	XII	1.194.061	1.060.615
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1.126.518	1.015.602
Projectontwikkelingen		29.287	7.207
Andere: grondreserve		38.256	37.806
D. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	XIII	77.605	69.018
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		780	1.108
Andere: zonnepanelen		76.825	67.910
E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	XIV	11.466	11.396
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening		80	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		80	0
Leningen en vorderingen		11.386	11.396
Andere		11.386	11.396
G. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	XIV	6.802	5.580
II. VLOTTENDE ACTIVA		17.973	49.603
A. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	XV	2.179	34.564
Vastgoedbeleggingen		2.179	34.564
D. HANDELSVORDERINGEN	XVI	3.613	5.550
E. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	XVII	6.990	5.300
Belastingen		3.672	1.997
Andere		3.318	3.303
F. KAS EN KASEQUIVALENTEN		1.911	1.801
G. OVERLOPENDE REKENINGEN		3.280	2.388
TOTAAL ACTIVA		1.308.022	1.196.425

Balans – Passiva

IN EURO (X 1.000)	TOELICHTING	31 DEC. 13	31 DEC. 12
EIGEN VERMOGEN		527.080	450.181
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ		527.080	450.181
A. Kapitaal	XVIII	124.898	117.349
Geplaatst kapitaal		128.955	120.955
Kosten kapitaalverhoging		-4.057	-3.606
B. Uitgiftepremies		177.057	138.428
C. Reserves		145.451	159.078
D. Nettoresultaat van het boekjaar		79.674	35.326
VERPLICHTINGEN		780.942	746.244
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		587.616	554.473
A. Voorzieningen	XIX	1.073	1.071
Andere		1.073	1.071
B. Langlopende financiële schulden	XX, XXI	537.377	481.446
Kredietinstellingen		464.857	454.488
Financiële leasing		16.171	18.109
Andere		56.349	8.849
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	49.062	69.838
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		49.062	69.838
F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen		103	2.118
Andere		103	2.118
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		193.327	191.771
B. Kortlopende financiële schulden	XX, XXI	173.477	178.418
Kredietinstellingen		170.009	175.186
Financiële leasing		3.468	3.232
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		647	628
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		647	628
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	XIV	14.386	10.274
Exit taks		1.358	0
Andere		13.028	10.274
Leveranciers		11.380	7.929
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		1.648	2.345
E. Andere kortlopende verplichtingen	XXII	633	549
Overige		633	549
F. Overlopende rekeningen		4.184	1.902
TOTAAL PASSIVA		1.308.022	1.196.425

Kasstroomoverzicht

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS	1.801	1.704
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN	89.568	75.324
1. KASSTROMEN MET BETREKKING TOT DE EXPLOITATIE	87.924	75.595
Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten	101.666	57.058
Winst van het boekjaar	79.674	35.326
Rentelasten	24.197	21.991
Ontvangen rente	-2.261	-794
Winstbelasting	56	535
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-18.844	18.342
Afschrijvingen	671	365
Waardeverminderingen	556	43
Over te dragen rentelasten	-1.697	-526
Intercalaire intresten	854	871
Over te dragen renteopbrengsten	561	530
Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	1	-41
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1.620	-1.757
Toename (+)/afname (-) in latente belastingen	78	470
Variaties reële waarde financiële derivaten	-20.837	18.488
Meerwaarde op verkopen	-651	-101
Toename (+)/afname (-) in werkkapitaal	5.102	195
Toename (-)/afname (+) in activa	-1.215	-3.992
Toename (+)/afname (-) in passiva	6.331	4.198
Overige	-14	-11
2. KASSTROMEN MET BETREKKING TOT ANDERE BEDRIJFSACTIVITEITEN	1.643	-271
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten	1.700	264
Betaalde/teruggestorte winstbelasting	-56	-535
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-93.844	-146.172
1. AANKOPEN	-121.531	-156.558
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-63.463	-149.934
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-50.700	-3.388
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-7.368	-3.236
2. OVERDRACHTEN	27.687	10.386
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	10.137	10.386
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen*	17.550	0
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	4.386	70.945
1. Opname van leningen	311.140	238.549
2. Terugbetaling van leningen	-261.815	-127.408
3. Verstrekte financiering aan WDP Development RO	-9	22
4. Betaalde rente	-23.353	-22.336
5. Betaalde dividenden**	-21.577	-17.882
NETTOTOENAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	110	97
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS	1.911	1.801

* Een deel van de koopprijs van de aandelen van WDP CZ zal voldaan worden onder de vorm van een uitgestelde betaling voor een bedrag van 6 miljoen euro.

** Het betreft hier enkel de *cash-out*: in 2012 en 2013 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 73% respectievelijk 72% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2013

IN EURO (X 1.000)	01 JAN. 13	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2012				
		WINST VAN VORIG BOEKJAAR	OVERBOEKING VAN RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	OVERBOEKING VAN DE LATENTE BELASTINGEN MET BETREKKING TOT VASTGOED GELEGEN IN HET BUITENLAND	IMPACT OP DE REËLE WAARDE VAN GESCHATTE MUTATIERECHTEN EN -KOSTEN BIJ HYPOTHEETISCHE VERVREEMDING VAN VASTGOED-BELEGGINGEN	
A. KAPITAAL	117.349	0	0	0	0	
Geplaatsd kapitaal	120.955					
Kosten kapitaalverhoging	-3.606					
B. UITGIFTEPREMIËS	138.428					
C. RESERVES	159.078	35.326	0	0	0	
Wettelijke reserves (+)	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		1.511		11.011	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-28.907				-11.011	
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					
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	1.035					
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-2.204			-115		
Andere reserves	18.334					
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	88.826	35.326	-1.511	115		
D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	35.326	-35.326				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	450.181	0	0	0	0	

		COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT		ANDERE				31 DEC. 13
	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	7.478	0	0	71	124.898
				8.000				128.955
				-522			71	-4.057
				38.629				177.057
	0	0	-2.041	0	-46.854	0	0	145.451
						-149		0
						2.044		148.535
						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
	0	79.674	-2.041	46.107	-46.854	0	13	527.080

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2012

IN EURO (X 1.000)	01 JAN. 12	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2011				
		WINST VAN VORIG BOEKJAAR	OVERBOEKKING VAN RESULTAAT OP PORTEFEUILLE	OVERBOEKKING VAN DE LATENTE BELASTINGEN MET BETREKKING TOT VASTGOED GELEGEN IN HET BUITENLAND	IMPACT OP DE REËLE WAARDE VAN GESCHATTE MUTATIERECHTEN EN -KOSTEN BIJ HYPOTHEETISCHE VERVREEMDING VAN VASTGOED- BELEGGINGEN	
A. KAPITAAL	106.336	0	0	0	0	
Geplaatst kapitaal	109.381					
Kosten kapitaalverhoging	-3.045					
B. UITGIFTEPREMIËS	94.168					
C. RESERVES	171.126	29.704	0	0	0	
Wettelijke reserves (+)	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 (+/-)	129.329				1.281	
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-27.626		3.399		-1.281	
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 (+/-)	-34.708					
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	1.035					
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-1.496			-708		
Andere reserves	20.025					
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	84.602	29.704	-3.399	708		
D. NETTORESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	29.704	-29.704				
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	401.334	0	0	0	0	

		COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT		ANDERE			31 DEC. 12
	OVERBOEKING IAS 39- RESULTAAT	NETTO- RESULTAAT VAN HET HUIDIGE BOEKJAAR	VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN ZONNEPANELEN	KAPITAAL- VERHOGINGEN	UITGEKEERDE DIVIDENDEN	OVERIGE	
	0	0	0	11.013	0	0	117.349
				11.574			120.955
				-561			-3.606
				44.260			138.428
	0	0	-1.691	0	-40.052	-9	159.078
							149
							134.009
							-28.907
	-17.272						-51.980
							-184
							1.035
							-2.204
			-1.691				18.334
	17.272				-40.052	-9	88.826
		35.326					35.326
	0	35.326	-1.691	55.273	-40.052	-9	450.181

// 2.

Toelichtingen

I. Algemene informatie over de vennootschap

WDP (Warehouses De Pauw) is een vastgoedbevak en heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht. Haar 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 2013 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 25 maart 2014.

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 2013.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2013 en 2012 worden weergegeven.

Voor de historische financiële informatie over het boekjaar 2011, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2011 en 2012.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2013

- IFRS 13 *Waardering tegen reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Overheidsleningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Realisatie van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRIC 20 *Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties zijn in 2013 nog niet van kracht, maar mogen 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 2015, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- 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)
- IFRS 14 *Gereguleerde uitgestelde rekeningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing - Beleggingsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, 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)
- IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (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, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 39 *Financiële instrumenten – Vervanging van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

→ IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De groep verwacht dat bovenstaande nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties geen impact zullen hebben op de jaarrekening, behalve voor:

de toepassing van IFRS 11 die zal tot gevolg hebben dat de joint venture WDP Development RO SRL vanaf het boekjaar dat aanvang neemt op 1 januari 2014 zal verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode in plaats van de huidige proportionele consolidatiemethode.

III. Waarderingsregels

1. Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Er is sprake van controle wanneer de onderneming de macht heeft om, rechtstreeks of onrechtstreeks, het financiële en operationele beleid van een entiteit te sturen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten. De jaarrekeningen van de dochterondernemingen worden opgenomen in de consolidatie vanaf de datum van verwerving tot het einde van de controle.

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).

De vennootschappen waarop de groep gezamenlijke controle uitoefent op basis van een contractueel akkoord, worden geboekt volgens de proportionele consolidatiemethode, ongeacht het percentage van deelneming. Dit is van toepassing vanaf de datum waarop de gezamenlijke controle wordt uitgeoefend tot op de datum waarop deze ophoudt. Daar JB Top en WDP Comm. VA gezamenlijke controle uitoefenen op de onderneming WDP Development RO SRL, wordt deze laatste proportioneel ten belope van het deelnemingspercentage van 51% van WDP Comm. VA geconsolideerd.

Hierbij worden alle activa, passiva en resultaten proportioneel opgenomen in de consolidatie a rato van het belang van de groep in deze ondernemingen. Intergroepstransacties en -winsten worden geëlimineerd pro rata van het deelnemingspercentage.

Conform IFRS 11 zal deze joint venture vanaf boekjaar 2014 verwerkt worden 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 waar aan de *goodwill* werd toegewezen. Indien de boekwaarde van een kasstroomgenererende eenheid de bedrijfswaarde overschrijdt, zal het hieruit volgende waardeverlies geboekt worden in het resultaat en in eerste instantie opgenomen worden in mindering van de eventuele *goodwill* en vervolgens aan de andere activa van de eenheid, verhoudingsgewijs aan hun boekwaarde. Een waardevermindering op *goodwill* wordt niet tijdens een later boekjaar hernomen.

