



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

2016

Jaarlijks
financieel
verslag

1. Risicofactoren	2
2. Inleiding	14
3. Geschiedenis en milestones	18
4. Woord van de voorzitter	20
5. Strategie	24
6. Beheersverslag	34
1. Geconsolideerde kerncijfers	36
2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2016	40
3. Transacties en verwezenlijkingen	49
4. Beheer van de financiële middelen	64
5. EPRA-stats	73
6. Vooruitzichten	82
7. Corporate governance	92
7. Aandelen en obligaties	120
1. Het aandeel	122
2. De obligaties	125
3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming	126
4. Financiële agenda	127
8. Vastgoedverslag	128
1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille	130
2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië	142
3. Conclusies van de vastgoeddeskundigen	144
9. Duurzaamheidsverslag	146
1. Inleiding	148
2. Energieprestaties van de vastgoedportefeuille	159
3. Energieprestaties van WDP's corporate offices in België, Nederland en Roemenië	163
4. Bijkomende initiatieven	167
5. Rapporteringsscorebord	170
10. Jaarrekening	172
11. Permanent document	256
12. Algemene informatie betreffende het REIT-statuu	269
13. Lexicon	275





Risico-
factoren

1

De strategie van WDP is erop gericht om voor de beleggers zoveel mogelijk stabiliteit te creëren, zowel qua dividend als qua inkomsten op lange termijn. Het management en de Raad van Bestuur van WDP zijn zich bewust van de specifieke risico's die verbonden zijn aan het beheer van een vastgoedportefeuille, en trachten deze optimaal te beheersen en zoveel mogelijk te beperken.

Hierna vindt u een overzicht van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om deze eventuele impact te temperen¹.

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

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

MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Economische conjunctuur Materiële verslechtering van de economische conjunctuur.	1. Vermindering van de vraag naar opslag- en distributieruimten.	Lange looptijd: huurovereenkomsten van gemiddeld 6,3 jaar ² tot aan de eerste vervaldag.	1/2/3
	2. Hogere leegstand en/of lagere huurprijzen bij herverhuring.	Sectorale diversificatie van klanten en een lage gemiddelde contractuele huurprijs.	4
	3. Daling van de reële waarde van het vastgoed en de liquiditeit en als gevolg ook van de NAV.	Kwalitatief huurdersbestand met vooral gereputeerde nationale en internationale bedrijven en een beperkte jaarlijkse provisie voor dubieuze debiteuren (gemiddeld ongeveer 0,30% van de huur per jaar gedurende de laatste vijf jaar).	1
	4. Mogelijke faillissementen van huurders.	Uitstekende ligging van de WDP-panden, voornamelijk op de strategische logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille, met goede ontsluiting, nabijheid van consumenten en hoog activiteitsniveau van logistieke spelers door de ligging in het hinterland van de havens die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.	2/3
Verhuurmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed Afzwakkende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, overaanbod, verzwakking financiële toestand huurders.	1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor herverhuring.	Gediversifieerde klantenbasis met een beperking van de maximale blootstelling aan één huurder en een goede sectorale spreiding van de huurders (evenals het cliënteel van de huurders, vooral indien dit pure logistieke dienstverleners zijn).	1/2
	2. Vermindering solvabiliteit huurdersbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt.	Diepe verankering in de markt door jarenlange ervaring en eigen commerciële teams.	1/4
	3. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV.	Focus op sites op strategische logistieke knooppunten of op secundaire locaties met groeipotentieel.	1/3/4
	4. Onmogelijkheid om projecten te voorverhuren, en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te rentabiliseren.	Hoge graad van bouwtechnische kwaliteit en duurzaamheid en overeenkomstig wettelijke normen en standaarden, wat polyvalentie en multifunctionaliteit impliceert.	1/3
		Flexibele vastgoedspeler die tegemoet wil komen aan de veranderende noden van klanten.	1
		De grondreserve bedraagt slechts circa 53 miljoen euro op een portefeuille van circa 2,2 miljard euro (inclusief zonnepanelen). Dit is potentieel op middellange termijn, om flexibel te kunnen inspelen op de noden van de klanten. Er wordt in principe niet op risico ontwikkeld.	4

2 Inclusief zonnepanelen.

MARKTRISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed Verminderde vraag van investeerders in vastgoed.	1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium. 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. Defensief beheer van de kapitaalstructuur, waardoor eventuele dalingen van de reële waarde van het vastgoed kunnen worden opgevangen. De schuldgraad (proportioneel) bedraagt 50,5% tegenover de wettelijk toegelaten 65%. 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 (37%), die historisch gezien goed bestand bleken tegen waardedalingen.	1/2 2 1 1
Volatiliteit van de intrestvoeten Sterke toekomstige schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes op de internationale financiële markten.	1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten. 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 van intrestvoeten, met 93% van de schulden ingedekt via financiële schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten en via afgeleide financiële instrumenten (zoals Interest Rate Swaps). 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-cashitem (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.	Clause in de meeste huurcontracten die een ondergrens instelt op het niveau van de basishuur of die stelt dat er geen negatieve indexatie kan plaatsvinden.	1
Financiële markten Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten.	1. Moeizame toegang tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/eigen vermogen op te halen en een beperking in de beschikbaarheid van schuldfinanciering met betrekking tot bestaande en/of nieuwe kredieten. 2. Scherpe schommelingen in de beurskoers van het aandeel. 3. Minder liquiditeit beschikbaar in de debt capital markets met betrekking tot het herfinancieren van het uitstaand commercial paper-programma en/of uitstaande obligatieleningen.	Extensieve en frequente dialoog met de kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke targets. Stringente opvolging en beheer van alle risico's die een negatieve impact kunnen hebben op de perceptie van investeerders en financiers naar het bedrijf toe. Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders. Beschikbare niet-gebruikte kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma. ³	1/2/3 1/3 1/3 3

³ Meer informatie is beschikbaar in het hoofdstuk 6.4.2. *Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen – Structuur van de schulden* op blz. 65.

OPERATIONELE RISICO'S

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

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Negatieve variaties in de reële waarde van gebouwen Negatieve herwaardering van de vastgoedportefeuille.	1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV. 2. Negatieve evolutie van de schuldratio. 3. Gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering indien de gecumuleerde variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijden.	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 minder dan 5%. Duidelijk gedefinieerd en voorzichtig beheer van de kapitaalstructuur. Voldoende uitkeerbare reserves voor een bedrag van 79 miljoen euro (na uitkering van het voorgestelde dividend 2016).	1/2 1 1 2 3
Sectorspecifieke risico's Concentratie van de activiteiten van het huurdersbestand.	1. Verlies aan inkomsten indien een specifieke sector wordt getroffen door een economische terugval.	Sterke sectorale diversificatie van het huurdersbestand. ⁴	1
Onderhoud en herstelling Onverwachte volatiliteit in de kosten voor onderhoud.	1. Daling van de resultaten en cashflows. 2. Onverwachte schommelingen in de resultaten.	Constante screening van de panden door de facility managers en de commerciële teams in hun dagelijkse dialoog met de klanten. Stringent en 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.	1. Veroudering van de gebouwen waardoor de commerciële aantrekkelijkheid wordt aangetast. 2. Verlies aan inkomsten en langdurige periode waarin het geïnvesteerd kapitaal niet rendeert.	Regelmatige update van de investeringsplannen voor de portefeuille, met het doel de kwaliteit op het hoogste niveau te houden. 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.	1. Discontinuïteit in het gebruik van het gebouw. 2. Verlies aan huurinkomsten en eventueel verloop van klanten.	De verzekerde waarde van de portefeuille is gebaseerd op de nieuwbouwwaarde, zijnde de kostprijs van de wederopbouw naar nieuwe staat van het gebouw, met inbegrip van honoraria van architecten en de belasting over de toegevoegde waarde. Het huurverlies door een eventueel tijdelijke, gehele of gedeeltelijke leegstand is eveneens verzekerd (huurverlies voor een periode van maximum twee jaar).	1 2
Concentratierisico Risico op concentratie van huurders of concentratie van investeringen in een of meer gebouwen.	1. Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een huurder. 2. Versterkt effect van daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV indien concentratie van investeringen in een of meer gebouwen. 3. Afhankelijkheid van groenestroomcertificaten met betrekking tot zonne-energie.	Sterk gediversifieerd huurdersbestand waarbij de inkomsten uit zonnepanelen staan voor 8% van de inkomsten, maar gespreid zijn over meerdere sites en de regulatorische regimes van drie landen (België, Nederland en Roemenië). De grootste huurders (bijvoorbeeld 7 uit de top 10) zijn daarnaast verspreid over meerdere gebouwen, verschillende landen en diverse activiteiten. Goede spreiding van de vastgoedportefeuille over meer dan honderdvijftig sites waarbij de grootste site minder dan 5% van de reële waarde van de portefeuille vertegenwoordigt. Constante monitoring van de politieke beslissingen betreffende steunmaatregelen inzake groene energie en dit op diverse regelgevende niveaus waardoor een mogelijke impact kan worden geanticipeerd, gereduceerd of vermeden. Maatschappelijk belang van groene energie als mitigerende factor.	1 1 2 3 3

4. Meer informatie is beschikbaar in hoofdstuk 8.1.4. Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Huursituatie van de beschikbare gebouwen op blz. 135.

OPERATIONELE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Solvabiliteit van de huurders Risico op gedeeltelijke wanbetaling of faillissement van klanten.	1. Onverwachte plotse terugval van huurinkomsten door een verslechtering van de incassograad of door een daling van de bezettingsgraad.	Grondige screening van de solvabiliteit van de huurders vóór opname in portefeuille met behulp van een extern ratingbureau.	1
	2. Commerciële kosten voor hervestiging indien insolventie van huurders zou leiden tot leegstand.	Streefdoel voor uitbouw van de portefeuille via langetermijncontracten met stabiele, solvabele eersterangshuurders.	1
		De huur dient vooraf betaald te worden op maand-, kwartaal- of (uitzonderlijk) jaarbasis.	1
		Gebruikelijke huurwaarborg van minimaal drie maanden waarover WDP als eigenaar beschikt.	1/2
Duurzaamheid Vereiste van energie-efficiënte gebouwen.	1. Hoog verloop van klanten indien gebouwen niet aan energie en CO ₂ -intensiteit voldoen en potentiële impact op huurniveaus.	Sterke interne knowhow betreffende technieken en (her)ontwikkeling van gebouwen.	1
	2. Hogere premie door beleggers indien slechte of beperkte disclosure omtrent energieprestaties en CO ₂ -voetafdruk van de portefeuille en het bedrijf in zijn totaliteit.	Continue investeringen in energie-efficiëntie en hernieuwbare energie om de CO ₂ -voetafdruk van de groep te beperken.	1/2
		Continue dialoog met investeerders en andere stakeholders en rapportering omtrent duurzaamheid.	2
		Kwalitatieve en kwantitatieve rapportering omtrent energieprestatie-indicatoren in duurzaamheidsverslag.	2

FINANCIËLE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Risico tegenpartij Insolventie/kredietrisico bij financiële partners.	1. Verlies van deposito's (WDP als schuldeiser).	Diversificatie van de financieringsbronnen over verschillende instrumenten en tegenpartijen.	1/2
	2. Opzegging van bestaande kredietlijnen, kosten van herstructurering van faciliteiten indien deze worden overgenomen door een andere financier en risico op hogere kosten voor de nieuwe kredieten (WDP als schuldenaar).	Optimalisatie van de thesauriepositie waarbij het overschot aan cash aangewend wordt ter reductie van de financiële schulden, voor zover dit overschot niet wordt gebruikt voor nieuwe investeringen.	1
Liquiditeitsrisico Het niet beschikbaar zijn van financiering of looptijd van de financieringsopties.	1. Onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rendabiliteit daalt.	Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de vervaldata van de schulden tussen 2017-26, diversificatie van de financieringsbronnen (57% via klassieke bankfinanciering en 43% via de kapitaalmarkt) en uitgebreide groep van stabiele bankpartners met wie al geruime tijd een volledige bancaire relatie bestaat.	1/3
	2. Niet beschikbaar zijn van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredietfaciliteiten) ter betaling van interesten en operationele kosten en ter terugbetaling op vervaldag van het uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties.	Aanhouden van voldoende beschikbare kredietlijnen ter financiering van operationele kosten en geplande investeringen. Per 31 december 2016 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 300 miljoen euro.	1
	3. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met een impact op resultaat en cashflows als gevolg.	Constante dialoog met investeerders en bankpartners voor de uitbouw van solide langetermijnrelaties.	1/2/3
	4. Verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn (17% van het totaal), voornamelijk het commercial paper.	Indekking door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter herfinanciering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper of andere schulden op korte termijn niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken. Hierbij dient gesteld dat de back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen eveneens op periodieke basis dienen vernieuwd te worden.	4

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 waarbij 93% van de schulden is ingedekt ⁵ . 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 performantie 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-cashitem (indien de producten worden aangehouden tot vervaldag en niet voortijdig worden afgewikkeld) en worden afzonderlijk voorgesteld in de analytische resultatenrekening om de leesbaarheid te verhogen. 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 GVV-KB). 2. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten.	Omzichting financieel beleid met een constante monitoring om aan financiële parameters te voldoen, waaronder een maximale schuldgraad van 65% en een minimale Interest Coverage Ratio van 1,5x. In het kader van artikel 24 van het GVV-KB van 13 juli 2014, stelt WDP een financieel plan op (waarbij de schuldgraad (proportioneel) per 31 december 2016 circa 50,5% bedraagt) ⁶ .	1/2 1
Wisselkoersrisico Valutaschommelingen met betrekking tot activiteiten gevoerd buiten de eurozone.	1. Daling van inkomsten en cashflows. 2. Waardedaling van de investeringen.	WDP is voornamelijk actief binnen de eurozone. 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

5 Voor de beschrijving van de afdekkingspolitiek in het algemeen en gedurende de relevante periode, verwijzen we naar 6.4. *Beheer van de financiële middelen* op blz. 64 alsook de toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 219.

6 Voor meer details over de verwachte evolutie van de schuldgraad en het financieel plan, verwijzen we naar toelichting XXI. *Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad* op blz. 230.

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Wetgevend kader voor GVV⁷ 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 en/of obligaties 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. Intensieve dialoog met de regulator in het kader van het prudentieel toezicht op de GVV's. Vertegenwoordiging van de onderneming in organisaties die de sector van de GVV's vertegenwoordigen. Intensieve dialoog en verdere uitbouw van langetermijnrelaties met de financiële tegenpartijen met betrekking tot de kredietverstrekking.	1/2 1/2 1/2 1/2
Wetgevend kader voor FBI⁷ Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut ⁸ 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. Intensieve dialoog en verdere uitbouw van een langetermijnrelaties met de financiële tegenpartijen met betrekking tot de kredietverstrekking.	1/2 1/2
Wetgevend kader voor SIIC⁷ Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.	1. Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels. 2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs. Intensieve dialoog en verdere uitbouw van een langetermijnrelaties met de financiële tegenpartijen met betrekking tot de kredietverstrekking.	1/2 1/2
Veranderingen in het wettelijk kader waarbinnen de onderneming handelt Mogelijke negatieve impact van de veranderingen in de nationale wetgeving als gevolg van nieuwe Europese en internationale regelgevingen.	1. Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten. 2. Negatieve invloed op het huidige operationele model.	Constante monitoring van de wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.	1/2
Veranderingen in internationale boekhoudregels Wijzigingen in internationale rapporteringsstandaarden (IFRS).	1. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten en organisatie van de onderneming. 2. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering.	Continue evaluatie van de veranderingen met betrekking tot wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en adviesvergaring bij industrieorganen.	1/2

⁷ Meer specifieke informatie is beschikbaar in hoofdstuk 12. Algemene informatie betreffende het REIT-statuut op blz. 269.

⁸ Zie 6.3.8. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Evoluties inzake beleid met betrekking tot het Nederlands REIT-statuut op blz. 63.

REGLEMENTAIRE EN ANDERE RISICO'S

OMSCHRIJVING RISICO	POTENTIËLE IMPACT	BEPERKENDE FACTOREN EN BEHEERSING	
Stedenbouwkundige wetgeving Verandering van de reglementeringen door de openbare en/of administratieve overheden.	1. Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten, de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. 3. Vertraging van de 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 exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten, de herverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. 2. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. 3. Vertraging van de 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 evaluatie van bestemmingsplannen, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs en, in voorkomend geval, dialoog met de overheid om constructieve oplossingen uit te werken in het belang van alle stakeholders.	1/2
Transacties Complexiteit van acquisitie- of desinvesteringsdossiers.	1. Overname van verkeerd ingeschatte risico's waarvan de materialisering een impact heeft op de rendabiliteit of de financiële toestand van de onderneming.	Extensieve due diligence op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak in het kader van elke acquisitie, samen met externe, gespecialiseerde adviseurs.	1
Menselijk kapitaal Verloop van sleutelpersoneel.	1. Negatieve invloed op bestaande businessrelaties. 2. Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen. 3. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.	Marktconform 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 1/2/3

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 onderneming (bijvoorbeeld fiscaliteit) als op de geplande investeringen, strategie en objectieven. 2. Verandering van het regulatorie kader rond subsidies voor zonne-energie en/of nieuwe heffingen voor hernieuwbare energie. 3. Potentiële impact van de verwachte Brexit op de klanten van WDP en op hun vraag naar opslagruimte.	Constante monitoring van de politieke beslissingen die op de diverse regelgevende niveaus worden genomen, waardoor een mogelijke impact kan worden geanticipeerd, gereduceerd of vermeden. Belang van het realiseren van de klimaatdoelstellingen. Activiteiten van de klanten van WDP zijn vooral gericht op lokale consumptie, nationale beleving en/of pan-Europese distributie, met slechts beperkte blootstelling aan de UK.	1/2 2 3
Potentiële veranderingen in regelgeving Nieuwe wetgevingen en regelgevingen zouden in werking kunnen treden of mogelijke veranderingen in bestaande wetgevingen en regelgevingen ⁹ 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, potentieel wijzigende of toekomstige nieuwe wetgevingen, regelgevingen en vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door externe, gespecialiseerde adviseurs.	1

⁹ Zoals bestaande praktijken binnen de fiscale administratie, zoals die waarvan sprake binnen de circulaire Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van het Belgische Ministerie van Financiën met betrekking tot de berekening van de exit taks, die, onder andere, bepaalt dat de werkelijke/reële waarde van de onroerende goederen waarvan sprake voor de berekening van de basis van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of de btw in acht te nemen die zouden worden toegepast bij een verkoop van de onroerende goederen in kwestie. Die kan verschillend zijn (inclusief lager) van de reële waarde (fair value) van deze activa zoals bepaald voor IFRS-doeleinden in de financiële staten.

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

Daarnaast wordt erop gewezen dat risicobeheer binnen WDP geen oefening is met een bepaalde frequentie, maar dat dit integraal deel uitmaakt van de wijze waarop het bedrijf wordt gerund. Dit gaat van het dagelijks financieel en operationeel beheer, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en de objectieven, tot het verankeren van strakke procedures voor de besluitvorming. Het begrijpen en afschermen van risico's die voortvloeien uit zowel interne als externe factoren is essentieel voor het behalen van een stabiele, totale return op lange termijn.





Inleiding

2

2

Inleiding

1. Taal van dit jaarlijks financieel verslag

Enkel de Nederlandstalige versie van het jaarlijks financieel verslag werd goedgekeurd door de FSMA en is wettelijk geldig. Dit document is eveneens beschikbaar in zijn vertaling naar het Frans en het Engels. Het jaarlijks financieel verslag wordt gepubliceerd en vertaald onder de verantwoordelijkheid van de statutaire zaakvoerder van WDP Comm. VA.

2. Beschikbaarheid van het jaarlijks financieel verslag

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

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

en kunnen, ten informatieven titel, worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu.

3. Commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren is aangesteld als commissaris van WDP Comm. VA. Voor meer specifieke informatie betreffende de adresgegevens en de periode van aanstelling, wordt verwezen naar hoofdstuk 11.4. *Permanent document – Commissaris (artikel 20 van de gecoördineerde statuten)* op blz. 265. De verslagen van de commissaris met betrekking tot dit jaarlijks financieel verslag, zijn beschikbaar via hoofdstuk 6.6.7. *Beheerverslag – Vooruitzichten – Verslag van de commissaris* op blz. 90 en hoofdstuk 10.3. *Jaarrekening – Verslag van de commissaris* op blz. 238.

4. Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarlijks financieel verslag

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

Verder verklaart de zaakvoerder dat, voor zover hem bekend:

- de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- het jaarlijks financieel verslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolida-

tie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd 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, prestatie en realisaties verschillend zijn van enige toekomstige resultaten, financiële toestand, prestatie 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.

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 2016.

5. Informatie afkomstig van derden

WDP verklaart dat de inlichtingen, verstrekt door de experts en de commissaris, getrouw werden overgenomen. Voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit de 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.

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

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de GVV's waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De door WDP Comm. VA aangewezen vastgoeddeskundigen zijn Stadim CVBA, Cushman & Wakefield VOF, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate. Voor meer specifieke informatie, wordt verwezen naar 11.6. *Permanent document* – Vastgoeddeskundige op blz. 265. De conclusies van de vastgoeddeskundigen, zijn beschikbaar via hoofdstuk 8.3. *Vastgoedverslag – Conclusies van de vastgoeddeskundigen* op blz. 144.

6. Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 96 en 119 van het Wetboek van vennootschappen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP weergegeven in de volgende hoofdstukken: 1. *Risicofactoren*, 6.1. *Beheerverslag – Geconsolideerde kerncijfers*, 6.2. *Beheerverslag – Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2016*, 6.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen*, 6.4. *Beheerverslag – Beheer van financiële middelen*, 6.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten*, 6.7. *Beheerverslag – Corporate governance* en 10. *Jaarrekening*.

3

Geschiedenis en milestones

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

**1977-1998
en vroeger**

WAARDE
VAN DE
PORTEFEUILLE

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

1999

Oprichting WDP France SARL.

2000

Succesvolle kapitaalverhoging.

2003

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

2004

2001

Bedrijfsnaam wijzigt naar Warehouses De Pauw. // Oprichting WDP Nederland B.V.

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

2005

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

2006

2008

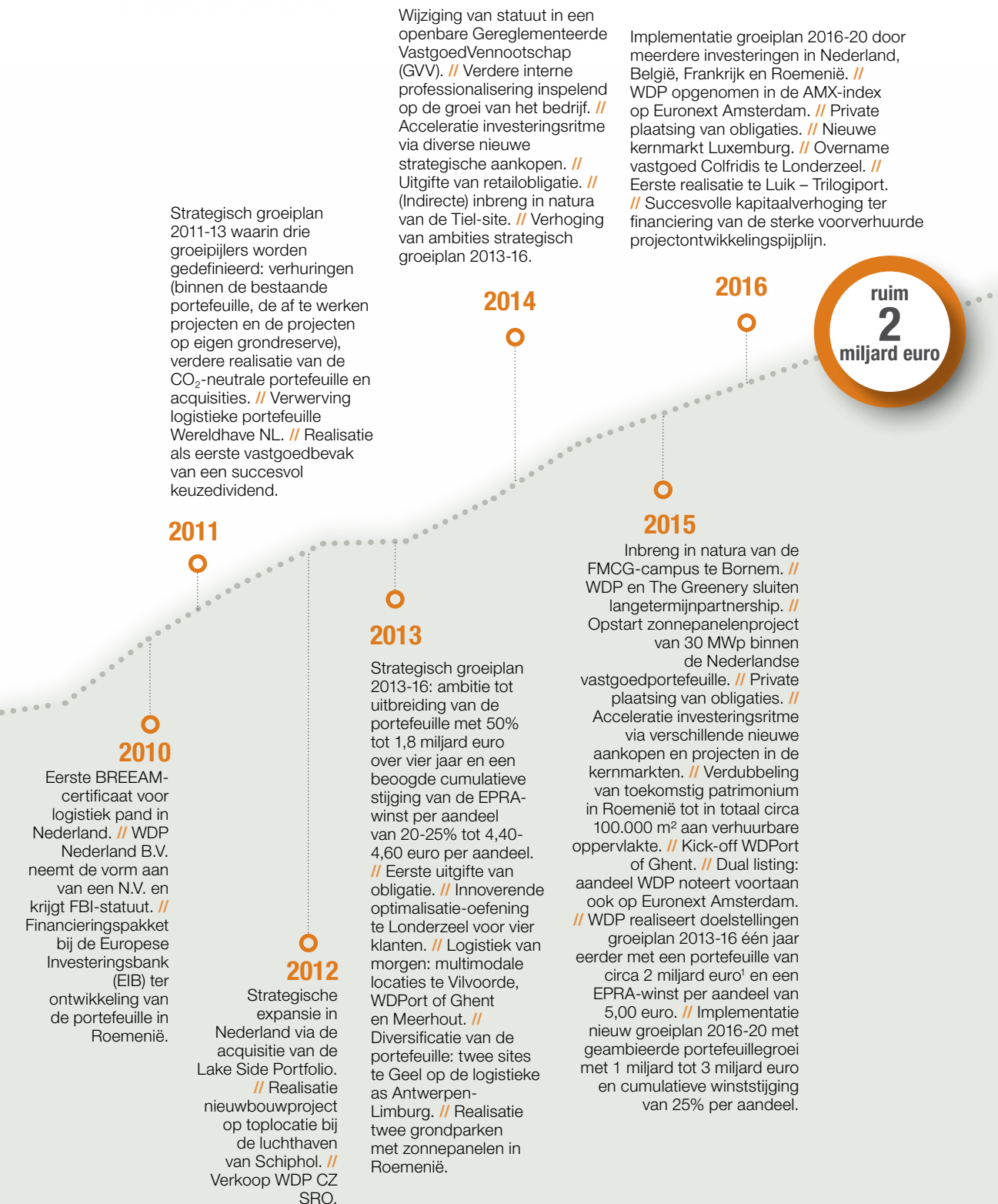
Lancering zonne-energieproject dat moet leiden tot een totaal geïnstalleerd vermogen van 30 MWp en een CO₂-neutrale vastgoedportefeuille.

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

2007

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

2009



¹ Inclusief projecten in uitvoering.



“In 2016 is WDP zeer goed gestart met de implementatie van het nieuwe groeiplan 2016-20, waarbij een stevig fundament werd gelegd met het oog op toekomstige waardecreatie voor de aandeelhouders.”

MARK DUYCK VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

4

Woord van de voorzitter

Na het grand cru-jaar 2015, kon WDP in 2016 zijn groeistrategie bevestigen en voortzetten.

In het kader van het nieuwe groeiplan 2016-20, konden we reeds na één jaar 350 miljoen van de 1 miljard beoogde portefeuillegroei identificeren in onze kernmarkten, dit ondanks de tegenwind van hogere vastgoedprijzen door de extreem lage rente. WDP kon immers blijven investeren aan aantrekkelijke rendementen, door zijn sterk commercieel platform in de Benelux en Roemenië en de positionering als ontwikkelaar en langetermijninvesteerder.

Door deze volledig geïntegreerde aanpak en langetermijnengagement, kon WDP eens te meer kwalitatief hoogstaande logistieke vastgoedoplossingen realiseren voor zijn klanten. Zo kon WDP in 2016 ruim 200.000 m² aan nieuwe opslagruimte opleveren en zit er nog eens 300.000 m² in de pijplijn met oplevering in de loop van 2017 en later. Opmerkelijk is daarbij dat we projecten in uitvoering hebben in alle landen waar WDP actief is, een teken van een oplevende economie. Bovendien konden we Luxemburg toevoegen aan onze perimeter, waardoor we vanaf heden activiteiten hebben in de volledige Benelux – waar we marktleider zijn – naast in Frankrijk en in de groeimarkt Roemenië. Onze technische medewerkers zijn in staat van paraatheid om dit indrukwekkende aantal aan werven correct op te leveren.

In deze groei speelde ook weer de magie der getallen, met een portefeuille die een waarde bereikte van ruim 2 miljard euro eind 2016 en een EPRA-winst van ongeveer 100 miljoen euro over 2016. Weliswaar is de groep gefocust op de creatie van aandeelhouderswaarde via groei in de winst en het dividend per aandeel. Deze zijn

niet mogelijk zonder het verruimen van de dimensie van het bedrijf, zowel in omzet als in markten. In een periode van tien jaar, verviervoudigde de activawaarde en steeg de winst met bijna een factor 5. Ook in 2016 steeg de EPRA-winst per aandeel opnieuw met 9% en bereikte aldus een waarde van 5,30 euro.

Daarnaast kwam de sterkte van de commerciële machine en de kwaliteit en de ligging van onze sites naar voren. Immers, na de faling van een belangrijke huurder in Nederland, die de site te Nieuwegein verliet begin mei 2016, kon dit gebouw binnen hetzelfde jaar (deels) herverhuurd worden aan een internationale logistiekier die daar een nieuwe hub wenst uit te bouwen. Bovendien werden quasi alle contracten die op vervaldag kwamen in 2016, verlengd door de bestaande klanten, een teken van onze langetermijnpartnerships. Samen resulteerde dit in een bezettingsgraad die eind 2016 wederom kon aanknopen met het hoge niveau van 97%.

In lijn met de strategie van kapitaaldiscipline, ging de gezonde dynamiek op operationeel vlak ook gepaard met de versterking van de groep op financieel vlak. Vooreerst versterkten we het eigen vermogen via een innovatieve kapitaalverhoging van circa 180 miljoen euro, dit ter financiering van de sterke voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn. Hierdoor is ook de schuldgraad gedaald tot circa 50%. Daarnaast konden we onze eerste obligatie op tien jaar uitgeven voor 60 miljoen euro en konden we een sterke liquiditeitspositie uitbouwen via 300 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen. En, last but not least, konden we in de zomer gebruik maken van de zeer lage rente om onze schulden verder in te dekken tegen een stijgende rente, zelfs tot meer dan 90%. Dit alles maakt dat we het financieel fundament van de vennootschap stevig veran-

“Door de identificatie van aantrekkelijke investeringen gepaard met een versteviging van onze balans, biedt WDP de beleggers in 2017 hetzelfde bedrijf met minstens dezelfde winst per aandeel, maar met een stevig groeipotentieel.”

kerd hebben, hetgeen potentieel biedt om verdere groei te realiseren.

Binnen een context van een verhoogde vraag naar logistiek vastgoed, gedreven vanuit een aantal structurele trends zoals nood aan infrastructuur, specialisatie en automatisatie aan de kant van de supply chain en e-commerce, kijken wij als pure player de toekomst met vertrouwen tegemoet. Bovendien zijn we van mening dat de groep robuust en goed gepositioneerd is om enige schokken als gevolg van het fragiele (geo)politieke landschap en mogelijks een meer volatiel macro-economisch en/of renteklimaat te weerstaan. De politieke onzekerheid was recent nooit zo groot, maar een dergelijk klimaat houdt ook altijd opportuniteiten in.

Op basis van de reeds geïdentificeerde investeringen en ondanks een hoger verwacht aantal aandelen van +14% in 2017 ten opzichte van 2016, hoofdzakelijk door de kapitaalverhoging eind 2016, beogen we in 2017 minstens dezelfde EPRA-winst per aandeel voor te leggen, dit terwijl de balans en liquiditeitspositie gevoelig zijn verbeterd. Daarnaast is er de sterke ontwikkelingspijln die in 2018 ten volle zal renderen. Op basis daarvan streven we naar een groei in de EPRA-winst per aandeel in 2018 tot 5,85 euro per aandeel, een cumulatieve stijging van 10% ten opzichte van 2016. Als teken van vertrouwen heeft WDP de intentie om in 2017 en 2018 telkensmale een brutodividendstijging voor te leggen van +5%.

Bovendien leidt de toegenomen marktkapitalisatie ertoe dat we een steeds meer gediversifieerd en internationaal aandeelhoudersbestand kennen, naast de zeer gewaardeerde en trouwe basis in België. Dit reflecteert zich ook in een verbeterde liquiditeit van het aandeel. Zo werden we begin 2016, kort na de dual listing van het aandeel WDP in Amsterdam, op deze markt opgenomen in de AMX-index, de referentie voor midcaps in Nederland.

Wij zijn ook blij dat de financiële wereld onze zorg voor constante verbetering inzake rapportering en ruime transparantie beloonde met de *Best Financial Communication Award 2016*.

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



MARK DUYCK

Voorzitter van de Raad van Bestuur





Strategie

5

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.

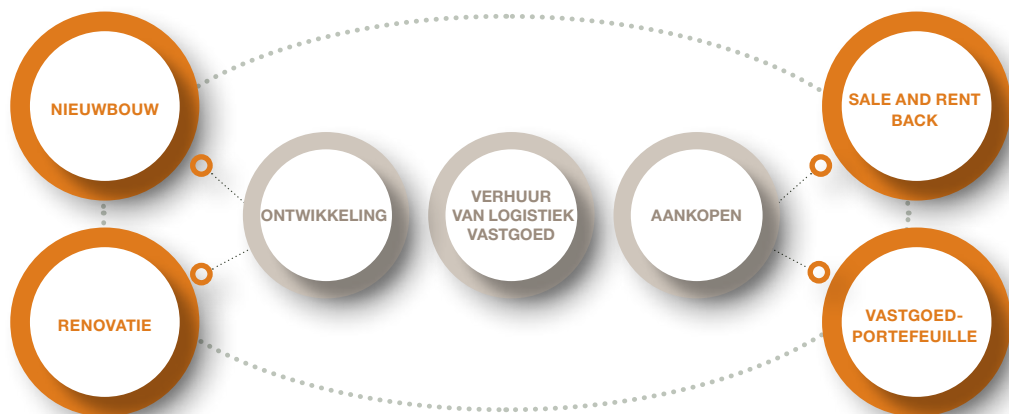
WDP is marktleider in de Benelux¹ en een gerespecteerde Europese speler, eveneens actief in Frankrijk en Roemenië.

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 houdend met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert de GVV² ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn.

Warehouses with Brains

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



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

2 GVV staat voor Gereguleerde VastgoedVennootschap. Alle informatie hierover is te vinden in hoofdstuk 12. *Algemene informatie betreffende het REIT-statuut* op blz. 269.

Een pure player die zich toespitst op de logistieke sector



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

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

Als marktleider inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed, houdt WDP de vinger aan de pols van de sector, zodat het de huurders steeds de modernste panden en oplossingen kan aanbieden. Door de projecten te realiseren en te beheren met eigen teams, die bovendien een jarenlange ervaring hebben, kan WDP steeds kwaliteitsvolle oplossingen garanderen.



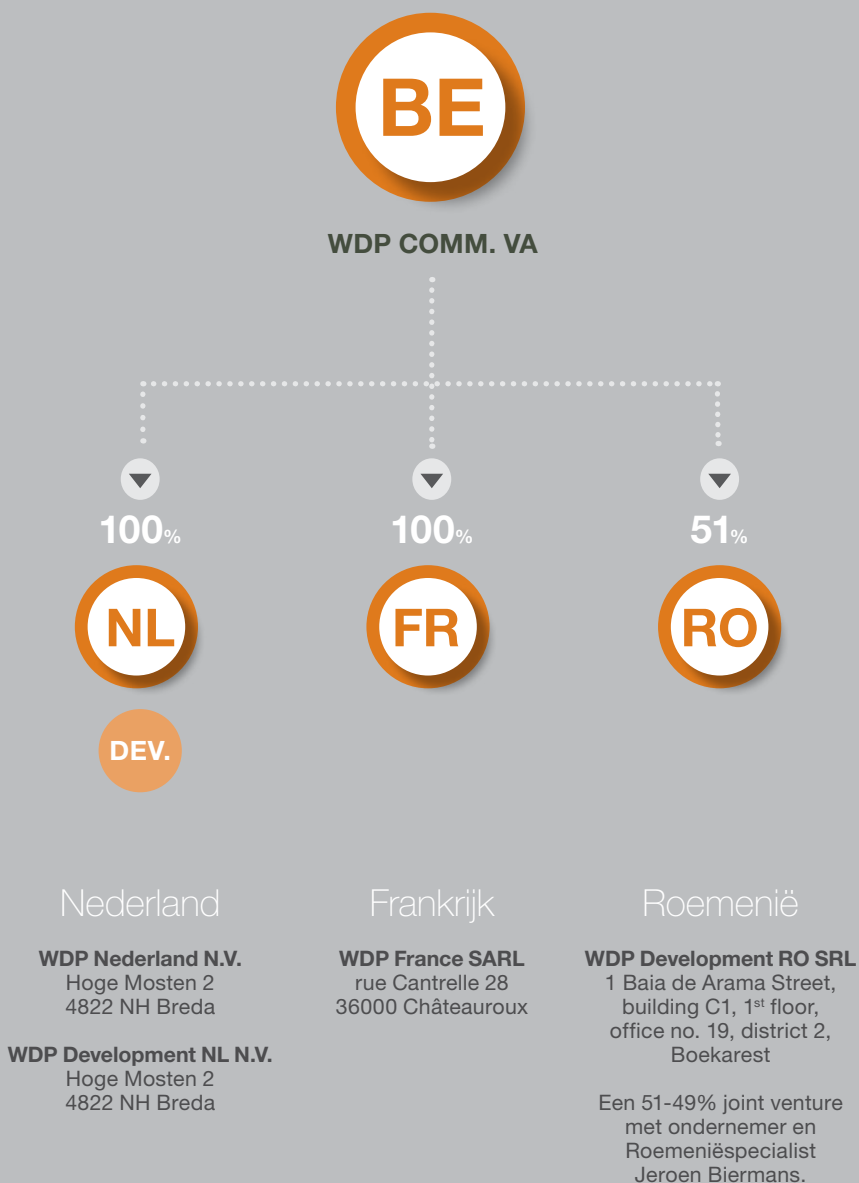
Een ander kernbegrip in de strategie van WDP is flexibiliteit. Door een goede kennis van de huurders en hun werkterrein, in combinatie met een gediversifieerde portefeuille, kan WDP snel inspelen op de wijzigende behoeften van de klanten. Door te werken met een relatief klein maar toegewijd team, garandeert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

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

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

Ten slotte beoogt WDP een strategie waarbij de groei die door de onderneming wordt gerealiseerd

WDP, de groep



seerd, duidelijk afgeijnd 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, Luxemburg⁴ en Frankrijk zijn de prioritaire markten, met als aanvulling de logistieke groeiemarkt Roemenië.

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

De portefeuille is gesitueerd in het economische hart van West-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.

Investeringscriteria

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

Voor wat betreft de financiering, wordt zoveel mogelijk getracht om vastgoedinvesteringen



⁴ In het schema op de voorgaande pagina betreffende WDP als groep, werd bij publicatie van dit jaarlijks financieel verslag de deelportefeuille Luxemburg nog niet opgenomen, gezien de finale closing van de transactie in deze regio voorzien is in het voorjaar van 2017.

gepaard te laten gaan met de synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van externe financiering. Als dusdanig kan een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen worden gehanteerd. Bovendien kan door kapitaalverhogingen, met daartegenover onmiddellijk renderende activa, de basisfilosofie van het bedrijf – zijnde de winstgroei per aandeel – bewerkstelligd worden.

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

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

Duurzaamheid

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

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

Financieel beleid

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

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

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



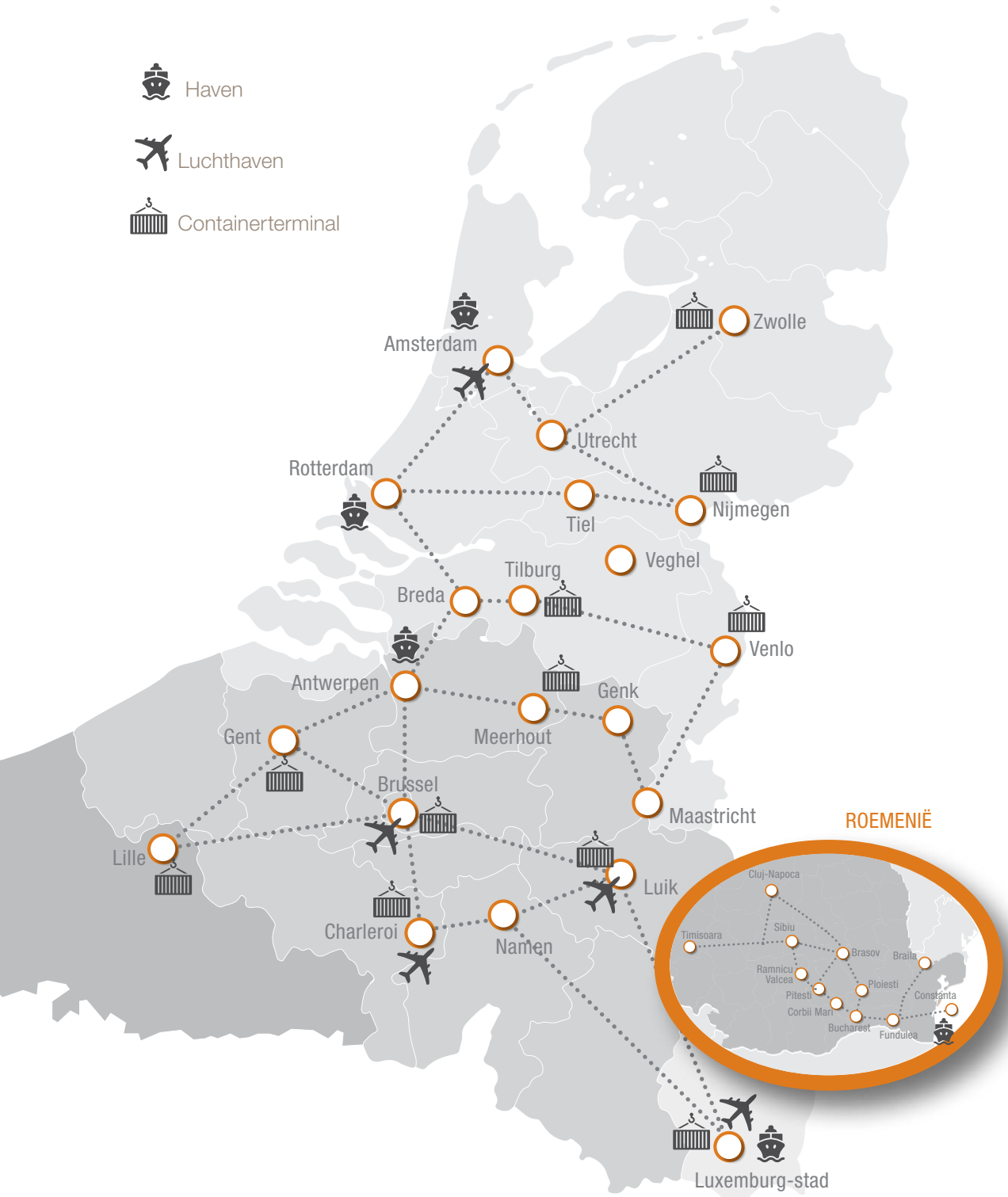
Haven



Luchthaven



Containerterminal



De voordelen van de GVV-structuur

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

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

Door de klemtoon te leggen op het creëren van cashflows op lange termijn, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht, biedt een GVV als WDP een volwaardig, rendabel én liquide alternatief voor direct vastgoed. Dankzij de omvang van de portefeuille, levert WDP de investeerders daarnaast in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's alsook een gezonde diversificatie.

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



The background of the page is a photograph of a construction site. A large red and white tower crane is visible in the upper half. In the lower half, several workers are standing on a construction platform, handling long metal beams. The scene is set against a hazy, sunset or sunrise sky. The page is overlaid with several large, white-outlined geometric shapes, including triangles and polygons, which create a modern, architectural feel.

Beheerverslag | 6

1. Geconsolideerde kerncijfers

	2007	2008
OPERATIONEEL		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	616,6	777,8
Totale grondoppervlakte (in m ²) (inclusief gronden in concessie)	2.799.000	3.767.000
Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	952.819	1.123.754
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	7,2	7,8
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	N/B	N/B
Bezettingsgraad ³ (in %)	98,5	98,7
Operationele marge ⁴ (in %)	91,8	90,1
RESULTAAT (IN MILJOEN EURO)		
Vastgoedresultaat	37,3	46,9
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	34,2	42,2
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ⁵	-7,7	-12,8
EPRA-winst ⁶	26,2	28,7
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ⁷	26,1	-15,7
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	0,8	-28,8
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures)	N/R	N/R
Nettoresultaat (IFRS)	53,2	-15,8
FINANCIEEL		
Balanstotaal (in miljoen euro)	663,5	802,7
Eigen vermogen (exclusief de reële waarde van financiële instrumenten) (in miljoen euro)	304,2	282,3
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	313,5	475,8
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	334,8	506,1
Schuldgraad (IFRS) ⁸ (in %)	50,5	63,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	50,5	63,0
Gemiddelde kost van de schulden ⁹ (in %)	N/B	N/B
Interest Coverage Ratio ¹⁰ (in x)	4,5	3,0
GEGEVENS PER AANDEEL (IN EURO)		
Brutodividend	2,72	2,94
EPRA-winst ¹¹	3,05	3,34
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) ¹²	3,04	-1,83
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	0,10	-3,35
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	N/R	N/R
Nettoresultaat (IFRS)	6,19	-1,84
EPRA NAV ¹³	35,5	33,2
IFRS NAV ¹⁴	36,1	30,4
Beurskoers	45,50	30,15

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.

5 Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform

IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

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

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

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.

2009	2010	2011	2012 restated ¹⁵	2013 restated ¹⁵	2014	2015	2016
883,7	889,2	989,4	1.163,1	1.273,1	1.567,3	1.930,0	2.203,8
3.975.000	3.969.000	4.281.504	4.793.766	4.849.454	5.701.562	6.613.567	7.309.128
1.302.670	1.356.407	1.659.621	2.018.150	2.137.602	2.432.230	3.081.943	3.375.482
8,3	8,3	8,3	8,0	8,2	8,0	7,6	7,5
N/B	6,1	7,2	7,2	7,3	7,1	6,5	6,3
91,7	95,7	96,7	97,3	97,4	97,6	97,5	97,0
92,4	91,8	91,7	91,3	91,8	91,8	92,1	93,3
57,8	62,7	69,1	81,3	89,0	101,8	129,1	139,7
53,4	57,5	63,3	74,3	81,8	93,5	119,0	130,2
-18,1	-18,5	-18,9	-21,3	-21,4	-25,4	-27,1	-30,3
34,0	39,0	44,3	52,1	59,6	67,3	90,9	100,8
-22,7	-4,2	2,7	1,7	-0,7	19,7	47,4	31,2
-10,9	-2,3	-17,3	-18,5	20,8	-19,4	7,8	1,8
N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	-2,9	-3,4	-3,5
0,4	32,6	29,7	35,3	79,7	64,7	142,7	130,2
916,1	922,4	1.018,9	1.181,1	1.283,1	1.570,3	1.907,3	2.182,6
399,3	406,0	453,3	520,6	576,7	682,5	829,4	1.091,7
492,8	499,2	547,0	644,1	686,8	863,6	1.041,8	1.045,6
506,1	509,1	561,3	655,7	701,1	876,8	1.062,9	1.071,7
55,3	55,2	55,1	55,1	54,6	55,8	55,7	49,2
55,3	55,2	55,1	56,1	55,1	56,7	56,8	50,5
N/B	4,3	4,0	3,6	3,6	3,5	2,9	2,8
2,5	2,9	3,1	3,4	3,6	3,3	4,2	4,1
2,94	2,94	2,94	3,11	3,25	3,40	4,00	4,25
3,14	3,11	3,42	3,67	3,85	4,10	5,00	5,30
-2,29	-0,33	0,21	0,12	-0,05	1,20	2,60	1,64
-1,01	-0,18	-1,34	-1,30	1,35	-1,18	0,43	0,09
N/R	N/R	N/R	N/R	N/R	-0,18	-0,19	-0,18
-0,21	2,60	2,29	2,49	5,15	3,94	7,85	6,86
32,0	32,5	33,4	34,6	35,9	39,2	44,9	51,2
29,3	29,6	29,4	29,9	32,8	35,2	41,5	48,4
33,93	36,65	37,06	47,24	52,70	62,68	81,24	84,89

8 De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GW-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

9 Gemiddelde kost van de schulden: dit is de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

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

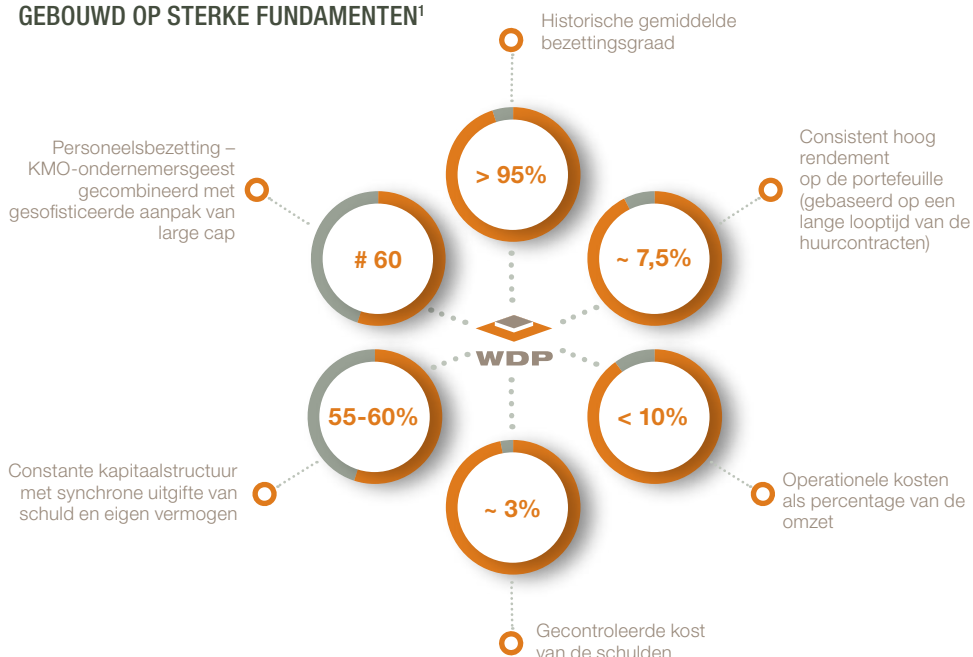
11 De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

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

14 De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GW-wetgeving.

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

GEBOUWD OP STERKE FUNDAMENTEN¹EPRA KERNPRESTATIE-INDICATOREN²

	31.12.2016	31.12.2015
EPRA-winst (in euro per aandeel) ¹	5,30	5,00
EPRA NAV (in euro per aandeel) ²	51,2	44,9
EPRA NNNAV (in euro per aandeel) ³	47,9	41,0
EPRA Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	6,8	6,9
EPRA-leegstand (in %)	3,3	2,6
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten) (in %) ⁴	9,0	10,0
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten) (in %) ⁴	8,4	9,7

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

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

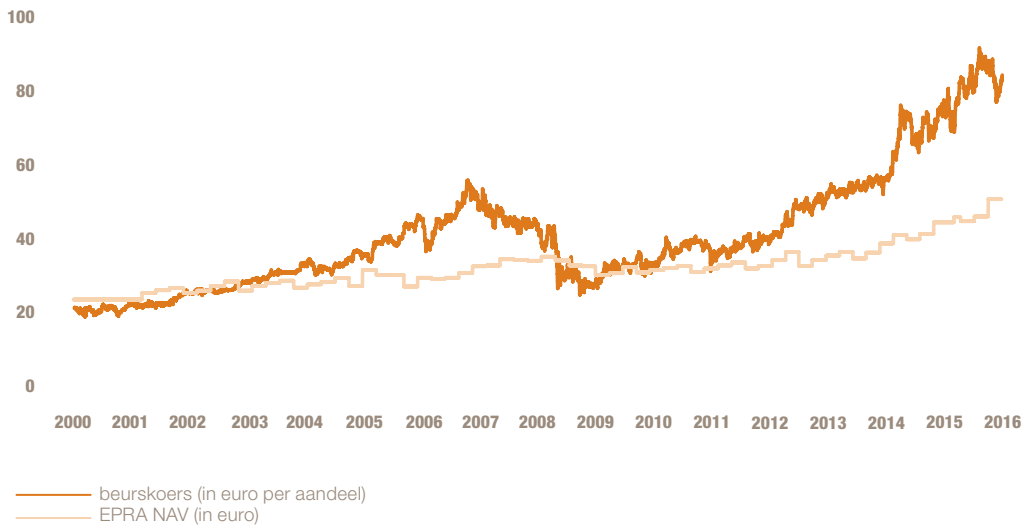
3 █ EPRA NNNAV: dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook www.epra.com.

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

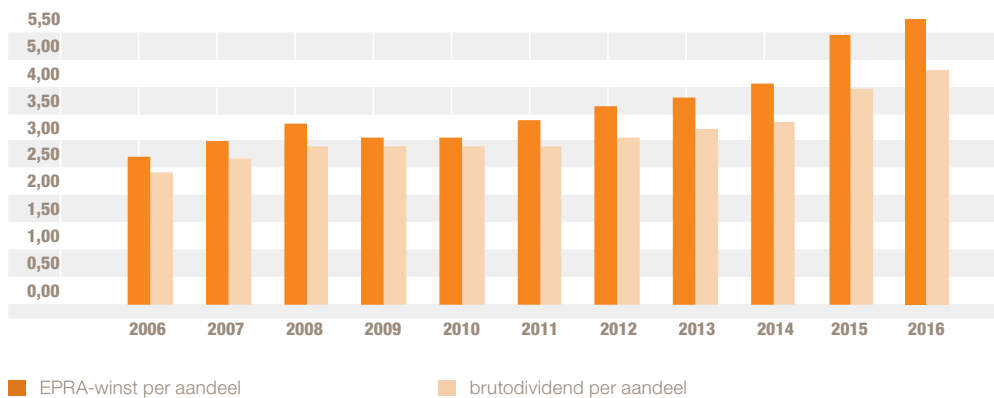
1 Gebaseerd op parameters doorheen de cyclus.

2 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com en dit jaarlijks financieel verslag op blz. 73.

BEURSKOERS VERSUS EPRA NAV



EVOLUTIE EPRA-WINST EN BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



2. Toelichting bij de geconsolideerde resultaten 2016

1. Samenvatting

- De EPRA-winst¹ over 2016 bedraagt 100,8 miljoen euro, met name een stijging met 10,8% in vergelijking met 2015 (90,9 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over 2016 stijgt tot 5,30 euro, een stijging met 6% tegenover 5,00 euro in 2015. De onderliggende stijging bedraagt 9% ten opzichte van 2015, exclusief 0,15 euro aan eenmalige huurverbrekingsvergoedingen in 2015 en ligt in lijn met de verwachtingen zoals geactualiseerd bij de kapitaalverhoging eind 2016.
- Het nettoresultaat (IFRS) over 2016 bedraagt 130,2 miljoen euro in vergelijking met 142,7 miljoen euro in 2015. Het nettoresultaat (IFRS) per aandeel over 2016 bedraagt 6,86 euro, tegenover 7,85 euro in 2015.
- Voorgestelde dividendstijging met 6% tot 4,25 euro bruto per aandeel over 2016 (met mogelijkheid tot keuzedividend) op basis van een lage uitkeringsgraad.

In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd en van toepassing vanaf 3 juli 2016, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit jaarlijks financieel verslag via voetnoot van hun definitie en doelstelling voorzien. De reconciliatie van de APM's is terug te vinden in hoofdstuk 10.5. *Jaarrekening – Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures* op blz. 254. Deze definitie zal ook steeds van een symbool (■) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft.

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

- De bezettingsgraad² bedraagt 97,0% op 31 december 2016. Hierdoor stijgt de bezettingsgraad opnieuw richting het niveau dat werd opgetekend per einde 2015 (97,5%), na de gedeeltelijke herverhuring van de V&D-site te Nieuwegein in Nederland eind december 2016. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,3 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2016 bedraagt de schuldgraad (IFRS³, respectievelijk proportioneel) 49,2% (50,5%) tegenover 55,7% (56,8%) per 31 december 2015, een sterke daling na de succesvolle kapitaalverhoging in het najaar van 2016.
- De EPRA NAV⁴ bedraagt 51,2 euro op 31 december 2016, tegenover 44,9 euro op 31 december 2015. De IFRS NAV bedraagt 48,4 euro op 31 december 2016, tegenover 41,5 euro op 31 december 2015.
- Het totale geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt heden circa 350 miljoen euro.

2 De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes en inclusief de inkomsten van de zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

3 ■ De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

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

Het betreft een pakket aan complementaire acquisities (circa een derde) en voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten (circa twee derde), dankzij een sterk commercieel platform in de Benelux en Roemenië en de positionering van WDP als ontwikkelaar én lange-termijneindinvesteerder. Op 31 december 2016 is de waarde van de portefeuille gestegen tot ruim 2 miljard euro.

- WDP kan bogen op een sterke financiële positie, gebaseerd op de succesvolle kapitaalverhoging in het najaar van 2016 (die heeft geleid tot een daling van de schuldgraad tot circa 50%), een actief beheer van de hedges (ruim 90% van de kredieten zijn ingedekt tegen de stijgende rente) en een sterke liquiditeitsbuffer (met name 300 miljoen euro onbenutte kredietlijnen ter financiering van de verdere groei).
- Voor 2017 verwacht WDP een EPRA-winst van minstens 5,35 euro per aandeel, stabiel tegenover 2016, ondanks een stijging van 14% in het verwacht gemiddeld aantal uitstaande aandelen⁵, hoofdzakelijk ten gevolge van de recente kapitaalverhoging. Op basis van de sterke projectontwikkelingspijplijn die in 2018 ten volle zal renderen en de beoogde verdere groei van de portefeuille, streeft WDP bovendien naar een EPRA-winst per aandeel van 5,85 euro in 2018.⁶

- Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 respectievelijk 2018, een brutodividend voorop te stellen van 4,45 respectievelijk 4,70 euro, telkens een stijging van 5%.

2. Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2016 (analytisch schema)

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt over 2016 139,7 miljoen euro, een stijging met 8,2% tegenover vorig jaar (129,1 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2015-16 in voornamelijk België en Nederland, via acquisities en de afwerking van voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de brutohuurinkomsten gedaald met -2,1%⁷. De impact van het vertrek van huurder V&D te Nieuwegein (Nederland) begin mei 2016 bedraagt hierin -1,8%. Dit resultaat omvat tevens 8,4 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen (tegenover 8,2 miljoen euro dezelfde periode vorig jaar, toen er minder geïnstalleerd vermogen was). Het vastgoedresultaat bevat in 2015 twee huurverbrekingsvergoedingen in de rubriek *Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten* voor een totaalbedrag van 3,7 miljoen euro.

⁵ Inclusief het verwachte keuzedividend van 2017.

⁶ Deze winstverwachting is gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en uitgaand van een normaal aantal uren zonneschijn.

⁷ ▣ Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

Operationeel vastgoedresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 130,2 miljoen euro in 2016, een stijging met 9,5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (119,0 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 9,4 miljoen euro over het boekjaar 2016, een daling met 0,7 miljoen euro in vergelijking met de

kosten in 2015. WDP slaagt erin de kosten verder onder controle te houden, waarbij de operationele marge⁸ gedurende 2016 93,3% bedraagt – vergelijkbaar met 2015 (92,1%).

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

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	131.654	117.185
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	55	3.750
Opbrengsten van zonne-energie	8.379	8.200
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-427	-50
Vastgoedresultaat	139.661	129.086
Vastgoedkosten	-4.044	-3.921
Algemene kosten van de vennootschap	-5.376	-6.213
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	130.242	118.952
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-30.284	-27.147
Belastingen op EPRA-winst	-124	-450
Latente belastingen op EPRA-winst	-751	-719
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	1.677	302
EPRA-WINST	100.760	90.938
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE		
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	34.046	47.690
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-41	-76
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.057	0
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-1.755	-259
Resultaat op de portefeuille	31.193	47.355
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	1.787	7.839
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	1.787	7.839
AFSCHRIJVING EN WAARDEVERMINDERING ZONNEPANELEN		
Afschrijving zonnepanelen	-3.066	3.010
Aandeel in het resultaat van aanverwante vennootschappen en joint ventures	-441	-425
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.507	-3.435
NETTORESULTAAT (IFRS)	130.232	142.698

KERNRATIO'S

(in euro)

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA-winst/aandeel ¹	5,30	5,00
Resultaat op de portefeuille/aandeel ¹	1,64	2,60
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten/aandeel ¹	0,09	0,43
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen/aandeel ¹	-0,18	-0,19
Nettoresultaat (IFRS)/aandeel ¹	6,86	7,85
EPRA-winst/aandeel ²	4,72	4,91
Voorgestelde uitkering	90.635.683	74.029.040
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	90,0%	81,4%
Brutodividend/aandeel	4,25	4,00
Nettodividend/aandeel	2,98	2,92
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.997.071	18.181.244
Aantal aandelen in omloop per einde periode	21.326.043	18.507.260

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.³ Het uitkeringspercentage is berekend in absolute termen op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP Comm. VA.**Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)**

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)⁹ bedraagt -30,3 miljoen euro over 2016, een toename tegenover vorig jaar (-27,1 miljoen euro) wegens gemiddeld hogere uitstaande financiële schulden.

De totale financiële schulden bedragen 1.045,9 miljoen euro per 31 december 2016 ten opzichte van 1.042,3 miljoen euro bij de start van het jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,8% gedurende 2016, tegenover 2,9% in 2015. Deze daling is deels het gevolg van het verlengen van

de bestaande hedginginstrumenten, waardoor er een betere visibiliteit is op de winsten en er een onmiddellijke besparing kon worden gerealiseerd, en deels door de opname van nieuwe schulden aan een lagere kost dan de gemiddelde kost van de schulden¹⁰.

EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2016 bedraagt 100,8 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 10,8% tegenover het resultaat van 90,9 miljoen euro in 2015. Per aandeel houdt dit een stijging in van 6% (van 5,00 tot 5,30 euro). De onderliggende stijging bedraagt 9%, abstractie makend van twee huurverbrekkingsvergoedingen van 0,15 euro per aandeel in 2015.

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

10 ¹⁰ Gemiddelde kost van de schulden: dit is de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures)¹¹ over het volledige boekjaar bedraagt +31,2 miljoen euro of +1,64 euro per aandeel¹². Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +47,4 miljoen euro of +2,60 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2016: België (+10,6 miljoen euro), Nederland (+19,5 miljoen euro), Frankrijk (+2,9 miljoen euro) en Roemenië (-1,8 miljoen euro).

Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten¹³

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen +1,8 miljoen euro of +0,09 euro per aandeel in de loop van 2016 (tegenover +7,8 miljoen euro of +0,43 euro per aandeel in 2015). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2016 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2016.

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

12 [▼] Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

13 De variaties in de reële waarde van financiële instrumenten (non-cashitem) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

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

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen is. Anders wordt zij via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent bedraagt -3,5 miljoen euro over 2016. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Nettoresultaat (IFRS)

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures), de variaties in de reële waarde van financiële instrumenten en de afschrijving en waardever-

BALANS

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Vaste activa	2.166.060	1.893.137
Immateriële vaste activa	160	96
Vastgoedbeleggingen	2.036.723	1.796.888
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	86.218	74.708
Financiële vaste activa	24.805	14.084
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.796	4.088
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	14.357	3.273
Vlottende activa	16.549	14.143
Activa bestemd voor verkoop	1.367	823
Handelsvorderingen	10.662	5.792
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.902	5.395
Kas en kasequivalenten	340	551
Overlopende rekeningen	1.277	1.582
TOTAAL ACTIVA	2.182.608	1.907.281
Eigen vermogen	1.032.352	768.273
Kapitaal	163.752	143.568
Uitgiftepremies	492.330	304.426
Reserves	246.051	177.581
Nettoresultaat van het boekjaar	130.232	142.698
Verplichtingen	1.150.256	1.139.008
Langlopende verplichtingen	931.075	980.884
Langlopende financiële schulden	866.463	916.010
Andere langlopende financiële verplichtingen	64.613	64.874
Kortlopende verplichtingen	219.180	158.125
Kortlopende financiële schulden	179.473	126.313
Andere kortlopende verplichtingen	39.708	31.812
TOTAAL PASSIVA	2.182.608	1.907.281

KERNRATIO'S

(in euro)

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA NAV/aandeel	51,2	44,9
IFRS NAV/aandeel	48,4	41,5
Koers van het aandeel	84,8	81,2
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	65,6%	81,0%

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	2.203,8	1.930,0
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad	1.071,7	1.062,9
Balanstotaal	2.182,6	1.907,3
Schuldgraad (IFRS)	49,2%	55,7%
Schuldgraad (proportioneel) ²	50,5%	56,8%

¹ Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP development RO (51%).

² Inclusief het proportionele deel van de activa en passiva van de joint ventures die in de IFRS-accounts worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

minderings van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) in 2016 van 130,2 miljoen euro (in vergelijking met 2015 waar dit 142,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) van 130,2 miljoen euro en de EPRA-winst van 100,8 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen.

3. Toelichting bij de geconsolideerde balans 2016

Vastgoedportefeuille¹⁴

Volgens de onafhankelijke vastgoedexperts Stadin, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁵) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2016 2.110,0 miljoen euro tegenover 1.844,0 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁶, evolueert de totale

portefeuillewaarde tot 2.203,8 miljoen euro in vergelijking met 1.930,0 miljoen euro eind 2015.

Deze waarde van 2.203,8 miljoen euro omvat voor 1.995,3 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 61,8 miljoen euro met onder andere projecten in België te Zellik, in Nederland te Barendrecht, Oosterhout, Heerlen, Bleiswijk, Veghel en Venlo en in Roemenië te Boekarest, Cluj-Napoca, Oarja en Timisoara. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Sint-Niklaas, Courcelles, Hepignies, Tiel en de landbank in Roemenië voor een reële waarde van 52,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2016 gewaardeerd tegen een fair value van 93,9 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 7,3%¹⁷. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurlaast voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,5%.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de groep (IFRS) bedraagt per 31 december 2016 1.032,4 miljoen euro, ten opzichte van 768,3 miljoen euro eind vorig boekjaar. Het eigen vermogen exclusief de reële waarde van financiële activa en passiva (dat in het IFRS eigen vermogen is verwerkt) is per 31 december 2016 gelijk aan 1.091,7 miljoen euro, in vergelijking met

¹⁴ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, werd het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO weergegeven (51%).

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

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

¹⁷ Berekend door de geannaliseerde 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).

829,4 miljoen euro eind 2015. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2016, de uitkering van het dividend over het boekjaar 2015 en de kapitaalverhoging in 2016 naar aanleiding van het keuze-dividend en de kapitaalverhoging op het einde van 2016. Daarnaast was er een waardeaanroei in de vastgoedportefeuille zoals geschat door de onafhankelijke experts. Het eigen vermogen van de groep (EPRA), onder meer abstractie makend van de (negatieve) mark-to-market (M-t-M)-waarde van de afgesloten rente-indekkingen (exclusief de variatie in de reële waarde van de activa en passiva), bedraagt 1.092,6 miljoen euro per 31 december 2016.

NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 51,2 euro per 31 december 2016. Dit betekent een stijging van 6,3 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 44,9 euro op 31 december 2015. De IFRS NAV per aandeel¹⁸ bedraagt 48,4 euro op 31 december 2016 tegenover 41,5 euro per 31 december 2015.

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden (proportioneel) zijn in 2016 quasi stabiel gebleven met 1.042,3 miljoen euro per 31 december 2015 tegenover 1.045,9 miljoen euro per eind december 2016. Tegelijk steeg het balanstotaal (proportioneel) van 1.958,4 miljoen euro per 31 december 2015 naar 2.237,1 miljoen euro per eind december 2016. De schuldgraad (proportioneel) is dankzij de kapitaalverhoging eind 2016 sterk

gedaald van 56,8% per eind december 2015 naar 50,5% per 31 december 2016. De schuldgraad (IFRS) van 55,7% per eind december 2015 daalde naar 49,2% per eind december 2016.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2016 bedraagt 4,2 jaar¹⁹. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,8 jaar²⁰. Op 31 december 2016 bedroeg het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn 300 miljoen euro²¹. In 2016 waren er geen vervaldagen van langetermijnschulden. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,8% in 2016. De Interest Coverage Ratio²² is gelijk aan 4,1x voor 2016 tegenover 4,2x in 2015. De indekkingsgraad of hedge ratio²³, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 93% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,2 jaar.

¹⁹ Inclusief de korttermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door backupfaciliteiten.

²⁰ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnschulden 5,1 jaar.

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

²² Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door interestkosten min geïnde interesten en dividenden min vergoeding voor financiële leasing en soortgelijke.

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

¹⁸ De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

4. Bijdrage aan de schatkist

In 2016 hebben WDP en zijn dochtervennootschappen samen voor 33,5 miljoen euro aan sociale, fiscale en sectorgebonden belastingen bijgedragen aan de schatkist.

BIJDRAGEN AAN DE SCHATKIST

(in euro x 1.000)

Vennootschapsbelasting	220
Exit taks	2.832
Roerende voorheffing	20.359
Abonnementstaks	921
Socialezekerheidsbijdrage (werkgeversbijdrage)	637
Niet-recupereerbare btw	1.659
Onroerende voorheffing en overige taksen gerelateerd aan onroerende goederen gedragen door de eigenaar	2.589
Registratierechten	4.028
Overige belastingen	240
TOTAAL	33.485

3. Transacties en verwezenlijkingen

1. Inleiding

Het geïdentificeerde investeringsvolume in het kader van het groeiplan 2016-20 bedraagt heden circa 350 miljoen euro. Het betreft een gevarieerd pakket aan investeringen in de verschillende kernmarkten, met name een combinatie van acquisities, voorverhuurde nieuwbouwprojecten met nieuwe en bestaande klanten en een verdere uitbouw van het zonnepanelenpark. Hiermee zit WDP goed op schema om de doelstellingen, zoals geformuleerd binnen het groeiplan 2016-20, te realiseren.

Op 31 december 2016 heeft de portefeuille een bezettingsgraad van 97,0%. Dit is na de gedeeltelijke herverhuring van de V&D-site te Nieuwegein in Nederland eind december 2016 aan Fiege. Van de 13% huurcontracten die in 2016 op eerstvolgende vervaldatum zijn gekomen, kon 97% verlengd worden. De resterende 3% is opgenomen als leegstand in de gepubliceerde bezettingsgraad van 97,0%. Dit bevestigt het vertrouwen van de klanten.

België

Londerzeel: WDP, reeds eigenaar van twee panden verhuurd aan Colfridis te Londerzeel en Bornem, heeft eind september 2016 drie sites van in totaal 35.000 m² in het industrieterrein te Londerzeel aan zijn portefeuille toegevoegd. Deze sale and rent back-operatie gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen van Colfridis Real Estate BVBA en betreft een investeringsbudget van circa 22 miljoen euro. Het nieuw verworven pakket aan gebouwen omvat twee sites (waarvan een gekoeld magazijn en een diepvriesmagazijn) die voor een looptijd van tien jaar vast worden gehuurd door Distilog Group. De derde site betreft een locatie voor herontwikkeling van ongeveer 4 ha, nog verhuurd tot einde Q3 2017. WDP voorziet een jaarlijkse huurinkomstenstroom van circa 2 miljoen euro, die weliswaar vanaf het vierde kwartaal van 2017 zal terugvallen naar 1,3 miljoen euro, wanneer gestart wordt met de bovengenoemde herontwikkeling. Distilog Group neemt ook de huurcontracten van de WDP-panden van Colfridis te Londerzeel en Bornem over.

2. Acquisities en desinvesteringen

2.1. Aankopen

De vermelde aankopen zijn gerealiseerd voor een totaalbedrag van circa 130 miljoen euro, tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Deze aankopen genereren een globaal brutohuurrendement van circa 7,25%.



Puurs, Schoonmansveld

Een gebouw van circa
35.000 m²

Sale and (partial) rent back-operatie van de site voor Neovia Logistics Services, gespecialiseerd in de logistieke dienstverlening aan de automobielsector (waaronder spare parts). Deze locatie omvat een gebouw van circa 35.000 m², strategisch gelegen op het kruispunt van de A12 en de Rijksweg. Het investeringsbedrag betreft 17 miljoen euro. Het gebouw werd eind november 2016 aangekocht.



Duiven, Typograaf 2

High-security pand van ongeveer
1.100 m²

High security-pand van in totaal circa 1.100 m² dat is verhuurd aan de Cash Solutions-afdeling van G4S voor een termijn van ruim twaalf jaar.

Amsterdam, Maroestraat 81

High security-pand van ongeveer
2.300 m²

Opnieuw een high security-pand van in totaal circa 2.300 m² dat eveneens is verhuurd aan de Cash Solutions- en Cash Management-afdeling van G4S voor eenzelfde periode.

Nederland

Begin maart 2016 kondigde WDP de aankoop aan van vier nieuwe sites in Nederland met een globaal investeringsbudget voor WDP van circa 37 miljoen euro:

Bleiswijk, Maansteenweg/ Spectrumlaan

Een oppervlakte van circa
70.000 m²

Een oppervlakte van circa 7 ha aan grondpotentieel, grenzend aan de bestaande WDP-locatie voor huurder MRC Transmark in het Prisma Bedrijvenpark, een logistieke hotspot in Nederland en centraal gelegen in de Randstad. WDP kon dit ontwikkelingspotentieel binnen het jaar volledig commercialiseren.¹

¹ De verschillende projecten worden beschreven onder 6.3.4. *Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering – Nederland.*



Schiphol, Folkstoneweg 65

Air freight pand van ongeveer

8.300 m²

Air freight pand van ongeveer 8.300 m², gelegen in de tweede lijn op de luchthaven van Schiphol. Het pand is verhuurd aan internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel op basis van een huurcontract van ruim vijf jaar vast, die op deze locatie onder meer de overslag van bloemen voor grote sierteelthandelaren – een strategische logistieke niche op de luchthaven van Schiphol – verzorgt.

Bijkomend werden in de loop van 2016 volgende aankopen gerealiseerd:



Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg

Magazijn met kantoren van ruim

14.000 m²

Aankoop midden september 2016 van een bestaand magazijn met kantoren van ruim 14.000 m². De site is gelegen naast het gebouw in eigendom van WDP dat is verhuurd aan Iron Mountain. Het investeringsbudget voor deze transactie bedraagt 7 miljoen euro. De ruimte wordt gehuurd door supermarktketen Hoogvliet ten behoeve van zijn e-commerce-activiteiten.



Barendrecht, Dierensteinweg 30

Een oppervlakte van

47.000 m²

Aankoop eind maart 2016 van het gebouw C-D, gelegen in het verlengde van de projecten in uitvoering op deze locatie², met een versterking van het partnership van WDP en The Greenery. Het totale investeringsbudget bedraagt circa 11 miljoen euro.



Oud-Beijerland, A. Flemingstraat 2

Een oppervlakte van circa

14.000 m²

Sale and rent back-operatie midden december 2016 van een bestaande site voor Mediq met een oppervlakte van circa 14.000 m². Mediq tekent hiervoor in op een huurcontract van twee jaar. Het investeringsbedrag voor WDP van deze aankoop bedraagt ongeveer 6 miljoen euro.

² Zie ook 6.3.4. Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering – Nederland.



De Lier, Jorghem van der Houtweg

Locatie van ongeveer

21.000 m²

In het kader van zijn partnership met The Greenery, heeft WDP een terrein met bijhorende 21.000 m² aan gebouwen verworven, voorheen in eigendom van The Greenery en verhuurd aan De Jong, dat er de kartonverpakking voor The Greenery verzorgt. De Jong tekent in op een huurcontract van acht jaar voor de bestaande gebouwen. WDP bekijkt hoe de site naar de toekomst toe kan worden herontwikkeld in samenwerking met De Jong. De finale closing van deze aankoop, een investering van circa 9 miljoen euro, is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2017. Deze locatie in Hoek van Holland is, na Barendrecht, een tweede belangrijke hub voor de AGF-sector³.

Luxemburg

WDP voegde midden 2016 een nieuwe kernmarkt aan zijn vastgoedportefeuille toe, met name het Groothertogdom Luxemburg.

WDP wordt mede-eigenaar van een vennootschap die eigenaar is van een bestaand gebouw van ongeveer 26.000 m² in eigendom van de joint venture S.O.L.E.I.L. SA. Deze site wordt verhuurd aan Ampacet, een wereldwijde producent van basismengsels voor kleurstoffen voor plastic materialen. De productieactiviteiten van Ampacet zijn gevestigd in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud* in Bettembourg-Dudelange. Vanuit het gehuurde gebouw, verzorgt Ampacet zijn leveringen aan de EMEA-regio. Bovendien biedt de site van S.O.L.E.I.L., gelegen in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud*, een onmiddellijk bijkomend uitbreidingspotentieel van 26.000 m² (in functie van toekomstige voorverhuringen). Het investeringsbedrag (op basis van 100% van de investering) bedraagt circa 22 miljoen euro. Ampacet huurt de bestaande ruimte op basis van een huurcontract met een resterende looptijd van drie jaar. Deze acquisitie zal gebeuren door middel van de aankoop van 55% van de aandelen in de joint venture S.O.L.E.I.L. SA. De overige 45% is in handen van het Groothertogdom Luxemburg die joint venture partner zal blijven. De closing van de transactie is voorzien voor het einde van het eerste kwartaal van 2017 en is onderhevig aan een aantal gebruikelijke opschortende voorwaarden. S.O.L.E.I.L. SA is actief in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud* in Bettembourg-Dudelange. Deze logistieke zone is uitgerust met een multimodale terminal (spoor/weg) die de handling voorziet van containers, verwisselbare laadbakken en opleggers van de weg naar het spoor en omgekeerd.

In de directe nabijheid van de cargoluchthaven van Luxemburg, neemt WDP bovendien een optie op een concessiegrond met ontwikkelingspotentieel voor een gebouw van ongeveer 50.000 m² in functie van voorverhuring. Het betreft een perceel met een oppervlakte van circa 9 ha, eigendom van het Groothertogdom Luxemburg, gelegen in de logistieke zone *Eurohub Centre*, te Contern. De commercialisatie van deze locatie is lopende.

³ AGF staat voor Aardappelen, Groenten en Fruit.

Roemenië⁴

Cluj-Napoca (1)

Nieuwbouwmagazijn van
5.000 m²

Nieuwbouwmagazijn van 5.000 m² voor logistiek dienstverlener KLG, op basis van een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt 2,5 miljoen euro.

Cluj-Napoca (2)

Een oppervlakte van
2.400 m²

Nieuwbouwproject voor Gebrüder-Weiss met een oppervlakte van 2.400 m² (met bijkomende uitbreiding in de toekomst). De huurder tekent in op een huurcontract van vijf jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt 2,0 miljoen euro.

2.2. Verkopen

De vermelde verkopen zijn gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Leuven, Vaart 25-35: inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, sloot WDP een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E., om het bestaande Hungaria-gebouw om te bouwen tot een residentiële woontoren. De oplevering van I love Hungaria is voorzien eind 2018. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht. Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 36%.

Bijkomend werd gedurende 2016 de verkoop gerealiseerd van twee stukken grond te Nijvel, drie stukken grond te Wieze en een gedeelte van de grond te Paulesti in Roemenië. Voor wat betreft de stukken grond te Wieze, werd een beperkte minderwaarde van 0,07 miljoen euro gerealiseerd, als gevolg van geplande, noodzakelijke afbraakwerken.

Momenteel staat een bedrag van 1,4 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een gebouw te Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21 waarvan de akte begin 2017 zal worden verleden.

3. Projecten die in de loop van 2016 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2016 een aantal voorverhuurde projecten opleveren. Het brutohuurrendement van deze afgewerkte projecten bedraagt circa 7,5% voor een totaal investeringsbudget voor WDP van circa 110 miljoen euro.

België

Willebroek, Victor Dumonlaan 32

Een totale oppervlakte van
25.000 m²

Realisatie van een tweede fase van deze logistieke site voor huurder Damco, alsmede een derde fase in functie van voorverhuring met een totale oppervlakte van 25.000 m². Het investeringsbudget bedraagt circa 14 miljoen euro.



WDP Port of Ghent

Een nieuwbouwmagazijn van ruim
20.000 m²

Eerste project op deze multimodale locatie in samenwerking met partner Havenbedrijf Gent, met name de realisatie van een nieuwbouwmagazijn van ruim 20.000 m² voor Distrilog Group (een investering van circa 10 miljoen euro).

⁴ Op basis van 100% van de investering.



Heppignies, rue de Capilône 6

Realisatie van ruim

21.000 m²

Realisatie van ruim 21.000 m² opslagruimte met kantoren op de bestaande gronden nabij de luchthaven van Charleroi voor retailer Traffic op basis van een langetermijncontract van achttien jaar met driejaarlijkse opzegmogelijkheid vanaf negen jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.



Aalst, Wijngaardveld 3-5

Een oppervlakte van ongeveer

4.000 m²

De bestaande locatie werd aangepast en uitgebreid in functie van het nieuwe mailcenter voor bpost. Het magazijn omvat een oppervlakte van ongeveer 4.000 m². De ruimte wordt gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.

Nijvel, chaussée de Namur 66

Een renovatie van ruim

4.000 m²

In functie van de activiteiten van de nieuwe huurder Dockx Rental, werd een gedeelte van het bestaande gebouw (ruim 4.000 m² met bijkomende buitenopslag) aangepast. De ruimte wordt gehuurd op basis van een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 0,5 miljoen euro.

Zellik, Z4 Broekooi 290

Een logistieke hal van ongeveer

2.000 m²

De bestaande productiehal voor huurder Antalis werd aangepast tot een logistieke hal van ongeveer 2.000 m². Antalis tekent in op een 3-6-9 huurcontract. Het investeringsbudget bedraagt circa 2 miljoen euro.



Luik, Trilogiport

Een distributiecentrum van circa

17.000 m²

Op concessiegrond in de haven van Luik, nam logistiek dienstverlener Tempo Log Belgium, dochter van de Franse groep Tempo One, zijn intrek in een distributiecentrum van circa 17.000 m², op basis van een huurcontract van negen jaar, met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar. Tempo Log Belgium zal vanuit Luik instaan voor de opslag en verdeling van teenslippers van het merk Havaianas, die door de Braziliaanse groep Alpargatas op de markt worden gebracht, over de regio Noordwest-Europa. Het investeringsbudget bedraagt circa 8 miljoen euro voor WDP.



Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 27

Gekoeld magazijn van circa
10.000 m²

Herontwikkeling van de bestaande site tot een nieuw gekoeld magazijn met kantoren van circa 10.000 m² voor opslag en distributie door Greenyard (op basis van een huurcontract van twintig jaar) met een investeringsbudget van 11 miljoen euro.

Nederland



Barendrecht, Dierensteinweg 30

Een site van in totaal
40.000 m²

Een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de import-afdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd door The Greenery, wordt een tweede nieuwbouw gerealiseerd. Gedurende het derde kwartaal van 2016 werd het gebouw B, zoals voorzien, opgeleverd. De oplevering van het gebouw A gebeurt gefaseerd met finale oplevering voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2017. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget voor het volledige project bedraagt circa 18 miljoen euro.

Breda, IABC

Nieuwbouwlocatie van circa
12.000 m²

Nieuwbouwlocatie van circa 12.000 m². De locatie is ingericht als Zachtfruit DC voor The Greenery. De huurder tekende in op een contract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen.

Frankrijk

Lille – Libercourt, Zone Industrielle – le Parc à stock

Een logistieke magazijnruimte van circa
24.000 m²

Realisatie van de resterende 24.000 m² aan logistieke magazijnruimte, waarvan een oppervlakte van 6.000 m² op lange termijn is gehuurd door ID Logistics (dat op deze locatie zijn bestaande ruimte aldus uitbreidt) en 18.000 m² door Simastock. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro. Na oplevering is deze locatie uitgebouwd tot een site van 60.000 m².

Roemenië⁵



Ramnicu Valcea (1)

Nieuw magazijn van circa
12.000 m²

Strategisch gelegen langs de Europese Corridor IV – een van de pan-Europese corridors, belangrijk binnen de transportsector – heeft Faurecia, wereldspeler inzake de ontwikkeling en toelevering van auto-onderdelen, zijn intrek genomen in een nieuw magazijn van circa 12.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar vast. Het investeringsbedrag bedraagt ongeveer 8 miljoen euro.

Sibiu (1)

Logistiek warehouse van ongeveer
8.000 m²

Een logistiek warehouse van ongeveer 8.000 m² voor toelevering aan de treinsector door huurder Siemens, gelegen langs de Europese Corridor IV en in de directe nabijheid van Sibiu's internationale luchthaven. Siemens gaat hiervoor een huurengagement aan van tien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 5 miljoen euro.



Sibiu (2)

Magazijn van circa
4.500 m²

Strategische hub voor DPD, reeds huurder in België te Courcelles, bestaande uit een magazijn met kantoren van circa 4.500 m² en een ruime parking op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

Brasov

Warehouse van ongeveer
2.000 m²

Op de bestaande site is een nieuwbouwproject van ongeveer 2.000 m² gerealiseerd voor eMAG. De huurder tekent in op een contract van vijf jaar met optie tot eenmalige opzegging na drie jaar. Het investeringsbedrag bedraagt ruim 1 miljoen euro.

⁵ Op basis van 100% van de investering.

Braila (fase 2)

Een nieuw gedeelte van ongeveer

26.000 m²

Yazaki heeft zijn bestaande oppervlakte uitgebreid met een nieuw gedeelte van ongeveer 26.000 m² op basis van een huurcontract van vijftien jaar met optie tot eenmalige opzegging na tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ruim 14 miljoen euro. De huurtermijn voor fase 1 wordt hernieuwd voor dezelfde periode als fase 2. In totaal beschikt Yazaki over een oppervlakte van ruim 42.000 m².



Ramnicu Valcea (2)

Magazijn van circa

7.000 m²

Een magazijn met kantoren van circa 7.000 m², gerealiseerd voor Bekaert Deslee. Het huurcontract heeft een looptijd van vijftien jaar en drie maanden met eerste opzegmogelijkheid vanaf het tiende jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 3 miljoen euro.

4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 175 miljoen euro een initieel bruto-huurrendement te genereren van ongeveer 6,80%.

WDP heeft in het vierde kwartaal van 2016 een kapitaalverhoging van 178 miljoen euro gerealiseerd ter financiering van deze projectontwikkelingspijplijn. De middelen uit de kapitaalverhoging werden tijdelijk gebruikt om de kredietlijnen af te bouwen, en deze zullen nu terug worden aangesproken in functie van de uitgaven ter realisatie van deze projecten. Per 31 december 2016 bedroeg het totaal aan onbenutte kredietfaciliteiten 300 miljoen euro.

België



Zellik, Z4 Broekooi 290

Een oppervlakte van

30.000 m²

Nadat huurder Antalis zich terugplooidde naar een kleiner, meer aangepast gebouw⁶, wordt de resterende, vrijgekomen ruimte herontwikkeld tot een service center op maat van Euro Pool System. In totaal zal een oppervlakte van 30.000 m² (gelijkvloers en mezzanine) worden gerealiseerd op basis van een huurcontract van vijftien jaar vast. Oplevering van dit project is voorzien in het najaar van 2017. De investering voor deze herontwikkeling bedraagt circa 14 miljoen euro voor WDP.⁷

6 Zie ook 6.3.3. Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de loop van 2016 werden afgewerkt – België.

7 Zie persbericht van 24 mei 2016.

Nederland



Barendrecht, Dierensteinweg 30

Een site van in totaal
40.000 m²

Een nieuwbouw ter uitbreiding van het bestaande Retail DC van The Greenery. In de nieuwbouw worden ook de logistieke activiteiten van Hagé International, de import-afdeling van The Greenery, ondergebracht. Ten behoeve van de bestaande fustwasserij van Euro Pool System, waar het reinigen van kratten wordt uitgevoerd door The Greenery, wordt een tweede nieuwbouw gerealiseerd. Gedurende het derde kwartaal van 2016 werd het gebouw B, zoals voorzien, opgeleverd. De oplevering van het gebouw A gebeurt gefaseerd einde 2016, voorjaar 2017. Samen is dit goed voor in totaal 40.000 m². Het investeringsbudget bedraagt circa 18 miljoen euro.



Barendrecht, Dierensteinweg 30

Een oppervlakte van circa
23.700 m²

In het verlengde van de aankoop van het gebouw C-D⁸ zal deze locatie worden herontwikkeld met een toekomstige brutovloeroppervlakte van circa 23.700 m² op maat van huurder The Greenery voor een termijn van minimaal vijftien jaar (oplevering voorzien in het vierde kwartaal van 2017, respectievelijk het vierde kwartaal van 2018). Het investeringsbudget bedraagt circa 10 miljoen euro.