3. Vreemde valuta

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

Transacties in vreemde valuta

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

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

Buitenlandse activiteiten

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

De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een apart component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

4. Vastgoedbeleggingen

Terreinen en gebouwen, aangehouden om huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, worden opgenomen als vastgoedbeleggingen. Vastgoedbeleggingen worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen aankoopprijs, inclusief transactiekosten en direct toewijsbare uitgaven.

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van 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 vastgoedbevaks 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. Winsten of verliezen die voortvloeien uit de verandering in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (inclusief winsten of verliezen die voortvloeien uit het verschil tussen de aankoopprijs en de eerste waardering aan reële waarde) worden opgenomen in het resultaat en worden bij de winstverdeling toegewezen aan de reserves.

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. 181).

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 waardeverminderingen-verliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op dertig jaar.

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 tijds patroon 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 waarde-vermindering onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

Bijzondere waardeverminderingen opgenomen in voorbije boekjaren worden teruggedragen 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 teruggedragen.

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 maand 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 hieronder 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) geclassificeerd als aangehouden voor verkoop wordt opgenomen tegen de laagste waarde van zijn boekwaarde en zijn reële waarde minus de verkoopkosten.

Een vastgoedbelegging bestemd voor verkoop wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als andere vastgoedbeleggingen (aan reële waarde). Deze vastgoedbeleggingen worden afzonderlijk voorgesteld in de balans.

10. Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

→ het bedrag van de verplichting op betrouwbare wijze kan worden geschat.

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

11. Personeelsbeloningen

De vennootschap heeft een aantal *defined contribution* pensioenregelingen.

Een toegezegdebijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte vennootschap. 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 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 vastgoedbevak. 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 werken waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden voorafgaandelijk geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria.

14. Belastingen op het resultaat

Het statuut van de vastgoedbevak voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de bevak enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals op verworpen uitgaven en abnormale voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen tenzij hij betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

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

De exit taksen – de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een vastgoedbevak met een onderneming die geen vastgoedbevak 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. 176).
- bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of zulke 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. 191).

- bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor *hedge accounting*. De groep heeft geen hedging instrumenten die hiervoor kwalificeren en als dusdanig worden de evoluties in de *fair value* van de hedging instrumenten verwerkt via de resultatenrekening (zie toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 204).

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De *fair value* van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform het *Vastgoedbevak-KB* (zie toelichting XII. *Vastgoedbeleggingen* op blz. 196).

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 activa-klasse. 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. 201).

Waardering Antwerpen – Lefèbvredok gebaseerd op de assumptie van een verlenging van de concessieduur

Er loopt momenteel een rechtszaak voor het Vredegerecht te Antwerpen over de duur van de concessie van de site te Antwerpen – Lefèbvredok, tussen het Gemeentelijk Havenbedrijf Antwerpen als eigenaar en WDP als concessiehouder. 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 zou zijn.

V. Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat

	31 DEC. 13							
IN EURO (X 1.000)	BELGIË	NEDER- LAND	FRANK- RIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOE- GEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL	
I. Huurinkomsten	45.254	32.812	5.726	0	447	0	84.239	
III. Met verhuur verbonden kosten	-1.036	-97	-74	0	0	0	-1.207	
HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	44.218	32.715	5.652	0	447	0	83.032	
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.444	93	878	0	0	0	6.415	
VI. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-5.851	-530	-975	0	-16	0	-7.372	
VII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven *	7.194	111	82	0	208	0	7.595	
VASTGOEDRESULTAAT **	51.005	32.389	5.637	0	639	0	89.670	
IX. Technische kosten	-1.008	-367	-96	0	-39	0	-1.510	
X. Commerciële kosten	-297	-32	-28	0	-53	0	-410	
XII. Beheerskosten vastgoed	-726	65	9	0	-7	0	-659	
VASTGOEDKOSTEN	-2.031	-334	-115	0	-99	0	-2.579	
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	48.974	32.055	5.522	0	540	0	87.090	
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-4.951	-4.951	
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	48.974	32.055	5.522	0	540	-4.951	82.140	
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen								
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-11	0	0	662	0	0	651	
	-1.618	2.538	-1.197	0	-1.343	0	-1.620	
OPERATIONEEL RESULTAAT	47.345	34.593	4.325	662	-803	-4.951	81.171	

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. Dit aantal werd herleid van vijf naar vier na de verkoop van de Tsjechische porte-

feuille (zie ook 5.3. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 42).

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten.

31 DEC. 12							
	BELGIË	NEDER- LAND	FRANK- RIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOE- GEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL
	41.502	25.208	6.193	2.580	414	0	75.897
	-428	-65	-21	1	0	0	-513
	41.074	25.143	6.172	2.581	414	0	75.384
	4.997	105	905	26	0	0	6.033
	-5.660	-515	-1.021	-52	-19	0	-7.267
	7.055	74	80	-50	26	0	7.185
	47.466	24.807	6.136	2.505	421	0	81.335
	-962	-211	-115	-94	-14	0	-1.396
	-248	-277	-15	-3	-36	0	-579
	-424	283	5	-35	-3	0	-174
	-1.634	-205	-125	-132	-53	0	-2.149
	45.832	24.602	6.011	2.373	368	0	79.186
	0	0	0	0	0	-4.914	-4.914
	45.832	24.602	6.011	2.373	368	-4.914	74.272
	101	0	0	0	0	0	101
	4.391	12	-2.124	-371	-151	0	1.757
	50.324	24.614	3.887	2.002	217	-4.914	76.130

* De opbrengsten van de zonne-energie bedroegen 6,561 miljoen euro in 2013 en 6,275 miljoen euro in 2012. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (6,353 miljoen euro in 2013 en 6,257 miljoen euro in 2012) en Roemenië (0,208 miljoen euro in 2013 en 0,019 miljoen euro in 2012). Ze maken deel uit van de rubriek VII. *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.*

** 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.*

Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende *key performance indicators* (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

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

VI. Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten¹

	31 DEC. 13						
IN EURO (X 1.000)	BELGIË	NEDER- LAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOE- GEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL
VASTGOEDBELEGGINGEN	683.094	404.966	79.673	0	26.328	0	1.194.061
Bestaande gebouwen	652.163	390.690	76.647	0	7.018	0	1.126.518
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	15.011	14.276	0	0	0	0	29.287
Grondreserve	15.920	0	3.026	0	19.310	0	38.256
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	2.179	0	0	0	0	0	2.179
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	66.759	55	0	0	10.791	0	77.605
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	618	55	0	0	107	0	780
Andere: Zonnepanelen	66.141	0	0	0	10.684	0	76.825

	31 DEC. 12						
IN EURO (X 1.000)	BELGIË	NEDER- LAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	NIET-TOE- GEWEZEN BEDRAGEN	TOTAAL
VASTGOEDBELEGGINGEN	591.049	363.746	80.619	0	25.201	0	1.060.615
Bestaande gebouwen	572.326	361.571	77.594	0	4.111	0	1.015.602
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	5.032	2.175	0	0	0	0	7.207
Grondreserve	13.691	0	3.025	0	21.090	0	37.806
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	9.663	0	0	24.901	0	0	34.564
ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	68.053	50	0	277	638	0	69.018
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	721	50	0	277	60	0	1.108
Andere: Zonnepanelen	67.332	0	0	0	578	0	67.910

¹ Voor de mutatietabel met betrekking tot de vastgoedbeleggingen en andere materiële vaste activa wordt verwezen naar blz. 196 in toelichting XII. Vastgoedbeleggingen en blz. 201 in toelichting XIII. Andere materiële vaste activa.

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

	DEEL VAN HET KAPITAAL	
	31 DEC. 13	31 DEC. 12
ONDERNEMINGEN INTEGRAAL OPGENOMEN IN DE CONSOLIDATIE		
NAAM en volledig adres van de ZETEL		
WDP Nederland NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Nederland met deelneming in WDP Development NL NV - Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2 - 4813 DA Breda - Nederland*	100%	100%
WDP France SARL - Rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP CZ SRO - Hvězdova 1716/2b - 140 78 Praag - Tsjechië**	0%	100%
Eurologistik 1 Leasehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België***	100%	0%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België***	100%	0%
Breker Immo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België****	100%	0%
ONDERNEMINGEN DIE PROPORTIONEEL WORDEN OPGENOMEN IN DE CONSOLIDATIE		
WDP Development RO SRL – 1 Baia de Arama Street, building C1, 1 st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië	51%	51%
* WDP Development NL NV werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland NV. ** Op 20 juni 2013 realiseerde WDP de verkoop van 100% van de aandelen in zijn Tsjechische dochteronderneming WDP CZ. De transactie omhelsde een totale waarde van de Tsjechische vastgoedportefeuille van 25 miljoen euro. Een deel van de koopprijs zal voldaan worden via een uitgestelde betaling voor een bedrag van 6 miljoen euro (waarvan reeds 1 miljoen euro werd voldaan op 31 december 2013). Van 1 januari 2013 tot en met de closing werden de inkomsten uit de Tsjechische activa verwerkt als financieel inkomen. *** Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Leasehold BVBA en Eurologistik 1 Freehold BVBA, die de rechten hebben op een bestaande logistieke site van circa 75.000 m² in de strategisch gelegen industriezone Cargovil te Vilvoorde, verworven voor 46,1 miljoen euro. In het kader van de behoefte aan operationele en administratieve vereenvoudiging en het nastreven van synergie-effecten binnen de WDP-groep, fuseerde WDP begin oktober 2013 met haar 100% dochtervennootschap Eurologistik 1 Leasehold BVBA. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. **** Begin september 2013 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Breker Immo NV. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw van ruim 12.000 m² dat via deze transactie werd verworven voor een bedrag van 4,6 miljoen euro. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.		

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

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van zonne-energie)		
waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	13.978	9.355
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	31.911	18.853
meer dan vijf jaar is	50.267	61.163
EINDSALDO	96.156	89.371

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 2012 en 2013 respectievelijk 2,2% en 1,6%.

De geannualiseerde huurinkomsten (inclusief de geannualiseerde opbrengsten van de zonne-energie) zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 8%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 5.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 42).

Type-huurovereenkomst

Voor zijn gebouwen sluit WDP grotendeels overeenkomsten af waarop ofwel het regime van de terbeschikkingstelling van bergruimte die onderworpen is aan BTW, ofwel het gemeen huurrecht van toepassing is. De standaardovereenkomst bij WDP geldt voor een onafgebroken huur van negen jaar met de mogelijkheid tot voortijdige

beëindiging, zowel door verhuurder als huurder na drie en zes jaar mits een voorafgaandelijke opzeg van zes maanden.

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

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

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie en ter waarde van zes maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst wordt tussen 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 opge maakt. 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. 13	31 DEC. 12
Nettoverkoop van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	34.930	10.386
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-34.279	-10.285
RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	651	101

De gerealiseerde meerwaarde in 2013 is gerelateerd aan de verkoop van de Tsjechische activa. Deze portefeuille werd verkocht aan *fair value*. De meerwaarde betreft de terugname van een uitgestelde belastinglatentie.

Ook de andere sites die werden verkocht gedurende 2013, namelijk drie sites te Aalst en één grond te Nijvel - rue Buisson aux Loups (deels), werden verkocht aan *fair value*.

X. Financieel resultaat

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
FINANCIËLE INKOMSTEN	2.261	794
Geïnde intresten	562	629
Andere financiële inkomsten	1.699	165
NETTO-INTRESTKOSTEN	-24.197	-21.991
Intrestlasten op leningen	-8.293	-8.096
Geactiveerde intercalaire intresten	854	871
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.488	-14.650
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	26
Andere intrestkosten	-270	-142
ANDERE INTRESTKOSTEN	-280	-115
Bankkosten en andere commissies	-45	-49
Andere financiële kosten	-235	-66
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	20.838	-18.488
FINANCIEEL RESULTAAT	-1.378	-39.800

Het financieel resultaat (exclusief IAS 39-resultaat) bedraagt -22,2 miljoen euro over 2013, een toename tegenover vorig jaar (-21,3 miljoen euro) met inbegrip van de inkomsten uit de Tsjechische activa die in 2013 tot en met de effectieve verkoop op 20 juni 2013 verwerkt werden als financieel inkomen. De gemiddelde intrestkost bedraagt 3,6% gedurende 2013, stabiel tegenover 2012.

De impact van het IAS 39-resultaat bedraagt +20,8 miljoen euro in de loop van 2013 (tegenover -18,5 miljoen euro in 2012). Deze positieve impact komt voort uit de variatie in de reële waarde van de afgesloten economische rente-indekkingen (voornamelijk *Interest Rate Swaps*) per 31 december 2013 als gevolg van een stijging van de langetermijn intrestvoeten in de loop van 2013. De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de mark-to-marketwaarde (M-t-M) van de afgesloten rente-indekkingen.

Deze schommeling in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreft een niet-gerealiseerd, en non-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld). De totale reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen bedraagt -49,6 miljoen euro per 31 december 2013.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 1. *Risicofactoren* op blz. 3. De derivaten welke door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als afdekkingstransacties volgens IAS 39. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

XI. Belastingen

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
OPGENOMEN IN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING		
Vennootschapsbelasting	-40	-534
Negatieve latente belasting op marktschommelingen	0	-24
Positieve latente belasting op marktschommelingen	288	71
Latente belasting op terugname afschrijvingen	-36	-162
Toekomstige belastingbesparing ingevolge recupereerbare verliezen	-330	-355
TOTAAL BELASTINGEN	-118	-1.004

XII. Vastgoedbeleggingen¹

Bewegingen gedurende het boekjaar

	31 DEC. 13					
IN EURO (X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3	
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	591.049	363.746	80.619	0	25.201	1.060.615
Investeringsen	22.732	3.446	251	0	2.470	28.899
Nieuwe aankopen	51.516	35.236	0	0	0	86.752
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	22.000	0	0	0	0	22.000
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-948	0	0	0	0	-948
Vervreemdingen	-1.637	0	0	0	0	-1.637
Variatie in de reële waarde	-1.618	2.538	-1.197	0	-1.343	-1.620
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	-2.342	2.195	-1.140	0	-1.343	-2.630
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	724	343	-57	0	0	1.010
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	683.094	404.966	79.673	0	26.328	1.194.061
Aanschaffingswaarde	580.944	418.058	74.919	N/R	32.193	1.106.114
Verzekerde waarde	582.055	333.411	65.956	N/R	11.825	993.248
Huuropbrengsten gedurende 2013	45.254	38.812	5.726	N/R	447	84.239

	31 DEC. 12					
IN EURO (X 1.000)	BELGIË	NEDERLAND	FRANKRIJK	TSJECHIË	ROEMENIË	TOTAAL
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3	
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	564.766	210.160	82.607	25.181	25.375	908.089
Investeringsen	15.862	14.957	136	84	-23	31.016
Nieuwe aankopen	0	107.937	0	0	0	107.937
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties	11.800	30.680	0	0	0	42.480
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	-24.893	0	-24.893
Vervreemdingen	-5.771	0	0	0	0	-5.771
Variatie in de reële waarde	4.392	12	-2.124	-372	-151	1.757
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	2.594	-1.730	-2.124	-372	-151	-1.783
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	1.798	1.742	0	0	0	3.540
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	591.049	363.746	80.619	0	25.201	1.060.615
Aanschaffingswaarde	487.281	379.376	74.668	N/R	29.723	971.049
Verzekerde waarde	479.000	291.000	63.000	29.000	8.000	913.000
Huuropbrengsten gedurende 2012	41.502	25.208	6.193	2.580	414	75.897

¹ Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

De kapitaaluitgaven hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille (voor verdere details, zie 5.3. *Beheerverslag - Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 42).

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de *fair value* hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2013 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 2013 realiseerde WDP een bruto-investeringenvolume van circa 150 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Dit werd voornamelijk gerealiseerd in de kernmarkt Benelux. Zo kon WDP in België achtereenvolgens nieuwe sites verwerven te Vilvoorde (Cargovil), Asse (Kobbegem) en Geel en werden de projecten te Londerzeel, Bornem, Aalst, Nijvel en Zwijndrecht opgeleverd. Daarnaast werd ook gestart met twee nieuwbouwprojecten te Londerzeel. In Nederland kocht WDP chronologisch nieuwe sites te Alphen aan den Rijn, Zaltbommel, Barneveld en Venray, en werden vijf nieuwbouwprojecten in de steigers gezet. Voor drie van deze projecten kocht WDP in 2013 reeds de grond aan.

Onderstaande tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks verwacht huurinkomen voor deze panden en de effectief ontvangen huurgelden in 2013.

IN EURO (X 1.000)	JAARLIJKSE HUURINKOMSTEN	WERKELIJKE HUURINKOMSTEN
Vilvoorde, Havendoklaan 18	3.691	2.082
Asse (Kobbegem), Breker 41	415	358
Geel, Hagelberg 12	544	51
Geel, Hagelberg 14	1.221	103
Zaltbommel, Heksekamp 7-9	670	333
Barneveld, Nijverheidsweg 50	386	225
Venray, Newtonstraat 8	451	285
TOTAAL	7.378	3.437

Eind 2012 werd de strategische beslissing genomen om de Tsjechische portefeuille te verkopen, uitgevoerd midden 2013 via de effectieve verkoop van 100% van de aandelen van de Tsjechische dochtermaatschappij². Daarnaast werden drie kleinere niet-strategische sites te Aalst verkocht en een stuk grond te Nijvel (rue Buisson aux Loups).

Onderstaande tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks verwacht huurinkomen voor deze panden en de effectief ontvangen huurgelden in 2013.

2 Het inkomen uit de Tsjechische activa werd vanaf 1 januari 2013 tot en met de closing op 20 juni 2013 verwerkt als financieel inkomen.

IN EURO (X 1.000)	JAARLIJKSE HUURINKOMSTEN	WERKELIJKE HUURINKOMSTEN
Aalst, Trangel 5 - Gheeraertstraat 15-16	295	277
Aalst, Dendermondsesteenweg 75	193	181
Aalst, Denderstraat 54-56 - Trangel	225	211
TOTAAL	714	669

De variatie in de waardering van de vast-goedbeleggingen is te verklaren door de evolutie van de huurinkomsten, onder meer door de indexatie (+), het effect van nieuwe verhuringen (+) alsook de impact van enkele huuropzeggingen (-). Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt per 31 december 2013 8,2%, stabiel tegenover 8,2% per eind 2012.

Waarderingsmethodologie

NIET-OBSERVEERBARE INPUTS 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. 13	BANDBREEDTE (MIN. / MAX.) (GEWOGEN GEMIDDELDE) 31 DEC. 13
3	België	683.094	Discounted Cash Flow Inkomenskapitalisatie	• ERV (in euro/m²)¹ • Verdisconteringsvoet • Vereist rendement • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag) • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag) • Bezettingsgraad • Inflatie	20-85 euro/m ² (39 euro/m ²) 5,8%-8,3% (6,5%) 7,0%-8,5% (7,5%) 3 maand-20 jaar (5,3 jaar) 3 maand-33 jaar (8,1 jaar) 38%-100% (96,7%) 1,4%-1,4% (1,4%)
3	Nederland	404.966	Discounted Cash Flow Inkomenskapitalisatie	• ERV (in euro/m²)¹ • Verdisconteringsvoet • Vereist rendement • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag) • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag) • Bezettingsgraad • Inflatie	30-80 euro/m ² (46 euro/m ²) 6,3%-8,3% (7,5%) 7,5%-11,5% (8,3%) 3 maand-15 jaar (8,6 jaar) 3 maand-20 jaar (10,4 jaar) 0%-100% (98,3%) 2,0%-2,0% (2,0%)
3	Frankrijk	79.673	Inkomenskapitalisatie	• ERV (in euro/m²)¹ • Vereist rendement • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag) • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag) • Bezettingsgraad	35-55 euro/m ² (40 euro/m ²) 7,0%-9,0% (8,0%) 1 jaar-8 jaar (3,6 jaar) 3 jaar-17 jaar (7,0 jaar) 50%-100% (95,5%)
3	Roemenië	26.328	Inkomenskapitalisatie Vergelijkbare markt-transacties	• ERV (in euro/m²)¹ • Vereist rendement • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag) • Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag) • Bezettingsgraad	35-50 euro/m ² (45 euro/m ²) 9,3%-9,3% (9,3%) 6 jaar-8 jaar (7,9 jaar) 8 jaar-10 jaar (8,5 jaar) 100%-100% (100%)
¹ Voor de ERV werd enkel rekening gehouden met de huurprijzen voor de beschikbare opslagruimten. 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: 5,8%, Frankrijk: 3,2% en Roemenië: 3,0%.

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
ERV (in euro/m²)	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
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 2% van de huurinkomsten geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van circa 23 miljoen euro (*ceteris paribus*). Het effect van een stijging (daling) van het vereist rendement van 25bps geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de portefeuille van circa 35 miljoen euro (*ceteris paribus*).

Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP volgt een gecentraliseerde aanpak waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoedschattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het auditcomité. Elk jaar bepalen de CEO en CFO, na goedkeuring door het auditcomité, welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille.

Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens het *vastgoed-bevak-KB* (zie ook 11.6. *Permanent document - Vastgoeddeskundige* op blz. 246). 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, een 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 huursituatie worden gereflecteerd alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

VASTGOEDDESKUNDIGE	LOCATIE	REËLE WAARDE (IN EURO X 1.000)	DEEL VAN DE TOTALE PORTEFEUILLE (IN %)
Stadim	België	433.624	36
Cushman & Wakefield	België, Roemenië	275.799	23
DTZ Zadelhoff	Nederland	404.966	34
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	79.673	7
TOTAAL		1.194.061	100

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 van onderhoud en herstel, etc.).