Oosterhout, Denariusstraat

Nieuwbouwlocatie van ongeveer
10.000 m²

Nieuwbouwlocatie van ongeveer 10.000 m² voor Brand Masters, specialist in de ontwikkeling en distributie van chocolade en zoetwaren, op basis van een elfjarig huurcontract. De oplevering is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2017. Het investeringsbudget bedraagt circa 7 miljoen euro.

⁸ Zie het *Halfjaarlijks financieel verslag 2016*.

Bleiswijk, Maansteenweg/ Spectrumlaan

Een grondpositie van circa

70.000 m²

Begin 2016 kocht WDP een grondpositie van circa 7 ha op deze locatie. Voor Mediq wordt een distributiecentrum van ongeveer 25.000 m² opgericht, met voorziene oplevering in het tweede kwartaal van 2018. Voor Total Exotics wordt bovendien een warehouse op maat opgericht van circa 6.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2018, op basis van een huurcontract van twaalf jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zes jaar). Het totale investeringsbudget voor deze projecten bedraagt circa 17 miljoen euro.



Heerlen, Earl Bakkenstraat

Een oppervlakte van ruim

33.000 m²

In Heerlen, nabij Maastricht, zal logistiek dienstverlener CEVA Logistics samen met WDP een farma-hub uitbouwen met groeipotentieel. CEVA staat in voor de organisatie van de logistiek van medische hulpmiddelen voor Medtronic. De nieuwbouw, volledig GDP-compliant⁹, betreft in eerste fase een oppervlakte van ruim 33.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. CEVA tekent in op een basishuurcontract van vijf jaar. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 32 miljoen euro.

⁹ Good Distribution Practice, vooral bekend onder de afkorting GDP, verwijst naar de richtlijnen voor de correcte distributie van medicijnen en aanverwante producten voor gebruik door de mens.

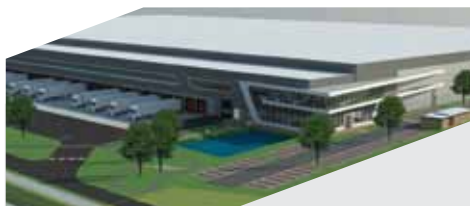


Veghel, Marshallweg 2

Distributiecentrum van in totaal ongeveer

35.000 m²

Gedeeltelijke herontwikkeling van een strategische FMCG¹⁰-campus voor Kuehne + Nagel, reeds eigendom van WDP. Deze gefaseerde herontwikkeling betreft 31.000 m² aan oude opslagruimte die wordt vervangen door een gloednieuw state of the art distributiecentrum van in totaal ongeveer 35.000 m². WDP voorziet de eindoplevering van deze site in de loop van het tweede kwartaal van 2018. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 22 miljoen euro.



Venlo, Trade Port Noord

Multi user warehouse van in totaal ongeveer

50.000 m²

Op een nieuw verworven grondpotentieel, verwelkomt WDP logistiek dienstverlener DB Schenker, reeds huurder van een WDP-pand te Frankrijk, dat zijn activiteiten binnen de regio Nederlands-Limburg op deze site wenst uit te breiden. WDP voorziet zijn huurder van een nieuwe multi user warehouse van in totaal ongeveer 50.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2017. Het investeringsbudget voor dit project bedraagt circa 30 miljoen euro.

¹⁰ FMCG staat voor *Fast Moving Consumer Goods*.

Roemenië¹¹

Boekarest (1)

Een magazijn van ongeveer

22.000 m²

Op een nieuw aangekocht perceel ten noorden van Boekarest wordt een distributiecentrum gebouwd voor Decathlon. Het betreft een magazijn met een oppervlakte van ongeveer 22.000 m² uitgerust met een mezzanine van nog eens 6.000 m² en bijkomend een voorziene uitbreiding van 10.000 m². Decathlon zal vanuit deze locatie zijn winkels beleveren en tekent in op een huurcontract van dertig jaar (met eerste opzegmogelijkheid na zeven jaar). Oplevering is voorzien in de eerste jaarhelft van 2017. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 15 miljoen euro.

Boekarest (2)

Distributiecentrum van ongeveer

11.000 m²

Een tweede project op deze locatie wordt opgetrokken voor een retailer die er na oplevering (voorzien in het vierde kwartaal van 2017) zijn intrek zal nemen in een distributiecentrum van ongeveer 11.000 m² met uitbreiding tot 16.000 m² op basis van een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 8 miljoen euro.

Timisoara

Distributiecentrum van ongeveer

5.000 m²

Internationaal logistiek dienstverlener Kuehne + Nagel zal zijn intrek nemen in een nieuw te ontwikkelen distributiecentrum van circa 5.000 m² en tekent hiervoor in op een huurcontract van vijf jaar. De nieuwe site wordt ontwikkeld te Timisoara, meteen een nieuwe regio in het westen van Roemenië waar WDP opslagruimte wenst aan te bieden. WDP voorziet voor dit nieuwbouwproject een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro. Oplevering van dit project is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2017.

Cluj-Napoca (3)

Distributiecentrum van ongeveer

11.000 m²

Supermarktketen Profi centraliseert op deze locatie zijn retail dienstverlening van groenten en fruit voor de regio Transsylvanië. WDP zal gefaseerd een gekoeld distributiecentrum met kantoren op maat ontwikkelen van in totaal ruim 11.000 m² met voorziene oplevering in het eerste kwartaal van 2018. Profi tekent in op een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 10 miljoen euro.

Cluj-Napoca (4)

Magazijn van ongeveer

4.700 m²

Nieuwbouwproject voor Arcese. Deze logistiek dienstverlener zal na oplevering – voorzien in het derde kwartaal van 2017 – kunnen beschikken over een oppervlakte van ruim 4.700 m² op basis van een huurcontract met een looptijd van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbudget van ongeveer 2 miljoen euro.

Oarja

Distributieruimte van ruim

7.700 m²

De bestaande huurder Röchling wenst zijn huidige oppervlakte aan magazijnruimte te verdubbelen. Tegen Q4 2017 zal aldus ruim 7.700 m² aan distributieruimte worden opgeleverd op basis van een langetermijnhuurcontract van tien jaar. Het investeringsbudget bedraagt ongeveer 3 miljoen euro.

¹¹ Op basis van 100% van de investering

5. Verder potentieel

Bijkomend heeft WDP een aantal projecten binnen de eigen portefeuille op de plank staan waarvoor de nodige vergunningen zijn aangevraagd, zodat de realisatie kan worden gestart in functie van commercialisatie.

België

Gent, Amerigo Vespuccistraat 2

160.000 m²

Het WDPort of Ghent kan, behalve zijn ligging, bogen op uitzonderlijke multimodale troeven – uniek in Vlaanderen – gezien de combinatie van zee- en binnenvaart, spoorlijnen, containerterminal en vervoer via de weg. Na afwerking van het eerste project¹², blijft nog 160.000 m² beschikbaar voor ontwikkeling, in functie van de voorverhuringen.

Heppignies, rue de Capilône 6

60.000 m²

Dit terrein is erg strategisch gelegen nabij de luchthaven van Charleroi, in het hart van de economische activiteit rond de luchthaven en vlak bij een kruispunt van autosnelwegen. Na afwerking van het eerste project¹², blijft nog een oppervlakte van ongeveer 60.000 m² beschikbaar voor ontwikkeling, in functie van de voorverhuringen.



Luik, Trilogiport

35.000 m²

WDP beschikt over een concessie op Trilogiport Liège. Na afwerking van het eerste project¹², blijft nog een oppervlakte van ongeveer 35.000 m² beschikbaar voor ontwikkeling, in functie van de voorverhuringen.

Meerhout, Nikelaan 1

23.000 m²

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

60.000 m²

Een project met een oppervlakte van 4.000 m² op een terrein van circa 11.000 m², op een top-locatie langs de autosnelweg E17.

Courcelles, rue de Liège 6

10.000 m²

Op deze site is nog ruimte voor een derde fase, namelijk de bouw van 10.000 m² bijkomende opslagruimten.

¹² Zie 6.3.3. Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten die in de loop van 2016 werden afgewerkt – België op blz. 49.

Nederland

Tiel, Medel 1A

30.000 m²

Op deze site is nog ruimte voor de ontwikkeling van een tweede fase van circa 30.000 m² aan opslagruimte, eveneens in functie van voorverhuring.

Luxemburg

Eurohub Sud

26.000 m²

Een uitbreidingspotentieel van 26.000 m² (in functie van toekomstige voorverhuringen) gelegen in de zone voor logistieke bedrijven *Eurohub Sud*.

Eurohub Centre

50.000 m²

Ontwikkelingspotentieel voor een gebouw van ongeveer 50.000 m² in functie van voorverhuring in de directe nabijheid van de cargoluchthaven van Luxemburg. Het betreft een perceel op concessiegrond met een oppervlakte van circa 9 ha, eigendom van het Groothertogdom Luxemburg, gelegen in de logistieke zone *Eurohub Centre*, te Contern.

Roemenië

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

7. Duurzaamheid

Zonnepanelenprogramma van 30 MWp binnen de Nederlandse vastgoedportefeuille

WDP is, in het kader van zijn strategie van verdere verduurzaming van zijn portefeuille, gestart met de realisatie van een programma voor groene energie via de installatie van zonnepanelen in Nederland voor een totaal vermogen van circa 30 MWp. Dit project is in volle realisatie in samenwerking met de klanten. Heden is de installatie op de daken van dertien sites uitgevoerd, waardoor het totaal geïnstalleerd vermogen op 15 MWp komt. Daarnaast is de installatie van een vermogen van 10 MWp in uitvoering met gespreide oplevering tegen midden 2017.

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

In Nederland heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., het fiscaal transparant statuut van Fiscale Beleggingsinstelling of FBI. De voorwaarden daarvan hangen onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur. De Nederlandse fiscale administratie heeft aan WDP aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V. aan een nieuwe aandeelhouderstoets dient onderworpen te worden, waarbij zij meer bepaald zelf als FBI zou kunnen worden aangemerkt. In dat kader lopen momenteel gesprekken tussen de Nederlandse fiscale administratie en de vennootschap, om te bekijken hoe hier een concrete invulling aan gegeven kan worden.¹³

¹³ Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 0,15 euro per aandeel van de EPRA-winst (circa 3%). Deze maximale theoretische impact werd berekend in het door WDP niet waarschijnlijk geachte geval dat de gesprekken met de Nederlandse fiscale administratie niet op redelijke wijze zouden kunnen worden afgerond, en zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

4. Beheer van financiële middelen

1. Financieringsbeleid

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

De belangrijkste objectieven binnen deze context zijn de volgende:

- een proactief beheer van de kapitaalstructuur;
- een ideale balans van eigen en vreemd vermogen;
- een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- een adequate liquiditeitspositie;
- een duurzame langetermijnrelatie met alle financieringspartners;
- een actief beheer van de financiële risico's waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

FINANCIËLE KERNCIJFERS

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Netto financiële schulden (in miljoen euro)	1.045,6	1.041,8
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldgraad (in miljoen euro)	1.071,7	1.062,9
Balanstotaal (in miljoen euro)	2.182,6	1.907,3
Schuldgraad (IFRS) ¹ (in %)	49,2	55,7
Schuldgraad (proportioneel) (in %)	50,5	56,8
Interest Coverage Ratio ² (in x)	4,1	4,2
Gemiddelde kost van de schulden ³ (in %)	2,8	2,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,3	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,8	4,6
Hedge ratio ⁴ (in %)	93	77
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	7,2	6,8

1 De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (proportioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie.

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 Gemiddelde kost van de schulden: dit is de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

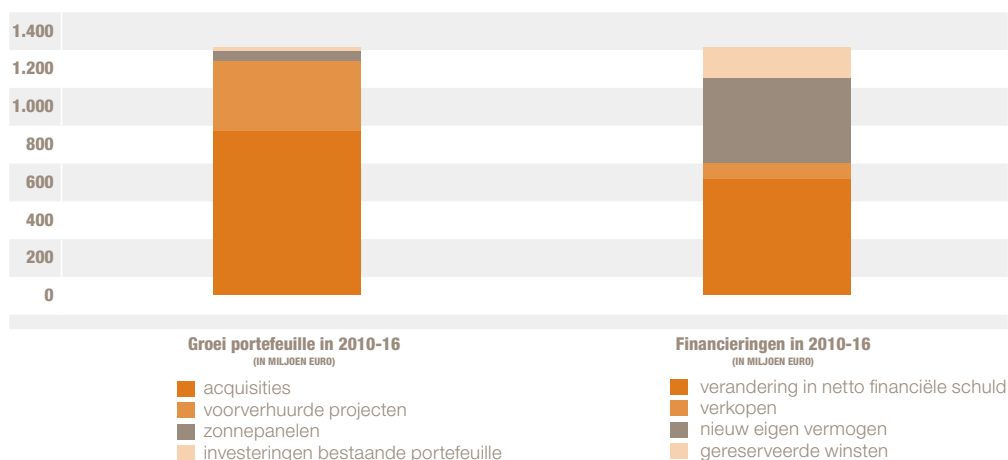
4 De hedge ratio wijst op het percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

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

De schaal waarop WDP zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent, in combinatie met een stringente regelgeving waaraan als GVV dient voldaan te worden en de hoge mate aan visibiliteit over de huurstromen, geven WDP een competitief voordeel in het

zoeken van passende financieringsbronnen. Dit is uitermate belangrijk in de continu evoluerende financieringsomgeving, waarbij een hoge kredietwaardigheid en diversificatie sleutelwoorden zijn.

FINANCIERINGSBRONNEN GEDURENDE 2010-16: MATCHING VAN DE ACTIVA EN DE PASSIVA VAN WDP



2. Structuur van de schulden

WDP tracht zoveel mogelijk een matching van zijn activa en passiva te garanderen doorheen de cyclus. In die optiek genereert de portefeuille een brutorendement van om en bij de 7,5%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten van 6,3 jaar (tot eerste vervaldag, en 7,8 jaar tot eindvervaldag). Deze worden vervolgens gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van onder de 3%, gebaseerd op een zeer hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 7,2 jaar).

Deze hoge marge tussen rendement en kost, zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio van 4,1x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

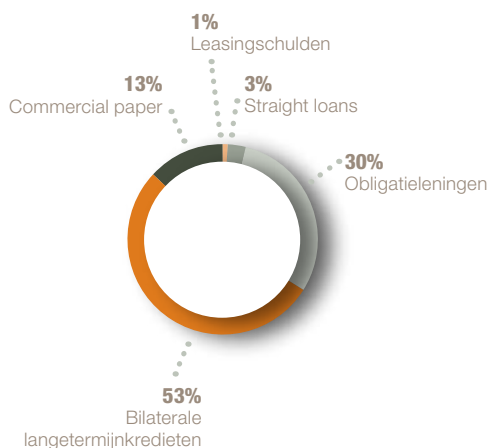
Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het GVV-KB. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% bedragen (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) en bovendien is er geen uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien de toegestane limiet overschreden wordt – gezien op dat moment de middelen dienen

aangewend te worden om de schuldgraad terug te laten dalen onder de 65%. Het gebruik van schulden wordt toegepast om de returns voor de aandeelhouders te optimaliseren, maar dient voorzichtig te worden ingezet met inachtneming van een veelheid aan factoren, zoals de toegang tot kapitaal ter herfinanciering, de capaciteit om de interestlasten te dragen, de kwaliteit van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten en het aandeel van de projecten in uitvoering. WDP geeft de voorkeur aan een financieel beleid waarbij de schuldgraad schommelt tussen 55 en 60%.

Eind 2016 bedroeg de geconsolideerde schuldgraad (IFRS, respectievelijk proportioneel) 49,2% (50,5%), tegenover 55,7% (56,8%) per eind 2015¹.

Samenstelling



Op 31 december 2016 bedroegen de totale uitstaande geconsolideerde netto financiële schulden 1.045,9 miljoen euro. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

- 533,2 miljoen euro traditionele bilaterale bancaire kredieten op middellange en lange termijn gespreid over twaalf banken;
- 138,0 miljoen euro commercial paper²;
- 325,9 miljoen euro obligatieleningen;
- 38,6 miljoen euro straight loans;
- 10,1 miljoen euro leasingschulden.

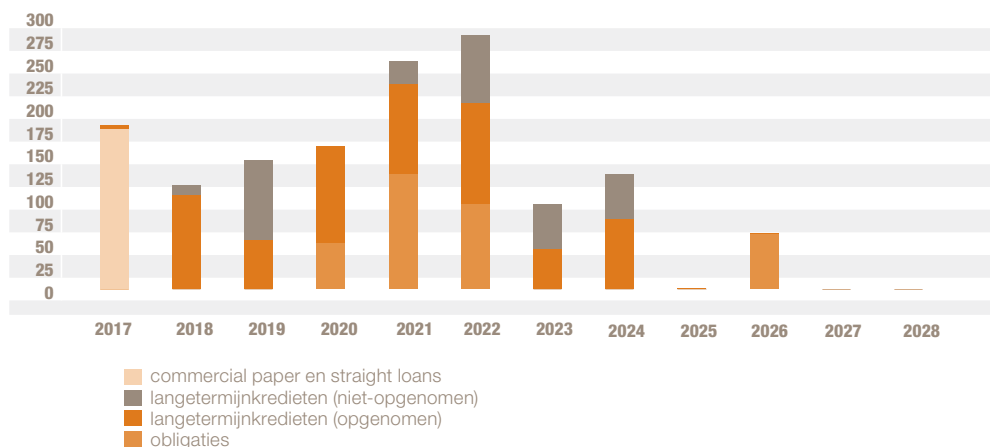
Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd interestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. 17% van de schulden betreft schulden op korte termijn (voornamelijk straight loans en commercial paper), de overige 46% hebben een looptijd van meer dan één jaar en 37% hiervan vervalt op meer dan vijf jaar. Voor wat betreft de vervaldagen van de langetermijnschulden in 2017, werden deze respectievelijke kredietfaciliteiten reeds volledig verlengd.

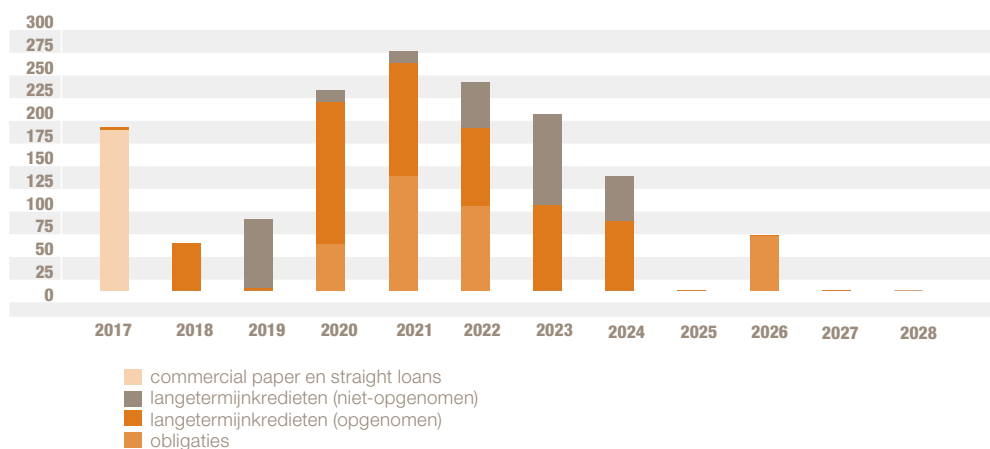
¹ Zie eveneens toelichting XXI. Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad op blz. 230 voor de toepassing van artikel 24 van het KB betreffende de GVV.

² Het commercial paper wordt integraal gedekt door back-uplijnen en onbenutte kredietlijnen die als garantie ter financiering dienen, mocht de plaatsing of verlenging van het commercial paper niet of slechts gedeeltelijk mogelijk blijken.

VERVALDAGEN KREDIETLIJNEN (MINIMALE LOOPTIJD)³



VERVALDAGEN KREDIETEN (MAXIMALE LOOPTIJD)³



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

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2016 bedraagt 4,3 jaar⁴. Indien enkel rekening wordt gehouden met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,8 jaar⁵. Eind 2015 was dit respectievelijk 4,2 en 4,6 jaar.

Op 31 december 2016 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 300 miljoen euro⁶. In 2016 waren er geen vervaldagen van langetermijnschulden.

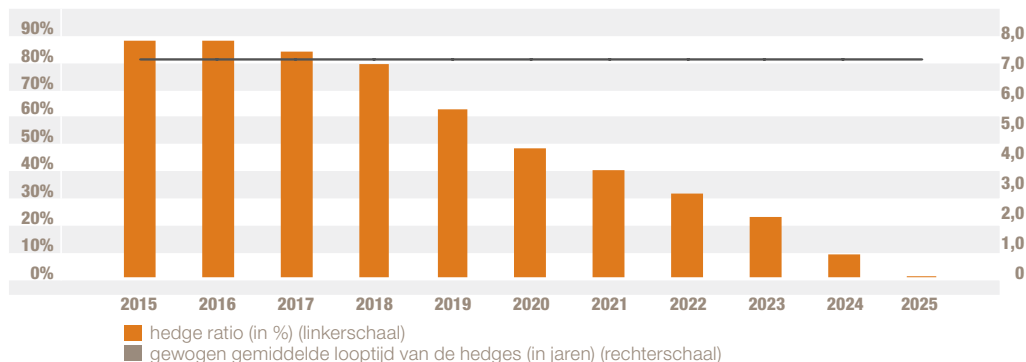
De voorgaande grafieken geven de vervaldagen van de schulden weer. WDP streeft ernaar om een zo goed mogelijke spreiding van de schulden in de tijd te bekomen, waarbij eveneens een evenwicht gezocht wordt tussen looptijd, kost en diversificatie van de gebruikte schuldinstrumenten. Aangezien er bij sommige kredieten een verlengingsoptie is die kan uitgeoefend worden door de leninggever (op verzoek van WDP), werd in 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 2017 vervallen 179,5 miljoen euro schulden, waarvan 138,0 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.

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

5 Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zouden worden uitgeoefend, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,1 jaar.

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

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-hedgingpolitiek, waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter indekking van de financiële schulden. De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 93% op 31 december 2016⁷. Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 93% in 2018 en 84% in 2020. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook blz. 230 voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en blz. 89 voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

3. Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV) en als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI) in Nederland voor wat betreft de financiering van WDP Nederland, dat er een minimum Interest Coverage Ratio is van 1,5x 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 2016. De Interest Coverage Ratio bedroeg 4,1x en het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0% eind 2016.

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. 135.

⁷ Bij de indekkingspolitiek van de GVV is bij de lange looptijd van de bestaande rente-indekkingen impliciet uitgegaan van de voorwaarde dat het absoluut niveau van de uitstaande schulden behouden blijft. Zie tevens 1. Risicofactoren op blz. 2 en toelichting XIV. Financiële instrumenten op blz. 219.

4. Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2016

Financieringsbeleid in 2016

In 2016 werd een aanzienlijk investeringsvolume gerealiseerd van circa 250 miljoen euro netto. Voorafgaandelijk werd een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen.

Zo werden de nettokapitaaluitgaven quasi volledig met nieuw eigen vermogen gefinancierd voor een bedrag van 238 miljoen euro (via het keuzedividend, de gereserveerde winsten en de kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht eind 2016) en het saldo via nieuwe schulden en de private plaatsing van obligaties, via dewelke tevens een buffer van onbenutte kredietlijnen kon worden gehandhaafd van circa 300 miljoen euro. Daarnaast werd tevens geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2017-18. De schuldgraad (IFRS, respectievelijk proportioneel) is gedaald tot 49,2% (50,5%) per 31 december 2016.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2016 achtereenvolgens via:

- **Verhoging kredietpakket ABN AMRO met 25 miljoen euro**
WDP kon zijn kredietpakket bij ABN AMRO verhogen met een financiering van 25 miljoen euro met een looptijd van 2+2 jaar.
- **Private plaatsing van obligaties met een looptijd van tien jaar voor een totaalbedrag van 60 miljoen euro**
De obligaties werden voor 37,1 miljoen euro of 62% van de totale uitgifte geplaatst aan een vaste rentevoet en voor 22,9 miljoen euro of 38% aan een vlottende rentevoet. De obligaties met vaste rentevoet bieden een jaarlijks brutorendement van 2,50%. De obligaties met een variabele rentevoet bieden een jaarlijks variabel brutorendement gebaseerd op Euribor 3 maanden plus kredietmarge.
- **Keuzedividend ten belope van circa 33 miljoen euro**
De aandeelhouders van WDP opteerden voor ruim 60% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat leidt tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 33 miljoen euro (waarvan ruim 3,6 miljoen euro aan maatschappelijk kapitaal en ongeveer 29,2 miljoen euro aan uitgiftepremies) door middel van de creatie van 449.223 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 73,00 euro.

- **Herfinanciering kredietlijnen ABN AMRO voor 62,5 miljoen euro**

WDP kon met ABN AMRO de verlenging van een bestaand krediet van 62,5 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt begin april 2017. De verlenging gebeurt voor twee jaar, met een verlengingsoptie met twee jaar.

- **Herfinanciering kredietlijn BNP Paribas Fortis voor 25 miljoen euro**

WDP kon met BNP Paribas Fortis de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt begin juli 2017. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

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

WDP kon met Belfius Bank de herfinanciering van het bestaande krediet van 25 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt eind september 2017. Het bestaande krediet wordt vervangen door een nieuwe kredietfaciliteit met een looptijd van zeven jaar.

- **Toekenning nieuwe lening van 25 miljoen euro door BNP Paribas Fortis**

WDP kon, via WDP Development RO, een lening afsluiten met BNP Paribas Fortis ter financiering van de Roemeense activiteiten. Het betreft een bullet lening van 25 miljoen euro met een looptijd van zes jaar.

- **Toekenning nieuw kredietpakket van 50 miljoen euro door Natixis**

WDP start een samenwerking met Natixis, dat een kredietpakket verschaft van 50 miljoen euro, bestaande uit twee leningen van

elk 25 miljoen euro met een looptijd van zeven jaar (5+1+1). Deze samenwerking volgt op een eerdere samenwerking van 25 miljoen euro met Caisse d'Epargne, met dewelke Natixis behoort tot de Franse Groupe BPCE.

- **Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht van circa 178 miljoen euro**

WDP lanceerde op 16 november 2016 een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht via de uitgifte van 2.369.560 nieuwe aandelen. De openbare aanbidding werd voorafgegaan door een private plaatsing onder voorbehoud van een volledige claw-back door bestaande aandeelhouders in een accelerated bookbuilding (een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek) waarin de uitgifteprijs werd bepaald op 75,00 euro per aandeel, resulterend in een totaal bruto-bedrag van de kapitaalverhoging van circa 178 miljoen euro (met name circa 19 miljoen euro aan maatschappelijk kapitaal en circa 159 miljoen euro aan uitgiftepremie). De opbrengsten van deze kapitaalverhoging worden aangewend om het eigen vermogen te versterken in het kader van de uitvoering van het groeiplan 2016-20, meer specifiek ter financiering van de investeringspijplijn.

- **Herfinanciering kredietlijn KBC voor 50 miljoen euro**

WDP kon met KBC de verlenging van een bestaand krediet van 50 miljoen euro realiseren dat op vervaldag komt in het eerste kwartaal van 2018. De verlenging gebeurt voor zes jaar.

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

WDP heeft gebruikgemaakt van de zeer lage intrestvoeten gedurende 2016 om zijn bestaande hedginginstrumenten te herbekijken. Binnen deze context werden een aantal bestaande Interest Rate Swaps verlengd door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd. Dit heeft geleid tot enerzijds een betere visibiliteit op de winst en anderzijds levert dit een organische besparing op. Bovendien heeft WDP in de loop van juli en augustus 2016 verschillende nieuwe rente-indekkingen afgesloten voor een totaal notioneel bedrag van 150 miljoen euro door middel van Interest Rate Swaps met een looptijd van tien jaar aan een gemiddelde rente van 0,1%. Door deze extra indekkingen en mede door de verlaging van de schuldpositie als gevolg van de kapitaalverhoging, bedraagt de hedge ratio⁸ 93% per 31 december 2016 tegenover 77% eind 2015. De kost van de schulden bedraagt eind 2016 2,8%, net als de gemiddelde kost van de schulden⁹ gedurende het jaar, die eveneens 2,8% bedroeg.

Financiële risico's

Ook in 2016 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij

financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie hoofdstuk 1. *Risicofactoren* op blz. 2.

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

9 [■] Gemiddelde kost van de schulden: dit is de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode.

5. EPRA-stats

EPRA-kernprestatie-indicatoren

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

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

TABEL	EPRA- 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.	100.760	5,30
II.	EPRA NAV¹	Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.	Zorgt voor aanpassing van de IFRS NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de reële waarde van de activa en passiva binnen een echte vennootschap voor vastgoedbeleggingen met een beleggingsstrategie op lange termijn.	1.092.599	51,2
II.	EPRA NNNAV²	Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat.	Zorgt voor aanpassing van de EPRA NAV, zodat de aandeelhouders de relevantste informatie ontvangen over de huidige reële waarde van alle activa en passiva binnen de vastgoedentiteit.	1.021.666	47,9
III.	EPRA NIY³	Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	Een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggers makkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.	N/R	N/R
III.	EPRA TOPPED-UP NIY³	Deze maatstaf integreert een aanpassing van het EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.	N/R	N/R
IV.	EPRA-leegstands-percentage	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.	N/R	N/R

1 NAV = Net Asset Value.

2 NNNAV = Triple Net Asset Value.

3 NIY = Net Initial Yield.

I. EPRA-WINST

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
(in euro x 1.000)		
Winst per IFRS-resultatenrekening	130.232	142.698
Uit te sluiten:		
I. wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-30.577	-44.680
- wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-34.046	-47.690
- afschrijvingen op zonnepanelen	3.066	3.010
II. winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	41	76
VI. wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-1.787	-7.839
VIII. uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1.057	0
X. minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	0	0
IX. aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures (tenzij reeds opgenomen in de proportionele consolidatie)	2.196	684
EPRA-winst	100.760	90.938
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	18.997.071	18.181.244
EPRA-WINST PER AANDEEL (WPA) (in euro)	5,30	5,00

II. INTRINSIEKE WAARDE VOLGENS EPRA

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
(in euro x 1.000)		
IFRS NAV	1.032.352	768.273
IFRS NAV/aandeel (in euro)	48,4	41,5
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	1.032.352	768.241
Uit te sluiten:		
(iv) reële waarde van de financiële instrumenten	59.379	61.166
(v.a) uitgestelde belastingen	867	957
EPRA NAV	1.092.599	830.364
Aantal aandelen	21.326.043	18.507.260
EPRA NAV per aandeel (in euro)	51,2	44,9
EPRA NAV		
Toe te voegen:	1.092.599	830.364
i. reële waarde van financiële instrumenten	-59.379	-61.166
ii. reële waarde van financiële schulden	-10.687	-9.982
iii. uitgestelde belastingen	-867	-957
EPRA NNNAV	1.021.666	758.259
Aantal aandelen	21.326.043	18.507.260
EPRA NNNAV per aandeel (in euro)	47,9	41,0

III. EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16	31 DEC. 15
Vastgoedbeleggingen – volle eigendom		2.036.723	1.797.711
Vastgoedbeleggingen – aandeel van joint ventures		71.408	46.308
Activa bestemd voor verkoop		1.367	823
Verminderd met projectontwikkelingen en grondreserves		-126.415	-85.416
Afgewerkte vastgoedportefeuille		1.983.121	1.759.426
Toelage voor geraamde aankoopkosten		83.767	61.443
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	2.066.850	1.820.868
Geannualiseerde contant geïnde huurinkomsten		144.748	129.686
Vastgoedkosten		-4.545	-4.236
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	140.203	125.451
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	140.203	125.451
EPRA NIY	A/B	6,8%	6,9%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	6,8%	6,9%

IV. VASTGOEDBELEGGINGEN – HUURDATA EN LEEGSTANDSPERCENTAGE (EPRA)

	Brutohuurinkomsten 2016 (in euro x 1.000)	Nettohuurinkomsten 2016 (in euro x 1.000)
België	60.741	58.064
Nederland	67.486	64.082
Frankrijk	5.040	4.796
Roemenië	2.215	1.885
Totaal aantal vastgoedeigendommen beschikbaar voor verhuring	135.482	128.827
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening		
Huurinkomsten in verband met:		
- activa bestemd voor verkoop	138	141
- vastgoedbeleggingen reeds verkocht		-3
- vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring		14
- inkomsten uit zonnepanelen		8.379
- Roemenië	-2.215	-1.885
- andere aanpassingen	-1.914	-1.741
Totaal	133.705	135.617

Verhuurbare ruimte per 31 DEC. 16 (in m²)	Brutohuurinkomsten op jaarbasis (in euro x 1.000)	Verwachte huurwaarde voor leegstaande ruimtes per 31 DEC. 16 (in euro x 1.000)	Totale verwachte huurwaarde (in euro x 1.000)	Percentage leegstand (in %)
1.643.435	63.337	3.109	66.345	4,7
1.482.176	71.320	1.351	70.173	2,0
169.965	6.373	364	7.005	5,2
79.906	3.717	0	3.509	0,0
3.375.482	144.748	4.823	147.032	3,3
-79.906	-3.717	0	-3.509	
0	0	0	0	
3.295.576	141.031	4.823	143.523	

V. EPRA-KOSTRATIO

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16	31 DEC. 15
Inclusief:			
I. operationele kosten (IFRS)		11.678	12.202
III. beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		-821	-511
IV. andere bedrijfsopbrengsten/doorrekeningen, bedoeld om de algemene kosten te dekken, exclusief winstmarge		904	350
V. operationele kosten van joint ventures		1.098	475
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. afschrijvingen		-688	-678
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	12.171	11.829
IX. Directe leegstandskosten		-821	-340
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	B	11.359	11.489
X. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond (IFRS)		132.558	117.535
XII. Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond van joint ventures		2.215	548
Brutohuurinkomsten min te betalen huur op gehuurde grond	C	134.772	118.083
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,0%	10,0%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	8,4%	9,7%

VI. VASTGOEDBELEGGINGEN – EVOLUTIE NETTOHUURINKOMSTEN OP CONSTATE VERGELIJKINGSBASIS

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16	
		Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen
België		47.420	1.440
Nederland		36.791	13.754
Frankrijk		4.778	
Roemenië		1.279	258
Vastgoed bestemd voor verhuur		90.268	15.452
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening			
Nettohuurinkomsten vastgoedbeleggingen die eerder werden verkocht		-3	
Niet-toegekend		-99	
Inkomsten uit zonne-energie		6.593	1.049
Andere aanpassingen: Roemenië		-1.193	-258
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed op geconsolideerde IFRS-resultatenrekening		95.566	16.243

31 DEC. 16			31 DEC. 15	Organische groei nettohuurinkomsten 2016 (in %)
Verkopen	Projecten	Totale nettohuurinkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	
6	9.810	58.676	46.671	1,6%
	13.255	63.800	38.935	-5,8%
		4.778	4.960	-3,8%
	1.613	3.150	1.288	-0,7%
6	24.678	130.404	91.854	-1,8%
		-3		
		-99		
	737	8.379		
	-1.613	-3.064		
6	23.802	135.617	91.854	

VII. VASTGOEDBELEGGINGEN – WAARDERINGSGEGEVENS

(in euro x 1.000)	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Nettoaanvangsrendement EPRA (in %)
België	894.389	11.629	6,7
Nederland	969.635	19.517	6,7
Frankrijk	87.607	2.903	6,9
Roemenië	43.690	-1.997	9,2
Totaal aantal vastgoedeigendommen beschikbaar	1.995.321	32.051	6,8
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
- Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	61.754		
- Grondreserves	52.914		
- Activa bestemd voor verkoop	-1.364		
- Andere aanpassingen: joint ventures	-71.901		
- Vastgoedeigendommen	-43.690		
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuur	-9.690		
- Grondreserves	-18.522		
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	2.036.723		

VIII. VASTGOEDBELEGGINGEN – GEGEVENS MET BETREKKING TOT HUURCONTRACTEN

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

Gegevens eerstvolgende vervalddag huurcontracten Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervalddag komen (in euro x 1.000)			Gegevens eindvervalddag huurcontracten Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen (in euro x 1.000)		
jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
6.487	11.416	27.989	2.469	1.557	18.589
7.072	6.645	14.872	6.276	6.678	14.432
691	2.729	2.954	469	1.043	932
0	0	284	0	0	284
14.250	20.790	46.098	9.214	9.278	34.237

6. Vooruitzichten

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2017, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van WDP.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2016.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en de EPRA-winst¹ zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is, vormen geen verbintenis voor de onderneming. Door hun aard, impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen (zowel algemeen als specifiek) en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt.

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

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 2016 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB.

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

- Bij de evolutie van de huuropbrengsten, wordt rekening gehouden met een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,0% wat de indexatie van de huurcontracten in 2017 betreft, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2016.
- Voor de berekening van de intrestvoeten, wordt uitgegaan van een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op een maand, drie maand en zes maand van respectievelijk -0,35%, -0,30% en -0,20%.
- De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IAS 39) gewaardeerd tegen marktwaarde in de geconsolideerde financiële staten. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden met de variaties van deze marktwaar-

den. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.

- In lijn met de IFRS-normen worden de vastgoedportefeuille (IAS 40) en de zonnepanelen (IAS 16) gewaardeerd aan fair value. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst, waarop de dividenduitkering is gebaseerd.
- Er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo) politieke en/of economische klimaat, die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de groep.
- Er wordt van uitgegaan dat geen materiële wijzigingen zich voordoen in de fiscale wetgeving of regulatorische vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de groep of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- Tevens kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële, reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 1. *Risicofactoren* op blz. 2.

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 2017 komt 13% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2016 ruim 70% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor de 30% die nog niet is verlengd, wordt rekening gehouden met huurverlengingen/huurvernieuwingen: op individuele basis is een analyse gemaakt van leegstandsperiode, verhoogde lasten en taksen normaal ten laste van de huurder, eventuele wederinstandstellingskosten, kosten voor de commercialisatie en een nieuw huurniveau bij wederverhuur vergelijkbaar aan het huidige niveau. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2017, in lijn met 97% eind 2016.
- Het netto-investeringsvolume van circa 250 miljoen euro, gerealiseerd in 2016, zal tijdens het boekjaar 2017 volledig bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er reeds, zoals aangekondigd, verschillende voorverhuurde nieuw-

bouwprojecten in uitvoering en acquisities met oplevering respectievelijk closing in 2017. De stijging in de huurinkomsten, is hoofdzakelijk gedreven door deze externe groei.

Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten

- Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen. Deze worden geraamd op 10,9 miljoen euro², in acht genomen een iets hoger inkomen op organische basis – na minder installing in 2016 – en een bijdrage van de nieuwe zonne-energieprojecten in uitvoering waarbij de capaciteit in Nederland gradueel naar 25 MWp wordt uitgebreid.
- Daarnaast omvat deze post het netto-effect van doorgerekende kosten aan de huurders met inbegrip van de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanreken aan de huurders.

Vastgoedkosten

- Deze kosten bevatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, nutsvoorzieningen, belastingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2017 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.

² Zie ook toelichting IV. *Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingonzekerheden* voor de voorspelling van de kasstromen van de PV-installaties.

Algemene kosten van de vennootschap

- Algemeen ligt de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap in lijn met de groei van de portefeuille waarbij verder aan het operationele platform wordt gebouwd op een kostenefficiënte manier, dit wil zeggen met behoud van de hoge operationele marge (die behouden blijft op een niveau van circa 93%).
- Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van WDP, zijnde de vergoeding van de zaakvoerder van WDP (met name de vergoeding voor het uitvoerend management en de onafhankelijke bestuurders) en de kosten van het administratief personeel. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de kantoren van WDP in Meise (Wolvertem) en Breda en administratiekosten.
- Tot de vaste kosten behoort ook een rubriek bestaande uit geraamde vergoedingen verschuldigd aan externe adviseurs of experts zoals vastgoedexperts, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en informaticakosten, consultancy-opdrachten en de vergoedingen van de commissaris voor wettelijke controles.
- Als beursgenoteerde onderneming bestaan de overheadkosten van WDP eveneens uit de jaarlijkse taks op de Gereguleerde VastgoedVennootschappen, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext, de kosten inzake het prudentieel toezicht op GVV's, en het budget van de vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

Financieel resultaat

- Wat de inschatting van de intrestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2016 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2017. Hierbij wordt een schuld ratio (IFRS, proportioneel) verwacht van 51% (52%).
- Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten (zie ook blz. 222) en een indekkingsgraad van 93% op basis van de situatie per 31 december 2016, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 2,8% voor 2017. 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 kapitaliseren³. Op deze manier wordt de intercalaire rente geneutraliseerd in de resultatenrekening en opgenomen bij de investeringskost van de

projecten. De gehanteerde kapitalisatievoet voor de intercalaire rente is een equivalent van de ingeschatte globale financieringskost.

- Wat betreft de financiële inkomsten, wordt rekening gehouden met de vergoeding van de intercompany leningen verschaft aan de Roemeense joint venture.

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, goedgunstige voordelen in België).
- Voor de andere vennootschappen die deel uitmaken van de WDP-groep, werd een raming gemaakt op basis van de ingeschatte lokale resultaten.

Aandeel in het resultaat van joint ventures

- Dit resultaat omvat enerzijds het resultaat van de Roemeense joint venture WDP Development RO, waarin WDP 51% aanhoudt. De intresten die WDP ontvangt van deze joint venture op de intercompany leningen, zitten verwerkt in de intrestopbrengsten in het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) (zie tabel). Anderzijds omvat dit resultaat het verwachte resultaat van de Luxemburgse joint venture S.O.L.E.I.L., waarin WDP eind Q1 2017 een participatie van 55% verwacht aan te kopen.

3 Zie ook hoofdstuk 6.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering* op blz. 57 en hoofdstuk 8.1.5. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille – Overzicht projecten in uitvoering* op blz. 137.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)

	2016 Actual	2017 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	131.654	141.804
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	55	496
Opbrengsten van zonne-energie	8.379	10.874
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-427	-1.402
Vastgoedresultaat	139.661	151.772
Vastgoedkosten	-4.044	-4.510
Algemene kosten van de vennootschap	-5.376	-6.218
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	130.242	141.044
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)	-30.284	-28.373
Belastingen op EPRA-winst	-124	-285
Latente belastingen op EPRA-winst	-751	-700
Aandeel in het resultaat van joint ventures	1.677	3.810
EPRA-WINST	100.760	115.496
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	18.997.071	21.608.021
EPRA-WINST (per aandeel)	5,30	5,35

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 16 Actual	31 DEC. 17 Budget
Vaste activa	2.166.098	2.337.669
Vastgoedbeleggingen	2.036.761	2.160.244
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	86.218	98.242
Andere vaste activa	43.119	79.182
Viottende activa	16.549	13.245
Activa bestemd voor verkoop	1.367	0
Kas en kasequivalenten	340	340
Andere viottende activa	14.841	12.904
TOTAAL ACTIVA	2.182.646	2.350.914
Eigen vermogen	1.032.391	1.085.213
Langlopende verplichtingen	931.075	1.044.840
Langlopende financiële schulden	866.463	980.228
Andere langlopende verplichtingen	64.613	64.613
Kortlopende verplichtingen	219.180	220.860
Kortlopende financiële schulden	179.473	180.453
Andere kortlopende verplichtingen	39.708	40.408
TOTAAL PASSIVA	2.182.646	2.350.914
Schuldgraad (IFRS)	49,2%	50,6%

2. Prognose van de geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2017 een EPRA-winst per aandeel van minstens 5,35 euro per aandeel (circa 115 miljoen euro)⁴, tegenover 5,30 euro in 2016, ondanks een stijging van 14% in het verwacht gemiddeld aantal uitstaande aandelen, hoofdzakelijk als gevolg van de kapitaalverhoging gerealiseerd eind 2016. Door deze kapitaalverhoging is de schuldgraad (IFRS) gedaald tot 49,2% eind 2016 en bedragen de onbenutte kredietfaciliteiten circa 300 miljoen euro. WDP beoogt dus minstens dezelfde resultaten voor te leggen, terwijl de balans en liquiditeitspositie gevoelig zijn versterkt. De drijfveer hierachter is de sterke groei van de portefeuille in 2016 via acquisities, voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2017 volledig zullen renderen.

3. Dividendverwachtingen

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP bepaald en na het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de jaarvergadering van aandeelhouders. Voor 2017 verwacht WDP een verdere stijging van de EPRA-winst (onder de huidige omstandigheden) tot minstens 5,35 euro per aandeel. Op basis van

deze verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2017 (betaalbaar in 2018) een dividend per aandeel uit te keren van 4,45 euro bruto, wat overeenkomt met een stijging van 5% tegenover 4,25 euro in 2016, bovendien gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.

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 gewaardeerd aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2016, behoudens het doorrollen van het waardeeringsmodel met één jaar⁵. Deze aanpassing wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen conform IAS 16.
- Voor de evolutie van het eigen vermogen, werd rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen via de divi-

⁴ 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 zonneschijn.

⁵ Zie ook toelichting XIII. Andere materiële vaste activa op blz. 216.

denduitkering over 2016 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen, de winst-evolutie gedurende het boekjaar 2017 en de herwaardering van de zonnepanelen. Met betrekking tot de winstgeneratie, werd enkel rekening gehouden met de EPRA-winst en werd, zoals eerder aangegeven, abstractie gemaakt van de herwaardering van financiële instrumenten alsook de impact van marktschommelingen op de portefeuille.

- De prognose voor de financiële schulden werd opgesteld in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat verwacht wordt gefinancierd te worden via eigen vermogen (via, onder andere, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). WDP heeft per 31 december 2016 een buffer van 300 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen kan worden voldaan.

5. Update groeiplan 2016-20

Begin 2016 werd een nieuw groeiplan geïmplementeerd, waarbij WDP in zijn bestaande markten verder wil blijven groeien in dimensie en winstgevendheid via een bestendiging van het huidige groeiritme. Zo beoogt WDP een uitbreiding van de portefeuille met 1 miljard euro tot 3 miljard euro. Dit is gebaseerd op een aantal structurele trends zoals e-commerce, veranderende consumptie- en distributienetwerken, technologische evoluties, duurzaamheid en nood aan kwalitatieve infrastructuur, hetgeen zich vertaalt in een verhoogde vraag

naar moderne logistieke panden. Hierbij beoogt WDP een schuldratio tussen 55-60% te hanteren⁶.

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

Sinds de start van het groeiplan begin 2016, heeft WDP reeds voor een totaalbedrag van 350 miljoen euro aan nieuwe investeringen aangekondigd. Dit betreft investeringen waarvoor WDP verbintenis heeft aangegaan en die ofwel reeds per 31 december 2016 in de balans verwerkt zijn, ofwel in uitvoering zijn. WDP zit hiermee goed op schema voor wat betreft de uitvoering van zijn groeiplan en de vennootschap bevestigt dusdanig haar geformuleerde doelstellingen 2016-20 inzake winstgroei per aandeel. Bovendien zal de huidige investeringspijlpunten ten volle renderen in 2018 en laat de verwachte schuldratio verdere investeringen toe conform het groeiplan. Op basis daarvan streeft WDP ernaar om in 2018 een EPRA-winst per aandeel van 5,85 euro te behalen, wat neerkomt op een cumulatieve stijging van 10% in 2017-18. Hiermee zit WDP op schema met betrekking tot de doelstelling van het groeiplan 2016-20 van een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 5%. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2017 respectievelijk 2018, een dividend voorop te stellen van 4,45

⁶ Bij de financiering van het groeiplan op basis van een constante kapitaalstructuur wordt voor de versterking van het eigen vermogen in principe rekening gehouden met de gereserveerde winsten, het keuzedividend en een inbreng in natura. Voor wat betreft de schuldcomponent, wordt rekening gehouden met traditionele kredietfaciliteiten en de uitgifte van obligaties.

respectievelijk 4,70 euro, met name telkens een stijging van 5%.

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

WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren op basis van de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, de duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers, een kost

van de schulden die onder controle blijft en een kapitaalstructuur die in evenwicht blijft door de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte van nieuw eigen en vreemd vermogen.

6. Sensitiviteit

De onderstaande tabel biedt een niet-exhaustief overzicht van externe en interne factoren die een invloed uitoefenen op de belangrijkste parameters van de onderneming, namelijk de EPRA-winst, de schuldgraad en het eigen vermogen.

Sensitiviteitsanalyse op basis van de geconsolideerde cijfers per 31 DEC. 16

Δ Inflatie (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-1,4	-0,7	0,0	0,7	1,4
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-1,6	-0,8	0,0	0,8	1,6
Δ Euribor (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-	-	0,0	-0,4	-0,8
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (IFRS) (in %)	2,5%	1,2%	0,0%	-1,2%	-2,3%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-50,0	25,0	0,0	25,0	50,0
Δ Schuldgraad (IFRS) (in %)	-1,1%	0,5%	0,0%	0,5%	1,1%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	105,5	- 52,8	0,0	52,8	105,5
Δ Interestvoeten (in %)	-0,5%	-0,25%	0,0%	0,25%	0,5%
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-28,3	-14,0	0,0	13,7	27,1

7. Verslag van de commissaris

Geachte heren

Wij brengen verslag uit over de prognose van de EPRA-winst (zoals gedefinieerd in augustus 2011 (en voor het laatst aangepast in november 2016) in Best Practices Recommendations Guidelines van de European Public Real Estate Association) van WDP Comm. VA (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de groep), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2017 (de Prognose). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in 6.1. en 6.2. van het jaarlijks financieel verslag 2016 van de Groep, gedateerd 20 maart 2017 (het Jaarlijks financieel verslag 2016, het Registratiedocument). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen, de prognose van de geconsolideerde balans en de update van het groeiplan 2016-20 zoals respectievelijk vermeld in 6.3., 6.4. en 6.5. van het Jaarlijks financieel verslag 2016.

Dit verslag is vereist door Bijlage I, item 13.2 van de EG Verordening nr. 809/2004 (de Prospectus Verordening) 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 voor te bereiden, in overeenstemming met de Prospectus Verordening.

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

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

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in 6.1. en 6.2. van het Registratiedocument en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2017. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep.

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 The Examination of Prospective Financial Information zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance

Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de groep. Hoewel het bepalen van de hypothesen waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de bestuurders ons onrealistisch lijkt.

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

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

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

Oordeel

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

Verklaring

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

Antwerpen, 20 maart 2017

DE COMMISSARIS

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

Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander

7. Corporate governance

1. Corporate governance

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

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

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

De Corporate Governance Code hanteert het pas toe of leg uit-principe (comply or explain), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. De Corporate Governance Verkla-

ring van WDP kijkt slechts op enkele punten af van de aanbevelingen van de Corporate Governance Code. De afwijkingen van deze aanbevelingen zijn voornamelijk te verklaren in het licht van de activiteiten van de vennootschap en de daarmee gepaard gaande beperkte omvang van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP:

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

- bijlage D. 5.3./1 van de Corporate Governance Code beveelt aan dat het benoemingscomité voor de meerderheid uit onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders bestaat. Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur, is het benoemingscomité van WDP samengesteld uit de voltallige Raad van Bestuur en wordt het benoemingscomité voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur. Het benoemingscomité bestaat dus uit 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;
- principe 2.9. van de Corporate Governance Code beveelt aan dat de Raad van Bestuur een secretaris aanstelt die haar advies geeft inzake alle bestuursaangelegenheden. Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur en de efficiëntie van haar beslissingsproces is er vooralsnog geen nood tot formele aanduiding van een secretaris. De CFO is in principe steeds aanwezig op een vergadering van de Raad

van Bestuur en verzorgt deze taken, met de nodige ondersteuning van de bedrijfsjurist.

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 2016, bevat de inhoud van de Corporate Governance Verklaring van WDP en beschrijft de toestand op 31 december 2016.

Het Corporate Governance Charter en de Dealing Code zijn tevens gepubliceerd op de website www.wdp.eu.

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

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

zijn en die slechts aansprakelijk zijn ten belope van hun inbreng.

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

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

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

De vennootschap wordt vertegenwoordigd door haar statutaire zaakvoerder, De Pauw NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger. Daarnaast treedt bij belangrijke handelingen in principe steeds een tweede bestuurder van de

zaakvoerder op vanuit het four eyes-principe. De vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een bijzondere volmachthouder.

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

WDP (c.q. de zaakvoerder van WDP, De Pauw NV) voldoet aan artikel 17 van de GVV-Wet, en beschikt in het bijzonder over een eigen beleidsstructuur, een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die de onderneming in staat stelt om haar activiteiten als GVV uit te oefenen, alsook over een passende interne controle (zie 6.7.9. *Beheerverslag – Corporate governance – Interne controle* op blz. 114).

3. De aandeelhouders

De vennootschap zal alle aandeelhouders van WDP die zich in dezelfde omstandigheden bevinden, op gelijke voet behandelen en eerbiedigt hun rechten. Zij hebben toegang tot het investeursgedeelte van de website met daarin alle nuttige informatie die hen in staat stelt met kennis van zaken te handelen. Hier kunnen zij ook de nodige documenten downloaden om te kunnen stemmen op de Algemene Vergadering. Dit deel van de website bevat ook de meest recente versie van de gecoördineerde statuten en de Corporate Governance Verklaring.

Het kapitaal van WDP bedraagt per 31 december 2016 171.034.254,51 euro en wordt vertegenwoordigd door 21.326.043 volledig volgestorte

gewone aandelen zonder nominale waarde. Er zijn geen bevoorrechte aandelen. Elk van deze aandelen heeft recht op één stem op de Algemene Vergadering en deze aandelen vertegenwoordigen dus de noemer voor doeleinden van kennisgevingen in het kader van de transparantiereglementering (i.e. kennisgevingen ingeval van het bereiken, overschrijden of onderschrijden van de statutaire of wettelijke drempels).

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

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. WDP heeft vandaag slechts één referentieaandeelhouder, die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur (zie 4.3.1. *Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur* bij hoofdstuk 6.7.4. *Beheerverslag – Corporate governance – De Raad van Bestuur van de statutaire zaakvoerder De Pauw NV* hierna).

De verplichtingen van de vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering, staan vanaf de oproeping tot en met de deelname en de stemming in extenso vermeld op het investor relations-gedeelte van de website van WDP (www.wdp.eu/nl/voor-investeerdere/aandeelhoudersinformatie/algemene-vergadering). Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de vennootschap gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de Algemene Vergadering waarop zij betrekking heeft.

De Buitengewone Algemene Vergadering kan tot een statutenwijziging alleen dan op rechtsgeldige wijze besluiten, wanneer de voorgestelde wijzigingen bepaaldelijk zijn aangegeven in de oproeping en wanneer zij die aan de vergadering deelnemen, ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen en mits aanwezigheid van de zaakvoerder. Wordt dit aanwezigheidsquorum niet bereikt of is de zaakvoerder niet aanwezig, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig.

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 drie kwart van de stemmen verbonden aan de aanwezige of vertegenwoordigde aandelen heeft verkregen en de instemming heeft verkregen van de aanwezige of vertegenwoordigde zaakvoerder.

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

4.1. Taak van de Raad van Bestuur

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

- stippelt de strategie en het beleid uit;
- keurt alle belangrijke verrichtingen goed met het oog op het bereiken van de doelstellingen van WDP;
- waakt over de kwaliteit van het management, onder meer door een grondig nazicht en een diepgaande bespreking van de jaarrekening en door een jaarlijkse evaluatie van de werking;
- zorgt ervoor dat het management gebeurt in overeenstemming met de strategie;
- staat in voor de financiële communicatie van de vennootschap met pers en analisten.

4.2. Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder vergadert minstens viermaal per jaar op uitnodiging van de voorzitter. Deze vergaderingen zijn tevens bestemd om de strategie van de vennootschap te bespreken. De tijdstippen worden op voorhand voor het hele jaar vastgelegd om afwezigheden zoveel mogelijk te vermijden. Daarnaast worden extra vergaderingen bijeengeroepen wanneer het belang van de GVV dit vereist of wanneer minstens twee bestuurders 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 beide CEO's de agenda van de vergaderingen. Die agenda bestaat uit een vaste reeks van punten die grondig worden voorbereid en gedocumenteerd, zodat alle bestuurders tijdig over dezelfde informatie beschikken.

Ten minste drie dagen voor de datum voorzien voor de vergadering van de Raad van Bestuur, worden deze documenten aan elk lid van de Raad van Bestuur bezorgd, zodat hij zich terdege kan voorbereiden.

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

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

Enkel de leden van de Raad van Bestuur mogen deelnemen aan de beraadslagingen en aan de stemmingen. De Raad van Bestuur kan in principe enkel geldig stemmen wanneer de meerderheid van de leden aanwezig of vertegenwoordigd is. De besluiten van de Raad van Bestuur worden bij eenvoudige meerderheid genomen. Bij staking van stemmen is een voorstel verworpen.

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

4.3. Mandaat van de bestuurder

4.3.1. Huidige samenstelling van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder is zo samengesteld dat WDP conform zijn statuut en toegelaten activiteiten (zoals beschreven in artikel 4 van de GVV-Wet) kan worden bestuurd. De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526^{ter} van het Wetboek van vennootschappen.

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

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

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

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

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

Op dit ogenblik zetelt in de Raad van Bestuur van de zaakvoerder slechts één vertegenwoordiger van de referentieaandeelhouder (de familie Jos De Pauw), met name Tony De Pauw.

De Raad van Bestuur van de zaakvoerder telt op dit ogenblik zes bestuurders, waarvan drie onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders en drie uitvoerende bestuurders. De leden van de Raad van Bestuur moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de GVV gestelde vereisten. De leden van de Raad van Bestuur dienen uitsluitend natuurlijke personen te zijn.

De Raad van Bestuur telt per 31 december 2016 de volgende zes leden:

- **Mark Duyck**
(Lindekensweg 73, 1652 Alseberg)
is bestuurder sinds 1999, voorzitter van de Raad van Bestuur sinds 2003 en uitvoerend voorzitter sinds 2006. Hij is econoom en houder van een MBA. Na verschillende functies te hebben uitgeoefend bij een aantal Europese en Amerikaanse bedrij-

ven, was hij gedurende vijftien jaar verbonden aan Brussels Airport in verschillende leidinggevende functies. Zijn operationele kennis en expertise inzake transport, dragen bij tot de complementariteit binnen de bestuurders van de Raad van Bestuur. Hij is ook zaakvoerder van Coconsult en voorzitter van de Raad van Bestuur van Steylaerts.

- **Frank Meysman**

(Drielandenbaan 66, 1785 Merchtem)

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds 2006 (gedurende de periode 2006-16 oefende hij zijn mandaat uit onder M.O.S.T. BVBA, waarvan hijzelf vaste vertegenwoordiger was). Frank Meysman kan bogen op ruime kennis en internationale ervaring (bijvoorbeeld in Nederland) inzake marketing en kan daardoor de klantgerichtheid van WDP verder versterken. Hij bekleedde topfuncties bij internationale ondernemingen zoals Procter & Gamble, Douwe Egberts en Sara Lee. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Picanol¹, Spadel, Betafence¹ en Grontmij¹. Tevens is hij voorzitter van de Raad van Bestuur van Thomas Cook Group en JBC.

- **Anne Leclercq**

(Herhout 62, 1570 Tollembeek)

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2015. Zij studeerde rechten aan de KU Leuven en behaalde daarnaast een diploma aan de Kellogg School of Management en een MBA aan de Vlerick Business School. Na een carrière bij verschillende banken, is zij sinds 1998 verbonden aan het Belgische Agentschap van de Schuld waar

ze momenteel Director Treasury and Capital Markets is. In die hoedanigheid heeft ze belangrijke inzichten en expertise verworven in efficiënt financieel beheer, en heeft ze ook algemene managementervaring. Daarnaast heeft zij ook verschillende opdrachten uitgevoerd voor supranationale instellingen zoals het IMF, de Wereldbank en de OESO. De voorbije vijf jaar was zij bestuurder bij KU Leuven en lid van het auditcomité van KU Leuven en UZ Leuven.

- **Cynthia Van Hulle**

(Heikant 22, 9190 Stekene)

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds februari 2015. Zij doctoreerde in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven, en is er nu hoogleraar aan de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Corporate finance, herstructureringen en governanceproblematiek zijn belangrijke expertisedomeinen in haar academisch werk. Zij heeft eerder ook onder andere gestudeerd aan Yale University en aan de University of Chicago en gedoceerd aan de Columbia University. Daarnaast bekleedde zij de Francqui-leerstoel aan de Universiteit Gent. De afgelopen vijf jaar bekleedde zij bestuursmandaten, onder andere als onafhankelijk bestuurder bij Argen-Co en Milko, als niet-uitvoerend bestuurder bij Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties en Argenta Spaarbank en KBC Ancora¹.

- **Tony De Pauw**

(Ganzenbos 5, 1730 Asse)

is uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999 en vertegenwoordigt de referentie-

¹ Deze mandaten zijn op heden beëindigd.

aandeelhouder, namelijk de familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur² RTKA) en vormt samen met Joost Uwents het uitvoerend management van WDP. De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij Ensemble Leporello VZW en Concert Olympique.

- **Joost Uwents**

(Hillarestraat 4A, 9160 Lokeren) is bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010 en vormt samen met Tony De Pauw het uitvoerend management van WDP. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA. Hij is tevens onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de openbare GVV Xior Student Housing.

Tussen de leden van de Raad van Bestuur is er geen familieband.

4.3.2. Benoeming – duur – ontslag

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

² Voor meer informatie betreffende de maatschapstructuur, verwijzen we naar 7.3. Aandelen en obligaties – Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming op blz. 126.

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

De bestuurders en leden van het uitvoerend management 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 zeventig jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij vijfenzeftig jaar wordt, tenzij de Raad van Bestuur op voordracht van het benoemingscomité hierover anders beslist.

Het is de bestuurders toegestaan bijkomende bestuursmandaten op te nemen in al dan niet beursgenoteerde bedrijven. Zij moeten de voorzitter van de Raad van Bestuur hiervan in kennis stellen. In overeenstemming met de Corporate Governance Code mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden (hetgeen ook het geval is), 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, voorwetenschap en dergelijke stipt naleven.

Wanneer moet worden beslist over een transactie waarbij een bestuurder een mogelijk belangenconflict heeft, worden de geldende bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en van de GVV-Wet toegepast. Wat transacties voor eigen rekening in WDP-aandelen betreft, dient het interne reglement van WDP te worden nageleefd (zie ook 9.3.1.i. *Gedragsregels inzake financiële transacties* bij het hoofdstuk 6.7.9. *Beheerverslag – Corporate governance – Interne controle* op blz. 114).

De Raad van Bestuur van WDP bestaat voor een derde uit leden van het andere geslacht dan de overige bestuurders, in lijn met artikel 518^{bis} van het Wetboek van vennootschappen.

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

Evolutie in de samenstelling van de Raad van Bestuur tijdens het boekjaar 2017:

Het huidige mandaat van Mark Duyck komt ten einde op de Algemene Vergadering van 2017. De Raad van Bestuur zal Mark Duyck voordragen als uitvoerend bestuurder voor een nieuw mandaat van twee jaar, eindigend na de Algemene

Vergadering van 2019. Tevens zal de Raad van Bestuur Mark Duyck voor dezelfde termijn voordragen als voorzitter van de Raad van Bestuur.

4.3.3. Evaluatie

Enerzijds gebeurt de evaluatie van de bestuurders (als lid van de Raad van Bestuur en als lid van een comité) op permanente basis, met name door de collega's onderling. Wanneer iemand bedenkingen heeft bij de bijdrage van een bepaalde collega-bestuurder, kan hij dat als agendapunt naar voren brengen op de Raad van Bestuur of op het betrokken comité of dat bespreken met de voorzitter. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de nodige stappen ondernemen.

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

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

4.4. Verklaringen betreffende bestuurders

De statutaire zaakvoerder van WDP verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- noch hijzelf, noch zijn bestuurders (inclusief het uitvoerend management) – in het geval van een bestuurder-vennootschap, zijn vaste vertegenwoordiger – ten minste voor de voorbije vijf jaar:
 - een veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
 - het voorwerp uitmaakten van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
 - een leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie.
- er op heden geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten zijn met de bestuurders door de GVV of de statutaire zaakvoerder, die

voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband;

- de arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten die tussen de statutaire zaakvoerder en de leden van het uitvoerend management zijn afgesloten, geen bijzondere uitkeringen voorzien bij het beëindigen van het dienstverband.

4.5. Uitgifte of inkoop van aandelen

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

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van vijf jaar na het houden van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2016, voor rekening van de vennootschap, de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en wedervervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 euro per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) respectievelijk 75% van de slotnotering van de handelsdag voor de datum van de transactie (wedervervreemding) en die niet hoger mag zijn dan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen), zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 10% van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

NAAM HOEDANIGHEID	BEGIN MANDAAT RAAD VAN BESTUUR	MEEST RECENTE HERBENOE- MING RAAD VAN BESTUUR	EINDE MANDAAT	AANWE- ZIGHEID	AANTAL AANDELEN 31 DEC. 2016
MARK DUYCK Voorzitter Raad van Bestuur en uitvoerend bestuurder Voorzitter strategisch comité Voorzitter benoemingscomité	Juni 1999	April 2015	April 2017	21/21 4/4 2/2	9.798
FRANK MEYSMAN¹ Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid auditcomité Lid benoemingscomité Voorzitter remuneratiecomité	April 2006	April 2016	April 2018	21/21 4/4 5/5 2/2 2/2	3.101
ANNE LECLERCQ Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid auditcomité Lid benoemingscomité Lid remuneratiecomité	April 2015	N/R	April 2018	21/21 4/4 5/5 2/2 2/2	0
CYNTHIA VAN HULLE Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Voorzitter auditcomité Lid benoemingscomité Lid remuneratiecomité	Februari 2015	N/R	April 2018	21/21 4/4 5/5 2/2 2/2	0
TONY DE PAUW Uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid benoemingscomité	Mei 1999	April 2015	April 2019	21/21 4/4 2/2	9.147
JOOST UWENTS Uitvoerend bestuurder Lid strategisch comité Lid benoemingscomité	April 2002	April 2014	April 2018	21/21 4/4 2/2	16.875

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

Op 31 december 2016 had WDP Comm. VA, noch zijn dochtervennootschappen, eigen aandelen in bezit. Voor wat betreft het aandelenbezit van de statutaire zaakvoerder, verwijzen we naar hoofdstuk 7.3. *Aandelen en obligaties – Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming* op blz. 126.

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. 92.

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 2016 is het strategisch comité vier keer samengekomen.

5.2. Auditcomité

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

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

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

In 2016 is het auditcomité vijf keer samengekomen.

Het auditcomité is belast met de volgende taken:

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

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

5.3. Benoemingscomité

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

Gezien de beperkte omvang van de Raad van Bestuur, is het benoemingscomité samengesteld uit de voltallige Raad van Bestuur en wordt het

voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur. Het benoemingscomité bestaat bijgevolg 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 voorzitters-taak, zoals het voorzitten van het benoemingscomité, aan de voorzitter van de Raad van Bestuur kan worden opgedragen.

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

Het benoemingscomité komt minimum tweemaal per jaar samen (zo ook in 2016). Wanneer de omstandigheden dit vereisen, vergadert het ook tussentijds.

5.4. Remuneratiecomité

Het remuneratiecomité is samengesteld uit de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur, en is dus samengesteld uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526^{ter} 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-uit-

voerend bestuurder, zit dit comité voor. Frank Meysman is voorzitter van het remuneratiecomité.

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

Het remuneratiecomité heeft de volgende taken:

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

Het remuneratiecomité komt ten minste tweemaal per jaar samen (zo ook in 2016) en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen. Het brengt bij de Raad van Bestuur geregeld verslag uit over de uitoefening van zijn taken.

6. Het uitvoerend management

WDP is een self-managed operationeel en commercieel vastgoedbedrijf. Dit betekent tevens dat het management van de vastgoedactiviteiten niet aan derden wordt gedelegeerd, maar dat het binnen de vennootschap zelf gebeurt, in overleg met



de zaakvoerder. Het management houdt zich dan ook met geen enkele andere vastgoedactiviteit bezig. Het staat volledig en uitsluitend ten dienste van de stakeholders van WDP.

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

6.1. Taak van het uitvoerend management

Het uitvoerend management staat in voor:

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

6.2. Huidige samenstelling van het uitvoerend management

Binnen het uitvoerend management zijn de taken als volgt verdeeld:

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

- het investeringsbeleid, namelijk het zoeken, bestuderen en onderhandelen van nieuwe acquisitiedossiers in de regio's waar WDP actief is, eveneens samen met de alge-

mene directeur voor België, Frankrijk en Luxemburg, respectievelijk Nederland;

- 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 project management, namelijk het opvolgen van de lopende nieuwbouw-werven in samenwerking met de project managers, eveneens samen met de technisch directeur.

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

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

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

6.4. Verantwoording tegenover de Raad van Bestuur

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

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

6.5. Mandaat van het uitvoerend management

6.5.1. Benoeming

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

De CEO (ofwel beide CEO's indien twee CEO's worden aangeduid) en de voorzitter, legt (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 2016 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 2016 gehanteerde remuneratiebeleid van de bestuurders en het uitvoerend management, dat de volgende gegevens bevat:
 - de principes waarop de remuneratie was gebaseerd, met aanduiding van de relatie tussen remuneratie en prestaties;
 - het relatieve belang van de verschillende componenten van de vergoeding;
 - de kenmerken van prestatiepremies in aandelen, opties of andere rechten om aandelen te verwerven;
 - informatie over het remuneratiebeleid voor de komende twee boekjaren;
- de remuneratie en alle andere voordelen die door de niet-uitvoerende bestuurders op individuele basis zijn ontvangen van de WDP-groep; in het geval de uitvoerende bestuurders of de leden van het uitvoerend management in aanmerking komen voor vergoedingen gebaseerd op de prestaties van de WDP-groep, de criteria voor de evaluatie van de prestaties ten opzichte van de doelstellingen, de aanduiding van de evaluatieperiode en de beschrijving van de methoden die worden toegepast om na te gaan of aan deze prestatiecriteria is voldaan;
- het bedrag van de remuneratie en andere voordelen die aan het uitvoerend management werden toegekend door de WDP-groep. Deze informatie moet worden verstrekt met een uitsplitsing tussen:
 - het basissalaris;
 - de variabele remuneratie: elke bijkomende bezoldiging die gekoppeld is aan prestatiecriteria, met aanduiding van de vorm waarin deze variabele remuneratie werd betaald;
 - het pensioen: de bedragen die zijn betaald gedurende het boekjaar 2016 of de kosten van de diensten die zijn verleend gedurende het boekjaar 2016, naargelang van het type pensioenplan, met een verklaring van de toepasselijke pensioenregeling;
 - de overige componenten van de remuneratie, zoals de kosten of waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting van de bijzonderheden van de belangrijkste onderdelen;
- het globale bedrag van de remuneratie, opgesplitst volgens categorie, van de uitvoerende bestuurders en van de leden van het uitvoerend management;
- op individuele basis, de (potentiële) vertrekvergoedingen van de leden van het uitvoerend management.

OVERZICHT VAN DE INDIVIDUELE REMUNERATIE OVER HET BOEKJAAR 2016

NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS	VAST ¹ (IN EURO)		VARIABEL (IN EURO)
	VERGOEDING	ANDERE VOORDELEN	
Frank Meysman	27.500	-	-
Cynthia Van Hulle	27.500	-	-
Anne Leclercq	27.500	-	-
UITVOERENDE BESTUURDERS²			
Tony De Pauw	-	-	-
Joost Uwents	-	-	-
UITVOEREND VOORZITTER RAAD VAN BESTUUR³			
Mark Duyck	250.000	-	-

- 1 De vaste remuneratie voor de niet-uitvoerende bestuurders is samengesteld uit een vergoeding bestaande uit onder meer een vaste onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar en een bestuurdersvergoeding. Deze bestuurdersvergoeding werd verhoogd ten bedrage van 2.500 euro per jaar tegenover 2015, in lijn met de groei en dimensie van de vennootschap.
- 2 De leden van het uitvoerend management ontvangen geen aparte bezoldiging als uitvoerend bestuurder.
- 3 De bezoldiging van de uitvoerend voorzitter bestaat uit een vaste bezoldiging, die werd verhoogd, omwille van de bijkomende prestaties voor WDP in het kader van zijn deels uitvoerende taak.

UITVOEREND MANAGEMENT ¹	VAST ² (IN EURO)		VARIABEL (IN EURO)
	VERGOEDING	ANDERE VOORDELEN ³	
Tony De Pauw	290.000	19.800	220.000 ⁴
Joost Uwents	325.000	3.400	220.000 ⁴

- 1 De basisvergoeding is bepaald in functie van de individuele verantwoordelijkheden en vaardigheden van elk lid van het uitvoerend management, is onafhankelijk van elk resultaat en wordt niet geïndexeerd.
- 2 De vaste remuneratie betreft het vast deel van hun salarispakket.
- 3 De andere voordelen bestaan uit een bedrijfsvoertuig voor de leden van het uitvoerend management.
- 4 Bedragen verbonden aan het 100% behalen van de objectieven en voor 50% betaalbaar over twee en drie jaren.

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 2017 en 2018.

De vergoeding voor de zaakvoerder in 2016 bedraagt 1.425.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale kost voor de Raad van Bestuur in 2016, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en voor het beheer van de GVV en administratiekosten.

De totale vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerend voorzitter in het boekjaar 2016 bedraagt 332.500 euro (100% vast). De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen bezoldigingen verbonden aan de prestaties.

De totale vergoeding van het uitvoerend management (exclusief de andere voordelen, met name een bedrijfsvoertuig) in het boekjaar 2016 bedraagt 1.055.000 euro (waaronder 41,71% 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 2016 werden de volgende criteria gehanteerd, in afnemend belang: de EPRA-winst per aandeel en de bezettingsgraad (voor wat betreft de eenjarige doelstellingen) (50%), en de beheersing van de schuldgraad (voor wat betreft de tweejarige doelstellingen) (25%), alsook enkele kwalitatieve criteria (wat betreft meerjarige criteria) (25%). 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 leden van het uitvoerend management, Tony De Pauw en Joost Uwents. In overeenstemming met artikel 35, §1 van de GVV-Wet, hebben deze criteria voor de toekenning van de variabele vergoeding of van het deel van de variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking op het geconsolideerde nettoresultaat van WDP, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en mag geen vergoeding worden toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van WDP of zijn dochtervennootschappen.

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

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

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

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

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

8. Belangenconflicten

8.1. Belangenconflicten in hoofde van bestuurders

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 523 van het Wetboek van vennootschappen) is van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoren in het geval:

- een bestuurder daarbij rechtstreeks of onrechtstreeks een vermogensrechtelijk belang heeft, met andere woorden een belang met een financiële impact;
- dit belang in strijd is met het belang dat de vennootschap heeft bij de voorgenomen beslissing of verrichting.

Uit hoofde van deze regeling, moeten bestuurders hiervan melding maken aan de andere bestuurders vooraleer een beslissing wordt genomen. Tijdens de behandeling van het betreffende agendapunt moeten zij de vergadering verlaten. Zij mogen niet deelnemen aan de beraadslaging en de stemming over dit agendapunt.

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

8.2. Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

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

In de loop van 2016 diende deze procedure niet te worden toegepast. Indien een dergelijk conflict zich aandient, zal dit te gepasten tijde worden gecommuniceerd.

8.3. Functionele belangenconflicten

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

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

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het jaarlijks

financieel verslag en in het verslag van de commissaris toegelicht.

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

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

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

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

In de loop van 2016 hebben zich mogelijk functionele belangenconflicten voorgedaan (zowel in het kader van de GVV-Wet, als in het kader van de strengere definitie die WDP hanteert), met name in het kader van het keuzedividend dat op 27 april 2016 aangeboden werd aan de aandeelhouders en de kapitaalverhoging in het najaar van 2016¹ en waarbij de zaakvoerder van WDP, bepaalde bestuurders van de zaakvoerder evenals de referentieaandeelhouder er enig vermogensvoordeel uit haalden, omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van WDP.

De Raad van Bestuur heeft het aanbod van het keuzedividend goedgekeurd, aangezien beide verrichtingen in het belang van WDP zijn (de met de verrichting gepaard gaande kapitaalverhoging versterkt het eigen vermogen van WDP en verlaagt derhalve zijn (wettelijk begrensde) schuldgraad). Beide verrichtingen werden eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.

9. Interne controle

9.1. Algemeen

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

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

¹ Zie ook 6.4.4. *Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen – Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2016* op blz. 70.

9.2. Interne controle- en risicobeheersystemen

9.2.1. Organisatie van de vennootschap

De interne organisatie van WDP is de afgelopen jaren aanzienlijk versterkt door de groei van WDP. Niet alleen is de personeelsbezetting aanzienlijk toegenomen, ook de interne taakverdeling met het oog op een betere functiescheiding is verder uitgebouwd. Zo is er eind 2015 een symmetrische commerciële structuur opgezet met een algemeen directeur voor Nederland en een algemeen directeur voor België, Frankrijk en Luxemburg. Beiden worden in hun dagelijkse activiteiten ondersteund door een toegewijd commercieel team bestaande uit facility management, contracting, development, portfolio management en een administratief team. Daarnaast zijn er op groepsniveau de overkoepelende diensten waaronder finance, legal, project management, marketing en investor relations. Niettegenstaande deze verdere professionalisering, blijft de omvang van het team beperkt, aangezien een te zware structuur en formalisme eerder belemmerend werken, gelet op o.m. de aard van de activiteiten van de vennootschap. Een zekere soepelheid waarbij sommige mensen voor bepaalde taken als back-up voor anderen moeten inspringen, in functie van de noodwendigheden van het moment, blijft onontbeerlijk. De verantwoordelijkheden zijn echter strikt afgelijnd en op basis van een dagelijks permanent overleg worden de lopende zaken opgevolgd.

9.2.2. Organisatie van de interne controle – auditcomité

Naast de algemene organisatie van de interne controlestructuren, heeft het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle. De samenstelling en de activiteiten van dit auditcomité werden eerder beschreven (zie 2. *Auditcomité* bij het hoofdstuk 6.7.5. *Beheerverslag – Corporate governance – Comité van de Raad van Bestuur* op blz. 103).

9.2.3. Risicoanalyse en controlewerkzaamheden

Het auditcomité en de voltallige Raad van Bestuur maken op geregelde tijdstippen een evaluatie van de risico's waaraan de onderneming is blootgesteld en nemen op basis van deze evaluatie de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het bepalen van de rente-indekkingstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, etc.).

De analyse van de risico's wordt (in de vorm van een extensieve lijst) beschreven in deel 1. *Risicofactoren* van dit jaarlijks financieel verslag op blz. 2. Daarin wordt ook beschreven welke maatregelen WDP neemt en welke strategie wordt gehanteerd om het realiseren van deze risico's te voorkomen, en om de potentiële impact van deze risico's te beperken en onder controle te houden, wanneer ze zich zouden voordoen.

9.2.4. Financiële informatie en communicatie

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie, is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. WDP maakt gebruik van een gedetailleerde 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-hocanalyse van alle materiële bedragen en boekingen.

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

9.2.5. Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

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

- de commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers, anderzijds in het kader van het jaarlijks nazicht van de onderliggende processen en procedures. Zo werd in de loop van 2016 specifiek de IT-omgeving beschreven en geïdentificeerd (met een focus op het beheer van de financiële applicaties naar wijzigingen, logische en fysieke toegangsbeveiliging en IT operations toe). Op basis van de aanbevelingen van de commissaris wordt het proces, waar nodig, bijgestuurd;
- het auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP (zie 1. *Risicofactoren* op blz. 2). De Raad van Bestuur van de zaakvoerder houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het auditcomité aan de voltallige Raad van Bestuur;
- interne audit: de onderneming heeft een externe interne auditor aangesteld als derdelijnsfunctie binnen de interne controlestructuur (zie 9.3.3. *Passende onafhankelijke interne auditfunctie* bij het hoofdstuk 6.7.9. *Beheerverslag – Corporate governance – Interne controle*).

9.3. Pijlers van interne controle

9.3.1. Passende onafhankelijke compliancefunctie en passend integriteitsbeleid

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

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

I. Gedragsregels inzake financiële transacties

De gedragsregels inzake financiële transacties werden in 2016 in een apart verhandelingsreglement gegoten (de *Dealing Code*). Hierin worden de belangrijkste regels betreffende marktmisbruik opgenomen en toegelicht, waarbij o.a. rekening is gehouden met de Verordening Nr. 596/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (samen met haar uitvoeringsverordeningen). Deze *Dealing Code* heeft tot doel haar geadresseerden bewust te maken van de regelgeving inzake marktmisbruik en de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor (i) WDP in zijn hoedanigheid van emittent van financiële instrumenten en (ii) alle personen die activiteiten uitoefenen binnen of voor de WDP-groep en die toegang kunnen hebben tot gevoelige informatie. Via dit beleid streeft WDP ernaar marktmisbruik door de personen in kwestie te vermijden.

De *Dealing Code* zal op regelmatige basis geüpdatet worden en wordt ter beschikking gesteld van en ondertekend door elke medewerker wanneer deze zijn functie binnen of voor WDP opneemt.

II. Belangenconflicten

Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande beschrijving onder 5.7.8. *Belangenconflicten*.

III. Misbruik van vennootschapsgoederen en omkoping

Zoals vermeld in artikel 492^{bis} van het Strafwetboek, is het de bestuurders, het uitvoerend

management en het personeel van WDP verboden om van de goederen of van het krediet van WDP gebruik te maken voor rechtstreekse of indirecte persoonlijke doeleinden. Zij kunnen dit enkel doen wanneer zij hiertoe op rechtsgeldige wijze gemachtigd zijn. Zij verbinden zich er bovendien toe geen enkel voordeel in de vorm van geschenken of vermaak te aanvaarden uit handen van klanten of leveranciers, tenzij wanneer dit verenigbaar is met de normale en aanvaarde handelsethiek.

Bestuurders, uitvoerende managers of personeelsleden die twijfelen of een bepaalde handeling onder de notie misbruik van vennootschapsgoederen of omkoping valt, dienen vooraf aan de voorzitter van de Raad van Bestuur toelating te vragen. Uiteraard kan een eventuele toelating hen niet vrijwaren van eventuele strafrechtelijke aansprakelijkheid.

9.3.2. Passende risicobeheerfunctie en passend risicobeheerbeleid

De persoon belast met de risicobeheerfunctie is verantwoordelijk voor o.a. het opstellen, uitwerken, bewaken, actualiseren en implementeren van het risicobeheerbeleid en de risicobeheerprocedures. De rol van risicobeheerder wordt binnen WDP waargenomen door de CFO, Mickaël Van den Hauwe, op basis van een mandaat van onbepaalde duur. De risicobeheerder legt rechtstreekse verantwoording af aan het auditcomité.

De risicobeheerder vult deze rol in door, zowel op regelmatige tijdstippen als op ad-hocbasis, een analyse te maken van de geïdentificeerde risico's waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd (zie tevens hoofdstuk 1. *Risicofactoren* op blz. 2).

Vervolgens vindt een evaluatie van de risico's plaats, en op basis daarvan kan de implementatie van de beheersing van de risico's gebeuren.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van de manier waarop het bedrijf wordt gerund. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, met inbegrip van het four eyes-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van de strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van de hele WDP-groep, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

9.3.3. Passende onafhankelijke interne auditfunctie

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van de vennootschap. Dit kan onder meer betrekking hebben op operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen ten opzichte van doelstellingen), financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces), en overeenstemming met de geldende (boekhoud)reglementering, managementaangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming), alsook op de compliancefunctie en de risicobeheerfunctie.

WDP heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via het aanstellen van een onafhankelijke consulent, namelijk VMB, vertegenwoordigd door Christophe Quiévreux voor een periode van drie jaar. Mark Duyck staat voor WDP, in zijn functie van eindverantwoordelijke voor de interne audit, in voor het toezicht op de interne auditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.





Aandelen
en obligaties

7

1. Het aandeel

1. De koers van het aandeel

De waarde van het aandeel WDP evolueerde in de eerste maanden van 2016 van 81,2 euro op 31 december 2015 naar rond de 82 euro in mei 2016 bij de uitbetaling van het dividend, om nadien verder te stijgen naar een slotkoers op 31 december 2016 van 84,9 euro.

Binnen deze context kon WDP wederom bouwen op zijn reputatie en traditionele troeven. Eerst en vooral is er het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft hier onder meer de positie als de marktleider in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux en het vrij stabiele karakter van de gegenereerde winsten, gecombineerd met het groeiplan. Daarbij komt het feit dat WDP een self-managed company is, waarbij het management binnen de vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders en andere stakeholders. Daarnaast biedt de vastgoedportefeuille de investeerders in één klap een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's. En natuurlijk is er ook het aantrekkelijke dividend.

Deze sterke interesse van beleggers en hun vertrouwen in het strategisch groeiplan 2016-20, werden bevestigd tijdens de succesvolle kapitaalverhogingen gerealiseerd gedurende 2016, waardoor ruimte werd gecreëerd voor nieuwe investeringen.

2. Velociteit en liquiditeit

Als gevolg van de kapitaalverhogingen naar aanleiding van het keuzedividend en het aanbod van nieuwe aandelen in het najaar van 2016, alsmede door de sterke return van het aandeel gedurende 2016, steeg de marktkapitalisatie naar circa 1,8 miljard euro.

Ook de liquiditeit van het aandeel WDP is verder toegenomen. In 2016 bedroeg het gemiddelde dagelijkse volume 1.749.796 euro (in 2015: 1.521.272 euro). De velociteit – het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het totaal aantal aandelen op het einde van het jaar – komt daarmee op 26%. WDP blijft zich inspannen om regelmatig deel te nemen aan roadshows en events voor zowel institutionele als particuliere beleggers, om zo de beleggers continu op een transparante manier te blijven informeren en de investeerdersbasis verder te verbreden.

3. Langetermijnkoersevolutie en -return

Voor 2016 bedroeg de totale return¹ van het aandeel WDP +6,8%.

Uit de cijfers van EPRA blijkt ook dat WDP over de voorbije vijftien jaar – sinds de beursintroductie eind juni 1999 – met een totale geannua-

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

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

GEGEVENS PER AANDEEL	31 DEC. 16	31 DEC. 15	31 DEC. 14
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	21.326.043	18.507.260	17.438.644
Free float	74%	74%	73%
Marktkapitalisatie (in euro)	1.810.367.790	1.503.529.802	1.039.054.205
Verhandeld aantal aandelen per jaar	5.456.690	5.461.095	3.165.630
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	1.749.796	1.521.272	691.657
Velociteit ¹	25,6%	29,5%	18,2%
Beurskoers over het jaar			
- hoogste	93,87	81,24	64,15
- laagste	69,85	61,90	51,68
- slot	84,89	81,24	62,68
EPRA NAV ² (in euro)	51,2	44,9	39,2
IFRS NAV ³ (in euro)	48,4	41,5	35,2
Uitkeringspercentage	90%	81%	88%
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	5,30	5,00	4,10
EPRA-winst/aandeel ⁵ (in euro)	4,72	4,91	3,87
Brutodividend/aandeel (in euro)	4,25	4,00	3,40
Nettodividend/aandeel (in euro)	2,98	2,92	2,55
Roerende voorheffing	30% ⁶	27%	25%

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

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

3 IFRS NAV: De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

4 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (18.997.071).

5 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

6 Ingevolge artikel 93-95 van de Programmawet 2017, is het normale tarief van de roerende voorheffing voor inkomsten van de roerende goederen en kapitalen, gestegen van 27% naar 30%.

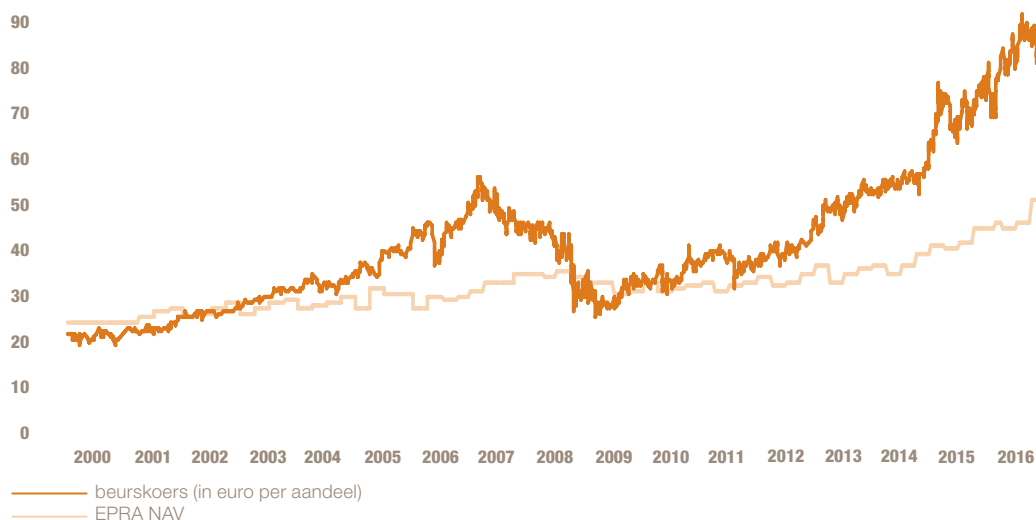
liseerde return van +11,2%, nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+8,1%), vastgoedaandelen in de Eurozone (+9,8%) en Belgische vastgoedaandelen (+7,5%).