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 werden 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 cashflow projecties (bijvoorbeeld 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

	31 DEC. 13			31 DEC. 12		
IN EURO (X 1.000)	ZONNE-PANELEN	ANDERE *	TOTAAL	ZONNE-PANELEN	ANDERE *	TOTAAL
Niveau volgens IFRS	3	N/R		3	N/R	
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	67.910	1.108	69.018	67.000	1.185	68.185
Investeringen	8.558	0	8.558	2.605	0	2.605
Nieuwe aankopen	2.398	221	2.619	0	210	210
Vervreemdingen	0	-277	-277	0	-43	-43
Variatie in de reële waarde **	-2.041	-272	-2.313	-1.695	-244	-1.939
Meerwaarden	2.064	0	2.064	0	0	0
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.105	-272	-4.377	-1.695	-244	-1.939
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	76.825	780	77.605	67.910	1.108	69.018
Aanschaffingswaarde	60.532	2.268	62.800	49.576	2.324	51.900

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

** Zonnepanelen worden geherwaardeerd conform IAS 16. De meer- of minwaarden worden rechtstreeks geboekt in een aparte rubriek van het eigen vermogen. Indien minwaarden worden gerealiseerd of indien de *fair value* van de zonnepanelen onder de oorspronkelijke investeringswaarde daalt, worden deze minwaarden via de resultatenrekening geboekt. Zie eveneens toelichting IV. *Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden* op blz. 186.

Kapitaaluitgaven hebben betrekking op de investeringen in twee nieuwe grondparken voor zonne-energie te Sarulesti en Fundulea

in Roemenië en de verwerving van een PV-installatie te Geel in België.

Waarderingsmethodologie - Zonnepanelen

	WAARDERINGSMETHODOLOGIE	
CLASSIFICATIE VOLGENS GEOGRAFISCHE INDELING	BELGIË	ROEMENIË
NIVEAU (IFRS)	3	3
REËLE WAARDE 31 DEC.13 (IN EURO X 1.000)	66.141	10.684
WAARDERINGSTECHNIEK	DISCOUNTED CASH FLOW	DISCOUNTED CASH FLOW
Impliciete zonnenschijnduur	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonnenschijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2013 bestaat het zonnepanelenpark uit 29 sites.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonnenschijnduur van 1.250 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2013 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 (Romanian Energy Regulatory Authority) toegekend voor elk project voor een periode van vijftien jaar vast. De PV-projecten van WDP in Roemenië ontvangen 6 GSC per MWh geproduceerde groene energie (waarvan 2 met uitstel conform het regelgevend kader). De certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op een gereguleerde 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 energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2013 wordt er gewaardeerd aan de hand van de op 31 december 2013 gepubliceerde CAL 14, 15 en 16.	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de werkelijk ontvangen prijzen voor de verkochte groene energie.
Verdisconteringsvoet	De weerhouden rendementsvereiste is equivalent aan de <i>Interest rate swap</i> op dertig jaar, vermeerderd met een risicopremie van 200 basispunten (bps).	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktriscopremie en het landspecifieke risico.
Rendementsdaling	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost ten einde 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 ten einde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.

Sensitiviteit van waarderingen

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

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

Daarnaast kan de sensitiviteit van de *fair value* van de zonnepanelen als volgt worden ingeschat (op basis van een *ceteris paribus* benadering): het effect van een stijging (daling) van het vereist rendement van 25 bps geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de zonnepanelen van circa 1,4 miljoen euro.

Waarderingsproces

Er bestaat geen gestandaardiseerd waarderingsmodel voor investeringen in zonnepanelen. De *fair value* van deze activa wordt door WDP berekend aan de hand van een *discounted cash flow* model op basis van de toekomstige opbrengsten en kosten.

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

De data en inputs met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen worden op continue basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de totaliteit van de PV-installaties terwijl er een consistente vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsver-eisten 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:

		31 DEC. 13		
IN EURO (X 1.000)	IFRS-BALANSRUBRIEK	NIVEAU (IFRS)	GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE
FINANCIËLE ACTIVA				
Leningen en vorderingen - Andere	I. - E.	2	11.453	11.453
Langetermijnvorderingen	I. - G.	2	6.802	6.802
Handelsvorderingen en andere vaste activa	II. - D.	2	3.613	3.613
Kas en kasequivalenten	II. - F.	2	1.911	1.911
TOTAAL			23.779	23.779
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN				
Commercial paper	II. B.	2	145.341	145.341
Obligatielening	I. B.	2	49.700	49.625
Bankschuld	I. B. en II. B.	2	489.523	489.523
Financiële leasing	I. B. en II. B.	2	19.638	19.638
Overige financiële schulden	I. B.	2	6.727	6.727
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2	14.386	14.386
TOTAAL			725.315	725.240

Het geheel van 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.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden is gebaseerd 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 door een indicatieve prijs zoals aangegeven door de *broker*, 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.

Financiële instrumenten aan reële waarde (IAS 39)

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op zijn 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 hedging* beleid. De groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve

doelinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoelinden (*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 geleverd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de *fair value* hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebepaling gebeurt op basis van een *discounted cash flow* model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de *forward interest curve* op balansdatum. Gedurende 2013 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de *fair value* hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. De details en waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkingsinstrumenten zijn als volgt:

CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS	31 DEC. 13			
	NIVEAU (IFRS)	NOTIONEEL BEDRAG (IN EURO)	RENTEVOET (IN %)	VERVAL IN
Interest Rate Swap (callable)	2	20.000.000	3,75	2014
Interest Rate Swap	2	15.000.000	0,88	2014
Interest Rate Swap	2	5.000.000	4,11	2014
Interest Rate Swap	2	5.000.000	4,05	2014
Interest Rate Swap	2	20.000.000	3,19	2015
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,48	2016
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,88	2016
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,54	2016
Interest Rate Swap (callable)	2	10.000.000	3,60	2017
Interest Rate Swap (callable)	2	15.000.000	4,16	2017
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,50	2017
Interest Rate Swap	2	20.000.000	4,56	2017
Interest Rate Swap	2	25.000.000	3,50	2017
Interest Rate Swap (callable)	2	10.000.000	3,45	2018
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 (callable)	2	10.000.000	2,80	2018
Interest Rate Swap	2	10.000.000	4,25	2018
Interest Rate Swap	2	20.000.000	4,57	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	5.409.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	3.606.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	5.409.000	3,48	2020
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,39	2021
Interest Rate Swap	2	25.000.000	3,61	2021
Interest Rate Swap	2	10.000.000	3,24	2021
Interest Rate Swap	2	25.000.000	1,89	2021
Interest Rate Swap (forward start)	2	20.000.000	1,77	2022
Interest Rate Swap	2	15.000.000	3,08	2022
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. 13					
	NIVEAU (IFRS)	NOTIONEEL BEDRAG (IN EURO X 1.000)	RENTEVOET (IN %)	LOOPTIJD (IN J)	ACTIVA	VERPLICHTIN- GEN
CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS						
Interest Rate Swap	2	409.424	3,23%	5,7	33	39.637
Interest Rate Swap (forward start)	2	20.000	1,77%	8,3	47	0
Interest Rate Swap (callable)	2	86.000	3,62%	3,3	0	8.266
Floor KI/ Cap KO	2	10.000	4,50%	5,0	0	1.806
TOTAAL *		525.424	3,26%	5,4	80	49.709
* Van het notioneel bedrag van circa 525 miljoen euro aan uitstaande derivate instrumenten zijn per 31 december 2013 slechts 505 miljoen euro aan schulden ingedekt.						

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

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
REËLE WAARDE OP BALANSDATUM	-49.629	-70.466
Financiële vaste activa	80	0
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	80	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	49.062	69.838
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	49.062	69.838
Kortlopende verplichtingen	647	628
Andere kortlopende financiële verplichtingen	647	628
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	20.837	-18.488
Opbrengsten	20.837	445
Kosten	0	-18.933

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

WIJZIGING VAN DE RENTE	
WIJZIGING IN DE RENTE	IMPACT OP DE WIJZIGING IN REËLE WAARDE VAN DE IRS'EN PER 31 DEC. 13 (IN EURO X 1.000)
-0,50%	-13.891
-0,25%	-6.931
0,00%	0
+0,25%	+6.871
+0,50%	+13.583

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 5.4. *Beheerverslag - Beheer van de financiële middelen* blz. 50. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 5.6. *Beheerverslag - Vooruitzichten* op blz. 68 alsook naar toelichting XX. *Staat van de schulden* op blz. 213.

XV. Activa bestemd voor verkoop

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
België		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2012	0	34.564
Activa bestemd voor verkoop per eind 2013	2.179	0
TOTAAL	2.179	34.564

Gedurende 2013 werd de verkoop van de Tsjechische portefeuille gerealiseerd via de verkoop van 100% van de aandelen in WDP's Tsjechische dochtervennootschap WDP CZ. Tevens werden in België drie kleinere, niet-strategische sites te Aalst alsook een grond te Nijvel (deels) verkocht.

Momenteel staat een bedrag van 2,2 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een stuk grond te Wieze en een site te Boom. Deze laatste werd verkocht in februari 2014. Het stuk grond zal in de loop van 2014 eveneens worden verkocht.

XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Klanten	4.539	6.593
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-1.427	-1.558
Op te maken facturen / Te ontvangen creditnota's	501	491
Overige vorderingen	0	24
HANDELSVORDERINGEN	3.613	5.550

De handelsvorderingen op minder dan één jaar namen af van 5,6 miljoen euro per eind 2012 naar 3,6 miljoen euro per eind 2013.

Handelsvorderingen zijn merendeels contant betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13		31 DEC. 12	
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen <i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	2.720	140	2.520	0
Vervallen 30-60 dagen <i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	278	70	710	0
Vervallen 60-90 dagen <i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	159	1	1.415	0
Vervallen > 90 dagen <i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	1.382	1.216	1.948	1.558
TOTAAL KLANTEN <i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	4.539	1.427	6.593	1.558

DUBIEUZE DEBITEUREN - MUTATIETABEL

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1.558	1.513
Toevoegingen	908	548
Terugnages	-352	-505
Toevoegingen met betrekking tot langetermijnvorderingen	-707	0
Andere	20	2
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	1.427	1.558

In vergelijking met vorig boekjaar, is de provisie voor dubieuze debiteuren gedaald van 1,558 miljoen euro naar 1,427 miljoen euro.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren wordt er 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 maandelijks 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 uit zonne-energie) afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant. Voor de voornaamste huurders zie 7.1. *Vastgoedverslag - Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille* op blz. 114. 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. 13	31 DEC. 12
Belastingen	3.672	1.997
Andere	3.318	3.303
TOTAAL	6.990	5.300

XVIII. Kapitaal

		EVOLUTIE GEPLAATST KAPITAAL 31 DEC. 13 (IN EURO X 1.000)	AANTAL AANDELEN
	Oprichting Rederij De Pauw	50	
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	
	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	
	Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	
	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	327	
	Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	
1999	GEPLAATST KAPITAAL EN AANTAL AANDELEN OP MOMENT VAN BEURSGANG (JUNI 1999)	49.425	6.640.000
2001	Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	259.593
2001	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	46	0
2003	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	27.598	985.656
2006	Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International	29.415	707.472
2006	Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009	Kapitaalverhoging DHL-transactie	6.478	807.733
2009	Kapitaalverhoging	25.130	3.133.484
2011	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.216	650.437
2011	Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.642	454.146
2012	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.988	622.013
2012	Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	675	84.226
2012	Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	5.910	736.932
2013	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.600	573.596
2013	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	3.400	423.959
TOTAAL		128.955	16.079.247

	31 DEC. 13	31 DEC. 12
AANTAL DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN	15.081.692	13.638.521
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	573.596	622.013
Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	0	84.226
Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	0	736.932
Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	423.959	0
AANTAL DIVIDENDGERECHTIGDE AANDELEN BIJ HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	16.079.247	15.081.692
Nettoresultaat van het boekjaar (in euro x 1.000)	79.675	35.326
Nettoresultaat per aandeel (in euro) *	5,15	2,49
* 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, werden 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 (IN EURO X 1.000)	31 DEC. 13	
	BELGIË MILIEUSANERING	TOTAAL
BEGINSALDO	1.071	1.071
Gebruikte bedragen	-6	-6
Toevoegingen	8	8
EINDSALDO	1.073	1.073
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	

In de loop van het boekjaar 2013 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 2013 bedraagt nog 1,1 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Anderlecht (Frans Van Kalkenstraat 9, Biestebroekkaai 300 en Walcourtstraat), Beersel (Stationsstraat 23D) en Sint-Jans-Molenbeek (Delaunoyststraat 35-36 + 58-60).