WDP blijft zich inspannen om een stevige cash-flow te genereren als basis voor een aantrekkelijk dividend. De GVV is er ook van overtuigd dat de kwaliteit van de vastgoedportefeuille en de huurders en het feit dat jaar na jaar een aantrekkelijk dividend wordt uitgekeerd, goede vooruitzichten blijven bieden voor de toekomst.

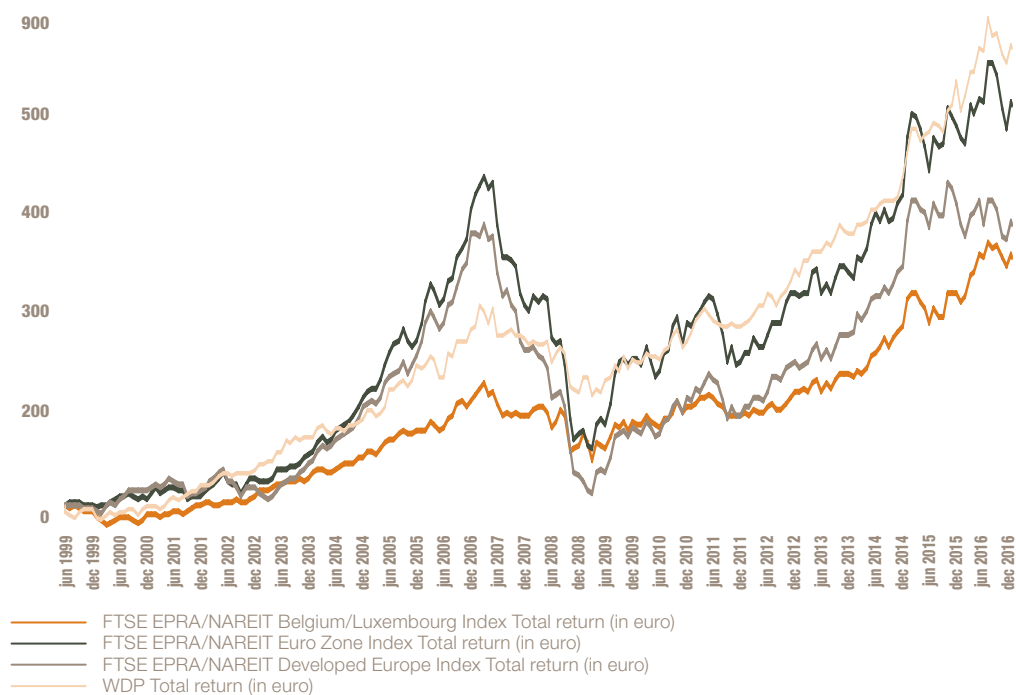
4. WDP opgenomen in de AMX-index op Euronext Amsterdam

In het verlengde van de bijkomende notering van het WDP-aandeel op Euronext Amsterdam, is WDP per 21 maart 2016, als eerste logistiek vastgoedbedrijf, opgenomen in de AMX-index. De Amsterdam Midcap Index (AMX) is de aandelenindex van de Amsterdamse effectenbeurs die de middelgrote aandelen vertegenwoordigt.

BEURSKOERS VERSUS EPRA NAV



RETURN VAN HET AANDEEL WDP VERSUS EPRA-INDICES



2. De obligaties

WDP doet ook een beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten. Deze financiering is op 31 december 2016 als volgt samengesteld:

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag	Coupon	Uitgifteprijs	Indicatieve koers 31 DEC. 2016
WDP Comm. VA	BE0002248178	37,1	10	2 juli 2022	2,50 %	100 %	98,07 %
WDP Comm. VA	BE0002249184	22,9	10	2 juli 2022	Euribor 3M + 2,00%	100 %	99,14 %
WDP Comm. VA	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022	2,50 %	99,36 %	102,91 %
WDP Comm. VA	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022	Euribor 6M + 1,75%	100 %	98,42 %
WDP Comm. VA	BE0002216829	125	7	13 juni 2021	3,38 %	101,88 %	106,17 %
WDP Comm. VA	BE0002192582	50	7	18 maart 2020	3,80 %	99,86 %	103,30 %

3. Structuur van het aandeelhouderschap van de onderneming¹

AANDEELHOUDERSCHAP

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	15.817.939		74,17%
BlackRock-gerelateerde bedrijven	659.847	29.12.2016	3,09%
BNP Paribas Investment Partners SA	640.390	23.02.2017	3,00%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ¹	14.517.702	23.02.2017	68,08%
Familie Jos De Pauw (referentieaandeelhouder) ²	5.505.919	28.11.2016	25,82%
De Pauw NV ²	2.185	28.11.2016	0,01%
TOTAAL AANTAL AANDELEN	21.326.043	32.051	100 %

¹ Het aantal aandelen in handen van het publiek, werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

² De referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming. De leden van dit beheersorgaan handelen in onderling overleg met De Pauw NV, dat voor 100% gecontroleerd wordt door de leden van het beheersorgaan van de maatschap RTKA. Deze tabel vermeldt het aandeelhouderschap van de referentieaandeelhouder op heden.

In het kader van de kapitaalverhoging² in geld binnen het toegestaan kapitaal met onherleidbaar toewijzingsrecht die werd gerealiseerd in november 2016, heeft de referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, zich ertoe verbonden om de aandelen in de vennootschap die zij aanhouden via de maatschap RTKA op datum van voltooiing van het aanbod, niet te verkopen gedurende een periode van 90 kalenderdagen te rekenen vanaf de toelating tot de verhandeling van de nieuwe aandelen (i.e. 28 november 2016).

¹ Situatie op basis van de transparantiemeldingen ontvangen tot en met 31 december 2016. Eventuele meegedeelde wijzigingen kunnen geraadpleegd worden op www.wdp.eu.

² Voor meer info betreffende deze kapitaalverhoging eind 2016, zie 6.4.4. *Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen – Uitvoering van de financieringsstrategie gedurende 2016* op blz. 70.

4. Financiële agenda

12 04 2017	Uiterste datum registratie aandelen voor deelname jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 26 04 2017
20 04 2017	Uiterste datum bevestiging deelname jaarvergadering voor aandeelhouders d.d. 26 04 2017 (bankattest/volmacht)
26 04 2017	Jaarvergadering voor aandeelhouders
27 04 2017	Ex-Date dividend 2016
28 04 2017	Record Date dividend 2016
03 05 2017	Bekendmaking resultaten 1e kwartaal 2017
04 08 2017	Bekendmaking halfjaarresultaten 2017 en publicatie van het Halfjaarlijks financieel verslag 2017
08 11 2017	Bekendmaking resultaten 3e kwartaal 2017
02 02 2018	Bekendmaking jaarresultaten 2017
25 04 2018	Jaarvergadering van aandeelhouders

Data voor de inschrijvingsperiode voor het keuzedividend, Payment Date en notering nieuwe aandelen worden bepaald op de Raad van Bestuur van 26 april 2017.

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

WDP
LISTED
EURONEXT

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

Liquidity provider:
 Kempen & Co



A photograph of a large warehouse interior. The space is filled with high industrial shelving units, likely pallet racks, which are made of metal and have orange-colored horizontal beams. The racks are arranged in long aisles. In the foreground, there are several wooden pallets stacked on the floor. A black and white forklift is visible in the middle ground, and another one is further back. The floor is a light-colored concrete. The image is framed by white geometric lines that create a modern, abstract design.

Vastgoed-
verslag

8

1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

1. Toestand van de portefeuille op 31 december 2016

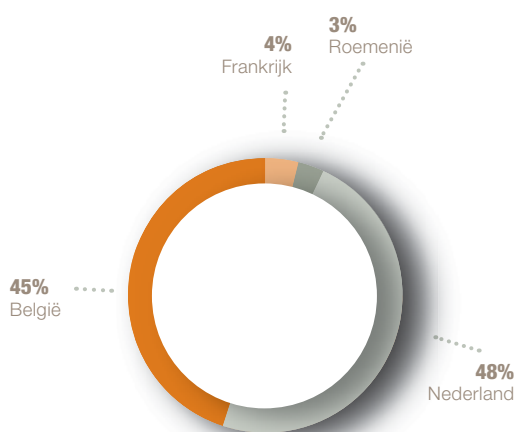
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value¹) van 2.110,0 miljoen euro op 31 december 2016. De vergelijkbare waarde eind 2015 bedroeg 1.844,0 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

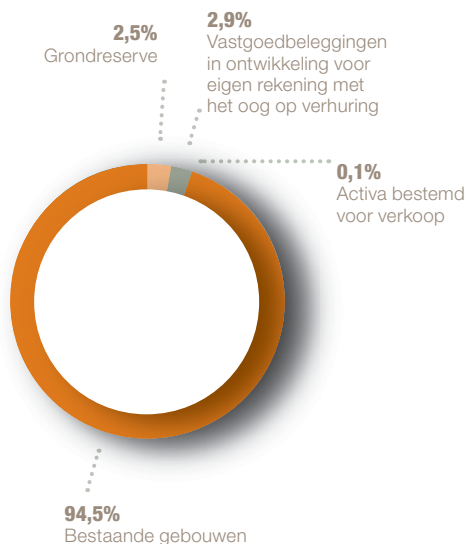
FAIR VALUE (in miljoen euro)					
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	893,0	969,6	87,6	43,7	1.994,0
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	32,1	21,2	-	8,4	61,8
Grondreserve	14,5	19,4	0,5	18,5	52,9
Activa bestemd voor verkoop	1,4	-	-	-	1,4
TOTAAL	941,0	1.010,2	88,1	70,6	2.110,0

¹ Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-): dit zijn de overdrachtskosten die dienen betaald te worden bij hypothetische vervreemding van de vastgoedbeleggingen. De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale registratierechten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 6,1%, Frankrijk: 3,3% en Roemenië: 1,5%.

GEOGRAFISCHE UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

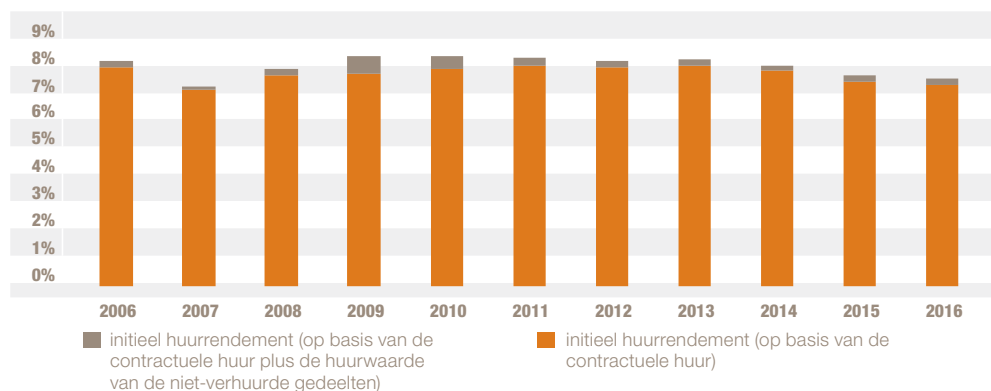
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	77	67	9	9	162
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.643.435	1.482.176	169.965	79.906	3.375.482
Grond (in m ²)	3.139.030	2.705.244	376.174	1.088.680	7.309.128
Fair value (in miljoen euro)	941,0	1.010,2	88,1	70,6	2.110,0
% van de totale fair value	45%	48%	4%	3%	100%
% variatie in de fair value gedurende 2016	1,2%	1,9%	3,3%	-2,8%	1,5%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,7%	2,0%	5,2%	0,0%	3,3%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in jaren) ²	4,4	7,0	2,1	9,3	5,7
WDP brutohuurrendement ³	7,5%	7,5%	7,7%	9,3%	7,5%
Effect leegstand	-0,4%	-0,1%	-0,4%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,2%	-0,4%	0,2%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	6,7%	6,7%	6,9%	9,2%	6,8%

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

2 Exclusief zonnepanelen.

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

HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



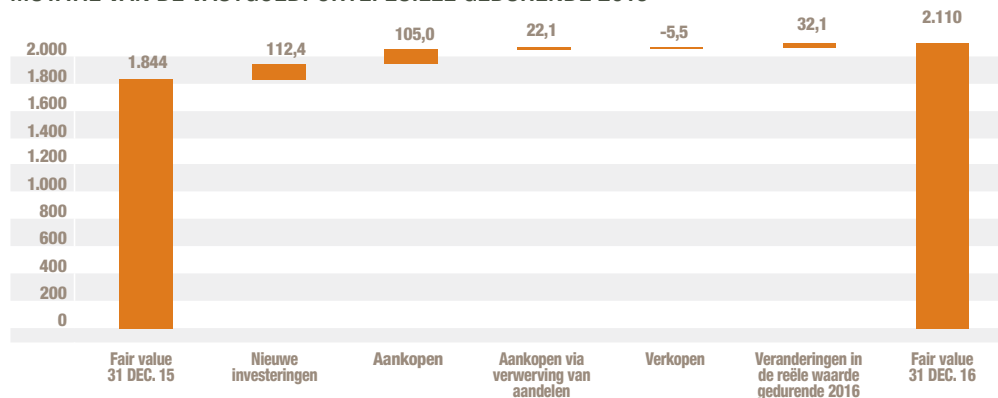
2. Evolutie fair value gedurende 2016

In 2016 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 127,0 miljoen euro, waarvan een bedrag van 22,1 miljoen euro aan aankopen van vastgoed via de verwerving van aandelen. Daarnaast werd 112,4 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening. Er werden tevens twee stukken grond te Nijvel, drie stukken grond te Wieze en

een gedeelte van de grond te Paulesti in Roemenië verkocht voor 5,5 miljoen euro.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +32,1 miljoen euro gedurende 2016 op een portefeuille van circa 2,1 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 7,5% per 31 december 2016, een lichte daling tegenover 7,6% per eind 2015, door de neerwaartse druk op de rendementen in de investeringsmarkt.

MUTATIE VAN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE GEDURENDE 2016



3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 730,9 hectare, waarvan 55,8 hectare in concessie. Het saldo van 675,1 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 787,3 miljoen euro of 37% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 116,6 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België en Roemenië.

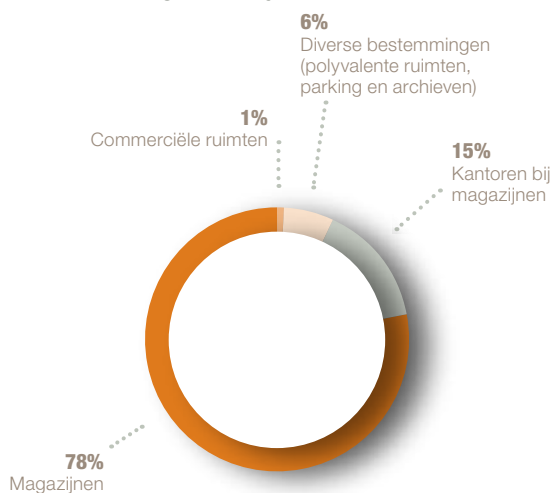
De totale verhuurbare oppervlakte van de gebouwen bedraagt 3,4 miljoen m² met een totale

geschatte huurwaarde van 147,0 miljoen euro. De magazijnen nemen hiervan het leeuwendeel (78%) voor hun rekening, met 2.700.519 m² en een gezamenlijke huurwaarde van 115,7 miljoen euro. Hun gemiddelde huurwaarde per m² komt daarmee op 42,8 euro.

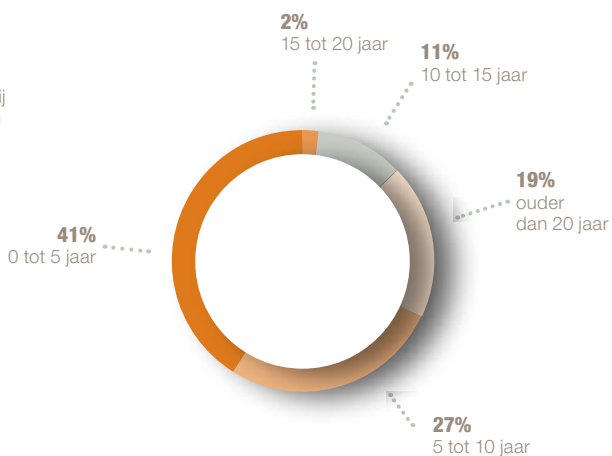
De kantoorruimten, deels zelfstandig en deels aansluitend bij magazijnen, zijn goed voor 233.458 m² of 21,3 miljoen euro huurwaarde. De gemiddelde huurwaarde per m² bedraagt 90,9 euro. De commerciële ruimten beslaan 13.903 m² en vertegenwoordigen 1,0 miljoen euro huurwaarde, met een gemiddelde per m² van 68,3 euro. Diverse bestemmingen zijn ten slotte goed voor 427.601 m² of 9,1 miljoen euro, met een huurgemiddelde van 21,3 euro per m².

Bestemming op 31 DEC. 16	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	2.700.519	115,7	42,8	78%
Kantoren bij magazijnen	233.458	21,3	90,9	15%
Commerciële ruimten	13.903	1,0	68,3	1%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	427.601	9,1	21,3	6%
TOTAAL	3.375.482	147,0	43,5	100%

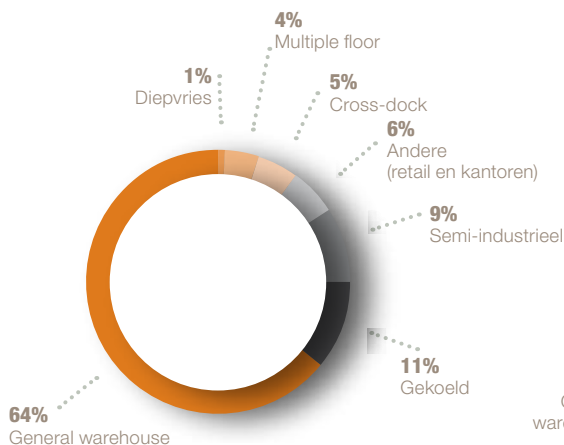
SPREIDING TOTALE HUURWAARDE PER BESTEMMING



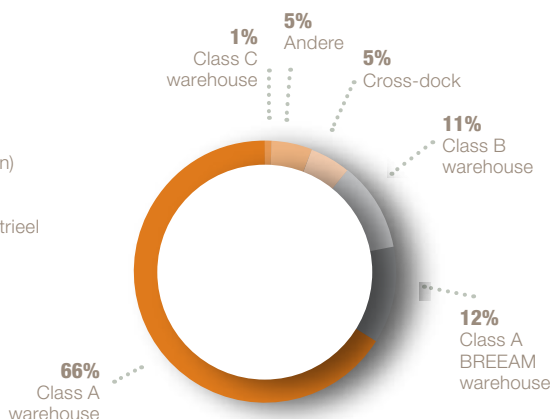
UITSPLITSING VAN DE FAIR VALUE IN FUNCTIE VAN OUDERDOM¹



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



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



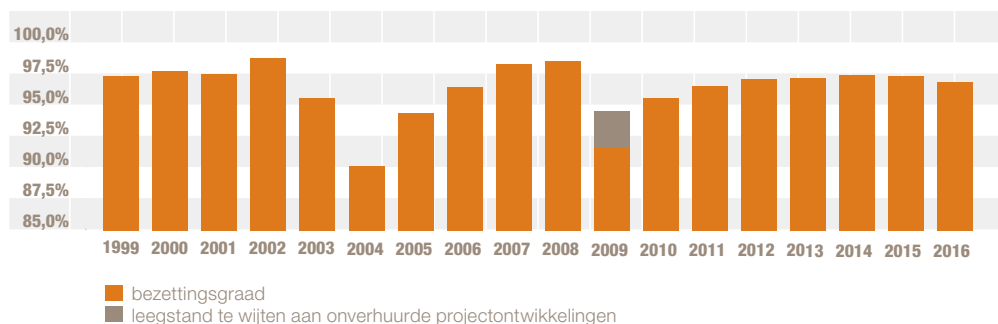
¹ Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie voltooid is.

4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

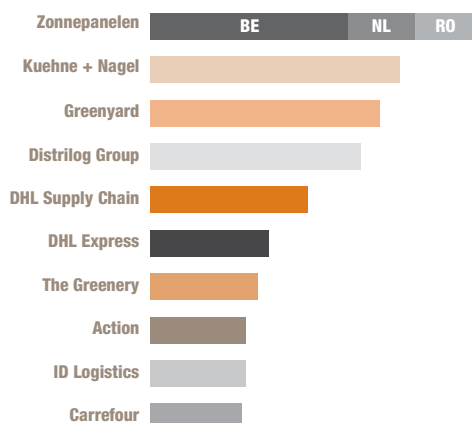
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 97,0% per eind 2016 (inclusief zonnepanelen)². Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

Het uitbouwen van partnerships op lange termijn met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 7,5 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,7 jaar.

HISTORISCHE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WDP-PORTEFEUILLE (INCLUSIEF ZONNEPANELEN)



HUURDERS TOP 10³



Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen⁴, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,8 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 6,3 jaar.

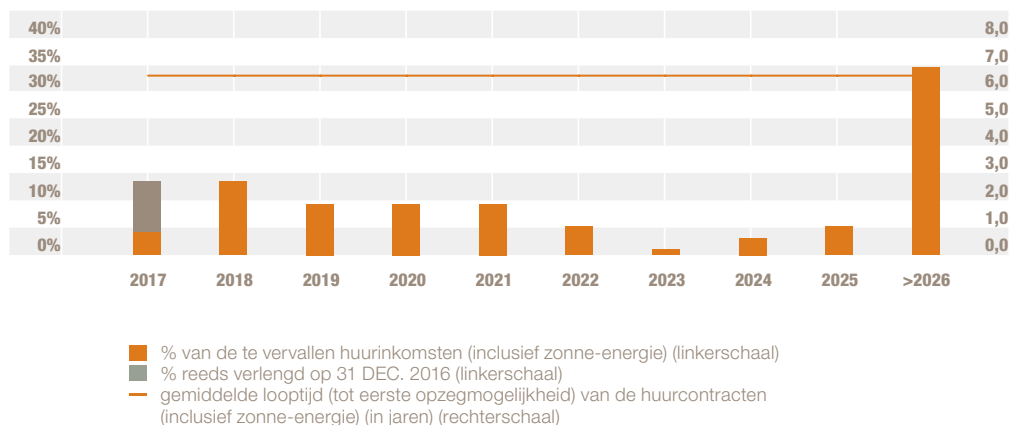
De belangrijkste huurders zijn: inkomsten van zonne-energie met een aandeel van 8,5%, Kuehne + Nagel (6,5%), Greenyard (6,0%), Distrilog Group (5,5%), DHL Supply Chain (4,1%), DHL Express (3,1%), The Greenery (2,8%), Action (2,5%), ID Logistics (2,5%) en Carrefour (2,4%). De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 44%. De top 20 maakt 57% uit.

² Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 96,7%.

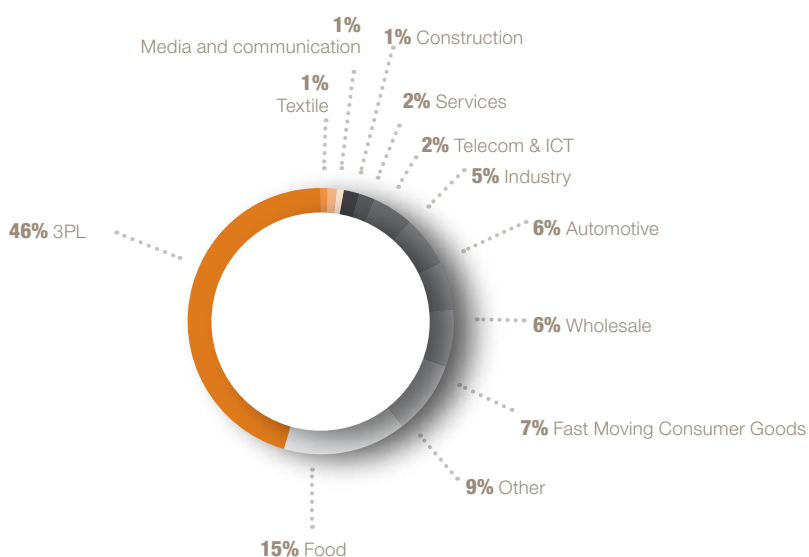
³ Zeven van de tien grootste huurders zijn verspreid over meerdere sites.

⁴ Zie toelichting XIII. Andere materiële vaste activa op blz. 216.

VERVALDAGEN VAN DE HUURINKOMSTEN (TOT EERSTE OPZEGMOGELIJKHEID)



HUURINKOMSTEN 2016 PER CATEGORIE VAN DE HUURDER



5. Overzicht projecten in uitvoering⁵

Projecten in uitvoering	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Verwachte oplevering	Voor-verhuurd	Huurder	Investerings-budget (in miljoen euro) ¹	Verwacht rendement
Zellik	BE	Nieuwbouw	30.000	Q2 2017	100%	Euro Pool System	14	
Barendrecht – Dierensteinweg (A)	NL	Nieuwbouw	21.000	Q2 2017	100%	The Greenery	4	
Barendrecht – Dierensteinweg (C-D)	NL	Nieuwbouw	23.700	Q4 2017/Q4 2018	100%	The Greenery	10	
Oosterhout	NL	Nieuwbouw	10.000	Q2 2017	100%	Brand Masters	7	
Bleiswijk	NL	Nieuwbouw	31.000	Q2 2018/Q1 2018	100%	Mediq, Total Exotics	20	
Heerlen	NL	Nieuwbouw	33.000	Q3 2017	100%	CEVA Logistics	32	
Veghel	NL	Nieuwbouw	35.000	Q2 2018	100%	Kuehne + Nagel	22	
Venlo	NL	Nieuwbouw	50.000	Q3 2017	100%	DB Schenker	30	
Boekarest (1)	RO	Nieuwbouw	22.000	Q1 2017	100%	Decathlon	8	
Boekarest (2)	RO	Nieuwbouw	11.000	Q2 2017	100%	tba	4	
Timisoara	RO	Nieuwbouw	5.000	Q2 2017	100%	Kuehne + Nagel	1	
Cluj-Napoca (3)	RO	Nieuwbouw	11.000	Q1 2018	100%	Profi	5	
Cluj-Napoca (4)	RO	Nieuwbouw	4.700	Q3 2017	100%	Arcese	1	
Oarja	RO	Nieuwbouw	7.700	Q4 2017/Q4 2018	100%	Röchling	2	
Investeringen in zonnepanelen	NL	N/R	10 MWp	Q2 2017	100%	Verskillende	15	
Totaal			295.100		100%		175	6,8%

¹ Hierbij werd, voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Rekening houdend met het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO (51%).

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 175 miljoen euro, waarvan reeds circa 40 miljoen euro⁶ werd uitgegeven per 31 december 2016. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 6,8%.

⁵ Zie ook 6.3.4. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen – Projecten in uitvoering* op blz. 57.

⁶ Exclusief het project te Leuven en de herontwikkelingsprojecten van bestaande sites vóór aanvang van de herontwikkeling.

6. Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd gedurende 2016 door de onafhankelijke vastgoedexperts Stadim, Cushman & Wakefield, DTZ Zadelhoff en BNP Paribas Real Estate.

	Bouwjaar (laatste renovatie/uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2016	Bezettingsgraad ² 31 DEC. 16
België (100% eigendom van WDP)		1.643.435	66.344.873	61.179.859	95,3%
WDP Comm. VA					
Aalst, Trangel 47	1998-1999 (2013)	24.989	1.158.150	1.178.103	100%
Aalst, Wijngaardveld 3-5 - Dijkstraat 7	1992 (2005)	17.982	602.282	429.548	59%
Aalst, Wijngaardveld 5	2005	4.584	257.362	220.345	100%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.602	400.806	403.843	100%
Anderlecht, Frans Van Kalckenlaan 9 - Biestebroekkaai 300 - Walcourtstraat	1969 (2007)	20.498	933.203	935.520	100%
Asse (Kobbegem), Breker 41	1989	12.100	433.504	428.386	100%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	1967 (2012)	31.026	1.552.529	1.588.235	99%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 200	2011	3.287	327.312	327.601	100%
Asse (Mollem), Zone 5 nr. 340	1989 (2005)	5.993	269.333	272.288	100%
Beersel (Lot), Heideveld 64	2001	7.275	311.610	222.230	94%
Beersel, Stationsstraat 230	2005	5.149	212.417	225.503	100%
Beringen (Paal), Industrieweg 135 - Rijsselstraat	2002 (2008)	10.189	426.124	354.539	100%
Boom, Langelei 114-116 - Industrieweg 1	2000-2001	37.246	1.666.181	1.495.631	87%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	28.605	697.747	538.337	72%
Boortmeerbeek, Leuvensesteenweg 238	2004	11.284	242.504	184.736	100%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.911	562.440	554.522	71%
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.334	1.078.295	1.106.117	91%
Bornem, Sluisweg 32	2011	95.064	4.432.709	4.833.520	100%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2009)	53.752	1.252.295	1.055.887	62%
Geel, Hagelberg 12	2012	13.465	561.510	572.071	100%
Geel, Hagelberg 14	2009	24.064	1.221.587	1.048.603	100%
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	35.050	1.426.055	1.470.482	98%
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19.180	774.800	776.885	100%
Gent, Amerigo Vespuccistraat 2	2016	24.397	1.058.606	789.280	100%
Grimbergen, Eppegemsesteenweg 313	1978 (2013)	66.346	1.375.672	1.198.311	100%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.406	707.232	610.572	100%
Heppignies, rue de Capilône 6	2016	21.314	811.715	405.352	100%
Jumet, Zoning Industriel - 2ième	1995 (2005)	6.385	236.220	298.314	100%
Kontich, Satenrozen 11-13 - Elsbos	1985 (2006)	56.725	2.423.326	2.766.875	100%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.181	318.045	254.861	100%
Leuven (Wilsele), Kolonel Begaultlaan 9, 17-21, hoek Levérelaan	1935 (1985)	21.041	688.314	709.842	94%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	2015	9.374	1.014.049	1.004.646	100%
Londerzeel, Nijverheidstraat 15	1989 (2013)	18.773	715.809	515.761	100%
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16.311	789.390	790.404	100%
Luik (Flémalle), rue de l'Arbre Saint-Michel 99	2011	7.881	362.796	405.220	100%
Luik, Trilogiport	2016	N/R	N/R	N/R	100%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93 - Nieuwbrugstraat	2001 (2006)	17.282	1.323.400	1.339.462	100%
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.816	1.304.663	1.148.903	97%
Meer, Seelstraat 1	1998	19.049	554.139	464.075	100%
Merchtem, Wolvertemse Steenweg 1 - Bleukenweg 1	jaren '70 (2011)	5.375	380.895	373.449	99%
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	11.197	488.146	101.519	38%
Nijvel, rue Buisson aux loups 8	2013	30.492	308.970	332.442	100%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2004)	27.692	1.207.280	1.114.145	92%
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	11.591	560.694	339.740	67%
Puurs, Lichterstraat 31	jaren '70 (2012)	15.693	586.317	423.376	70%
Puurs, Schoonmansveld 1	1994	35.322	553.670	57.249	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2016	Bezettingsgraad ² 31 DEC. 16
Rumst (Terhagen), Polder	jaren '50 (2007)	30.248	621.841	296.361	72%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1 - Strijbroek 4	1991 (2007)	20.957	999.543	966.568	100%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.416.312	1.462.456	100%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 en 27	1989	11.589	808.607	403.992	100%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.103	318.615	348.161	100%
Ternat, Industrielaan 23	2004	12.256	410.792	275.283	90%
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26.125	850.705	681.291	70%
Vilvoorde, Havendoklaan 10	2015	8.200	380.487	322.539	94%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13.863	783.800	874.851	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	10.606	381.861	340.201	85%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	3.602.765	3.799.296	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002	11.649	593.191	540.857	98%
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11.049	392.467	350.325	100%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2016)	21.207	986.209	793.229	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1.770	188.968	181.442	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56.208	2.634.734	2.696.571	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	31.195	1.492.730	1.333.071	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991	33.871	1.654.893	1.595.499	100%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.854	398.270	414.413	100%
Zaventem, Leuvensesteenweg 573	2001	19.929	1.114.965	1.038.319	80%
Zelev, Lindestraat 7 - Baaijensstraat	2003 (2008)	41.246	1.573.324	1.316.805	98%
Zellik, Z4 Broekooi 290 (gebouw 1)	(in uitvoering)	N/R	N/R	515.568	N/R
Zellik, Z4 Broekooi 290 (gebouw 2)	1995	7.747	288.585	379.985	100%
Zwevegem, Deerlijkstraat 58A	1980	74.382	1.307.887	1.330.676	100%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49.696	1.819.705	1.776.850	100%
Drie eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Antwerpen, Vrieskaai 59; Puurs (Breendonk), Koning Leopoldlaan en Estaimpuis, rue du Pont Bleu.		21.259	1.031.009	966.490	N/R
Colfridis Real Estate BVBA					
Londerzeel, Weversstraat 15	2007	11.075	672.966	170.050	100%
Londerzeel, Weversstraat 17	2010	7.640	345.996	81.980	100%
Londerzeel, Weversstraat 21	1996	6.765	326.561	62.170	100%
Londerzeel, Weversstraat 27-29	2000	13.700	376.982	197.830	100%
Nederland (100% eigendom van WDP)		1.482.176	70.173.179	67.485.828	98,0%
WDP Nederland N.V.					
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	2015	8.707	840.532	823.159	100%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7.692	462.656	409.927	100%
Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg 35	2012	14.105	615.590	169.197	70%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	21.741	694.488	335.231	86%
Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996	3.773	212.200	200.000	100%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	15.742	847.340	938.204	100%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.542	619.240	750.267	100%
Amsterdam, Hornweg 64	1992	12.518	781.414	774.462	100%
Amsterdam, Maroestraat 81	2008	2.597	834.650	715.377	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	1995	36.195	1.053.286	872.656	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	1995	18.859	1.130.758	706.469	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	1999	24.053	420.927	308.680	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2016	Bezettingsgraad ² 31 DEC. 16
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	1999	10.600	280.830	205.942	100%
Barendrecht, Spoorwegemplacement 1	1995	27.720	874.020	752.090	100%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	28.740	1.847.435	2.167.303	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	11.281	658.680	656.620	100%
Bodegraven, Schumanweg 4	2003	6.379	242.350	205.704	100%
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1996 (2006)	37.847	1.203.375	1.061.692	100%
Breda, IABC 5301	1995	78.282	2.261.387	1.352.228	100%
Duiven, Innovatie 1	2006	27.556	1.347.195	1.818.574	100%
Duiven, Typograaf 2	2008	3.558	543.080	449.392	100%
Echt (Susteren), Fahrenheitweg 1	2014	88.239	3.971.461	3.904.866	100%
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2008)	31.381	1.499.918	1.500.000	100%
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	10.612	604.255	621.981	100%
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	34.486	1.199.940	1.345.378	100%
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20.475	899.940	819.070	100%
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20.340	199.332	200.602	100%
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11.392	574.215	655.597	100%
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	688.100	767.345	100%
Maastricht-Aachen (Beek), Engellandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.140.390	991.903	100%
Moerdijk, Transitoweg 5	2002	41.910	1.635.893	1.506.290	100%
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	49.733	2.237.750	903.947	52%
Oss, Keltenweg 70	2012	16.905	1.037.059	959.821	100%
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	563.575	565.210	100%
Oud-Beijerland, A. Flemmingstraat 2	1992	14.761	723.217	21.580	100%
Papendrecht, Nieuwland Parc 140	2015	16.866	804.567	1.061.451	100%
Raamsdonksveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	355.050	468.280	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2009)	43.194	4.100.305	5.584.005	100%
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9.551	819.300	897.813	100%
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	15.834	745.065	766.173	100%
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.574	1.156.299	1.199.974	100%
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16.887	1.621.873	1.409.573	100%
Schiphol, Folkstoneweg 65	2001	9.231	716.745	337.346	100%
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7.419	526.854	498.426	100%
Tiel, Medel 1A	2014	38.272	2.047.110	2.190.984	100%
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47.187	2.364.603	2.362.853	100%
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2011	20.000	855.724	850.000	100%
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.762	934.040	1.188.573	100%
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2009)	12.600	768.450	762.167	100%
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	512.675	663.489	100%
Veghel, Kennedylaan 19	2002	21.020	876.400	754.103	100%
Veghel, Marshallweg 1	1990 (in uitvoering)	81.227	3.130.168	2.897.233	100%
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2011 (2012)	32.539	1.370.410	1.142.603	100%
Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	798.790	577.406	100%
Venray, Newtonstraat 8	2013	17.440	700.690	697.566	100%
Venray, Wattstraat 2-6	2013	43.227	2.087.060	2.059.389	100%
Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.578	944.440	1.047.796	100%
Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	15.619	1.028.818	1.438.412	100%
Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.275	631.392	680.118	100%
Zwolle, Lippestraat 15	2008	20.109	1.177.348	1.373.901	100%
Zwolle, Mindenstraat 7	2012	22.663	1.287.845	1.240.434	100%
Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47.996	2.475.825	2.464.446	100%
Vijf eigendommen die een huurincasso hebben, hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Bodegraven, Schumanweg 1C; Meppel, Oeverlandenweg 8; Drunen, Albert Einsteinweg 20; Breda, IABC 5375-5377 en Barendrecht, Dierensteinweg 30/D.		19.582	588.855	434.551	N/R

	Bouwjaar (laatste renovatie/uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Geschatte huurwaarde (GHW) ¹	Huurincasso over 2016	Bezettingsgraad ² 31 DEC. 16
WDP Development NL N.V.					
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Bleiswijk, Micaweg (Kavel 2)	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Heerlen, Earl Bakkenstraat	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Oosterhout, Denariusstraat	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Venlo, Tradeport Noord	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Frankrijk (100% eigendom van WDP)		169.965	7.004.670	5.039.677	94,8%
WDP France SARL					
Aix-en-Provence, rue Gustave Eiffel 205	2000	16.369	734.933	812.573	100%
Lille - Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock	2008 (2016)	60.995	2.426.119	1.502.911	100%
Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.251	488.944	236.749	100%
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.229	554.432	609.661	100%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.411	524.636	510.872	100%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette - rue des frères Lumière	2004	28.995	1.256.502	769.708	81%
De eigendom Lille-Templemars, rue de l'Épinoy 16B heeft een huurincasso, en heeft een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro.	1990	4.526	236.580	262.965	100%
WDP Comm. VA					
Lille - Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.189	782.524	334.239	84%
Roemenië (51% eigendom van WDP)³		79.906	3.509.393	2.215.215	100%
WDP Development RO SRL					
Aricestii Rahtivani	2014	10.945	555.373	488.175	100%
Boekarest	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Braila	2015	22.294	1.133.828	452.810	100%
Brasov	2013	8.335	333.805	271.504	100%
Cinceni	2015	6.225	207.869	255.162	100%
Cluj-Napoca	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Oarja	2012	8.292	426.883	394.629	100%
Ramnicu Valcea	2016	10.907	507.174	299.232	100%
Sibiu	2016	12.907	344.461	51.224	100%
Timisoara	(in uitvoering)	N/R	N/R	N/R	N/R
Zeven eigendommen hebben een fair value kleiner dan 2,5 miljoen euro. Het betreft de gronden te Paulesti, Mihail Kogalniceanu, Aigigea, Fundulea, Sarulesti, Cluj-Napoca en Sibiu.		N/R	N/R	2.479	N/R
TOTAAL		3.375.482	147.032.115	135.920.579	96,7%

- De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. Voor het verslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen en de waarderingmethodiek, wordt verwezen naar hoofdstuk 8.3. *Vastgoedverslag – Conclusies van de vastgoeddeskundigen* op blz. 144.
- 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. De site te Grimbergen wordt samen met een andere GVV, Montea Comm. VA, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50 verdeling. Hierdoor is WDP Comm. VA mede-eigenaar van deze site.
- Het betreft telkens de sites inclusief de grondreserves.

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

1. België

De logistieke vastgoedmarkt kende een sterk 2016. De vraag naar logistieke opslagruimte bleef op een gezond niveau, voornamelijk gedreven door de opmars van de e-commerce, de verdere centralisatie van hun activiteiten door grotere bedrijven en het streven naar meer efficiëntie inzake supply chain in de retail sector. Voorverhuurde projecten bleven de ontwikkelingen op risico verdringen. Gebruikers wensen te beschikken over moderne, kwaliteitsvolle opslagruimtes, hetgeen de vastgoedspecialisten dwingt tot een aangepast, duurzaam design met oog voor de toekomst. Vanuit investeerdershoek bleef de interesse in logistiek vastgoed groot, meer specifiek voor wat betreft grootschalige projecten en integrale vastgoedportefeuilles. Men gaat uit ervan uit, dat zowel gebruikers als investeerders geïnteresseerd zullen blijven in deze regio. Het gebrek aan grote, moderne locaties impliceert echter een daling naar de toekomst toe. Gebouwen klasse A, bovendien op maat van de klant, blijven de boventoon houden.

2. Nederland

Het vertrouwen in de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt was groot, wat leidde tot een grote interesse vanuit zowel gebruikers als beleggers. Op het vlak van de gebruikersmarkt, bleef het aanbod op logistieke hotspots schaars. Nieuw logistiek vastgoed werd daarenboven snel verhuurd. De huurprijzen bleven stabiel, maar kwamen onder opwaartse druk te staan door het afnemend aanbod. De sterke vraag werd voornamelijk gedreven door het toenemende belang van de e-commerce en een efficiëntere supply chain, aangewend door de winkeldistributie. Gebruikers hebben voortaan ook oog voor bestaande gebouwen en/of opkomende regio's met een steeds ruimer kwalitatief aanbod. Door de hoge vraag, het beschikbare kapitaal en de gunstige bouwkosten, nam het speculatief ontwikkelen langzaam toe. Voor veel gebruikers blijft een built-to-suit-locatie de meest aantrekkelijke optie. Voor wat betreft de beleggersmarkt, blijft de interesse vanuit internationale beleggers groot, gezien de stabiele inkomsten. Door de stevige concurrentie inzake primaire logistieke objecten, blijft het aanvangersrendement onder druk staan. De vooruitzichten voor de logistieke sector blijven optimistisch. De sterke concurrentie voor primaire gebruikers- en beleggerslocaties zal aanhouden, waardoor secundaire locaties ook zullen profiteren van deze toenemende vraag.

3. Frankrijk

De Franse logistieke markt vervolgde zijn gezond traject gedurende 2016, een goede basis voor verdere robuuste groei in de loop van 2017. In de loop van het derde kwartaal van 2016 kon een take-up worden opgetekend die hoger lag dan het tienjarige gemiddelde. De logistieke vastgoedmarkt kende een stijging zowel wat betreft kleinere (5.000-10.000 m²) magazijnen, maar ook het aantal XXL-warehouses nam toe. De ontwikkeling van deze grote sites, zal zijn impact ook verder zetten doorheen 2017. Het aantal vierkante meter aan nog beschikbare ruimte is vergelijkbaar met deze op jaareinde 2015, voornamelijk gelegen in de logistieke hub Île-de France.

4. Roemenië

Boekarest blijft het zwaartepunt vormen voor wat betreft economische activiteit in Roemenië en de daaruitvolgende vraag naar geschikte opslagruimte, evenredig met het aanwezige potentieel aan ontwikkeling ervan. De groei in deze regio kende een heropleving sinds 2015, voornamelijk gedreven door de opmars van de lokale retailmarkt. Logistieke dienstverleners en retailers doen de vraag naar ontwikkelingsprojecten stijgen, met name projecten op maat (in plaats van speculatieve ontwikkelingen). Andere belangrijke regio's waren deze rond de steden Cluj-Napoca en Timisoara. Cluj-Napoca wordt gekenmerkt door een goed uitgebouwde industriële markt, attractief voor nieuwe investeringen inzake productie- en logistieke hallen. Timisoara is de tweede belangrijkste industriële markt in Roemenië – met name de grootste na Boekarest. Doorslaggevende factor is zijn strategische locatie langs de TEN-T Europese corridor en de nabijheid van de Hongaarse grens.