AARD VAN DE VERPLICHTING (IN EURO X 1.000)	31 DEC. 12	
	BELGIË MILIEUSANERING	TOTAAL
BEGINSALDO	1.112	1.112
Gebruikte bedragen	-41	-41
EINDSALDO	1.071	1.071
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. 13	31 DEC. 12	31 DEC. 13	31 DEC. 12	31 DEC. 13	31 DEC. 12	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Commercial paper	145.341	145.438	145.341	145.438				
Straight loans	22.449	27.598	22.449	27.598				
Roll-over kredieten	2.216	2.128	2.216	2.128				
Leasingschulden	3.468	3.232	3.468	3.232				
Overige	3	22	3	22				
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	173.477	178.418	173.477	178.418	0	0	0	0
Roll-over kredieten	464.857	454.488			424.916	432.367	39.941	22.121
Obligatielening	49.625	-					49.625	
Leasingschulden	16.171	18.109			10.481	11.566	5.690	6.543
Overige	6.724	8.849					6.724	8.849
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	537.377	481.446	0	0	435.397	443.933	101.980	37.513
TOTAAL	710.854	659.864	173.477	178.418	435.397	443.933	101.980	37.513

Algemeen (zie ook 5.4. Beheersverslag - Beheer van de financiële middelen)

De totale financiële schulden bedragen per 31 december 2013 711 miljoen euro, tegenover 660 miljoen euro per eind 2012. 24% van deze schulden betreffen schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en schulden aangaan in het kader van het commercial paper-programma). De overige 76% hebben een looptijd op meer dan één jaar, waarvan er 14% vervallen op meer dan vijf jaar.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden per 31 december 2013 bedraagt 3,0 jaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de herfinanciering van bestaande kredietfaciliteiten gerealiseerd na afsluitdatum en vóór bekendmaking van de cijfers voor 2013. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 3,4 jaar. Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie.

Indien deze telkens zouden uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 4,2 jaar.

Op 31 december 2013 zijn nagenoeg alle schulden afgesloten aan een vlottende intrestvoet op korte termijn plus bancaire marge, behalve de obligatielening waarop een vaste rente verschuldigd is. Om het bedrijf te beschermen tegen de volatiliteit en een stijging van de rentevoeten op korte termijn, maakt het bedrijf gebruik van *Interest Rate Swaps* (IRS'en). Het bedrag aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 555 miljoen euro met een gewogen gemiddelde looptijd van 5,7 jaar, wat een indekkingsgraad van 78% impliceert.

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 3,6% voor het boekjaar 2013, stabiel ten opzichte van 2012, en met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten.

Voor het boekjaar 2013 bedraagt het effect op het netto courant resultaat van een hypothetische stijging van de rentetarieven met 1% ongeveer 1,6 miljoen euro negatief¹.

¹ Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 5.6. *Beheerverslag - Vooruitzichten* op blz. 68.

Per 31 december 2013 werd voldaan aan alle bankconvenanten die contractueel van toepassing zijn (verdere info in verband met deze convenanten zie XXV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen* op blz. 218).

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

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Langlopende en kortlopende verplichtingen	780.942	746.244
Uit te sluiten:		
I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen	-1.073	-1.071
I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-49.062	-69.838
I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen	-103	-2.118
II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Overige: Afdekkingsinstrumenten	-647	-628
II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen	-4.184	-1.902
TOTALE SCHULDENLAST	A 725.873	670.687
Totale activa van de balans	1.308.022	1.196.425
Uit te sluiten:		
E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	-80	0
TOTAAL ACTIVA IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDRATIO	B 1.307.942	1.196.425
SCHULDRATIO	A / B 55,50%	56,06%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Naar aanleiding van artikel 54 van het KB met betrekking tot de vastgoedbevaks van 7 december 2010, dient de openbare vastgoedbevaks, 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 bevak. In de halfjaarlijkse en jaarlijkse financiële verslagen dient te worden verantwoord hoe het financieel plan in de relevante periode werd uitgevoerd en hoe de bevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

1. Evolutie van de schuldgraad

Gedurende 2013 is de geconsolideerde schuldgraad van WDP quasi gelijk gebleven met 55,5% per 31 december 2013 tegenover 56,1% per 31 december 2012. Dit is met in achtneming van een totaal investeringsvolume van circa 150 miljoen euro bruto, met andere woorden: gezien de quasi constante schuldgraad, werd de kapitaalstructuur niet gewijzigd door de investeringen. Dit werd mogelijk gemaakt doordat de nieuwe investeringen gefinancierd werden met een verhouding eigen vermogen tegenover vreemd vermogen van circa 45-55. Het eigen vermogen werd immers versterkt met circa 60 miljoen euro door de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend, de verwerving van twee sites te Geel (inclusief PV-installatie) via rechtstreekse fusie en de gereserveerde winsten. Tevens verkocht WDP zijn Tsjechische portefeuille alsook enkele kleinere, niet-strategische sites binnen de Belgische portefeuille voor een totaalbedrag van circa 35 miljoen euro.

Op basis van de huidige schuldgraad van 55,5% per 31 december 2013 heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van circa 350 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt circa 150 miljoen euro alvorens de 60% schuldgraad te overschrijden.

Anderzijds hebben de waarderingen van de portefeuille eveneens een impact op de schuldgraad. Rekening houdende met de huidige kapitaalbasis, zou pas bij een mogelijke waardedaling van de vastgoedbeleggingen van ongeveer 200 miljoen euro of 17% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 1.196 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 de periode 2011-13 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille.

Tevens stelt het *Vastgoedbevak-KB* dat, indien de enkelvoudige of geconsolideerde schuldratio van de vastgoedbevak 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 schuldratio of, in voorkomend geval, de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak, 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 van de schuldgraad in 2014

Het doel is om de schuldgraad te behouden op een niveau tussen de 55% en 60%. In deze context zijn de vooropgestelde doelstellingen van WDP gebaseerd op een gelijkblijvende kapitaalstructuur.

De schuldgraad van WDP zal in de loop van 2014 waarschijnlijk evolueren van 55,5% per 31 december 2013 naar 56,3% per 31 december 2014. Hierbij is rekening gehouden met de volgende elementen:

- de uitvoering van het lopende investeringsprogramma en de geplande desinvesteringen¹;
- de winstreservering rekening houdende met de voorziene winstverwachting voor 2014 van circa 66 miljoen euro en de dividendbetaling over het boekjaar 2013;
- 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 vastgoed trends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen vermogen van de bevak, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

WDP acht de huidige kapitaalstructuur adequaat gezien de aard van het vastgoed waarin WDP investeert met steeds een gemiddelde return van 8%, waardoor er een voldoende ruime marge is om de interestlasten van de schulden te dragen. Bovendien heeft WDP een stevig *track record* in het aantrekken van financieringsmiddelen. Enerzijds heeft het 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 bevak zouden noodzaken, zal dit onverwijld gebeuren en zullen de aandeelhouders van de bevak hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de bevak.

¹ Zie ook 5.3. *Beheersverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 42 en *Balans – Activa* op blz. 231.

XXII. Andere kortlopende verplichtingen

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen	384	296
Andere	150	156
Nog te betalen dividenden	99	97
TOTAAL	633	549

XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31 DEC. 13	31 DEC. 12
BIJ DE VOLLEDIG GECONSOLIDEERDE ONDERNEMINGEN		
GEMIDDELD PERSONEELSBESTAND (IN VTE*)	30,4	28,6
a) Arbeiders	5,6	4,4
b) Bedienden	24,8	24,2
Administratief bedienden	17,8	15,0
Technisch bedienden	7,0	9,2
GEOGRAFISCHE LOCATIES PERSONEELSBESTAND (IN VTE*)	30,4	28,6
West-Europa	27,4	25,4
Centraal- en Oost-Europa	3,0	3,2
PERSONEELSKOSTEN (IN EURO X 1.000)	2.409	2.293
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	1.644	1.559
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	437	428
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	101	98
d) Andere personeelskosten	227	208
* VTE staat voor <i>Volzijdse Equivalenten</i> .		

XXIV. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Naast de bestuurdersvergoeding aangerekend door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP, zijn er geen andere transacties tussen verbonden ondernemingen. Voor 2013 is deze vergoeding vastgesteld op 1.100.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor

de Raad van Bestuur in 2013, inclusief de bonus-regeling voor het uitvoerend management en het beheer van de bevak (zie eveneens 5.7. *Beheer-verslag - Corporate governance* op blz. 78).

XXV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en haar dochtervennootschappen hebben op 31 december 2013 voor een totaalbedrag van 5.141.883 euro aan bankgaranties gevestigd waarvan de begunstigten onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

IN EURO	31 DEC. 13
Milieu	1.418.530
Huur en concessie	230.680
Financieel	2.707.694
Juridisch	750.000
Services	34.979

De moederonderneming WDP Comm. VA heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV ten belope van 23,7 miljoen euro ten gunste van ING. Begin 2014 werd deze borgstelling opgeheven aangezien het krediet van ING werd verlengd en toegestaan op het niveau van de moedermaatschappij WDP Comm. VA.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland NV ten belope van 125 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO. Begin 2014 werd deze borgstelling voor een bedrag van 100 miljoen euro opgeheven aangezien het krediet van ABN AMRO deels werd verlengd en voor een equivalent bedrag van 100 miljoen euro werd toegestaan op het niveau van de moedermaatschappij WDP Comm. VA.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB.

WDP heeft de volgende verbintenissen aangegaan met financierders¹:

- Verbintenis ten gunste van de kredietinstellingen waarmee WDP gebruikelijk handelt om de vaste activa niet te belasten met hypothecken of volmachten daartoe (*negative pledge*).
- WDP heeft de verbintenis aangegaan met de verschillende financierders om gekwalificeerd te blijven als vastgoedbevak. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in het KB van 10 april 1995, het KB van 21 juni 2006 en het KB van 7 december 2010. Voor meer informatie zie 12. *Algemene informatie betreffende de vastgoedbevak, de FBI en de SIIC* op blz. 249.
- 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 financierders verbindt WDP zich ertoe om een *Interest Coverage Ratio*² aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau doorgaans 1,5x³. Voor 2013 bedraagt deze 3,6x.
- Bij sommige financierders 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.

1 Onder *Financierders* 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 leasingen en soortgelijke.

3 Behalve voor drie leningen waarvoor de minimale *Interest Coverage Ratio* 2,0x bedraagt.

→ Bij sommige financierders 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 2013 bedraagt deze ratio 0%.

Per 31 december 2013 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

XXVI. Variaties in behoefte aan werkkapitaal

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
TOENAME (-) / AFNAME (+) IN ACTIVA	-1.215	-3.992
Handelsvorderingen	-2.050	-2.958
Belastingvorderingen	1.502	-1.027
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	-683	-7
Andere vlottende activa	16	0
TOENAME (+) / AFNAME (-) IN PASSIVA	6.331	4.198
Handelsschulden	3.412	5.342
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	-2.786	-51
Andere kortlopende schulden	29	-1.799
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	5.676	706
OVERIGE	-14	-11
TOTAAL	5.102	195

De stijging in de handelsschulden gedurende 2013 is gerelateerd aan de toename van de projecten in uitvoering.

XXVII. Behoeftte aan werkkapitaal

IN EURO (X 1.000)		31 DEC. 13	31 DEC. 12
VLOTTENDE ACTIVA – COMPONENTEN WERKKAPITAAL	A	13.883	13.238
Handelsvorderingen		3.613	5.550
Belastingvorderingen		3.672	1.997
Andere vlottende activa		3.318	3.303
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten		3.280	2.388
VLOTTENDE PASSIVA – COMPONENTEN WERKKAPITAAL	B	19.203	13.353
Exit taks		1.358	0
Handelsschulden		11.380	7.929
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		1.648	2.345
Andere kortlopende schulden		633	549
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		4.184	1.902
WERKKAPITAAL EINDE VAN HET BOEKJAAR	A-B	-5.320	-115

// 3.

Verslag van 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 ze 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

Verslag van de commissaris 2012

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2012

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 zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

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. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2012, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht 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. De totale activa in de geconsolideerde balans bedraagt 1.196.425 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 35.326 (000) euro.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die het nodig acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg 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 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 afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief 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 met betrekking tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking 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 door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap Warehouses De Pauw Comm. VA een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 december 2012, en van haar resultaten en kasstromen voor 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, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan sluiten wij de volgende bijkomende vermelding in 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 in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 22 maart 2013

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

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

DE COMMISSARIS

// 4.

Niet-geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2013 ¹

¹ De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA.
Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010.

Resultatenrekening

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
I. HUURINKOMSTEN	44.564	42.286
Huur	44.295	42.081
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	269	205
III. MET VERHUUR VERBODEN KOSTEN	-1.036	-428
Te betalen huur op gehuurde activa	-586	-405
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-625	-549
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	175	526
NETTOHUURRESULTAAT	43.528	41.858
V. RECUPERATIE VAN HUURLASTEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	5.493	5.063
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.255	2.033
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	3.238	3.030
VII. HUURLASTEN EN BELASTINGEN NORMAAL GEDRAGEN DOOR DE HUURDER OP VERHUURDE GEBOUWEN	-5.902	-5.725
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.392	-2.192
Voorheffingen en belasting op verhuurde gebouwen	-3.510	-3.533
VIII. ANDERE MET VERHUUR VERBODEN INKOMSTEN EN UITGAVEN	7.194	7.054
Beheersvergoeding van het onroerend goed	841	779
Opbrengsten van zonne-energie	6.353	6.275
VASTGOEDRESULTAAT	50.314	48.250
IX. TECHNISCHE KOSTEN	-994	-965
Recurrente technische kosten	-1.022	-844
Herstellingen	-818	-651
Verzekeringspremies	-204	-193
Niet-recurrente technische kosten	28	-121
Schadegevallen	28	-121
X. COMMERCIËLE KOSTEN	-295	-247
Makelaarscommissies	-82	-36
Publiciteit	-155	-120
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-57	-91
XII. BEHEERSKOSTEN VASTGOED	-726	-424
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-726	-424
VASTGOEDKOSTEN	-2.013	-1.636
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	48.300	46.614
XIV. ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP	8.391	5.660
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	56.691	52.274

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
XVI. RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDBELEGGINGEN	-11	101
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoop prijs – transactiekosten)	10.137	10.386
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-10.148	-10.285
XVIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	-1.150	4.297
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen *	6.634	9.634
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-8.507	-7.134
Variaties in de reële waarde van activa in aanbouw (aanleg en terugname)	723	1.797
OPERATIONEEL RESULTAAT	55.531	56.672
XX. FINANCIËLE INKOMSTEN	12.195	5.117
Geïnde intresten en dividenden	10.350	5.054
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	0
Andere financiële inkomsten	1.846	63
XXI. NETTO-INTRESTKOSTEN	-22.554	-21.076
Intrestlasten op leningen	-6.230	-6.674
Geactiveerde intercalaire intresten	412	327
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.488	-14.650
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	26
Andere intrestkosten	-248	-105
XXII. ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	-121	-53
Bankkosten en andere commissies	-36	-43
Andere financiële kosten	-85	-10
XXIII. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	36.570	-4.891
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	20.837	-18.488
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	20.837	-18.488
Andere **	15.733	13.597
FINANCIEEL RESULTAAT	26.089	-20.903
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	81.620	35.769
XXIV. VENNOOTSCHAPSBELASTING	-381	-697
XXV. EXIT TAKS	0	0
BELASTINGEN	-381	-697
NETTORESULTAAT	81.239	35.072
* 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. 13	31 DEC. 12
I. NETTORESULTAAT	81.239	35.072
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	-3.596	-1.691
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-3.596	-1.691
Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	-3.596	-1.691
GLOBAAL RESULTAAT	77.643	33.381
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	77.643	33.381

Componenten van het nettoresultaat

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
NETTO COURANT RESULTAAT	45.830	35.565
Resultaat op de portefeuille	-1.161	4.398
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	15.733	13.597
IAS 39-resultaat	20.837	-18.488
NETTORESULTAAT	81.239	35.072

IN EURO (PER AANDEEL) *	31 DEC. 13	31 DEC. 12
NETTO COURANT RESULTAAT / AANDEEL	2,96	2,51
Resultaat op de portefeuille / aandeel	-0,08	0,31
Variaties in de reële waarde van deelnemingen / aandeel	1,02	0,96
IAS 39-resultaat / aandeel	1,35	-1,30
NETTORESULTAAT / AANDEEL	5,25	2,48

* Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
VASTE ACTIVA	1.147.822	1.014.791
B. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	114	212
C. VASTGOEDBELEGGINGEN	687.391	601.791
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	656.366	582.974
Projectontwikkelingen	15.011	5.032
Andere: grondreserve	16.014	13.785
D. ANDERE MATERIËLE VASTE ACTIVA	66.759	68.053
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	618	722
Zonnepanelen	66.141	67.331
E. FINANCIËLE VASTE ACTIVA	393.389	343.615
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	80	0
Afdekkingsinstrumenten	80	0
Leningen en vorderingen	163.600	162.458
Andere	163.600	162.458
Andere	229.710	181.157
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding	229.710	181.157
G. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	0	0
H. HANDELSVORDERINGEN EN ANDERE VASTE ACTIVA	169	1.120
VLOTTENDE ACTIVA	34.353	45.119
A. ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	2.179	22.563
Vastgoedbeleggingen	2.179	9.692
Andere activa	0	12.871
C. VORDERINGEN FINANCIËLE LEASING	0	0
D. HANDELSVORDERINGEN	26.115	13.548
E. BELASTINGVORDERINGEN EN ANDERE VLOTTENDE ACTIVA	4.447	6.834
Belastingen	6	64
Andere	4.441	6.770
F. KAS EN KASEQUIVALENTEN	519	498
G. OVERLOPENDE REKENINGEN	1.093	1.676
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten	201	129
Voorafbetaalde vastgoedkosten	142	108
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	216	278
Andere	534	1.161
TOTAAL ACTIVA	1.182.175	1.059.910

Balans – Passiva

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
EIGEN VERMOGEN	526.559	449.652
I. EIGEN VERMOGEN TOEWIJSBAAR AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE MOEDERMAATSCHAPPIJ	526.559	449.652
A. Kapitaal	124.894	117.415
Geplaatst kapitaal	128.955	120.955
Kosten kapitaalverhoging	-4.061	-3.540
B. Uitgiftepremies	177.058	138.429
C. Reserves	143.368	158.736
D. Nettoresultaat van het boekjaar	81.239	35.072
VERPLICHTINGEN	655.615	610.258
I. LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	473.052	435.420
A. Voorzieningen	1.065	1.072
Andere	1.065	1.072
B. Langlopende financiële schulden	422.925	349.238
Kredietinstellingen	357.647	332.878
Financiële leasing	15.653	16.360
Andere	49.625	0
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	49.062	69.838
Indekkingsinstrumenten	49.062	69.838
E. Andere langlopende verplichtingen	0	15.272
II. KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	182.563	174.838
B. Kortlopende financiële schulden	170.242	164.020
Kredietinstellingen	168.004	161.963
Financiële leasing	2.238	2.057
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	647	628
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	647	628
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	7.887	5.645
Leveranciers	5.302	4.492
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	2.585	1.153
E. Andere kortlopende verplichtingen	236	3.355
Overige	236	3.355
F. Overlopende rekeningen	3.551	1.190
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	692	387
Gelopen, niet-vervallen intresten en andere kosten	2.589	638
Andere	270	165
TOTAAL PASSIVA	1.182.175	1.059.910