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 2016 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 2016 2.108.130.205 euro (twee miljard honderdacht miljoen honderddertigduizend tweehonderdvijf euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

KOEN NEVENS

Managing Partner | Cushman & Wakefield

PHILIPPE JANSSENS

Afgevaardigd bestuurder | Stadim

LEOPOLD WILLEMS

Partner international valuations and advisory |
DTZ Zadelhoff

CAROLINE HUSSENOT

Director of the International department |
BNP Paribas Real Estate



1. Inleiding

Visie

In de strijd om een verdere opwarming van de aarde te vermijden, kan efficiënte logistiek een belangrijke bijdrage leveren om de planeet te ontlasten.

Als toonaangevende vastgoedpartner in de logistiek, neemt WDP daarom zijn verantwoordelijkheid. Het bedrijf heeft oog voor het milieu en wil de impact van logistiek vastgoed op het klimaat verminderen, zowel nu als in de toekomst.

WDP legt de focus waar het grootste verschil kan worden gemaakt. Het ambieert op middellange termijn te evolueren naar CO₂-neutraliteit. Het bedrijf vindt dat zijn toekomstplannen gebaseerd moeten zijn op duidelijk omlinnde informatie, zoals het energieverbruik en de impact daarvan op de CO₂-uitstoot van de opslagruimten binnen de portefeuille. Zo krijgt WDP een duidelijk zicht op de hoeveelheid CO₂ die moet worden gecompenseerd. Hoe en welk type energie wordt verbruikt, bepaalt zowel de economische als ecologische impact van het bedrijf. Op basis van die resultaten, kan WDP een sterke, maatschappelijk verantwoorde bedrijfsstrategie uittekenen.

Het bedrijf streeft ernaar zijn positie als verantwoordelijke onderneming en verhuurder te blijven verbeteren. WDP zal daarom prioriteit blijven verlenen aan acties die de voordelen voor de mens, de planeet en de toekomstige welvaart op elkaar afstemmen. Volgens WDP vormt een

duurzame bedrijfsstrategie de beste manier om de financiële resultaten te verbeteren, de relatie met de stakeholders te versterken, het risicobeheer te bevorderen, bedrijfskansen te optimaliseren en waarde te creëren. Tegelijk verkleint ze de CO₂-voetafdruk.

Governance

Om de uitvoering van zijn duurzame verbintenissen te garanderen, heeft WDP het *Uitvoerend comité inzake duurzaamheid* opgericht. Dat comité gaat aan de slag vanaf januari 2017. Het moet alle factoren die de duurzaamheidsstrategie van het bedrijf zouden kunnen verbeteren, continu opsporen en beoordelen. Het comité zal bestaan uit personen die de operationele, commerciële, technische en financiële divisies vertegenwoordigen.

Elk lid van het Uitvoerend comité inzake duurzaamheid, zal betrokken worden bij de duurzaamheidsacties van het bedrijf en zal ervoor zorgen dat duurzaamheid een deel wordt van WDP's DNA.

Over dit verslag

WDP rapporteert conform de standaarden voor niet-financiële verslaggeving zoals die in de Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting van EPRA worden omschreven. Het bedrijf brengt apart verslag uit over de energieprestaties van zijn kantoren (België, Nederland en Roemenië) en zijn portefeuille met opslagruimten. Wat die portefeuille betreft, zijn de ver-

zamelde gegevens gebaseerd op de informatie die WDP, als verhuurder en beheerder van de vastgoedportefeuille, ter zijner beschikking heeft. Het is belangrijk om te weten dat WDP maar een beperkt operationeel toezicht heeft over het energieverbruik in zijn opslagruimten. In de meeste gevallen beheren de huurders zelf de contracten voor nutsvoorzieningen. Ook op sites waar WDP die contracten beheert en het verbruik doorrekent aan de huurder, blijft die laatstgenoemde verantwoordelijk voor zijn eigen energieverbruik.

De opslagruimten die binnen het toepassingsgebied van het verslag vallen, vertegenwoordigen een oppervlakte van ongeveer 625.000 m² (of 19% van de portefeuille met opslagruimten) en betreffen eigendommen waar WDP over de gegevens beschikt omdat het de nutskosten moet doorrekenen aan de klanten. Aangezien 81% van de portefeuille bestaat uit klanten die hun contracten voor nutsvoorzieningen zelf beheren, is het een hele uitdaging om die gegevens te verkrijgen.

In de toekomst wil WDP de energieprestaties van zijn volledige portefeuille automatisch opvolgen. Het bedrijf heeft binnen zijn klantenportefeuille testcases uitgevoerd zodat het de total cost of ownership van gebouwen uiteindelijk kan verminderd worden.

De volgende hoofdstukken gaan verder in op WDP's ambities en duurzaamheidsstrategie. Tegelijkertijd tonen ze op een transparante manier hoe het bedrijf in 2016 heeft gepresteerd voor wat betreft de duurzaamheidsindicatoren van EPRA.

Langetermijnprincipes en de uitvoering van een duurzaamheidsstrategie

Hoe benadert WDP duurzaamheid?

De duurzaamheidsstrategie van WDP moet vertrekken vanuit een goed georganiseerde en economisch leefbare aanpak. Het bedrijf heeft daarom gekozen voor de People Planet Profit-aanpak. People Planet Profit (ook wel de 3 P's genoemd) stoelt op drie pijlers: een sociale, een ecologische en een economische pijler. Duurzaamheid wordt bereikt als die pijlers harmonieus samengaan. WDP gebruikt de 3 P's om zijn resultaten vanuit een ruimer perspectief te beoordelen en een grotere gedeelde waarde te creëren. Binnen de ecologische pijler wordt waarde gecreëerd door de milieu-impact van gebouwen te verkleinen. De sociale pijler creëert waarde door een zo groot mogelijk comfort voor de gebruikers van het gebouw na te streven. WDP tracht ook een positieve impact op de lokale gemeenschappen te hebben. In economisch opzicht probeert WDP een win-winsituatie te creëren voor zowel het bedrijf als zijn stakeholders.



WDP ambieert op middellange termijn te evolueren naar CO₂-neutraliteit

CO₂-neutraliteit wordt bereikt door de uitstoot te verminderen en de resterende uitstoot te compenseren. Als organisaties streven naar een CO₂-neutrale status, dienen ze in de eerste plaats hun CO₂-uitstoot te verminderen, zodat enkel de niet te vermijden uitstoot moet worden gecompenseerd.

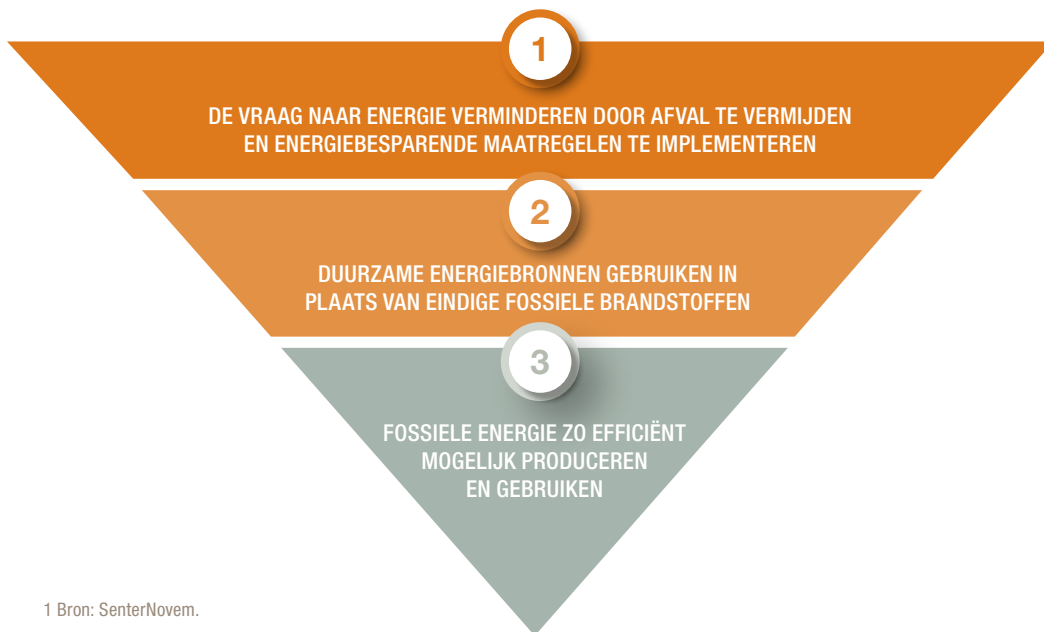
Bedrijven die hun uitstoot willen compenseren, beschikken over twee mogelijkheden:

- Ze kunnen de CO₂ die wordt uitgestoten door het verbranden van fossiele brandstoffen, in evenwicht brengen door te investeren in hernieuwbare energie die een gelijkaardige hoeveelheid energie opwekt.

- Ze kunnen de CO₂-uitstoot compenseren door anderen te betalen om 100% van de uitgestoten koolstofdioxide uit de atmosfeer te verwijderen. Dat kan door klimaatprojecten te financieren die de uitstoot van broeikasgassen in de toekomst moeten vermijden of door CO₂-credits te kopen zodat de CO₂-uitstoot elders wordt vermindert of vermeden.

De hele benadering inzake het vermijden, verminderen en compenseren, verkleint de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, terwijl het aandeel van hernieuwbare energie wordt gestimuleerd. WDP gebruikt de Trias Energetica, een erkend model, om zijn energieverbruik terug te dringen en de overgang te maken naar duurzaam energieverbruik.

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



1 Bron: SenterNovem.

De vraag verminderen

De energievraag van een gebouw kan worden teruggedrongen dankzij (1) een energie-efficiënt ontwerp en bouwproces, en (2) een aangepast energieverbruik door het gebouw en zijn installaties.



Energie-efficiënt ontwerp en bouwproces

Een energie-efficiënt ontwerp en bouwproces, zijn erg belangrijk om de energiebehoefte in een gebouw te verkleinen. Daarbij is de grootste uitdaging energie-efficiëntie te verzoenen met de financiële belangen van de stakeholders. Als bouwprojecten een lage investeringskost hebben, leidt dat onvermijdelijk tot compromissen bij de keuze van het ontwerp en de technologische voorzieningen. Die keuze heeft ook gevolgen voor de energie-efficiëntie en het comfort van de gebruikers. Het streven naar winst op korte termijn (de economische pijler) heeft met andere woorden een negatieve impact op de sociale en ecologische pijlers van de 3 P's.

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

Om na te gaan hoe groot het aandeel van het verbruik van natuurlijke rijkdommen in de TCO is, ontwikkelde WDP de Energy Efficiency Tool in samenwerking met 3E, een adviesbureau gespecialiseerd in energievraagstukken. Deze

tool maakt een schatting van de energiekosten en de CO₂-uitstoot voor verschillende ontwerp- en technologiekeuzes wanneer WDP nieuwbouwprojecten ontwikkelt of bestaande opslagruimten renoveert. Dankzij de Energy Efficiency Tool zijn beleidsmakers zich veel meer bewust van de TCO en houden ze sneller rekening met die factor. Projecten die zo ontworpen en gebouwd zijn dat ze de TCO verkleinen, scoren in het algemeen veel beter op energie-efficiëntie en gebruikerscomfort, dan projecten waarbij alleen het financieel rendement primeert. Het concept TCO heeft met andere woorden een positieve impact op elk van de 3 P's, de hoeksteen van WDP's duurzaamheidsstrategie.

Onder impuls van de Energy Efficiency Tool en de bewustwording rond de TCO, steunden de stakeholders WDP's keuze om te investeren in technologieën die het energieverbruik verminderen. Om het energieverbruik van de vastgoedportefeuille te verlagen, investeert WDP in nieuwe verlichtingstechnologieën (zoals leds), isolatie, en efficiënte verwarmings- en koelingsoplossingen.

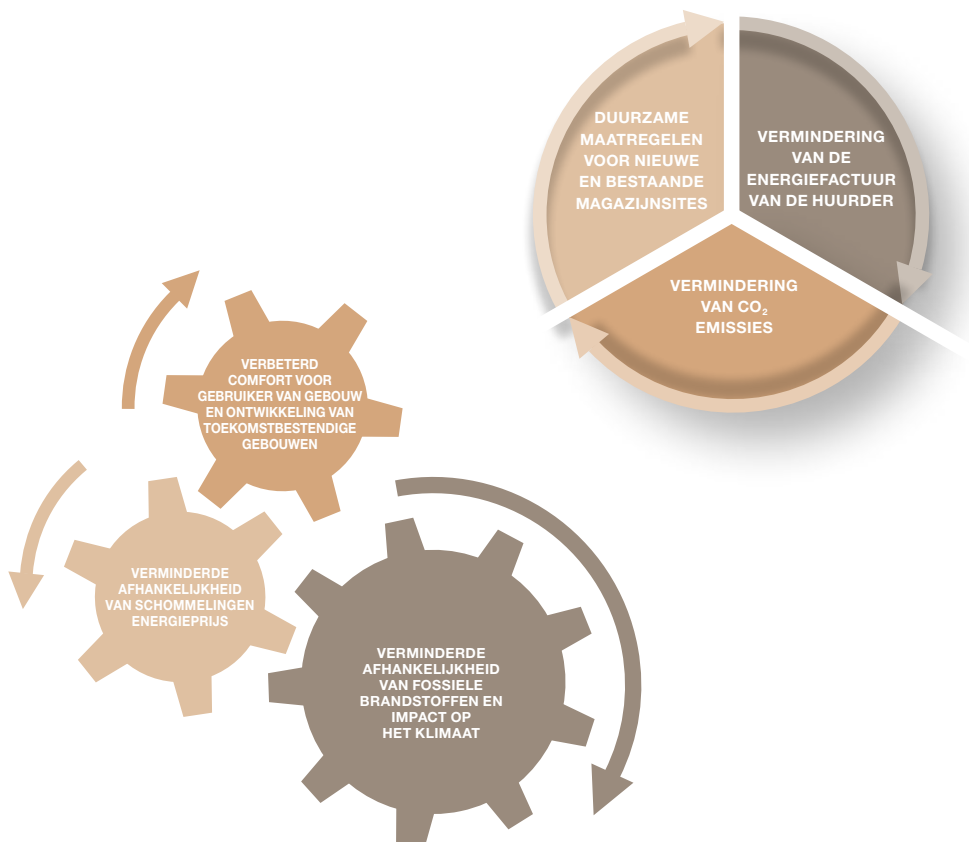
WDP is continu op zoek naar efficiënte, nieuwe verlichtingsoplossingen. Zo is de toepasbaarheid van ledverlichting in opslagruimten zeer nuttig gebleken. Naast een langere levensduur en een hogere energie-efficiëntie, bieden ledlichten tal van voordelen tegenover tl-lichten, zoals minder opstartproblemen en minder warmteverliezen, zeker in een gekoelde opslagruimte. Wanneer de verlichting via een dimmer wordt verbonden met bewegingsdetectoren, wordt de energie nog efficiënter gebruikt.

WDP investeert in de volledige isolatie van muren en daken (door gebruik te maken van een warmteweerstandscoefficiënt van minstens 2,5 m² K/W voor de muren en 3,2 m² K/W voor

daken). Daarnaast kiest het bedrijf altijd voor de meest kostenefficiënte en energie-efficiënte alternatieven inzake verwarmings-, ventilatie- en airconditioningsystemen.

Dankzij deze maatregelen, zijn de huurders minder afhankelijk van fossiele brandstoffen en de prijs-schommelingen die eigen zijn aan de turbulente energiemarkt. Zo wordt de impact van WDP en zijn klanten op mens en planeet verkleind. Bovendien wordt verwacht dat die aanpak ook zal zorgen voor een waardestijging van het vastgoed.

De duurzame projecten op het vlak van elektriciteit, verwarming en isolatie, hebben alle tot doel om de CO₂-uitstoot in de opslagfaciliteiten binnen de portefeuille te verminderen en tegelijkertijd de energiefactuur van de huurder te verlagen. Die klemtoon op duurzaamheid geldt niet alleen voor nieuwe projecten, maar ook voor oudere sites binnen de portefeuille die worden gerenoveerd tot efficiënte, duurzame, state-of-the-art eigendommen.



Efficiënt energiegebruik

De afgelopen jaren hebben de testcases en pilootprojecten van het bedrijf aangetoond dat zelfs de meest duurzaam ontworpen gebouwen suboptimale energieprestaties kunnen hebben, wanneer gebruikers geen aandacht hebben voor energie-efficiëntie. Naast het ontwerp, zijn ook een operationeel beheer en een efficiënt energieverbruik cruciaal om optimale energieprestaties te bekomen.

Via energiebeheer de vraag verminderen, is voor WDP een echte uitdaging. Het bedrijf heeft als verhuurder een beperkt operationeel toezicht op de energievraag van de huurders en het gedrag van de gebruikers. Niettemin hebben de pilootprojecten aangetoond dat er bij elk van de drie pijlers nog veel ruimte voor verbetering is: een groter comfort voor gebruikers, een efficiënter gebruik van natuurlijke rijkdommen en een kostenverlaging kunnen allemaal worden bereikt als we het energieverbruik opvolgen en beheren. WDP ontwikkelde en lanceerde daarom het duurzaamheidsprogramma Energy with Brains samen met de Smart Energy Tool.

Energy with Brains streeft ernaar het energieverbruik terug te dringen. Het programma biedt een stapsgewijze aanpak om meer vat te krijgen op het energieverbruik van een gebouw en uiteindelijk de energie-efficiëntie te vergroten. Het proces bestaat uit twee stappen: eerst wordt de energievraag van een specifiek gebouw of huurder volledig in kaart gebracht. Vervolgens wordt nagegaan hoe de energievraag kan worden geoptimaliseerd op basis van de informatie uit de eerste stap. Ter ondersteuning van dit programma, ontwikkelde WDP Smart Energy, een web based platform dat gebruikers en andere stakeholders toelaat

om hun energieverbruik, kosten en CO₂-uitstoot op te volgen.

Om een goed inzicht te verkrijgen, moeten eerst de gegevens over de totale energiekost en -verbruik worden verzameld. Het totale energieverbruik (en het waterverbruik, indien van toepassing) en de energiekost worden om de 5 tot 15 minuten geregistreerd. De energievraag van de huurder, samen met de schommelingen per seizoen, worden vervolgens jaarlijks in kaart gebracht, zodat besparingen kunnen worden opgespoord en de nood aan bijkomende investeringen in meetapparatuur kan worden beoordeeld. Als een aanzienlijke besparing mogelijk is, kunnen bijkomende investeringen in meetapparatuur gerechtvaardigd zijn. Vervolgens wordt precieze meetapparatuur geplaatst om een gedetailleerd zicht te krijgen van de mogelijke besparingen. Daarnaast kunnen de nutskosten nauwkeurig worden berekend om de juistheid van de financiële resultaten te vergroten.

De inzichten uit de eerste fase, vormen de basis voor de optimalisatiefase. De resultaten uit de inzichtfase zullen duidelijk maken welke aanpak het nuttigst is om de energieprestatie te optimaliseren. Naargelang de resultaten kunnen we investeren in geavanceerder energiebeheer, bijvoorbeeld door gebouwgebonden installaties vanop afstand te bedienen of ze in real time op te volgen, waarbij onregelmatigheden automatisch worden gemeld. Het is ook mogelijk om te investeren in efficiëntere technologie, zoals relighting, een warmtepomp of energieopslag. Als er is geïnvesteerd in gebouwcontrole of opslagtechnologieën, kunnen we ervoor kiezen om de energievraag te beheren. In dat geval kan een gebruiker een compensatie van de netbeheerder krijgen om tijdelijk minder energie te verbruiken. Last but not

least, kan een gedetailleerd zicht op het energieverbruik en de nutskosten waardevol zijn om de aankoop van energie te optimaliseren.

Het Energy with Brains-programma draagt bij aan een lagere energievraag en een grotere duurzaamheid om verschillende redenen. Ten eerste laat het WDP toe om inzicht te krijgen in de energieprestaties van zijn opslagruimten. Zo kan het bedrijf zijn huurders informeren hoe ze hun energieverbruik kunnen verminderen. Daarnaast worden mensen zich bewust van de voordelen van een efficiënt energieverbruik. Ten slotte is het programma erg flexibel, zodat het kan worden afgestemd op de noden van elk gebouw of huurder.

Hernieuwbare energie

Zonne-energie

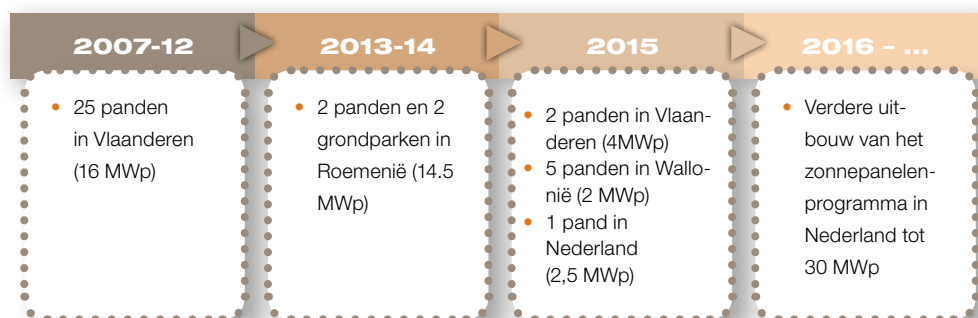
Logistieke opslagruimten zijn ideaal om zonnepanelen te installeren: de zonnepanelen kunnen makkelijk op hun grote platte daken worden geïnstalleerd zonder dat ze het uitzicht van de lokale gemeenschap verstoren. Het verkleint het not in my back yard-effect (NIMBY) en ver-

groot zelfs de lokale steun op plaatsen waar de gemeenschap toegang krijgt tot lokaal geproduceerde groene energie. Dankzij hun schaal, passen zonnepanelen bovendien helemaal binnen de context van een gedecentraliseerde energieproductie. Die biedt twee voordelen. Ten eerste zorgt ze voor meer continuïteit en beschikbaarheid van energie in dat specifieke gebied, maar belast ze het netwerk niet. Ten tweede kunnen klanten lokaal geproduceerde groene energie verbruiken.

Dat principe komt overeen met de sociale pijler van de 3 P's. Wat de ecologische pijler betreft, verlaagt de productie en toelevering van hernieuwbare energie de milieu-impact en vermijdt ze de uitstoot van CO₂. De lagere energiekosten worden verdeeld onder de huurder en WDP. Op die manier wordt een win-winsituatie voor alle betrokkenen gecreëerd (economische pijler).

De investeringen in hernieuwbare energie vormen een specifieke tak binnen WDP's activiteiten. Sinds 2007 heeft het bedrijf een aanzienlijk vooruitgang gemaakt dankzij de uitrol van het zonne-energieproject. Vandaag zijn al vijftig

Het programma voor zonnepanelen van WDP



opslagruimtes uitgerust met zonnepanelen en de geplaatste groene stroom is goed voor ongeveer 54 MWp.

Nadat ongeveer 40 MWp in België, Roemenië en Nederland geïnstalleerd werd, heeft WDP een

programma voor zonnepanelen voor 30 MWp uitgerold binnen zijn Nederlandse vastgoedportefeuille. Eind 2016 waren de daken van dertien sites van zonnepanelen voorzien, goed voor een capaciteit van 15 MWp.

Zonnepanelen binnen de vastgoedportefeuille



Groene elektriciteit

Alle elektriciteitscontracten van WDP zijn contracten voor groene stroom. Op die manier heeft WDP in 2016 naar schatting 3.300 tCO₂¹ vermeden.

Warmtepompen

Warmtepompen verwarmen of koelen gebouwen door energie uit de lucht (lucht-warmtepompen) of de aarde (geothermische warmtepompen) te halen. Wanneer WDP opslagruimten bouwt, plaatst het standaard lucht-warmtepompen in alle kantoren die aan de opslagruimten grenzen.

Daarnaast zijn geothermische warmtepompen geïnstalleerd in de opslagruimten in Nieuwegein, Zwolle en Helmond in Nederland.

WDP heeft eveneens een grondige renovatie van de bedrijfsgebouwen in Meise (Wolvertem) aangevat. Die renovatie voorziet de installatie van een geothermische warmtepomp om de kantoren te verwarmen en te koelen.

Fossiele brandstoffen zo efficiënt mogelijk produceren en verbruiken

WDP produceert geen fossiele brandstoffen en wanneer het verbruik van fossiele brandstoffen nodig is, zorgt het bedrijf ervoor dat dat zo efficiënt mogelijk gebeurt. Zoals eerder aangehaald, tracht WDP het energieverbruik van zijn

corporate offices en huurders zo laag mogelijk te houden. Het volgt de technologische vooruitgang in dit domein nauwgezet op, zodat het bedrijf de beste technologieën in zijn opslagruimten kan installeren.

Duurzaamheidsindicatoren EPRA

WDP werkt binnen een dynamische omgeving en er bestaat geen one size fits all-oplossing wanneer je in de logistiek actief bent. Anderzijds kan je datgene wat je niet meet, ook niet beheren. Daarom wil WDP het energieverbruik van zijn opslagruimten zo veel mogelijk opsporen en opvolgen.

Zoals vermeld in de inleiding, rapporteert WDP conform de standaarden voor niet-financiële verslaggeving zoals die in de Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting van EPRA worden omschreven.

De opslagruimten die binnen het toepassingsgebied van de rapportering vallen, vertegenwoordigen een oppervlakte van ongeveer 625.000 m² (of 19% van de totale portefeuille van WDP) en betreffen die eigendommen waar WDP een rechtstreekse toegang tot de gegevens heeft omdat het de energiekosten aan de klanten moet doorrekenen.

¹ tCO₂ staat voor ton-CO₂ en drukt de hoeveelheid CO₂-emissie uit.

Hieronder vindt u een overzicht van de indicatoren en resultaten voor 2015 en 2016.

			WDP corporate offices in België, Nederland en Roemenië		WDP-vastgoedportefeuille	
EPRA Duurzaamheid Prestatiemeting	GRI G4 (CRESSD) Indicator	Meeteenheid (eenheden)	2015	2016	2015	2016
Elec-Abs	G4-EN3	jaarlijkse kWh	135.848	171.987	17.389.998	15.650.165
Elec-LfL	G4-EN3	jaarlijkse kWh	135.848	171.987	17.389.998	15.563.584
DH&C-Abs (normalised)	G4-EN3	jaarlijkse kWh	16.091	14.291	niet van toepassing	niet van toepassing
DH&C-LfL (normalised)	G4-EN3	jaarlijkse kWh	16.091	14.291	niet van toepassing	niet van toepassing
Fuels-Abs (normalised)	G4-EN3	jaarlijkse kWh	271.908	252.357	24.186.414	22.368.513
Fuels-LfL (normalised)	G4-EN3	jaarlijkse kWh	271.908	252.357	24.186.414	23.182.373
Energy-Int	G4-EN5, CRE1	kWh/m²	285	293	64	59
GHG-Dir-Abs	G4-EN15	jaarlijkse ton CO ₂	62	55	4.549	4.108
GHG-Indir-Abs	G4-EN16	jaarlijkse ton CO ₂	1	1	0	0
GHG-Dir-LfL	G4-EN15	jaarlijkse ton CO ₂	62	55	4.549	4.258
GHG-Indir-LfL	G4-EN16	jaarlijkse ton CO ₂	1	1	0	0
	G4-EN18, CRE3	kgCO ₂ e/m²	44	39	7	6
	G4-EN18, CRE3	tCO ₂ /FTE	1	1	niet van toepassing	niet van toepassing
Water-Abs	G4-EN8	jaarlijkse kubieke meter (m³)	477	643	24.135	13.073
Water-LfL	G4-EN8	jaarlijkse kubieke meter (m³)	477	643	24.135	31.085
Water-Int	CRE2	m³/m²	0,34	0,46	0,04	0,05
		jaarlijkse ton overblijvend afval	20	26	niet van toepassing	niet van toepassing
		jaarlijkse ton PMD	0,10	0,24	niet van toepassing	niet van toepassing
Waste-Abs	G4-EN23	jaarlijkse ton papier	30	40	niet van toepassing	niet van toepassing
		jaarlijkse ton organisch materiaal	1	2	niet van toepassing	niet van toepassing
Cert-Tot	CRE8	totaal aantal BREEAM-certificaten	-	-	3	3

2. Energieprestaties van de vastgoedportefeuille

Evolutie bepaalbaarheidsgrens voor 2015 en 2016

Wat het beheer van de milieucijfers van de portefeuille van opslagruimten betreft, vonden enkele veranderingen plaats tussen de twee rapporteringsjaren. Die veranderingen betreffen voornamelijk de

beschikbaarheid van de cijfers op het ogenblik dat het rapport werd opgesteld, wat vooral voor het waterverbruik geldt. De verschillen in de bepaalbaarheidsgrens worden vertaald in de resultaten van de like-for-like indicatoren (zie overzichtstabel). Onderstaande beschrijving van de indicatoren houdt enkel rekening met de wijziging in absolute cijfers.

Zoals eerder vermeld, vertegenwoordigen de opslagruimten die binnen het toepassingsgebied van de rapportering vallen, een zone van circa 625.000 m² (of 19% van de totale portefeuille van WDP) en betreffen ze die eigendommen waar WDP een rechtstreekse toegang tot de gegevens heeft omdat het de energiekosten aan de klanten moet doorrekenen.

Methodologie voor onze portefeuille

De opslagruimten die binnen het toepassingsgebied van de rapportering vallen, vertegenwoordigen een oppervlakte van ong. 625 000 m² (of 19% van de totale portefeuille van WDP in de Benelux en Frankrijk) en betreffen die eigendommen waar WDP een rechtstreekse toegang tot de gegevens heeft omdat het de energiekosten aan de klanten moet doorrekenen. Ze vertegenwoordigen tussen 17% en 21% van onze totale portefeuille van opslagruimten. We beschikken nog niet over de gegevens van het laatste kwartaal van het rapporteringsjaar. We hebben daarom het verbruik van de eerste 3 kwartalen geëxtrapoleerd naar het hele jaar. Ten slotte, beschouwt de like-for-like analyse bj. 2015 als basisjaar. De indicatoren zijn omgerekend naar het aantal vierkante meters waarvoor WDP milieucijfers had tijdens het basisjaar.

Indicateur	Prestatiemaatstaf	Beschrijving	Dekking	Extrapolatie	Eenheid	2016
Totale oppervlakte			100% – WDP's volledige portefeuille van opslagruimten	n.v.t.	m ²	3.245.315
Elektriciteit	Absoluut Like-for-like	Brutototaal Constante perimeter	21%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	MWu MWu	15.650 15.564
Warmte- en koelingsdistributie	Absoluut bruto Absoluut genormaliseerd Like-for-like genormaliseerd	Brutototaal Genormaliseerde hoeveelheid/dag Constance perimeter	Niet van toepassing op de portefeuille van opslagruimten	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	MWu nMWu MWu	n.v.t. n.v.t. n.v.t.
Brandstoffen	Absoluut bruto Absoluut genormaliseerd Like-for-like genormaliseerd	Brutototaal Genormaliseerde hoeveelheid/dag Constance perimeter	17%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	MWu nMWu nMWu	20.047 22.369 23.182
Energie-intensiteit	Per m ²		19%		MWu/m ²	59,03
Rechtstreekse uitstoot van BKG's	Absoluut Like-for-like	Brutototaal Constance perimeter	17%	Gebaseerd op het eerder geëxtrapoleerde verbruik om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	tCO ₂ e tCO ₂ e	4.108 4.258
Onrechtstreekse uitstoot van BKG's	Absoluut Like-for-like	Brutototaal Constance perimeter	21%	Gebaseerd op het eerder geëxtrapoleerde verbruik om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	tCO ₂ e tCO ₂ e	0 0
BKG-intensiteit	Per m ²		21% voor elektriciteit 17% voor brandstoffen		kgCO ₂ e/m ²	6,02
Water	Absoluut Like-for-like	Brutototaal zoet water Constance perimeter	7%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	m ³ m ³	13.073 31.085
Waterintensiteit	Per m ²		100%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	m ³ /m ²	0,05
Afval	Absoluut Like-for-like	Brutototaal Constance perimeter	Nog niet van toepassing. We volgen de afvalstromen van de portefeuille niet op.	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	m ³ m ³	n.v.t.

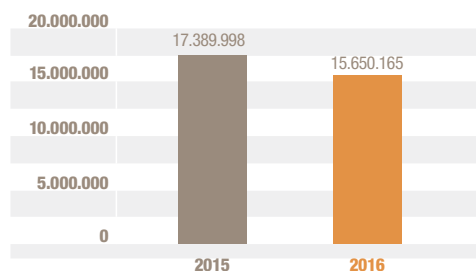
Energieverbruik

Elektriciteitsverbruik (Elec-Abs | Elec-Lfl)

De absolute cijfers in de grafiek hebben betrekking op de elektriciteit die van nutsbedrijven gekocht werd voor alle verhuurde opslagruimten en die aan de huurders doorgerekend werden. Hoewel alle energiecontracten groen zijn, moeten we het elektriciteitsverbruik proberen te verminderen. Dit jaar daalde het elektriciteitsverbruik van de opslagruimten van 17,3 GWu in 2015 tot 15,6 GWu in 2016 (-10%).

WDP-vastgoedportefeuille

Elektriciteitsverbruik (absoluut) (kWh)



Verbruik van warmte- en koelingsdistributie (DH&C-Abs (normalised) | DH&C-Lfl (genormaliseerd))

Deze categorie van energieverbruik is enkel van toepassing op de kantoren. Geen enkele opslagruimte is verbonden met een warmte- of koelingsnet. WDP is in België betrokken bij een onderzoeks- en ontwikkelingsproject (O&O-project) dat de opslagruimten zou verbinden met een warmtenet dat de energie van een afvalverwerkingscentrale gebruikt.

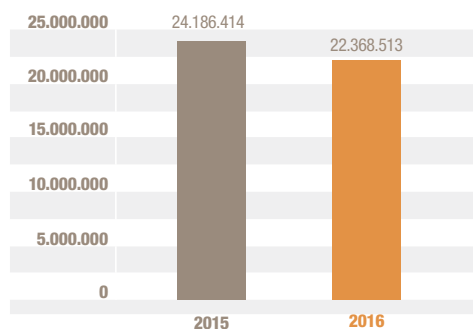
Brandstofverbruik

(Fuel-Abs (normalised) | Fuel-Lfl (normalised))

De enige brandstof die in de opslagruimten wordt gebruikt, is aardgas. Op het vlak van klimaatverandering heeft dat een positieve impact op de CO₂-voetafdruk van de portefeuille. Aardgas is immers veel minder CO₂-intensief in vergelijking met andere fossiele brandstoffen.

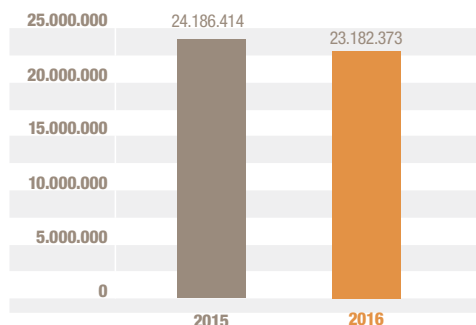
WDP-vastgoedportefeuille

Brandstofverbruik (absoluut) (kWh) – normalised



Het absolute brandstofverbruik van de opslagruimten daalde met 8%, van 24,1 GWu in 2015 tot 22,3 GWu in 2016. De like-for-like resultaten tonen echter een meer bescheiden daling van 4%.

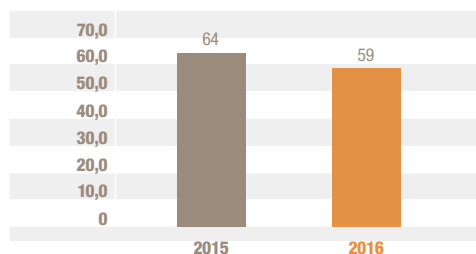
WDP-vastgoedportefeuille Brandstofverbruik (like-for-like) (kWh) – normalised



De energie-intensiteit van gebouwen (Energy-Int)

De indicator voor de energie-intensiteit van gebouwen toont dat WDP's portefeuille van opslagruimten in het algemeen minder energie-intensief geworden is.

WDP-vastgoedportefeuille Energie-intensiteit (kWh/m²)

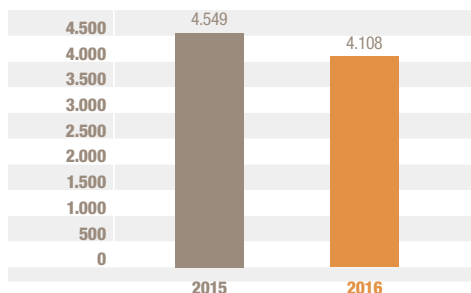


Broeikasgassen

Rechtstreekse broeikasgassen (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl)

De CO₂-uitstoot van de opslagruimten daalde van 4.548,54 tCO₂ in 2015 tot 4.108,25 tCO₂ in 2016, een daling van 9,7%. Die CO₂-uitstoot betreft het gebruik van gas voor de verwarming.

WDP-vastgoedportefeuille Rechtstreekse broeikasgassen (absoluut) (tCO₂)



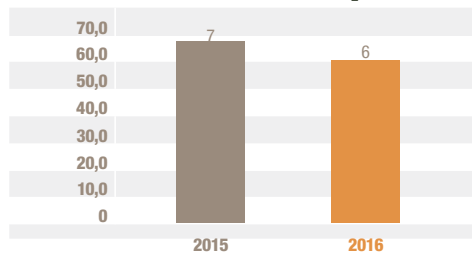
Onrechtstreekse broeikasgassen (GHG-Indir-Abs | GHG-Indir-Lfl)

Alle opslagruimten gebruiken uitsluitend groene stroom. WDP stoot dus geen CO₂ uit via zijn elektriciteitsverbruik. Zo bespaarde het bedrijf 3.283 tCO₂ in 2016.

Intensiteit van de broeikasgassen van gebouwen (GHG-Int)

Als gevolg van het lagere energieverbruik daalde de CO₂-intensiteit van de opslagruimten van 6,71 kgCO₂e/m² in 2015 tot 6,02 kgCO₂e/m² in 2016, m.a.w. een afname van 10,2%.

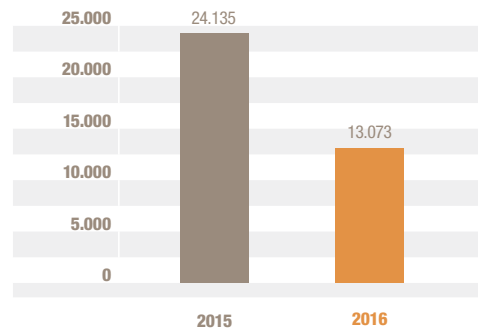
WDP-vastgoedportefeuille Intensiteit broeikasgassen (kgCO₂/m²)



Waterverbruik

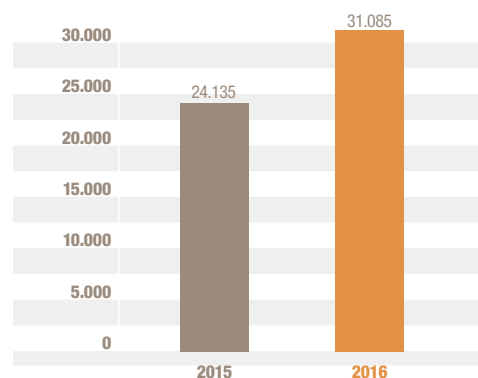
Hoewel het waterverbruik geen substantiële milieu-impact vertegenwoordigt wat de portefeuille met opslagruimten betreft, wordt het verbruik opgevolgd om de energieprestaties van de opslagruimten correct in te schatten.

WDP-vastgoedportefeuille Waterverbruik (absoluut) (m³)



Het absolute waterverbruik lag in 2016 46% lager dan in 2015, en ging van 24.134,51 m³ tot 13.073,37 m³. Wanneer we naar de like-for-like analyse kijken, is het waterverbruik van de portefeuille echter toegenomen (29%).

WDP-vastgoedportefeuille Waterverbruik (like-for-like) (m³)



3. Energieprestaties van WDP's corporate offices in België, Nederland en Roemenië

Hoewel de kantoren slechts een verwaarloosbaar aandeel vertegenwoordigen in de portefeuille van gebouwen, is het belangrijk dat WDP de daad bij het woord voegt. Dat is het bedrijf verschuldigd aan zijn werknemers, zijn klanten, het leefmilieu en zichzelf.

Evolutie bepaalbaarheidsgrens voor 2015 en 2016.

Voor de kantoren is er geen verandering tussen de overeenstemmende rapporteringsjaren die door het duurzaamheidsrapport gedekt worden. Wat de kantoren betreft, is het dus niet relevant om de like-for-like prestaties te publiceren.

Methodologie voor onze kantoren

De bepaalbaarheidsgrens voor onze kantoren valt samen met al onze kantoren (100%). We beschikken nog niet over de gegevens van het laatste kwartaal van het rapporteringsjaar. We hebben daarom het verbruik van de eerste 3 kwartalen geëxtrapoleerd naar het hele jaar. Wat de like-for-like analyse betreft, veranderde het toepassingsgebied niet tussen de twee rapporteringsjaren. Het is dus niet relevant om de like-for-like prestaties te publiceren.

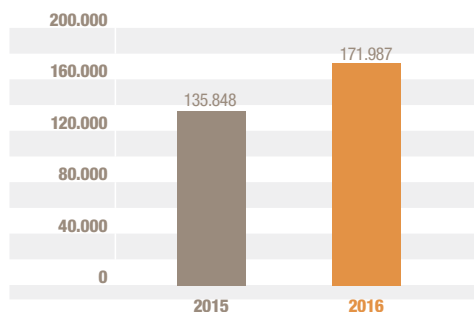
Indicateur	Prestatiemaatstaf	Beschrijving	Dekking	Extrapolatie	Eenheid	2016
Totale oppervlakte			Hoofdzetel in Wolvertem, Breda en Boekarest	n.v.t.	m ²	1.401,81
Elektriciteit	Absoluut	Brutototaal	100%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	MWu	172
Warmte- en koelingsdistributie	Absoluut bruto Absoluut genormaliseerd	Brutototaal Genormaliseerde hoeveelheid/dag	15,6% enkel van toepassing op onze kantoren in Breda	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	MWu nMWu	13 14
Brandstoffen	Absoluut bruto Absoluut genormaliseerd	Brutototaal Genormaliseerde hoeveelheid/dag	100%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	MWu nMWu	226 252
Energie-intensiteit	Per m ²		100%		MWu/m ²	293,17
Rechtstreekse uitstoot van BKG's	Absoluut	Brutototaal	100%	Gebaseerd op het eerder geëxtrapoleerde verbruik om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	tCO ₂ e tCO ₂ e	55,05
Onrechtstreekse uitstoot van BKG's	Absoluut Like-for-like		100%	Gebaseerd op het eerder geëxtrapoleerde verbruik om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	tCO ₂ e	0,95
BKG-intensiteit	Per m ² Per VTE		100%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	kgCO ₂ e/m ² tCO ₂ /VTE	39,28 0,82
Water	Absoluut	Brutototaal zoet water	100%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	m ³ m ³	643
Waterintensiteit	Per m ²		100%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	m ³ /m ²	0,46
Afval	Absoluut	Ton restafval Ton pmd Ton papier Ton organisch materiaal	100%	We hebben het laatste kwartaal geëxtrapoleerd om een volledig overzicht van 2016 te hebben.	ton ton ton ton	26,47 0,24 39,71 1,50

WDP vindt het belangrijk om zelf het goede voorbeeld te geven. Het bedrijf streeft er daarom naar de energieprestaties van de kantoren te blijven verbeteren. WDP heeft geïnvesteerd in led-relighting en laadpalen voor elektrische voertuigen (bij de hoofdzetel in Meise (Wolvertem) en de kantoren in Breda). Bij de uitbreiding van de Belgische hoofdzetel in 2017 wordt gekeken naar de installatie van een warmtepomp, extra isolatie, vloerverwarming en ledverlichting. Dankzij die investeringen verwacht WDP dat de Belgische hoofdzetel tegen eind 2018 volledig CO₂-neutraal zal zijn.