Statutaire resultaatverwerking

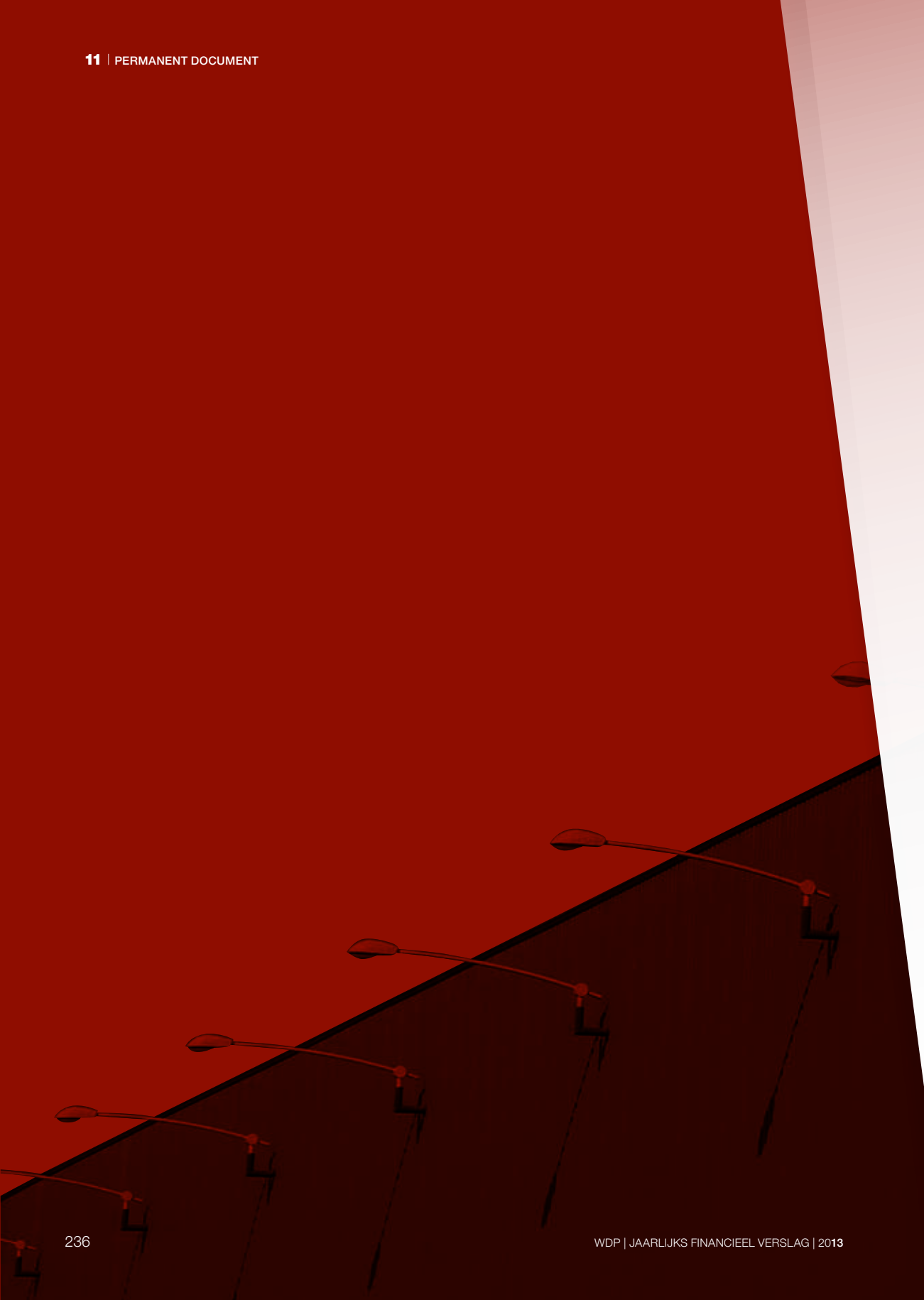
IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
A. NETTORESULTAAT	81.239	35.072
B. TOEVOEGING/ONTTREKKING RESERVES	143.291	158.736
1. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	141.924	147.651
boekjaar	-1.150	4.297
vorige boekjaren	147.651	143.114
realisatie vastgoed	-4.577	240
2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17.548	-15.012
3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
vorige boekjaren	0	0
4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
vorige boekjaren	0	0
5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-49.629	-70.466
boekjaar	20.837	-18.488
vorige boekjaren	-70.466	-51.978
6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
vorige boekjaren	0	0
7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves	14.738	18.334
11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	53.806	78.229
C. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 27, §1, LID 1	37.298	28.750
D. VERGOEDING VOOR HET KAPITAAL, ANDERE DAN C	14.960	18.003
E. OVER TE DRAGEN RESULTAAT	172.272	147.055

Uitkeringsplicht volgens het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
NETTORESULTAAT	81.239	35.072
Afschrijvingen (+)	342	350
Waardeverminderingen (+)	625	549
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-175	-526
Terugnemingen van overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-36.570	4.891
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	11	-101
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	1.150	-4.297
GE Corrigeerd Resultaat (A)	46.622	35.938
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	4.577	-240
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	-4.577	240
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van vier jaar (+)	0	0
NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN VERPLICHTE UITKERING (B)	0	0
TOTAAL (A+B) X 80%	37.298	28.750
SCHULDVERMINDERING (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	37.298	28.750

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen

IN EURO (X 1.000)	31 DEC. 13	31 DEC. 12
Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal	124.918	117.415
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	177.058	138.429
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	172.656	164.649
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-17.548	-15.237
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkinginstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-49.629	-70.466
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves	14.738	18.334
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	422.193	353.124
Nettoactief	526.599	449.652
Voorgestelde dividenduitkering	-52.258	-46.753
NETTOACTIEF NA UITKERING	474.302	402.899
RESTERENDE MARGE NA UITKERING	52.108	49.775



11

Permanent document

1.

Basisinlichtingen

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

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

1.2. Rechtsvorm, oprichting ¹

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.

Sinds 28 juni 1999 is WDP Comm. VA ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of *Financial Services and Markets Authority*, afgekort FSMA, als *vastgoedbeleg-*

gingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoedbevak. Zij is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel van de beleggingsvennootschappen met vast kapitaal zoals bepaald in de Wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, alsmede aan het Koninklijk Besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks (het *Vastgoedbevak-KB*).

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

De statuten van WDP werden sindsdien herhaaldelijk gewijzigd, en dit voor het laatst op 4 december 2013. Deze akte werd bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 30 december 2013 onder nummer 13195491.

De statuten van WDP en van zijn zaakvoerder, De Pauw NV, werden op 27 april 2011 aangepast aan het nieuwe *Vastgoedbevak-KB*.

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 Zie in dit verband ook 2. *Geschiedenis en milestones* op blz. 14 van dit jaarlijks financieel verslag.

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 op de vastgoedbevaks.

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 vastgoedbevak;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;

- 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 vastgoedbevaks;
- vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de vastgoedbevak één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks als vastgoed worden gedefinieerd.

Binnen de grenzen van het beleggingsbeleid, zoals omschreven in artikel 5 van de statuten en met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, mag de vennootschap zich inlaten met:

- de verwerving, de aankoop, 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 verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, 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 verwerven, overdragen en uitlenen van effecten;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen; en ten bijkomende titel, onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven;
- de vennootschap mag niet optreden als bouwpromotor in de zin van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks tenzij het een occasionele verrichting betreft.

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks:

- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten. Het in bezit houden van effecten moet verenigbaar zijn met het nastreven op korte of middel-lange termijn van het beleggingsbeleid zoals beschreven in artikel 5 van de statuten. De effecten moeten toegelaten zijn tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de bevak of haar groep, binnen de daartoe door de

toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks bepaalde grenzen;

- kredieten verstrekken ten gunste van een dochtervennootschap (hierbij worden de bedragen die aan de vennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald);
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in het *Vastgoedbevaks-KB*) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de openbare vastgoedbevaks 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 uitoefening van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks, 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. Beleggingsbeleid (artikel 5 van de gecoördineerde statuten)

Het beleggingsbeleid in het kader van de uitvoering van het maatschappelijk doel, zoals bepaald in de statuten van de vennootschap, strekt ertoe de beleggingsrisico's te minimaliseren en op passende wijze te spreiden, waarbij de vennootschap haar beleggingsbeleid zal oriënteren naar een gediversifieerde vastgoedportefeuille met, in hoofddorde, beleggingen in logistieke en semi-industriële gebouwen, bestemd voor fabricage, distributie, opslag en andere logistieke functies, gelegen op gunstige locaties, alsmede in grond bestemd voor dergelijke gebouwen en in vastgoed, bestemd voor andere functies, dat hoort bij dergelijke gebouwen. In bijkomende orde wordt belegd in ander vastgoed en andere vastgoedtypes.

De gebouwen die beoogd worden, zijn geografisch gespreid over heel Europa, met de nadruk op de Benelux en de Europese Unie en groeizones die daarvan in de toekomst deel kunnen uitmaken. Voor meer details over het beleggingsbeleid en de strategie verwijzen we naar 4. *Strategie* op blz. 21.

Overeenkomstig het *Vastgoedbevak-KB*, moeten de beleggingen in effecten worden uitgevoerd overeenkomstig de criteria vastgelegd, in de artikelen 47 t.e.m. 87 van het Koninklijk Besluit van 12 november 2012 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve beleggingen.

1.8. 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. 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. 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.

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 128.955.100,73 euro en wordt vertegenwoordigd door 16.079.247 gewone aandelen, die elk 1/16.079.247ste 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 volgtorst 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 tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om kapitaal te verhogen, waardoor het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal nog 81.622.749,06 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 vastgoedbevaks) 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 vastgoedbevaks 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 afgeschaft dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, en met respect voor de procedure voor de vermindering van het maatschappelijk kapitaal, 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 bijzondere beperkingen van het *Vastgoedbevak-KB* 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)

Het is de zaakvoerder toegelaten, voor rekening van de vennootschap, eigen aandelen van de vennootschap te verwerven, in onderpand te nemen en te verkopen zonder voorafgaande beslissing van de Algemene Vergadering, wanneer deze verwerving of vervreemding nodig is om de vennootschap te vrijwaren tegen een ernstig en dreigend nadeel. Deze toelating is drie jaar geldig vanaf 16 mei 2011 en is hernieuwbaar mits een beslissing van de Algemene Vergadering met inachtneming van de in artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalde vereisten inzake quorum en meerderheid.

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 2013 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit. De zaakvoerder De Pauw NV bezat 1.720 aandelen op die datum. Deze 1.720 aandelen maken geen deel uit van het incentivierungsprogramma.

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 vastgoedbevaks.

Overeenkomstig het *Vastgoedbevak-KB*, 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 de verslagen 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 netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde koers van de dertig dagen voorafgaand aan diezelfde datum (in dit laatste geval, al dan niet onder aftrek van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven);
- 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 netto-inventariswaarde 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 het *Vastgoedbevak-KB*, 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 5.7. *Beheerverslag - Corporate governance* op blz. 78.

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 Euralille, 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 2013 bedragen 99.350 euro (exclusief BTW). In de loop van het boekjaar 2013 werden erelonen betaald met betrekking tot andere wettelijke controleopdrachten en overige adviesopdrachten (zoals *due diligence* werk) voor een totaalbedrag van 218.675 euro (exclusief BTW).

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 2013 110.710 euro (exclusief BTW).

6. Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de vastgoedbevaks waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de vastgoedbevak 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 vastgoedbevak en haar dochters eveneens wanneer de vastgoedbevak wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de bevak 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 verwerking) voor de bevak, wanneer de tegenpartij een nauw bij de bevak betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op vastgoedbevaks) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.

Het Koninklijk Besluit op de vastgoedbevaks van 7 december 2010 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 vastgoedbevak de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een vervanging van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de vastgoedbevak 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 vastgoedbevak 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 Inc., 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 Frans Van Hoeken;
- BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex
– France, vertegenwoordigd door de heer Jean-Claude Dubois.

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 nieuwe contracten voldoen aan de nieuwe regelgeving en de aanstelling van de vastgoeddeskundigen werd goedgekeurd door de FSMA.

De honoraria van de vastgoeddeskundigen bedroegen in 2013 256.231 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 2013 bedragen in totaal 946.000 euro (490.000 euro voor België, 286.000 euro voor Nederland, 78.000 euro voor Frankrijk, 13.000 euro voor Tsjechië (verkocht in Q2 2013), 7.000 euro voor Roemenië, 52.000 euro voor de zonnepanelen in België en 20.000 euro voor de zonnepanelen in Roemenië).

De verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (inclusief de zonnepanelen) bedraagt 1.034 miljoen euro (waarvan 582 miljoen euro voor België, 333 miljoen euro voor Nederland, 66 miljoen euro voor Frankrijk, 12 miljoen euro voor Roemenië, 24 miljoen euro voor de zonnepanelen in België en 17 miljoen euro voor de zonnepanelen in Roemenië). Ter info, de verzekerde

waarde van de portefeuille van Tsjechië bedroeg 29 miljoen euro.

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 vastgoedbevak).

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 vanaf 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 de 12. Algemene informatie betreffende de Vastgoedbevak, de FBI en de SIIC op blz. 249.

- 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 artikel 53, §1 van het *Vastgoedbevak-KB*. Dezelfde maximale schuldgraad geldt tevens op enkelvoudig niveau voor de vastgoedbevak). 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*¹-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden *withholding tax*-percentage op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

WDP Comm. VA is in Frankrijk vertegenwoordigd door haar vaste inrichting (*établissement stable*) te rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux.

WDP Nederland NV heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL NV, Herenkantoor B, Princenhagelaan 1-A2, 4813 DA Breda, Postbus 9770, 4801 LW 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.

¹ 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 regelgevingen worden hieraan doorgaans limieten gesteld door de fiscale intrestaftrek te beperken op het gedeelte aan schulden dat beschouwd wordt als excessief.

12

Algemene informatie betreffende de Vastgoedbevak, de FBI en de SIIC

1. Vastgoedbevak

Een openbare vastgoedbevak (vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal):

- is een instelling voor collectieve (rechtstreekse of onrechtstreekse) beleggingen in vastgoed;
- is onderworpen aan de bepalingen van het *Vastgoedbevak-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;
- wordt in haar activiteiten beperkt tot beleggingen in vastgoed;
- is uitgesloten van (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 vastgoedbevak aannemen.

Vastgoedbevaks staan onder toezicht van de FSMA en moeten zich houden aan zeer strikte regels inzake belangenconflicten. Naast artikel 523 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 524 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van Vennootschappen die voor alle genoteerde vennootschappen gelden, bestaan voor vastgoedbevaks bijzondere regels inzake functionele belangenconflicten (op grond van artikel 18 van het *Vastgoedbevak-KB*).

Voor meer informatie met betrekking tot elk van deze procedures, wordt verwezen naar 5.7. *Beheerverslag – Corporate Governance* op blz. 78 van dit jaarlijks financieel verslag.

2. Bijzondere reglementeringen van toepassing op de vastgoedbevak

Vastgoedpatrimonium

Elk gebouw/vastgoedgeheel mag in principe ten hoogste 20% van de totale activa vertegenwoordigen, ten einde het beleggingsrisico voldoende te spreiden. In bepaalde gevallen (wanneer de bevak aantoonde dat een dergelijke afwijking ¹ in het belang van de aandeelhouders is, of wanneer de bevak aantoonde dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en in het bijzonder de aard en de omvang ervan, en telkens op voorwaarde dat de geconsolideerde schuldenlast van de vastgoedbevak 33% van de geconsolideerde activa niet overschrijdt) kan een afwijking door de FSMA toegestaan worden. Deze afwijking dient verantwoord te worden in het prospectus en in de periodieke verslagen die worden opgesteld door de bevak, tot de afwijking geen uitwerking meer heeft. Dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend aan WDP, gezien haar afdoende spreiding van de portefeuille.

Boekhouding

De Europese wetgeving bepaalt dat de vastgoedbevaks, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. De openbare vastgoedbevaks en de institutionele vastgoedbevaks (zie verder) dienen, met toepassing van het *Vastgoedbevak-KB*, hun enkelvoudige jaarrekening eveneens op te stellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen. Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een vastgoedbevak, moeten vastgoedbevaks deze waarden aan hun reële waarde met toepassing van IAS 40.

¹ Zie artikel 39 van het Koninklijk Besluit van 7 december 2010.

Waardering

De reële waarde van het vastgoed wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijk expert, die deze reële waarde actualiseert aan het einde van elk kwartaal. Het vastgoed wordt overeenkomstig deze expertisewaarde opgenomen in de balans. De gebouwen worden 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 vastgoedbevak, is beperkt tot 65% van het totaal van de activa. Een bevak of haar dochtervennootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten. 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 bevak en haar dochtervennootschappen, en de verleende hypotheek, zekerheid of garantie mag op maximum 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.

Institutionele vastgoedbevak

Dochtervennootschappen van een openbare vastgoedbevak dienen steeds exclusief of gezamenlijk gecontroleerd te worden door de openbare vastgoedbevak. Deze dochtervennootschappen kunnen de vorm aannemen van een institutionele vastgoedbevak (waarvan de financiële middelen uitsluitend kunnen worden aangetrokken bij institutionele of professionele beleggers). Hierdoor kan de openbare vastgoedbevak bijvoorbeeld specifieke projecten verwezenlijken met een derde. Het reglementair kader van de institutionele vastgoedbevak is erop gericht te vermijden dat deze samenwerking in een institutionele vastgoedbevak zou ingaan tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Indien de openbare vastgoedbevak kiest voor de vorm van een institutionele vastgoedbevak, mag zij geen dochtervennootschappen naar Belgisch recht hebben die de vorm aannemen van een gewone vastgoedvennootschap. Institutionele vastgoedbevaks vallen onder het (gedeeltelijk) toezicht van de FSMA.

Fiscaal stelsel

De (openbare en institutionele) vastgoedbevak 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 vastgoedbevak is in principe gelijk aan 25%², en bedraagt 15% voor een vastgoedbevak waarvan meer dan 60% van de vastgoedportefeuille uit residentieel vastgoed bestaat. Vanaf 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 erkenning als vastgoedbevak vragen of die fuseren met, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een vastgoedbevak, 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 vastgoedbevak. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend. Het Wetboek 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%.

De vastgoedbevak is een beleggingsinstrument dat vergelijkbaar is met de Nederlandse FBI's (Fiscale Beleggingsinstellingen), de Franse SIIC's (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) en de REIT's (Real Estate Investment Trusts) in verschillende landen, waaronder de Verenigde Staten.

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 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.

² Zie eveneens artikel 84 van de Programmawet van 27 december 2012.

- 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 gelijkkelijk 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.
- 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.

4. Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

Sinds 2005 is voor WDP via zijn vaste inrichting in Frankrijk en zijn 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 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.
- 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*¹, *Pass*, *Good*, *Very Good*, *Excellent* of *Outstanding*.

Brutodividend

Het brutodividend per aandeel is het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Bullet lening

Een schuldinstrument van het type *bullet* impliceert dat gedurende de looptijd interestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

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.

Compliance Officer

De compliance officer is belast met het toezicht op de naleving van de gedragsregels inzake financiële transacties die in de Corporate governance verklaring 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

¹ 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 CO₂-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille te verminderen, en tegelijk de energiefactuur van de huurders gevoelig te doen dalen.

EMIR (European Market Infrastructure Regulation)

De verordening bepaalt dat de informatie over alle Europese derivatentransacties moet worden gerapporteerd aan transactieregisters en toegankelijk moet zijn voor toezichtautoriteiten, waaronder de *European Securities and Markets Authority* (ESMA), zodat beleidsmakers en toezichthouders een duidelijk overzicht hebben van de markten. De verordening bepaalt ook dat

standaardderivatencontracten moeten worden gecleard via centrale tegenpartijen (ctp's), legt marginvereisten op voor niet-geclearde transacties en onderwerpt deze ctp's aan strikte organisatorische vereisten, gedragsregels en prudentiële vereisten.

E-niveau

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).

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 vastgoedbevak vragen of die met een vastgoedbevak fuseren, zijn onderworpen aan de zogenaamde exit taks. Deze taks wordt gelijkgesteld met een liquidatiebelasting op de latente nettomeerwaarden en op de belastingvrije reserves en bedraagt 16,995% (zijnde het basistarief van 16,5% verhoogd met de aanvullende crisisbelasting van 3,0%).

Facility Management

Dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van het beleid voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken). WDP heeft een intern team van facility managers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Fair value

De reële waarde of *fair value* wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC (zie ook *International Valuation Standards Council*) 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 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.

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.

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 39

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.

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.

IRS (Interest Rate Swap)

Een IRS 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 decken tegen een stijging van de rentevoeten.

IRS (Interest Rate Swap) (callable)

Deze instrumenten vormen een combinatie van een klassieke *Interest Rate Swap*, waarbij de onderneming een vaste rentevoet betaalt en een vlottende rentevoet ontvangt, en een optie die door WDP werd verkocht aan de financiële tegenpartij om deze *Interest Rate Swap* te annuleren vanaf een bepaalde datum. De verkoop van deze optie laat toe om de vaste rentevoet van de *Interest Rate Swap* over de looptijd van het contract te doen dalen.

Keuzedividend

Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op een nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt,

kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 13, §1 van het KB van 7 december 2010 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 vastgoedbevak, zoals voorzien door artikel 13, §2 van het KB van 7 december 2010, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Koninklijk Besluit van 10 april 1995

Oorspronkelijk Koninklijk Besluit inzake vastgoedbevaks.

Koninklijk Besluit van 21 juni 2006

Koninklijk Besluit inzake de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995.

Koninklijk Besluit van 7 december 2010

Koninklijk Besluit tot wijziging van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 10 april 1995 en van het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006. Het zogenaamde *Vastgoedbevak-KB*.

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 portefeuilleresultaat en het IAS 39-resultaat.

Nettodividend

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 25% roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Operationele marge

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

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.

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.

Record Date

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, kort na de *Ex-Date*.

Reële waarde

zie *Fair value*.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals in onder andere de Verenigde Staten).

Rente-indekking

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

Resultaat op de portefeuille

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of 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 vastgoedbevak-, FBI en SIIC-statuuut).

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 vastgoedbevaks 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 7 december 2010 met betrekking tot de vastgoedbevaks.

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 regelgevingen 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.

Vastgoedbevak

De vastgoedbevak is een bijzonder fiscaal statuut voor beursgenoteerde ondernemingen in België waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt.

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.







Find your WDP warehouses
on our **MOBILE APP**
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 aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA overeenkomstig artikel 23 van de voormelde wet, op 18 maart 2014.



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

www.wdp.eu