Energieverbruik

Elektriciteitsverbruik (Elec-Abs | Elec-Lfl)

WDP's corporate offices
Elektriciteitsverbruik (absoluut en like-for-like)
(kWh)



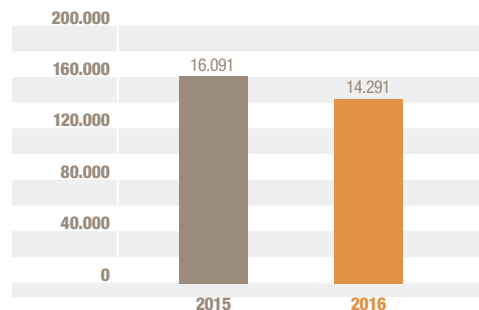
Alle kantoren hebben groene-energiecontracten. Door de personeelsgroei is het elektriciteitsverbruik gestegen met 27%, van 136 MWu in 2015 tot 172 MWu in 2016.

Verbruik van warmte- en koelingsdistributie

(DH&C-Abs (normalised) | DH&C-Lfl (normalised))

WDP's corporate offices

Verbruik van warmte- en koelingsdistributie
(absoluut en like-for-like) (kWh)



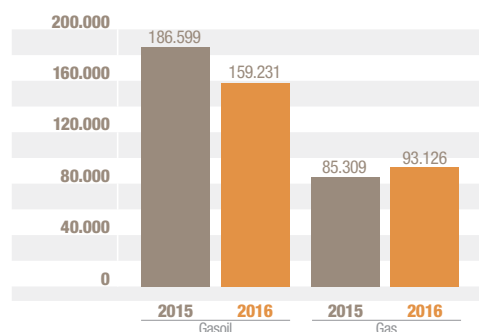
Warmte- en koelingsdistributie wordt gebruikt in het kantoor in Breda. Dat vertegenwoordigt 3,8% van het totale energieverbruik van het bedrijf en heeft een positieve impact op de CO₂-voetdruk vanwege de lage hoeveelheid CO₂ die warmte- en koelingsdistributiesystemen uitstoten. Het gebruik van warmtedistributie in de Nederlandse kantoren daalde met 11%, van 16 MWu in 2015 tot 14 MWu in 2016.

Brandstofverbruik

(Fuel-Abs (normalised) | Fuel-Lfl (normalised))

WDP's corporate offices

Brandstofverbruik (absoluut en like-for-like) (kWh)



De kantoren in België en Roemenië worden verwarmd met fossiele brandstoffen, respectievelijk stookolie en aardgas. Het stookolieverbruik van de Belgische hoofdzetel daalde van 186 MWu in 2015 tot 159 MWu in 2016 (-14%). Tegelijkertijd steeg in Roemenië het aardgasverbruik licht van 85 MWu in 2015 tot 93 MWu in 2016 (+9%). Na de voorziene installatie van een warmtepomp in Wolvertem, verwacht het bedrijf dat de Belgische hoofdzetel tegen 2018 niet meer afhankelijk zal zijn van fossiele brandstoffen.

De energie-intensiteit van gebouwen (Energy-Int)

Ondanks een lichte verhoging van de energie-intensiteit van de kantoren door het hoge energieverbruik in Roemenië, wil het bedrijf niet alleen het absolute energieverbruik terugdringen, maar ook de energie-intensiteit van de kantoren verminderen. Momenteel heeft het kantoor in Nederland een energielabel A, met andere woorden, de hoogste waardering.

Broeikasgassen

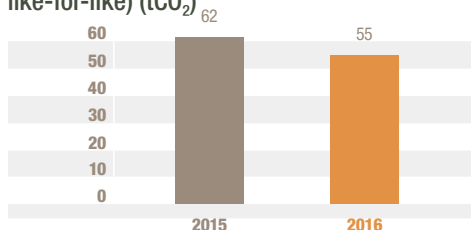
De uitstoot van broeikasgassen die gepaard gaat met WDP's bedrijfsactiviteiten, d.w.z. met de administratieve activiteiten van zijn personeel, zijn geëvalueerd aan de hand van het Greenhouse Gas Protocol¹. Het operationele toepassingsgebied omvat het energieverbruik (verwarming en elektri-

citeit) van het hoofdkwartier in België, Nederland en Roemenië. Onder impuls van WDP's verbintenis om een CO₂-neutrale organisatie te worden, zette het bedrijf in 2007 de elektriciteitscontracten voor al zijn kantoren om naar groene-energiecontracten. Op die manier heeft WDP in 2016 naar schatting 29 tCO₂ vermeden. Dankzij die ingreep is WDP erin geslaagd zijn CO₂-voetafdruk constant te houden, ondanks de uitbreiding van het bedrijf. Nog belangrijker is het feit dat die maatregel niet alleen op de kantoren is toegepast, maar ook op de portefeuille met opslagruimten (zie blz. 132) waarvoor WDP de energierekeningen beheert.

Rechtstreekse broeikasgassen (GHG-Dir-Abs | GHG-Dir-Lfl)

De rechtstreekse uitstoot van broeikasgassen is de uitstoot door de verbranding van fossiele brandstoffen in de kantoren. Ze vertegenwoordigt dus de rechtstreekse impact op het klimaat van de verbranding van aardgas en stookolie, en van het gebruik van warmtedistributie en elektriciteit in de kantoren. Hoe meer een bedrijf fossiele brandstoffen gebruikt, des te meer CO₂ stoot het uit. De CO₂-uitstoot van de kantoren daalde van 61,58 tCO₂e in 2015 tot 55,05 tCO₂e in 2016. Het betekent een daling van 10,6% in de CO₂-uitstoot dankzij de daling in het gebruik van stookolie.

WDP's corporate offices Rechtstreekse broeikasgassen (absoluut en like-for-like) (tCO₂)

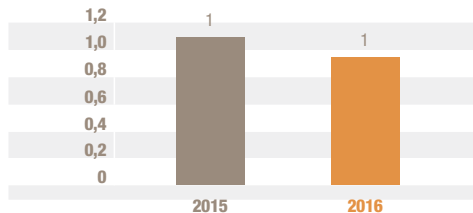


¹ Het Greenhouse Gas (BKG) Protocol werd ontwikkeld door het World Resources Institute (WRI) en de World Business Council on Sustainable Development (WBCSD). Het vormt wereldwijd dé maatstaf om de uitstoot van broeikasgassen te meten, te beheren en te rapporteren. Dezelfde methodologie is toegepast op de CO₂-voetafdruk van de portefeuille met opslagruimten.

Onrechtstreekse broeikasgassen (BKG-Onrech-Abs | BKG-Onrech-Lfl)

Zoals eerder aangehaald, gebruiken alle kantoren uitsluitend groene stroom. Bijgevolg heeft WDP geen CO₂-uitstoot via zijn elektriciteitsverbruik. Zo bespaarde het bedrijf 29 tCO₂e in 2016. Niettemin doet het bedrijf in Nederland nog altijd een beroep op warmtedistributie. Dankzij de afbouw van het gebruik van warmtedistributie voor de Nederlandse kantoren, daalde die uitstoot van 1,09 tCO₂e in 2015 tot 0,95 tCO₂e in 2016.

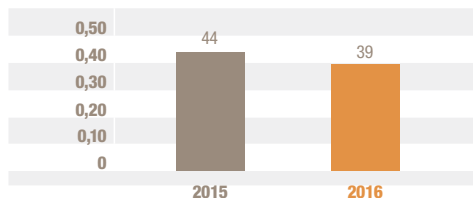
WDP's corporate offices Onrechtstreekse broeikasgassen (absoluut en like-for-like) (tCO₂)



Intensiteit van de broeikasgassen van gebouwen (GHG-Int)

De intensiteit van de broeikasgassen is een uiterst nuttige prestatie-indicator die de prestaties van het kantoorgebouw per vierkante meter berekent. De CO₂-intensiteit van de kantoren daalde licht van 43,93 kg CO₂e/m² in 2015 tot 39,28 kg CO₂e/m² in 2016, of een daling van 11% dankzij de daling van het stookolieverbruik.

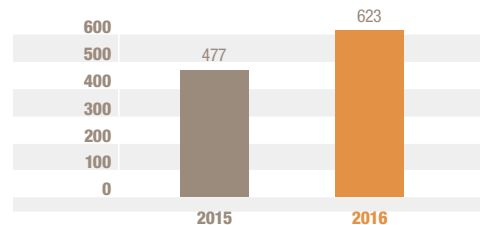
WDP's corporate offices Intensiteit van de broeikasgassen (kgCO₂/m²)



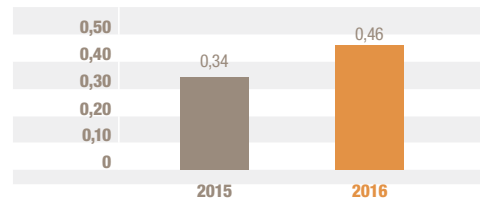
Waterverbruik (Water-Abs | Water-Lfl | Water-Int)

Dit deel heeft betrekking op het absolute waterverbruik (m³) in WDP's kantoren. In 2016 is het absolute en relatieve waterverbruik (m³ en m³/m²) met 30% gestegen tegenover 2015, van respectievelijk 476,9 m³ tot 622,92 m³ en 0,34 m³/m² tot 0,46 m³/m². Die toename kan worden verklaard door de toename van het personeel in de kantoren (+28%).

WDP's corporate offices Waterverbruik (absoluut en like-for-like) (m³)



WDP's corporate offices Waterintensiteit (m³/m²)



Afval (Waste-Abs)

Het afval van het kantoor wordt opgehaald door de gemeentediensten. Momenteel worden de afvalstromen niet systematisch opgevolgd. Niet-temin wordt al het afval gesorteerd. Zo ontstaat er een bewustwording onder de collega's. Daarnaast gebruikt het kantoor in (Meise) Wolvertem organisch afval als compost.

AFVALGEBRUIK IN 2016

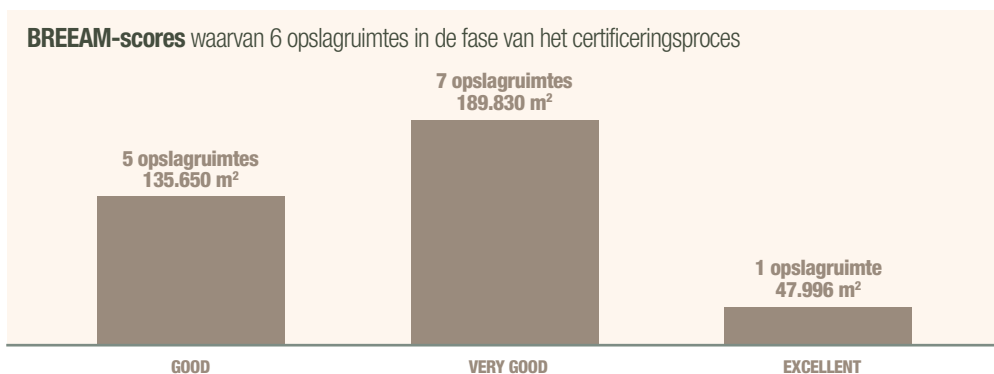
Afval (in ton)	2016			
	Restafval	PMD	Papier	GFT
Breda	4,16	0,04	6,24	0,52
Wolvertem	14,37	0,13	21,56	Compost
Boekarest	7,94	0,07	11,91	0,99
Totaal	26,47	0,24	39,71	1,50

4. Bijkomende initiatieven

Hoewel de focus blijft liggen op energie, vindt WDP dat duurzaamheid verder gaat dan alleen energie. Naast bovenstaande initiatieven neemt het bedrijf andere initiatieven om zijn milieu-impact zo veel mogelijk te verkleinen, bijvoorbeeld:

BREEAM (Cert-Tot)

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een methode om de duurzaamheid van gebouwen te keuren gedurende hun volledige levenscyclus. De BREEAM-methode onderscheidt zich van andere methodes door zijn multicriteria-benadering. Naast het energieverbruik van het gebouw wordt tijdens het certificeringsproces ook gekeken naar het landgebruik, milieuaspecten, het bouwproces, het waterverbruik, afval, verontreiniging, transport, uitrusting en materialen, gezondheid en comfort.



Waternutbruik

Aangezien opslaglogistiek WDP's kernactiviteit is, hebben zijn activiteiten een verwaarloosbare impact op water. In de meeste opslagruimten wordt water alleen gebruikt voor sanitaire doeleinden. Niettemin installeert WDP infraroodbewegingsdetectoren op kranen en urinoirs om het waternutbruik in de opslagruimten te verlagen. Regenwater wordt verzameld en gebruikt om toiletten door te spoelen. Detectiesystemen voor lekken voorkomen ook onnodig waterverlies.

Recyclage van afval

Huurders worden aangemoedigd om hun afval te sorteren en te verminderen, maar tot op heden volgt WDP de afvalstromen van zijn portefeuille met opslagruimtes nog niet op.

Bij de bouw van nieuwe opslagruimtes houdt WDP wel rekening met afval. Voor de gebouwen die opgetrokken zijn in overeenstemming met de BREEAM-richtlijnen, wordt het afval gescheiden in vier tot zes stromen die worden verwerkt door erkende afvalverwerkingsbedrijven.

Naast het feit dat er een beroep wordt gedaan op erkende verwerkingsbedrijven, probeert WDP het afval op de bouwterf ook te hergebruiken. WDP heeft bovendien gekozen voor prefabstructuren om zo de afvalvolumes op de bouwterven verder te verkleinen.

Multimodale oplossingen voor logistiek

De milieu-impact via het verbruik van natuurlijke rijkdommen in gebouwen vertegenwoordigt slechts een klein aandeel in de totale milieu-impact van de toelevering en de logistiek. Tegen 2050 zullen er 3 miljard nieuwe consumenten uit de middenklasse bijkomen en zal de behoefte om producten te vervoeren ook toenemen. Logistiek kan daarbij een grote bijdrage leveren om de pla-net zo veel mogelijk te ontlasten.

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

Duurzame financiering

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

In Nederland kon WDP in 2015 een samenwerking opstarten met de provincie Overijssel via het Energiefonds Overijssel. Dat is een agentschap dat specifieke financieringen verschaft voor duurzame projecten. Er werd een investeringskrediet van vijftien jaar afgesloten voor de financiering van zonne-energieprojecten in Zwolle.

5. Rapporteringsscorebord

INVESTERINGSEIGENDOMMEN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings in eigendommen	Terugkerende projecten	De afgelopen jaren heeft WDP verschillende testprojecten uitgevoerd: ledverlichting, warmte/koudeopslag, dimmen van verlichting en warmterecuperatie van koelers. WDP heeft zo ervaring verworven op het vlak van nieuwe technologieën die, na positieve beoordelingen, toegepast kunnen worden op verschillende gebouwen.		
		WDP pleit ervoor om de testprojecten in de toekomst te integreren in onderzoeksprojecten rond opslagruimten.	In uitvoering	n.v.t.
	Meting van de energieprestaties van de portefeuille (ontwikkeling van de tool)	Om een correct beeld te krijgen van de totale energieprestatie van de WDP-portefeuille, ontwikkelde WDP een tool om het energieverbruik van zijn gebouwen in kaart te brengen en te optimaliseren.	2016	100%
	Meting van de energieprestaties van de portefeuille (roll-out van de tool)	Om een correct beeld te krijgen van de totale energieprestatie van de WDP-portefeuille, ontwikkelde WDP een tool om het energieverbruik van zijn gebouwen in kaart te brengen en te optimaliseren.		
		Momenteel wordt 19% van de portefeuille gemonitord door de nieuw ontwikkelde tool.	In uitvoering	19%
	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 een lager E-peil te behalen dan in de wet staat voorgeschreven.	In uitvoering	n.v.t.
Investerings in 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 voor elk gebouw met een oppervlakte van meer dan 10.000 m ² minstens een Very Good-waardering te behalen.	In uitvoering	n.v.t.
Investerings in eigendommen (hernieuwbare energie)	Zonne-energie opvolgen	De lancering van een opvolgingstool voor zonnepanelen geeft een volautomatisch overzicht van de opbrengst van de zonnepanelen voor elk site in WDP's vastgoedportefeuille.	In uitvoering	80%
	Programma voor zonnepanelen in Nederland voor 30 MWp	Momenteel zijn in Nederland 13 gebouwen van zonnepanelen voorzien, goed voor een capaciteit van 15 MWp.	In uitvoering	50%

HOOFDKANTOREN

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Hoofdkantoren	Duurzame werkomgeving	In het kader van de personeelsgroei, zullen de kantoren in Meise (Wolvertem) worden uitgebreid. Bij de uittekening van de plannen wordt rekening gehouden met de energie-efficiëntie van de nieuwe kantoren, alsook met de optimalisatie van de werkomgeving voor het personeel en bezoekers.	In uitvoering	30%
	CO ₂ -neutraliteit voor het kantoor in België tegen 2018	Bij de uitbreiding van de kantoren wordt gekeken naar de installatie van een warmtepomp, extra isolatie, vloerverwarming en de verdere uitrol van led-relighting.	In uitvoering	10%
	Verminderen van het papiergebruik	WDP vermindert het gebruik van papier in zijn kantoren. WDP heeft de standaardinstellingen van zijn printers gewijzigd naar dubbelzijdig afdrukken.	In uitvoering	n.v.t.

MOBILITEIT

TOEPASSINGSGEBIED	DOELSTELLING	RESULTATEN	VOLTOOIING	VOORUITGANG
Investerings in eigendommen	Verminderen van de CO ₂ -uitstoot door logistieke activiteiten	WDP streeft ernaar om zijn logistieke CO ₂ -uitstoot te verminderen door nieuwe mobiliteitsconcepten, zoals multimodaliteit en bundling, te introduceren. Dat werd al toegepast op de nieuwe sites in Meerhout en Vilvoorde, en in het WDPort of Ghent en Trilopiport in Luik. De inrichting van specifieke XXL-platforms en FMCG-campusen (zoals de sites in Tiel in Nederland en Bornem in België) zorgt er eveneens voor dat de logistieke stromen worden gebundeld om de toeleveringsketen van de klant te optimaliseren.	In uitvoering	n.v.t.



A photograph of a large industrial warehouse. The ceiling is high, with a complex network of black steel trusses and grey corrugated metal panels. Red-painted pipes run along the trusses. In the foreground, several stacks of pallets are visible. Some are wrapped in clear plastic, while others are black. The floor is a smooth, light grey concrete. The lighting is bright, coming from overhead fixtures.

Jaarrekening

10

Inhoudstafel

10. Jaarrekening

1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2016

Resultatenrekening	176
Staat van het globaal resultaat	178
Componenten van het nettoresultaat	178
Balans	179
Kasstroomoverzicht	181
Mutatietabel van het geconsolideerd eigen vermogen	182

2. Toelichtingen

I.	Algemene informatie over de vennootschap	186
II.	Voorstellingsbasis	186
III.	Waarderingsregels	188
IV.	Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	200
V.	Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat	202
VI.	Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten	204
VII.	Gegevens over de dochterondernemingen	205
VIII.	Overzicht toekomstige opbrengsten	206
IX.	Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	208
X.	Financieel resultaat	208
XI.	Belastingen	209
XII.	Vastgoedbeleggingen	210
XIII.	Andere materiële vaste activa	216
XIV.	Financiële instrumenten	219
XV.	Activa bestemd voor verkoop	224
XVI.	Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	224
XVII.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	225
XVIII.	Kapitaal	226
XIX.	Voorzieningen	228
XX.	Staat van de schulden	229

XXI.	Berekening van de schuldgraad en toelichting bij de evolutie van de schuldgraad	230
XXII.	Andere kortlopende verplichtingen	233
XXIII.	Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	233
XXIV.	Transacties tussen verbonden ondernemingen	234
XXV.	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	234
XXVI.	Toename of afname in behoefte aan werkkapitaal	236
XXVII.	Behoeftte aan werkkapitaal	236
XXVIII.	Feiten na balansdatum	236
XXIX.	Financiële betrekkingen met derden	237
3.	Verslag van de commissaris	238
4.	Verkorte versie van de statutaire financiële staten over het boekjaar 2016	
	Resultatenrekening	242
	Staat van het globaal resultaat	244
	Componenten van het nettoresultaat	244
	Balans	245
	Statutaire resultaatverwerking	247
	Uitkeringsplicht conform het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV	248
	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 W.Venn.	249
	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	250
5.	Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures	254

1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2016

Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	Toelichting	31 DEC. 16	31 DEC. 15
I. Huurinkomsten		133.761	122.285
Huur	VIII	133.705	118.535
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		55	3.750
III. Met verhuur verbonden kosten		-2.051	-1.349
Te betalen huur op gehuurde activa		-1.147	-1.000
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-1.273	-708
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	370	358
NETTOHUURRESULTAAT		131.710	120.935
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	770
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		7.620	7.322
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		2.703	2.502
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		4.917	4.820
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		-157	-1.318
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-9.878	-9.390
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-2.941	-2.628
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-6.938	-6.762
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		10.367	10.767
Beheersvergoeding van het onroerend goed		854	726
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		1.135	1.841
Opbrengsten van zonne-energie	XIII	8.379	8.200
VASTGOEDRESULTAAT	V	139.661	129.086
IX. Technische kosten		-2.757	-2.789
Recurrente technische kosten		-2.825	-2.763
- Herstellingen		-2.014	-1.918
- Verzekeringspremies		-812	-845
Niet-recurrente technische kosten		68	-26
- Schadegevallen		68	-26
X. Commerciële kosten		-466	-621
Makelaarscommissies		-166	-226
Publiciteit		-109	-142
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-192	-252
XII. Beheerskosten vastgoed		-821	-511
Externe beheersvergoedingen		-47	0
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-774	-511
VASTGOEDKOSTEN		-4.044	-3.921

(in euro x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 16	31 DEC. 15
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT			135.617	125.165
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap		-5.376	-6.213
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)		-3.066	-3.010
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)			127.176	115.942
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	IX	-41	-76
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)			5.024	3.266
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen			-5.065	-3.342
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	34.046	47.690
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			45.286	67.857
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			-11.241	-20.166
OPERATIONEEL RESULTAAT			161.180	163.556
XX.	Financiële inkomsten		796	953
Geïnde intresten en dividenden			599	548
Andere financiële inkomsten			198	405
XXI.	Netto-intrestkosten		-30.532	-27.598
Intrestlasten op leningen			-17.025	-15.584
Geactiveerde intercalaire intresten			682	1.338
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten			-13.688	-13.235
Andere intrestkosten			-502	-117
XXII.	Andere financiële kosten		-548	-502
Bankkosten en andere commissies			-32	-57
Andere financiële kosten			-516	-445
XXIII.	Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	XIV	1.787	7.839
FINANCIEEL RESULTAAT			-28.497	-19.308
XXIV.	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-551	-382
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN			132.132	143.866
XXV.	Vennootschapsbelasting		-842	-1.169
XXV.	Exit taks		-1.057	0
BELASTINGEN			-1.899	-1.169
NETTORESULTAAT			130.232	142.698

Staat van het globaal resultaat

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
I. NETTORESULTAAT	130.232	142.698
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA RESULTATENREKENING)	-122	448
H. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-122	448
Herwaardering van zonnepanelen België en Nederland	3.177	240
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	-3.299	208
GLOBAAL RESULTAAT	130.110	143.146
Toerekenbaar aan:		
Aandeelhouders van de groep	130.110	143.146
Minderheidsbelangen	0	0

Componenten van het nettoresultaat

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA-winst		
EPRA-winst (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	100.760	90.938
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) ¹	31.193	47.355
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.787	7.839
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	-3.507	-3.435
NETTORESULTAAT (IFRS)	130.232	142.698
(in euro per aandeel) ²	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA-winst		
EPRA-winst (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	5,30	5,00
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) ¹	1,64	2,61
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0,09	0,43
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	-0,18	-0,19
NETTORESULTAAT (IFRS)	6,86	7,85
(in euro per aandeel) (verwaterd) ²	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA-winst		
EPRA-winst (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	5,30	5,00
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) ¹	1,64	2,60
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0,09	0,43
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures)	-0,18	-0,19
NETTORESULTAAT (IFRS)	6,86	7,85

¹ Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

(in euro x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 16	31 DEC. 15
I.	VASTE ACTIVA		2.166.060	1.893.137
B.	Immateriële vaste activa		160	96
C.	Vastgoedbeleggingen	XII	2.036.723	1.796.888
	Vastgoed beschikbaar voor verhuur		1.950.268	1.739.291
	Projectontwikkelingen		52.083	27.392
	Andere: grondreserve		34.372	30.206
D.	Andere materiële vaste activa	XIII	86.218	74.708
	Materiële vaste activa voor eigen gebruik		863	896
	Andere: zonnepanelen		85.355	73.812
E.	Financiële vaste activa		24.805	14.084
	Activa aan reële waarde via resultaat		4.189	155
	Toege laten afdekkingsinstrumenten	XIV	4.189	155
	Leningen en vorderingen		20.617	13.929
	Andere		20.617	13.929
G.	Handelsvorderingen en andere vaste activa	X	3.796	4.088
I.	Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie		14.357	3.273
II.	VLOTTENDE ACTIVA		16.549	14.143
A.	Activa bestemd voor verkoop		1.367	823
	Vastgoedbeleggingen	XV	1.367	823
D.	Handelsvorderingen	XVI	10.662	5.792
E.	Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVII	2.902	5.395
	Belastingen		0	1.441
	Andere		2.902	3.954
F.	Kas en kasequivalenten		340	551
G.	Overlopende rekeningen	XIV	1.277	1.582
TOTAAL ACTIVA			2.182.608	1.907.281

Balans – Passiva

(in euro x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EIGEN VERMOGEN			1.032.352	768.273
I.	Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		1.032.352	768.273
A.	Kapitaal	XVIII	163.752	143.568
	Geplaatst kapitaal		171.034	148.427
	Kosten kapitaalverhoging		-7.282	-4.859
B.	Uitgiftepremies		492.330	304.426
C.	Reserves		246.038	177.582
D.	Nettoresultaat van het boekjaar		130.232	142.698
VERPLICHTINGEN			1.150.256	1.139.008
I.	Langlopende verplichtingen		931.075	980.884
A.	Voorzieningen	XIX	1.045	1.046
	Andere		1.045	1.046
B.	Langlopende financiële schulden	XX, XXI	866.463	916.010
	Kredietinstellingen		532.350	639.615
	Financiële leasing		8.164	10.355
	Andere		325.949	266.040
C.	Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	63.568	61.321
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten		63.568	61.321
D.	Handelsschulden en andere langlopende schulden		0	2.507
II.	Kortlopende verplichtingen		219.180	158.125
B.	Kortlopende financiële schulden	XX, XXI	179.473	126.313
	Kredietinstellingen		177.503	123.828
	Financiële leasing		1.970	2.485
C.	Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten	XIV	0	0
D.	Handelsschulden en andere kortlopende schulden		24.056	17.456
	Exit taks		1.775	2.967
	Andere		22.281	14.489
	Leveranciers		17.778	11.739
	Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		4.503	2.750
E.	Andere kortlopende verplichtingen	XXII	1.736	579
	Overige		1.736	579
F.	Overlopende rekeningen	XIV	13.916	13.754
TOTAAL PASSIVA			2.182.608	1.907.281

Kasstroomoverzicht

(in euro x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 16	31 DEC. 15
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, OPENINGSBALANS			551	234
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT BEDRIJFSACTIVITEITEN			118.770	123.504
1. Kasstromen met betrekking tot de exploitatie			119.685	123.637
Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten			161.867	170.512
Winst van het boekjaar			130.232	142.698
Rentelasten	X		30.532	27.598
Ontvangen rente	X		-796	-953
Winstbelasting	XI		1.899	1.169
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten			-34.734	-51.500
Afschrijvingen			3.755	3.665
Waardeverminderingen	XVI		904	-350
Over te dragen rentelasten			-1.245	-1.208
Intercalaire interesten	X		682	1.338
Over te dragen renteopbrengsten			955	612
Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	XIX		-1	0
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII		-34.046	-47.690
Toename (+)/afname (-) in latente belastingen			-1.163	-695
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV		-1.786	-7.838
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures			-2.748	590
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	IX		-41	76
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	XXVI, XXVII		-7.448	4.625
Toename (+)/afname (-) in activa			-8.456	24.299
Toename (+)/afname (-) in passiva			1.100	-19.651
Overige			-93	-23
2. Kasstromen met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten			-915	-133
Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten			-158	341
Betaalde/teruggestorte winstbelasting			-757	-474
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT INVESTERINGSACTIVITEITEN			-226.685	-237.869
1. Aankopen			-214.385	-242.779
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen			-183.795	-222.638
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	XII		-20.003	-14.193
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa			-10.587	-5.948
2. Overdrachten			6.024	5.266
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen			5.024	3.266
Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen			1.000	2.000
3. Verstrekte financiering aan joint ventures			-6.688	-356
Financieringen aan joint ventures	XXIV		-6.688	-356
4. Verstrekte kapitaalverhoging in joint ventures			-11.636	0
Kapitaalverhoging in joint ventures			-11.636	0
NETTOKASSTROMEN MET BETREKKING TOT FINANCIERINGSACTIVITEITEN			107.705	114.682
1. Opname van leningen	XX, XXI		274.087	238.353
2. Terugbetaling van leningen	XX, XXI		-270.473	-59.845
3. Betaalde rente			-29.969	-27.728
4. Betaalde dividenden¹			-41.401	-36.098
5. Kapitaalverhoging			175.461	0
NETTOTOENAME (+)/AFNAME (-) IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN			-211	317
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN, SLOTBALANS			340	551

1 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2015 en 2016 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 55% respectievelijk 61% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2016

(in euro x 1.000)		01 JAN. 16	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2015			
			Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	
A. Geplaatst kapitaal	143.568	0	0	0	0	
Geplaatst kapitaal	148.428					
Kosten kapitaalverhoging	-4.860					
B. Uitgiftepremies	304.426	0	0	0	0	
C. Reserves	177.581	142.698	0	0	0	
Wettelijke reserves (+)						
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)						
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	178.521			57.635		
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-53.203			-9.945		
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 (+/-)	-69.005				7.839	
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184					
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249					
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634					
Andere reserves	17.910					
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	103.927	142.698	-47.690	-7.839		
D. Nettoresultaat van het boekjaar	142.698	-142.698	0	0	0	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	768.273	0	0	0	0	

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT			ANDERE			31 DEC. 16
	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Overige	
	0	0	16.747	3.437	0	163.752
			19.003	3.603		171.034
			-2.256	-166		-7.282
	0	0	158.713	29.191	0	492.330
	0	-123	0	-74.029	-89	246.038
						236.156
						-63.148
						-61.166
						-184
						249
						-634
		-123			397	18.184
				-74.029	-486	116.581
	130.232	0	0	0	0	130.232
	130.232	-123	175.460	-41.401	-89	1.032.352

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2015

(in euro x 1.000)		01 JAN. 15	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2014			
			Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille en herwaardering van dochterondernemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	
A. Geplaatst kapitaal	135.329	0	0	0	0	
Geplaatst kapitaal	139.857					
Kosten kapitaalverhoging	-4.529					
B. Uitgiftepremies	239.399	0	0	0	0	
C. Reserves	174.016	64.750	0	0	0	
Wettelijke reserves (+)	0					
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)						
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	147.652			30.869		
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-42.700			-10.503		
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-49.630				20.838	
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184					
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249					
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634					
Andere reserves	17.462					
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	101.800	64.750	-20.366	19.375		
D. Nettoresultaat van het boekjaar	64.750	-64.750	0	0	0	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	613.494	0	0	0	0	

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT			ANDERE			31 DEC. 15
	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Overige	
	0	0	5.338	2.902	0	143.568
			5.468	3.102		148.427
			-130	-200		-4.859
	0		42.485	22.542	0	304.426
	0	448	0	-61.610	-22	177.582
						0
						178.521
						-53.203
						-69.005
						-184
						249
						-634
		448				17.910
				-61.610	-22	103.927
	142.698	0	0	0	0	142.698
	142.698	448	0	-61.610	-22	768.273

2. Toelichtingen

I. Algemene informatie over de vennootschap

WDP is een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap en heeft de vorm van een Commanditaire Vennootschap op Aandelen naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de vennootschap op 31 december 2016 omvat de vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 20 maart 2017.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2016.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2016 en 2015 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2014, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2015 en 2014.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2016

De nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties hebben geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening van 2016.

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 *Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening – Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen op standaarden en interpretaties, zijn in 2016 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 2017 en daarna. De standaarden zullen geen of slechts een immateriële impact op de geconsolideerde jaarrekening hebben, behalve voor IFRS 16. WDP onderzoekt de impact hiervan.

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018). Een eerste analyse geeft aan dat de mogelijke impact van deze nieuwe standaard immaterieel zal zijn voor de geconsolideerde jaarrekening van WDP.
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018). Gezien de inkomsten van WDP hoofdzakelijk huur- en opbrengsten uit zonne-energie omvatten, zal deze nieuwe standaard een immateriële impact hebben op de erkenning van inkomstenbronnen van WDP.
- IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2014-2016) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017 of 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 2 *Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingstransacties* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 4 *Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, waardoor de goedkeuring binnen de Europese Unie eveneens werd uitgesteld)

- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverzanding* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 40 *Overdracht van vastgoedbeleggingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 *Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarin de groep rechtstreeks of onrechtstreeks een deelneming bezit van meer dan 50% of waarbij ze de macht heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de groep.

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de groep integraal worden tot uiting gebracht. Intragroepstransacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd.

De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de groep worden aangehouden.

III. Waarderingsregels

1. Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming en;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de

Joint ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst.

Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Zoals gedefinieerd in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures WDP Development RO (waarin WDP 51% aanhoudt) en I Love Hungaria (waarin WDP 50% aanhoudt) ver-

werkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, wordt nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Development RO en I Love Hungaria weergegeven.

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 waarvan 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 afzonderlijke component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

4. Vastgoedbeleggingen

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

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waarde stijging 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 vast-

goedbelegging, worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

Na initiële opname, gebeurt de waardering van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met IAS 40 aan de reële waarde (fair value). Vanuit het standpunt van de verkoper, moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de registratierechten. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen die de periodieke waardering van de goederen van GVV's uitvoeren, oordelen dat voor transacties met betrekking tot gebouwen in België met een globale waarde lager dan 2,5 miljoen euro, rekening moet worden gehouden met registratierechten van 10 tot 12,5%. Dit naargelang de gewesten waar deze goederen zich bevinden (i.e. 10% in het Vlaams Gewest en 12,5% in het Brussels en het Waals Gewest).

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

Schattingen gebeuren op kwartaalbasis en aan fair value. Dit impliceert dat de transactiekosten van 2,5% verwerkt worden via de resultatenrekening conform IAS 40. Volgens het GVV-KB moeten deze dan op het einde van het boekjaar in de daartoe bestemde reserves worden opgenomen.

Vastgoed dat wordt gebouwd of ontwikkeld voor toekomstig gebruik als een vastgoedbelegging (projectontwikkeling), wordt tevens opgenomen in de rubriek *Vastgoedbeleggingen aan fair value*.

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze fair value-waardering is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten voor de volledige afwerking van het project.

Alle lasten die direct verbonden zijn met de aankoop of de constructie van onroerende goederen en alle verdere investeringsuitgaven, worden opgenomen in de kostprijs van het ontwikkelingsproject. Conform IAS 23, worden de financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de bouw of de verwerving van een vastgoedbelegging, mee geactiveerd over de periode vóór het gebruiksklaar maken van de vastgoedbelegging voor verhuur.

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

- uitgaven voor het actief worden gedaan;
- financieringskosten worden gemaakt;
- activiteiten in uitvoering zijn om het actief voor te bereiden op zijn beoogde gebruik.

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

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

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

De activering van financieringskosten wordt opgeschort tijdens lange perioden waarin de actieve ontwikkeling wordt onderbroken. De activering wordt niet opgeschort tijdens een periode waarin omvangrijke technische en administratieve

werkzaamheden worden uitgevoerd. De activering wordt evenmin opgeschort, als een tijdelijk uitstel een noodzakelijk deel vormt van het proces om een actief klaar te maken voor zijn beoogde gebruik of verkoop.

Op het einde van elk kwartaal worden deze projectontwikkelingen onderworpen aan een test van bijzondere waardevermindering (zie 7. *Bijzondere waardeverminderingen* op blz. 193).

De gerealiseerde winst/verliezen op de verkoop worden in resultatenrekening opgenomen onder de rubriek IX. *Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen*. Het gerealiseerd resultaat wordt conform IAS 40 bepaald en dit is het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering.

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 afschrijvingsme-

thode worden ten minste jaarlijks herzien aan het einde van elk boekjaar. De materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

- installaties, machines en gereedschap: 10-33%;
- rollend materieel: 10-33%;
- kantoomaterieel en -meubilair: 10-33%;
- computers: 10-33%;
- projectorinstallatie: 20%;
- overige materiële vaste activa: 10-20%.

Zonnepanelen

Deze worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op dertig jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site, wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost min de gecumu-

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

6. Lease-overeenkomst

WDP als lessee

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

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

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

ook op een tijdsevenredige basis gespreid over de leaseperiode.

WDP als lessor

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

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

7. Bijzondere waardeverminderingen

Op balansdatum wordt er voor de materiële en immateriële activa van de groep nagegaan of er

een indicatie is dat de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde.

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

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

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

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

Voor de projectontwikkelingen wordt de realiseerbare waarde elk kwartaal bepaald door de vastgoedexperts.

Indien de boekwaarde van een actief of van een kasstroomgenererende eenheid hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt het surplus als een bijzondere waardevermindering onmiddellijk opgenomen in de resultatenrekening.

Bijzondere waardeverminderingen opgenomen in voorbije boekjaren worden teruggenomen indien een latere toename van de realiseerbare waarde op objectieve basis kan verbonden worden met een omstandigheid of gebeurtenis die heeft plaatsgevonden nadat de bijzondere waardevermindering werd geboekt. Bijzondere waardeverminderingen op goodwill worden niet teruggenomen.

8. Financiële instrumenten

Financiële activa

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

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

ële 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 waarde-

vermindingsverliezen, met opbrengsten opgenomen volgens de effectieve rente.

Leningen en vorderingen

Leningen en vorderingen zijn niet-afgeleide financiële instrumenten met vaste of bepaalde betalingen die niet genoteerd worden in een actieve markt. Tot de categorie leningen en vorderingen van de groep behoren: geldmiddelen en sommige kasequivalenten, handelsvorderingen en leningen, behalve overschotten van pensioenfondsen. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maanden en geen significant risico van waardeverandering inhouden. Leningen en vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, behalve voor kortetermijnvorderingen.

Financiële verplichtingen

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

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

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

aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële verplichtingen tegen RWWV 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, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten

Financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de groep, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een financiële verplichting en een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de groep,

na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot specifieke financiële verplichtingen en eigenvermogensinstrumenten worden hierna beschreven.

- Bankleningen

Intrestdragende bankleningen en kredietoverschrijdingen worden initieel gewaardeerd tegen 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 tegen 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 interestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten in het kader van haar bedrijfsvoering. De groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IAS 39. De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

9. Activa bestemd voor verkoop

Vaste activa en groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als *Activa bestemd voor verkoop* indien hun boekwaarde hoofdzakelijk zal worden gerealiseerd in een verkooptransactie en niet door het voortgezette gebruik ervan. Deze voorwaarde is enkel en alleen vervuld wanneer de verkoop zeer waarschijnlijk is en het actief (of de groep activa die wordt afgestoten) in zijn huidige staat onmiddellijk beschikbaar is voor verkoop. Het management moet zich verbonden hebben tot een plan voor de verkoop van het actief (of de groep activa die wordt afgestoten), die naar verwachting in aanmerking komt voor opname als een voltooide verkoop binnen één jaar na de datum van de classificatie.

Een vast actief (of groep activa die wordt afgestoten) geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, wordt opgenomen tegen de laagste waarde van zijn boekwaarde en zijn reële waarde minus de verkoopkosten.

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

10. Voorzieningen

Een voorziening wordt opgenomen wanneer:

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

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

11. Personeelsbeloningen

De vennootschap heeft een aantal defined contribution pensioenregelingen (toegezegdebijdragenregeling).

Een toegezegdebijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de vennootschap vaste bij-

dragen afdraagt aan een aparte vennootschap. De vennootschap heeft geen enkele verplichting, in rechte afdwingbare of feitelijke, om verdere bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd in de huidige of voorbije dienstperiodes. Bijdragen worden als lasten opgenomen wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan opgenomen in de personeelskosten.

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

12. Opbrengsten

De huuropbrengsten bevatten huren, inkomsten van operationele lease-overeenkomsten en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

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

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

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

13. Kosten

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

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

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

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

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

- onderhoud en herstellingen: kosten voor onderhoud en herstellingen, worden geboekt als vastgoedkosten van de boekhoudperiode, gezien deze de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en geen bijkomende functionaliteit verlenen of het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren;
- verbeterings- en renovatiewerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan het pand toe te voegen en die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De kosten van deze werken (materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en intresten gedurende de constructieperiode) worden gekapitaliseerd. Voorbeelden: installatie van een nieuw airconditioningsysteem, plaatsing van een nieuw dak, grondige renovatie van het geheel of een deel van het gebouw. De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden voorafgaandelijk geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria.

14. Belastingen op het resultaat

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

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

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

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

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

IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van 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. 188).
- bepalen bij de verwerving van de controle over een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt, of een dergelijke acquisitie wordt beschouwd als een business combination. In 2016 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 dochteronderneming* op blz. 205).
- bepalen of afgeleide financiële instrumenten kwalificeren voor hedge accounting. De groep heeft geen hedginginstrumenten die hiervoor kwalificeren en als dusdanig worden de evoluties in de fair value van de hedginginstrumenten verwerkt via de resultatenrekening (zie toelichting XIV. *Financiële instrumenten* op blz. 219).

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV-reglementering (zie toelichting XII. *Vastgoedbeleggingen* op blz. 210).

Assumpties gehanteerd in de fair value-bepaling van zonnepanelen

WDP heeft een belangrijke investering uitgevoerd in zonne-energie. De zonnepanelen of PV-installaties aangebracht op een aantal sites, worden na initiële opname gewaardeerd volgens het herwaarderingsmodel conform IAS 16 en als vast actief geboekt onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Er bestaat geen best practice inzake de waarderingsmethode voor deze activaklasse. De fair value van de PV-installaties, wordt berekend aan de hand van een waarderingsmodel op basis van de toekomstige kasstromen (zie toelichting XIII. *Andere materiële vaste activa* op blz. 216).

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

De vennootschap was betrokken in een geschil met Havenbedrijf Antwerpen over de duurtijd van de concessieovereenkomst betreffende de site te

Antwerpen, Vrieskaai 59. De vennootschap staat op het punt een dading te ondertekenen met Havenbedrijf Antwerpen en de toekomstige concessionaris Wijngaardnatie, om deze betwisting minnelijk op te lossen. Dit betekent zonder huurverlies en zonder een schadevergoeding wegens voortijdige beëindiging te moeten betalen aan haar huurder, doch wel, zoals de algemene concessievoorwaarden voorzien, met afbraak van de bestaande gebouwen op de concessiegrond op tussen partijen in overleg bepaalde data.

V. Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16					
		België	Nederland	Frankrijk	Niet toe- gewezen bedragen	Totaal IFRS	Roemenië ³
I.	Huurinkomsten ¹	61.265	67.486	5.010	0	133.761	2.215
III.	Met verhuur verbonden kosten	-803	-1.311	62	0	-2.051	0
	HUURINKOMSTEN, MIN DE MET VERHUUR VERBONDEN KOSTEN	60.462	66.175	5.072	0	131.710	2.215
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.880	814	925	0	7.620	100
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin- staatstelling op het einde van de huur	0	0	-157	0	-157	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.500	-2.361	-1.018	0	-9.878	-211
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ²	9.469	764	135	0	10.367	1.429
	VASTGOEDRESULTAAT	69.312	65.392	4.957	0	139.661	3.532
IX.	Technische kosten	-1.825	-832	-100	0	-2.757	-323
X.	Commerciële kosten	-209	-192	-64	0	-466	-40
XII.	Beheerskosten vastgoed	-998	170	7	0	-821	-20
	VASTGOEDKOSTEN	-3.033	-854	-157	0	-4.044	-383
	OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	66.279	64.538	4.800	0	135.617	3.149
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	-5.376	-5.376	-683
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.918	-148	0	0	-3.066	-441
	OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	63.361	64.390	4.800	-5.376	127.176	2.025
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	0	0	0	-41	152
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.664	19.479	2.903	0	34.046	-1.997
	OPERATIONEEL RESULTAAT	74.984	83.869	7.703	-5.376	161.180	180

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

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en

31 DEC. 15					
België	Nederland	Frankrijk	Niet toe- gevozen bedragen	Totaal IFRS	Roemenië ³
57.664	55.835	8.785	0	122.285	710
-1.085	-137	-128	0	-1.349	0
56.579	55.699	8.658	0	120.935	710
0	0	770	0	770	0
6.166	225	931		7.322	94
0	0	-1.318	0	-1.318	0
-6.827	-1.564	-998	0	-9.390	-150
10.439	248	80	0	10.767	1.296
66.356	54.607	8.122	0	129.086	1.950
-1.756	-896	-137	0	-2.789	-211
-435	-64	-121	0	-621	-45
-863	334	19	0	-511	-8
-3.054	-626	-240	0	-3.921	-264
63.302	53.981	7.882	0	125.165	1.686
0	0	0	-6.213	-6.213	N/R
-2.987	-23	0	0	-3.010	-425
60.315	53.958	7.882	-6.213	115.942	1.261
-76	0	0	0	-76	0
20.593	31.333	-4.236	0	47.690	-176
80.832	85.291	3.646	-6.213	163.556	1.085

verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

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

1 Het maximale huurdersrisico binnen de WDP-portefeuille, bedraagt minder dan 10% en het maximale risico per site minder dan 5%. Zie eveneens 8.1. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille* op blz. 130.

2 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2016 9,655 miljoen euro en in 2015 9,458 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (7,933 miljoen euro in 2016 en 8,137 miljoen euro in 2015), Nederland (0,446 miljoen euro in 2016 en 0,064 miljoen euro in 2015) en Roemenië (1,277 miljoen euro in 2016 en 1,258 miljoen euro in 2015). Ze maken deel uit van de rubriek VIII. *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

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

VI. Gesegmenteerde informatie – Activa van de segmenten¹

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
VASTGOEDBELEGGINGEN	938.356	1.010.231	88.136	2.036.723	70.151
Bestaande gebouwen	893.026	969.635	87.607	1.950.268	43.225
Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	30.862	21.220	0	52.083	8.404
Grondreserve	14.468	19.376	528	34.372	18.522
ACTIVA BESTEMD VOOR VERKOOP	1.367	0	0	1.367	465
ANDERE MATERIEËLE VASTE ACTIVA	68.975	17.243	0	86.218	8.763
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	676	187	0	863	254
Andere: zonnepanelen	68.299	17.056	0	85.355	8.509

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

1 Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

	DEEL VAN HET KAPITAAL	
	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
WDP France SARL – rue Cantrelle 28 – 36000 Châteauroux – Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. – Hoge Mosten 2 – 4822 NH Breda – Nederland	100%	100%
met deelneming in WDP Development NL N.V. – Hoge Mosten 2 – 4822 NH Breda – Nederland ¹	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ²	100%	100%
Transeuropean Leuven NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ³	100%	100%
Charles V Property NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ⁴	100%	100%
SUNCOP I NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ^{5,6}	100%	100%
SUNCOP 2 BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ^{5,6}	100%	100%
MLB NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ^{6,8}	100%	100%
The Bridge Logistics III NV – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ^{7,8}	100%	100%
Colfridis Real Estate BVBA – Blakebergen 15 – 1861 Wolvertem – België ⁹	100%	
Joint ventures		
WDP Development RO SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Boekarest – Roemenië	51%	51%
I Love Hungaria – Mechelsesteenweg 61, Bus 401 – 2018 Antwerpen – België ⁹	50%	50%

- 1 WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.
- 2 Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.
- 3 Eind april 2014 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Transeuropean Leuven NV. Deze vennootschap was eigenaar van een multi-unit in Zaventem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Transeuropean Leuven NV.
- 4 Eveneens eind april 2014, verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap Charles V Property NV, die eigenaar is van een logistiek gebouw te Ternat. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2015 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap Charles V Property NV.
- 5 Eind mei 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschappen SUNCOP I NV en SUNCOP 2 BVBA, ter verwerving van twee PV-installaties op het dak van de MLB-site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschappen SUNCOP I NV en SUNCOP 2 BVBA.
- 6 Op 31 maart 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap MLB NV, die de rechten bezat op de gelijknamige site te Bornem. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap MLB NV.
- 7 Begin juni 2015 verwierf WDP 100% van de aandelen in de vennootschap The Bridge Logistics III NV, die de rechten bezat op de site te Willebroek, Victor Dumonlaan 32. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. Op 30 juni 2016 fuseerde WDP met zijn 100% dochtervennootschap The Bridge Logistics III NV.
- 8 Bij de aankoop van deze sites werden er behalve de vastgoedbeleggingen en/of zonnepanelen geen andere activa of passiva verworven, met uitzondering van twee externe financieringen in respectievelijk SUNCOP I NV en SUNCOP 2 BVBA voor een totaalbedrag van 5,3 miljoen euro.
- 9 Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP Comm. VA en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.

WDP Development RO is een materiële joint venture binnen de groep en wordt geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. IFRS 12 vereist dat in de toelichtingen de informatie met betrekking tot joint ventures aan 100% wordt weergegeven. In lijn met de interne rapportering bij de WDP-groep, wordt deze informatie steeds aan 51% proportioneel gegeven. De Chief Operating Decision Maker neemt de beleidsbeslissingen ook op basis van de informatie in deze vorm. Er is geen reconciliatieverschil tussen de waarde opgenomen in de balans volgens de vermogens-

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

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

VIII. Overzicht toekomstige opbrengsten

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	142.935	341.082
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	377.544	36.341
meer dan vijf jaar is	565.899	484.190
TOTAAL	1.086.377	949.454

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

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen, bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2015 en 2016 respectievelijk 0,4% en 0,6%.

De opbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 14,4%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 6.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezelijkingen* op blz. 45).

Type-huurovereenkomst

Voor zijn gebouwen sluit WDP grotendeels overeenkomsten af waarop ofwel het regime van de terbeschikkingstelling van bergruimte die onder-

worpen is aan btw, ofwel het gemeen huurrecht van toepassing is.

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

In functie van de contractuele bepalingen, worden belastingen en taksen, onroerende voorheffing inbegrepen, de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke onkosten, doorgerekend aan de huurder. De huurder moet hiervoor maandelijks een provisie betalen. Jaarlijks wordt hem vervolgens een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

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

Bij aanvang van de overeenkomst, wordt tussen de partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst, moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. Een plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgemaakt. De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de alsdan vastgestelde schade en voor de eventuele onbeschikbaarheid van deze ruimten tijdens de herstelling van deze schade.

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

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

De huurder mag zijn overeenkomst niet overdragen of de door hem gehuurde ruimten niet onderverhuren, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van WDP. Bij akkoord met de overdracht van een huurovereenkomst, blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk ten aanzien van WDP.

De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	5.024	3.266
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-5.065	-3.342
RESULTAAT OP VERKOOP VAN VASTGOEDBELEGGINGEN	-41	-76

De gerealiseerde minderwaarde in 2016 is gerelateerd aan de verkoop van twee stukken grond te Nijvel en drie stukken grond te Wieze.

X. Financieel resultaat

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
FINANCIËLE INKOMSTEN	796	953
Geïnde intresten en dividenden	599	548
Andere financiële inkomsten	198	405
NETTO-INTRESTKOSTEN	-30.532	-27.598
Intrestlasten op leningen	-17.025	-15.584
Geactiveerde intercalaire intresten	682	1.338
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13.688	-13.235
Andere intrestkosten	-502	-117
ANDERE FINANCIËLE KOSTEN	-548	-502
Bankkosten en andere commissies	-32	-57
Andere financiële kosten	-516	-445
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	1.787	7.839
FINANCIËEL RESULTAAT	-28.497	-19.308

De commentaren op het Financieel resultaat zijn te lezen onder 6.2. *Toelichting bij de geconsolideerde resultatenrekening 2016 (analytisch schema) 2016* op blz. 41.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 1. *Risicofactoren* op blz. 2. De derivaten die door WDP momenteel worden gebruikt, kwalificeren niet als afdekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

XI. Belastingen

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Vennootschapsbelasting en exit taks	-1.244	-128
Roerende voorheffing op verplicht uit te keren dividenden van dochtervennootschappen	-655	-1.041
TOTAAL BELASTINGEN	-1.899	-1.169

XII. Vastgoedbeleggingen¹

Bewegingen gedurende het boekjaar

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16				
	België	Nederland	Frankrijk	Totaal	Roemenië
Niveau volgens IFRS	3	3	3		3
REËLE WAARDE PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	844.999	875.101	76.788	1.796.888	45.809
Investeringsen	48.539	39.009	8.445	95.992	20.619
Nieuwe aankopen	16.761	76.641	0	93.402	6.572
Verwerving vastgoedbeleggingen via aandelentransacties ²	22.065	0	0	22.065	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-3.546	0	0	-3.546	-465
Vervreemdingen	-2.125	0	0	-2.125	-388
Variatie in de reële waarde	11.663	19.480	2.903	34.046	-1.997
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	11.674	19.520	2.903	34.096	-1.992
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	-10	-40	0	-50	-5
REËLE WAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	938.356	1.010.231	88.136	2.036.722	70.151
Aanschaffingswaarde	823.144	976.201	85.465	1.884.810	78.059
Verzekerde waarde	733.342	731.067	67.023	1.531.432	73.041
Huurinkomsten gedurende 2016	61.180	67.486	5.040	133.705	2.215

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

1 Inclusief projectontwikkelingen conform de IAS 40-norm.

2 Het verschil met het bedrag in het kasstroomoverzicht, is te wijten aan het feit dat bij overname van de vennootschap, eveneens werk-kapitaal werd overgenomen.

De kapitaaluitgaven hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille (voor verdere details, zie 6.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 49).

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 2016 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 2016 realiseerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 250 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Dit werd gerealiseerd in de kernmarkt Benelux en in Roemenië. Voor een gedetailleerde beschrijving van de verschillende individuele aankopen en de (100% voorverhuurde) projecten die werden gerealiseerd en in uitvoering zijn, wordt verwezen naar 6.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 49.

De volgende tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks huurinkomen voor de aangekochte panden en de effectief ontvangen huurgelden sinds de aankoop van deze panden in de loop van 2016 (met name het jaar van de aankoop van deze panden). In 2016 werd ook de beslissing genomen om twee stukken grond te Nijvel, drie stukken grond te Wieze en een gedeelte van de grond te Paulesti in Roemenië te verkopen. Deze genereerden geen huurgelden in 2016.

(in euro x 1.000)	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten
Oud Beijerland, A. Flemingstraat 2	722	22
Alphen aan den Rijn, Antonie van Leeuwenhoekweg	1.028	169
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C1	421	309
Barendrecht, Dierensteinweg 30/C2	281	206
Barendrecht, Dierensteinweg 30/D	108	79
Schiphol, Folkstoneweg 65	450	337
Duiven, Typograaf 2	540	449
Amsterdam, Marostraat 81	831	715
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	830	823
Puurs, Schoonmansveld 1	540	57
Londerzeel, Weversstraat 15	680	170
Londerzeel, Weversstraat 17	328	82
Londerzeel, Weversstraat 21	249	62
Londerzeel, Weversstraat 27-29	787	198
Totaal	7.795	3.679

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is te verklaren door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt en de latente meerwaarden op de projectontwikkelingen. Het brutohuurrendement, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 7,5% per 31 december 2016 tegenover 7,6% per eind 2015.

Waarderingsmethodologie

De schatting van een site, bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen, de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld kunnen worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te reali-

seren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde, wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele registratierechten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen. De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw af te trekken. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde, worden de theoretische lokale registratierechten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België 2,5%, Nederland: 6,1%, Frankrijk: 3,3% en Roemenië: 1,5%.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde					
Niveau (IFRS)	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde 31 DEC. 16 (in euro x 1.000)	Waarderings techniek	Input 31 DEC. 16	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31 DEC. 16
3	België	938.356	Discounted cash flow	* GHW (euro/m ²) ¹	8-92 euro/m ² (41 euro/m ²)
				* Verdisconteringsvoet	5,4%-7,4% (6,1%)
				* Vereist rendement	6,8%-8,5% (7,3%)
			Inkomenskapitalisatie	* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	6 maand-19,9 jaar (4,4 jaar)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	9 maand-30 jaar (7,5 jaar)
				* Bezettingsgraad	38%-100% (95,3%)
3	Nederland	1.010.231	Discounted cash flow	* GHW (euro/m ²) ¹	25-120 euro/m ² (45 euro/m ²)
				* Verdisconteringsvoet	5,5%-9,0% (6,4%)
				* Vereist rendement	5,5%-9,3% (6,5%)
			Inkomenskapitalisatie	* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	6 maand-18,5 jaar (7,0 jaar)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	6 maand-18,5 jaar (7,4 jaar)
				* Bezettingsgraad	52%-100% (98,0%)
3	Frankrijk	88.136	Inkomenskapitalisatie	* Inflatie	2,0%-2,0% (2,0%)
				* GHW (euro/m ²) ¹	30-55 euro/m ² (39 euro/m ²)
				* Vereist rendement	7,3%-8% (7,8%)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	1 jaar-3,4 jaar (2,1 jaar)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	1 jaar-9,4 jaar (5,2 jaar)
				* Bezettingsgraad	81%-100% (94,8%)
3	Roemenië	70.151	Inkomenskapitalisatie	* GHW (euro/m ²) ¹	33-48 euro/m ² (44 euro/m ²)
				* Vereist rendement	8,5%-9,4% (8,9%)
				* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	6 jaar-11,5 jaar (9,3 jaar)
			Vergelijkbare markttransacties	* Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	6 jaar-14,8 jaar (11,8 jaar)
				* Bezettingsgraad	100%-100% (100%)

1 Voor de GHW werd enkel rekening gehouden met de huurprijzen voor de beschikbare ruimtes. De grote bandbreedte (min./max.) wordt verklaard door de verschillende soorten opslagruimtes (van buitenopslag tot gekoelde magazijnen).

Sensitiviteit van waarderingen

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

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
GHW (in euro/m ²)	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
Inflatie	negatief	positief

Daarnaast is het in het algemeen zo, dat een stijging (daling) in de resterende looptijd van het huurcontract een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) als gevolg heeft. Een stijging (daling) van de bezettingsgraad kan een stijging (daling) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) tot gevolg hebben.

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de portefeuille als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten, geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van circa 20 miljoen euro (ceteris paribus). Het effect van een stijging (daling) van het vereist rendement van 25 basispunten, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de portefeuille van circa 65 miljoen euro (ceteris paribus).

veerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geïnclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP, volgt een gecentraliseerde aanpak, waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoedschattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het auditcomité. Elk jaar bepalen de CEO en CFO, na goedkeuring door het auditcomité, welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV (zie 11.6. *Permanent document – Vastgoeddeskundige* op blz. 265). De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en aldus het pan-Europese gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille, correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door WDP zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews, waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

Vastgoeddeskundige	Locatie	Reële waarde (in euro x 1.000)	Deel van de portefeuille (in %)
Stadim	België ¹	552.985	26%
Cushman & Wakefield	België, Roemenië	456.779	22%
DTZ Zadelhoff	Nederland	1.010.231	48%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	88.136	4%
TOTAAL		2.108.130	100%

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

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De group controller staat in voor het permanente contact met en informatieaanlevering aan de respectievelijke vastgoeddeskundigen (zoals alle huurcontracten, informatie met betrekking tot bezettingsgraad, vervaldagen, investeringen, kosten onderhoud en herstelling). Tevens worden per object, de asset managementplannen in detail besproken met de vastgoeddeskundigen door de CEO en de country manager en dit tweemaal per jaar. Bij het aanleveren van de schattingsverslagen op kwartaalbasis, worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen versus de laatste vier kwartalen vergeleken en geanalyseerd door de group controller en de CFO. Op basis hiervan, volgt een uitgebreide bespreking door de CEO en CFO met de respectievelijke vastgoeddeskundigen, die tot doel heeft dat alle data met betrekking tot de sites accuraat en volledig gereflecteerd worden in de schattingen, met hierbij specifieke aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, etc.) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten. Vervolgens worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het auditcomité.

XIII. Andere materiële vaste activa

Bewegingen gedurende het boekjaar

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16				31 DEC. 15			
	Zonne- panelen	Andere ¹	Totaal	Roe- menie	Zonne- panelen	Andere ¹	Totaal	Roe- menie
Niveau volgens IFRS	3	N/R		3	3	N/R		3
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	73.812	896	74.708	12.435	63.052	647	63.699	12.289
Investerings	12.432	281	11.713	55	5.342	554	5.896	363
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwervingen via aandelentransacties	0	0	0	0	8.188	0	8.188	0
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	-4	-4	0
Variatie in de reële waarde	111	-314	-203	-3.727	-2.770	-301	-3.071	-217
Meerwaarden	3.177	0	3.177	-3.299	240	0	240	208
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.066	-314	-3.380	-428	-3.010	-301	-3.311	-425
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	85.355	863	86.218	8.763	73.812	896	74.708	12.435
Aanschaffingswaarde	67.388	3.119	70.507	10.787	55.955	2.839	58.794	10.732

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

Waarderingsmethodologie – Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	Waarderingsmethodologie		
	België	Nederland	Roemenië
Niveau (IFRS)	3	3	3
Reële waarde 31 DEC. 16 (in euro x 1.000)	68.299	17.056	8.509
Opbrengsten 2016¹ (in euro x 1.000)	7.933	446	1.277
waarvan groenestroomcertificaten	7.380	261	1.028
waarvan groene stroom (verminderd met kosten hieraan verbonden)	553	184	249

WAARDERINGSTECHNIEK	DISCOUNTED CASH FLOW	DISCOUNTED CASH FLOW	DISCOUNTED CASH FLOW
Impliciete zonneschijnduur	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneschijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2016 bestaat het zonnepanelenpark uit 33 sites.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneschijnduur van 900 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2016 bestaat het zonnepanelenpark uit 13 sites.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneschijnduur van 1.250 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2016 bestaat het zonnepanelenpark uit 4 sites.
Groenestroomcertificaten (GSC)	De groenestroomcertificaten (GSC) in Vlaanderen, worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) toegekend voor elk project met een vaste prijs per certificaat voor een periode van twintig jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 270-450 euro per MWh. De groenestroomcertificaten in Wallonië worden door de CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) toegekend voor elk project met een gegarandeerde prijs per certificaat voor een periode van tien jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites bedraagt 65 euro per certificaat.	De subsidie wordt door de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. Het maximale subsidiebedrag toegekend per geproduceerde MWh is afhankelijk van het moment van aanvraag en is zo vastgesteld dat de maximale opbrengst inclusief subsidie 147 euro per MWh bedraagt.	De groenestroomcertificaten (GSC) worden door de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) toegekend voor elk project voor een periode van vijftien jaar vast. De PV-projecten voor WDP in Roemenië ontvangen 6 GSC per MWh geproduceerde groene energie (waarvan twee met uitstel conform het regelgevend kader). De certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de gereuleerde markt aan een wettelijke min./max. prijs die varieert tussen 27 en 55 euro per certificaat. Wat de grondparkeren betreft, heeft WDP een afnamecontract van tien jaar met Enel (een internationale leider in de energiemarkt).
Energieprijs	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de gemiddelde Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (BE-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2016 wordt er gewaardeerd aan de hand van de op 31 december 2016 gepubliceerde CAL 16, 17 en 18.	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de Endex-basis. Als startpunt wordt de Endex-prijs (zie www.apxendex.com) (NL-power) CAL t + 1, 2, 3 geselecteerd. Eind 2016 wordt er gewaardeerd aan de hand van de op 31 december 2016 gepubliceerde CAL 16, 17 en 18.	De energieprijzen stijgt in reële termen met 1,5% per jaar. Deze stijging wordt toegepast op de werkelijk ontvangen prijzen voor de verkochte groene energie.
Verdisconteringsvoet	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.
Rendementsdaling	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.

1 De opbrengsten bestaan uit de verkoop van groenestroomcertificaten en de verkoop van groene stroom aan de huurder en/of energieleverancier, verminderd met de kosten die gepaard gaan met het onderhoud van de zonnepanelen.

Sensitiviteit van waarderingen

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

Niet-observeerbare input	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
Impliciete zonneshijnduur	negatief	positief
Groenestroomcertificaten (GSC)	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Rendementsdaling	negatief	positief
Onderhoud en capex	positief	negatief

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de zonnepanelen als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 25 bps, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de zonnepanelen van circa 3 miljoen euro.

Waarderingsproces

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

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

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

XIV. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten tegen geamortiseerde kostprijs

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

		31 DEC. 16				
(in euro x 1.000)	IFRS- BALANS- RUBRIEK	Niveau (IFRS)	Geamor- tiseerde kostprijs van afdek- kingsin- strumenten	Geamortiseerde kostprijs van leningen, vorderingen en financiële verplichtingen	Geamor- tiseerde kostprijs	Reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA						
Activa aan reële waarde via resultaat – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.	2				
- Interest Rate Swap			4.189		4.189	4.189
Leningen en vorderingen – Andere	I. E.	2		20.617	20.617	20.617
Langetermijnvorderingen						
- Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		3.796	3.796	3.796
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		10.662	10.662	10.662
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		340	340	340
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten				131	131	131
TOTAAL			4.189	35.546	39.735	39.735
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN						
Langlopende financiële verplichtingen						
- Obligatielening: private placement	I. B.	2		201.082	201.082	203.923
- Obligatielening: retail bond	I. B.	1		124.867	124.867	132.713
- Bankschuld	I. B.	2		532.350	532.350	532.350
- Leasingschuld	I. B.	2		8.164	8.164	8.164
Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I.C.					
- Interest Rate Swaps			62.185		62.185	62.185
- Interest Rate Swaps (forward start)			1.383		1.383	1.383
Kortlopende financiële verplichtingen						
- Commercial paper	II. B.	2		138.000	138.000	138.000
- Bankschuld	II. B.	2		39.503	39.503	39.503
- Leasingschuld	I. B. en II. B.	2		1.970	1.970	1.970
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		24.056	24.056	24.056
Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	II.C.	2				
- Interest Rate Swaps			0		0	0
- Interest Rate Swaps (forward start)			0		0	0
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten			613	6.641	7.254	7.254
TOTAAL			64.181	1.076.633	1.140.814	1.151.501

			31 DEC. 15			
(in euro x 1.000)	IFRS-BALANS-RUBRIEK	Niveau (IFRS)	Geamortiseerde kostprijs van afdekkingsinstrumenten	Geamortiseerde kostprijs van leningen, vorderingen en financiële verplichtingen	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde
FINANCIËLE VASTE ACTIVA						
Activa aan reële waarde via resultaat – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I. E.	2				
- Interest Rate Swap			155		155	155
Leningen en vorderingen – Andere Langetermijnvorderingen	I. E.	2		13.929	13.929	13.929
- Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		4.088	4.088	4.088
Kortetermijnvorderingen						
- Handelsvorderingen	II. D.	2		5.792	5.792	5.792
- Kas en kasequivalenten	II. F.	2		551	551	551
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten				176	176	176
TOTAAL			155	24.536	24.691	24.691
FINANCIËLE VERPLICHTINGEN						
Langlopende financiële verplichtingen						
- Obligatielening	I. B.	2		141.205	141.205	144.472
- Obligatielening	I. B.	1		124.835	124.835	131.550
- Bankschuld	I. B.	2		639.615	639.615	639.615
- Leasingschuld	I. B.	2		10.355	10.355	10.355
Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	I.C.					
- Interest Rate Swaps			59.115		59.115	59.115
- Interest Rate Swaps (forward start)			2.205		2.205	2.205
Kortlopende financiële verplichtingen						
- Commercial paper	II. B.	2		114.200	114.200	114.200
- Bankschuld	II. B.	2		123.828	123.828	123.828
- Leasingschuld	I. B. en II. B.	2		2.485	2.485	2.485
- Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		17.456	17.456	17.456
Andere kortlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	II.C.	2				
- Interest Rate Swaps			0		0	0
- Interest Rate Swaps (forward start)			0		0	0
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten			540	5.514	6.054	5.514
TOTAAL			61.860	1.179.493	1.241.353	1.251.335

Het geheel der financiële instrumenten van de groep stemt overeen met de niveaus 1 en 2 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering tegen reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

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

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

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

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

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

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16
Tussen één en twee jaar	121.162
Tussen twee en vijf jaar	420.617
Meer dan vijf jaar	397.828
TOTAAL	939.608

Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IAS 39)

De groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IAS 39. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

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

Gedurende 2016 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. Er werden een aantal bestaande indekkingsinstrumenten verlengd, door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

31 DEC. 16				
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS				
Interest Rate Swap	2	728.820	1,47	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	25.000	0,96	6,0
TOTAAL		753.820	1,46	7,3

31 DEC. 15				
	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag (in euro x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
CLASSIFICATIE VOLGENS IFRS				
Interest Rate Swap	2	510.776	2,24	7,0
Interest Rate Swap (forward start)	2	95.000	0,85	6,9
TOTAAL		605.776	2,12	7,0

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

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
REËLE WAARDE OP BALANSDATUM	-59.379	-61.166
Financiële vaste activa	4.189	155
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	4.189	155
Andere langlopende financiële verplichtingen	63.568	61.321
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	63.568	61.321
Kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	1.787	7.839
Opbrengsten	18.010	20.276
Kosten	-16.223	-12.438

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

WIJZIGING VAN DE RENTE	
Wijziging van de rente	Impact op de wijziging in reële waarde van de IRS'en per 31 DEC. 16 (in euro x 1.000.000)
-0,50%	-28,3
-0,25%	-14,0
0,00%	0,0
+0,25%	13,7
+0,50%	27,1

Voor de impact van de rentewijzigingen op de EPRA-winst wordt verwezen naar 6.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten* op blz. 82.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16
Tussen één en twee jaar	22.351
Tussen twee en vijf jaar	27.487
Meer dan vijf jaar	10.773
TOTAAL	60.611

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 1. *Risicofactoren* op blz. 2. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegenpartijrisico),

zie hoofdstuk 6.4. *Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen* op blz. 64. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 6.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten* op blz. 82 alsook naar toelichting XX. *Staat van de schulden* op blz. 229.

XV. Activa bestemd voor verkoop

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
België		
Activa bestemd voor verkoop per eind 2015	0	823
Activa bestemd voor verkoop per eind 2016	1.367	0
TOTAAL	1.367	823

Momenteel staat een bedrag van 1,4 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Het gaat om een gebouw te Estaimpuis, rue du Pont Bleu 21 waarvan de akte begin 2017 zal worden verleden.

XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

HANDELSVORDERINGEN

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Klanten	11.455	7.013
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-3.407	-2.503
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	2.613	1.282
HANDELSVORDERINGEN	10.662	5.792

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

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	6.032	3.291
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	-9	-89
Vervallen 30-60 dagen	1.371	531
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	-1	-86
Vervallen 60-90 dagen	0	0
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	0	0
Vervallen > 90 dagen	4.053	3.191
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	-3.397	-2.328
TOTAAL KLANTEN	11.455	7.013
<i>waarvan voorzien als dubieuze debiteuren</i>	-3.407	-2.503

DUBIEUZE DEBITEUREN – MUTATIETABEL

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
PER EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	-2.503	-1.690
Toevoegingen	-1.273	-708
Terugnages	370	358
Andere	0	-464
PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	-3.407	-2.503

In vergelijking met vorig boekjaar, is de provisie voor dubieuze debiteuren gestegen van 2,5 miljoen euro naar 3,4 miljoen euro.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis door het management een inschatting gemaakt wordt van de vorderingen die waarschijnlijk niet meer zullen kunnen geïnd worden. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldos intern naar alle commerciële en technische

medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen, wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding van zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is er intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten (inclusief de inkomsten van zonne-energie) afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant. Voor de voornaamste huurders zie 8.1. *Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille* op blz. 130. 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. 16	31 DEC. 15
Belastingvorderingen	0	1.441
Andere vlottende activa	2.902	3.954
TOTAAL	2.902	5.395

De afname in de rubriek *Belastingvorderingen*, is te wijten aan het feit dat er per eind 2015 een aanzienlijk bedrag btw terug te vorderen was

ten gevolge van de verwerving van de site te Tiel in Nederland.

XVIII. Kapitaal

		EVOLUTIE GEPLAATST KAPITAAL 31 DEC. 16 (IN EURO X 1.000)	AANTAL AANDELEN
	Oprichting Rederij De Pauw	50	
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	
	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	
	Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves teneinde af te ronden naar euro	327	
	Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	
1999	GEPLAATST KAPITAAL EN AANTAL AANDELEN OP MOMENT VAN BEURSGANG (JUNI 1999)	49.425	6.640.000
2001	Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	259.593
2001	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	46	0
2003	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	27.598	985.656
2006	Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International	29.415	707.472
2006	Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009	Kapitaalverhoging DHL-transactie	6.478	807.733
2009	Kapitaalverhoging	25.130	3.133.484
2011	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.216	650.437
2011	Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.642	454.146
2012	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.988	622.013
2012	Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	675	84.226
2012	Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	5.910	736.932
2013	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.600	573.596
2013	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	3.400	423.959
2014	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.693	460.317
2014	Kapitaalverhoging Tiel-transactie	7.213	899.080
2015	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie	5.468	681.828
2015	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.102	386.788
2016	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.603	449.223
2016	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	19.004	2.369.560
TOTAAL		171.034	21.326.043

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Aantal dividendgerechtigde aandelen	18.507.260	17.438.644
Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie		681.828
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	449.223	386.788
Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	2.369.560	
Aantal dividendgerechtigde aandelen bij het einde van het boekjaar	21.326.043	18.507.260
Nettoresultaat (IFRS) van het boekjaar (in euro x 1.000)	130.232	142.698
Nettoresultaat (IFRS) per aandeel (in euro) ¹	6,86	7,85

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

WDP heeft slechts één categorie van aandelen, namelijk gewone aandelen. Houders ervan hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Alle aandelen zijn volstort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

De statutaire zaakvoerder is gemachtigd om het volgestort maatschappelijk kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in een of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

I. 148.427.695,51 euro

(a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeelhouders betreft,

(b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wet) van de aandeelhouders betreft,

II. 29.685.539,10 euro

voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze gevisieerd in punt I hierboven, met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 148.427.695,51 euro in totaal. Deze machtiging werd verleend voor een hernieuwbare periode van vijf jaar te rekenen vanaf 3 mei 2016, zijnde de datum van publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van de notulen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 8 april 2016 (zijnde tot 2 mei 2021). Het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal bedraagt 129.423.892,12 euro per 31 december 2016.

XIX. Voorzieningen

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
BEGINSALDO	1.046	1.046
Gebruikte bedragen	-1	0
Toevoegingen	0	0
EINDSALDO	1.045	1.046
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar

In de loop van het boekjaar 2016 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 2016 bedraagt nog 1,0 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Anderlecht (Frans Van Kalkenstraat 9), Beersel (Stationsstraat 230) en Grimbergen (Eppegemsesteenweg 31).

XX. Staat van de schulden

(in euro x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31 DEC. 16	31 DEC. 15	31 DEC. 16	31 DEC. 15	31 DEC. 16	31 DEC. 15	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Commercial paper	138.000	114.200	138.000	114.200				
Straight loans	38.906	9.275	38.906	9.275				
Roll-over kredieten	597	353	597	353				
Leasingschulden	1.970	2.485	1.970	2.485				
Kortlopende financiële schulden	179.473	126.313	179.473	126.313		0		0
Roll-over kredieten	532.350	639.615			299.472	426.079	232.878	213.536
Obligatielening	325.949	266.040			174.668	49.737	151.281	216.303
Leasingschulden	8.164	10.355			7.649	9.142	515	1.213
Langlopende financiële schulden	866.463	916.010	0	0	481.789	484.958	384.674	431.052
TOTAAL	1.045.936	1.042.323	179.473	126.313	481.789	484.958	384.674	431.052

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 6.4. *Beheerverslag – Beheer van de financiële middelen* op blz. 64.

Voor verdere informatie betreffende de bankconvenanten die van toepassing zijn, zie toelichting XXV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen* op blz. 234. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 6.6. *Beheerverslag – Vooruitzichten* op blz. 86.

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

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16 (IFRS)	31 DEC. 16 (proportioneel)	31 DEC. 15 (IFRS)	31 DEC. 15 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.150.256	1.208.983	1.139.008	1.190.184
Uit te sluiten:				
I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen	1.045	1.046	1.046	1.052
I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	63.568	63.568	61.321	61.321
I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen	0	107	0	197
II. Kortlopende verplichtingen – C. Andere kortlopende financiële verplichtingen – Overige: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen	13.916	15.286	13.777	14.667
TOTALE SCHULDENLAST	A 1.071.727	1.128.976	1.062.864	1.112.947
Totale activa van de balans	2.182.608	2.241.303	1.907.281	1.958.425
Uit te sluiten:				
E. Financiële vaste activa – Reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.189	4.189	155	155
TOTAAL ACTIVA IN ACHT GENOMEN VOOR DE BEREKENING VAN DE SCHULDGRAAD	B 2.178.420	2.237.115	1.907.126	1.958.269
SCHULDGRAAD	A/B 49,2%	50,5%	55,7%	56,8%

Verdere toelichting bij de evolutie van de schuldgraad

Zoals bepaald in de GVV-wetgeving, meer bepaald in artikel 24 van het GVV-KB, dient de GVV, wanneer haar geconsolideerde schuldgraad (proportioneel) meer dan 50% bedraagt, een financieel plan op te stellen met een uitvoeringsschema waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65% van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan, wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstel-

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

1. Evolutie schuldgraad

Gedurende 2016 is de geconsolideerde schuldgraad (IFRS, respectievelijk proportioneel) van WDP sterk gedaald van 55,7% (56,8%) per

31 december 2015 naar 49,2% (50,5%) per 31 december 2016. Dit is met inachtneming van een totaal investeringsvolume van circa 250 miljoen euro netto, dat quasi volledig of voor een bedrag van circa 240 miljoen euro werd gefinancierd via nieuw eigen vermogen via de gereserveerde winsten, het keuzedividend en de kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Daarnaast was er een waardeaan groei in de vastgoedportefeuille, zoals geschat door de onafhankelijke experts.

Op basis van de huidige schuldgraad van 49,2% (50,5%) per 31 december 2016, heeft WDP nog een bijkomend investeringspotentieel van ruim 900 miljoen euro, zonder hierbij de maximale schuldgraad van 65% te overschrijden. De ruimte voor verdere investeringen bedraagt ruim 500 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 500 miljoen euro of 24% ten opzichte van de vastgoedportefeuille van 2.110 miljoen euro, de maximale schuldgraad van 65% overschreden worden. WDP is hier van oordeel dat de huidige schuldgraad zich op een aanvaardbaar niveau bevindt en voldoende marge biedt om eventuele waardedalingen van het vastgoed op te vangen. Bovendien wees de waardering van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen in 2011-14 op een stabilisatie van de reële waarde van de portefeuille, waarna in 2015-16 een stijgende trend kon waargenomen worden.

Tevens stelt de GVV-Wet dat, indien de enkelvoudige of geconsolideerde schuld ratio van de GVV uitstijgt boven de 65% van haar, naargelang het geval, enkelvoudige of geconsolideerde activa, zij niet meer kan overgaan tot een uitkering aan de aandeelhouders tot het ogenblik dat de schuldgraad terug onder de 65% is gedaald. De als dusdanig opgebouwde reserves mogen in dat geval enkel worden aangewend voor terugbetalingen die nodig zijn om de geconsolideerde schuld ratio of, in voorkomend geval, de enkelvoudige schuld ratio van de openbare GVV, onder 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa te doen dalen.

Op kwartaalbasis wordt een update gemaakt van een gedetailleerd financieel model, waarin forecasts verwerkt zijn met betrekking tot de resultatenrekening en de balans 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 engagements van het bedrijf en andere parameters, zowel intern als extern (intern: bijvoorbeeld verlengingen van huurcontracten, extern: bijvoorbeeld intrestvoeten). Hierin zit onder andere een analyse verwerkt van de verwachte evolutie van de schuldgraad en de sensitiviteit van deze schuldgraad (op enkelvoudig en geconsolideerd niveau) naar investeringen toe en eventuele waardedalingen binnen de portefeuille. Dit wordt op basis van dezelfde frequentie – tenzij omstandigheden zouden nopen tot snellere voorlegging – voorgelegd aan de Raad van Bestuur, die er mee op toeziet dat de schuldgraad niet boven de 65% uitkomt.

2. Voorziene evolutie schuldgraad in 2017

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

De schuldgraad (IFRS, respectievelijk proportioneel) van WDP zal in de loop van 2017 waarschijnlijk evolueren van 49,2% (50,5%) per 31 december 2016 naar circa 51% (52%) per 31 december 2017. 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 2017 van circa 115 miljoen euro en de dividendbetaling over het boekjaar 2016.
- Een keuzedividend waarbij het investeringspotentieel dat hierdoor wordt vrijgemaakt (via eigen vermogen en vreemd vermogen) wordt aangewend voor nieuwe investeringen, rekening houdende met een constante kapitaalstructuur.

3. Besluit

WDP is derhalve van oordeel dat de schuldgraad niet boven de 65% zal uitstijgen en dat er momenteel, in functie van de heersende economische en vastgoedtrends, de geplande investeringen en de verwachte evolutie van het eigen

vermogen van de GVV, geen bijkomende maatregelen dienen genomen te worden.

WDP acht de huidige kapitaalstructuur adequaat, gezien de aard van het vastgoed waarin WDP investeert, met steeds een gemiddelde return van circa 7%, waardoor er een voldoende ruime marge is om de intrestlasten van de schulden te dragen. Bovendien heeft WDP een stevig track record in het aantrekken van financieringsmiddelen. Enerzijds heeft de vennootschap een goede relatie met de partnerbanken, wat het mogelijk zou moeten maken om de schulden bij vervaldag te herfinancieren of nieuwe kredieten aan te trekken voor eventuele bijkomende acquisities. Anderzijds heeft het succes van de recente kapitaalverhogingen (waaronder het keuzedividend) aangetoond dat WDP het vertrouwen geniet van beleggers en toegang heeft tot de kapitaalmarkt om nieuwe projecten deels te financieren met eigen vermogen, zodat de schuldgraad binnen de beoogde range blijft.

Indien bepaalde gebeurtenissen een bijsturing van de politiek van WDP zouden noodzaken, zal dit onverwijd gebeuren en zullen de aandeelhouders van WDP hiervan op de hoogte worden gebracht in de periodieke rapportering van de vennootschap.

¹ Zie ook 6.3. *Beheerverslag – Transacties en verwezenlijkingen* op blz. 49 en *Balans – Activa* op blz. 245.

XXII. Andere kortlopende verplichtingen

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Ontvangen borgtochten en huurwaarborgen	1.600	462
Andere	15	15
Nog te betalen dividenden	121	103
TOTAAL	1.736	579

XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	36,0	32,6
a) Arbeiders	5,4	5,9
b) Bedienden	30,6	26,7
Administratief bedienden	23,3	20,1
Technisch bedienden	7,3	6,6
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	36,8	32,6
West-Europa	36,8	32,6
Centraal- en Oost-Europa	0,0	0,0
Personeelskosten (in euro x 1.000)	3.363	3.363
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	2.219	2.429
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	595	554
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	313	147
d) Andere personeelskosten	236	233

1 VTE staat voor *Voltijdse Equivalenten*.

WDP heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekeringscontract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringsmaatschappij afgesloten. De vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringscontract volgt de Wet Vandenbroucke op de pensioenen. De

verzekeringsmaatschappij heeft op 31 december 2016 bevestigd dat het tekort om het wettelijk minimumrendement te garanderen, niet materieel is.

XXIV. Transacties tussen verbonden ondernemingen

Voor 2016 werd de bestuurdersvergoeding door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP Comm. VA, vastgesteld op 1.425.000 euro. Dit bedrag stemt overeen met de totale marktconforme kost voor de Raad van Bestuur in 2016, inclusief de bonusregeling voor het uitvoerend management en het beheer van de GVV (zie eveneens 6.7. *Beheerverslag – Corporate governance* op blz. 92).

Naast de bestuurdersvergoeding, zijn er in 2016 nog transacties tussen WDP en zijn joint ventu-

res WDP Development RO en I Love Hungaria geweest. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP heeft uitstaan op de joint ventures WDP Development RO en I Love Hungaria. Het betreft hoofdzakelijk de langetermijnvorderingen, de kortetermijnvorderingen, het openstaande klanten-saldo, de aangerekende managementfee en de financiële opbrengsten die geboekt zijn in WDP en ontvangen zijn van WDP Development RO en I Love Hungaria.

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Vorderingen	23.699	16.911
Op meer dan één jaar	20.617	13.929
Op hoogstens één jaar (intresten en openstaand klantensaldo)	3.082	2.982
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	864	495
Managementfee en andere	864	495
Financiële resultaten	590	543
Opbrengsten uit vlottende activa	590	543

XXV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP Comm. VA en zijn dochtervennootschappen hebben op 31 december 2016 voor een totaalbedrag van 3.190.292 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigten onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

(In euro)	31 DEC. 16
Milieu	1.023.580
Huur en concessie	1.075.872
Financieel	100.000
Juridisch	750.000
Services	7.979
Uitvoering van werken	232.861

WDP Nederland N.V. is de verplichting aangegaan om bouwgronden, bestemd voor de realisatie van bedrijfsgebouwen en gelegen te Schiphol, af te nemen tegen een vooraf overeengekomen prijs tegen deels uiterlijk 31 december 2017 en deels uiterlijk 2 januari 2020.

WDP heeft verschillende engagements genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in het beheersverslag.

Rekening houdende met artikel 43 van de GVV-Wet, heeft de moederonderneming WDP Comm. VA volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro).
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 75 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Development RO SRL ten belope van 50 miljoen euro ten gunste van BNP Paribas Fortis.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers¹:

- Verbintenis ten gunste van verschillende financiers, om de vaste activa niet te belasten met hypotheek (negative pledge).

¹ Onder het woord financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets.

WDP bevestigt dat er per 31 december 2016 geen hypotheek uitstaan op de vastgoedportefeuille.

- WDP is de verbintenis aangegaan met de verschillende financiers om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie 12. *Algemene informatie betreffende het REIT-statuu*t op blz. 269.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om een Interest Coverage Ratio² aan te houden van minstens een bepaald niveau. Voor WDP is dit niveau minimum 1,5x. Voor 2016 bedraagt deze 4,1x.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen, indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe om projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) te beperken tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 31 december 2016 bedraagt deze ratio 0%.

Per 31 december 2016 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten voldaan, zowel naar de kredietinstellingen als naar de obligatiehouders toe.

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

XXVI. Toename of afname in behoefte aan werkkapitaal

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Toename (+)/afname (-) in activa	-8.456	24.299
Handelsvorderingen	-5.833	15.382
Belastingvorderingen	2.493	8.527
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	304	108
Andere vlottende activa	-5.420	282
Toename (+)/afname (-) in passiva	1.100	-19.651
Handelsschulden en andere verplichtingen	1.404	-24.470
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen	555	2.237
Andere kortlopende schulden	-988	48
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	129	2.534
Overige	-92	-23
TOTAAL	-7.448	4.625

XXVII. Behoeftte aan werkkapitaal

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16	31 DEC. 15
Vlottende activa – componenten werkkapitaal	A	14.841	12.769
Handelsvorderingen		10.662	5.792
Belastingvorderingen		0	1.441
Andere vlottende activa		2.902	3.954
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten		1.277	1.582
Vlottende passiva – componenten werkkapitaal	B	39.708	31.789
Exit takse		1.775	2.967
Handelsschulden		17.778	11.739
Belastingen, sociale lasten en schulden m.b.t. bezoldigingen		4.503	2.750
Andere kortlopende schulden		1.736	579
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		13.916	13.754
Behoeftte aan werkkapitaal einde van het boekjaar	A-B	-24.867	-19.020

XXVIII. Feiten na balansdatum

Er hebben zich geen feiten na balansdatum voorgedaan. Indien er zich in aanloop naar de publicatie van dit jaarlijks financieel verslag gebeurtenissen hebben voorgedaan, zijn deze beschikbaar via www.wdp.eu.

XXIX. Financiële betrekkingen met derden

(in euro)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Commissaris		
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris	117.970	115.170
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	7.200	10.000
Belastingadviesopdrachten		
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	191.257	119.777
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten		
Belastingadviesopdrachten	48.582	59.835
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten		

In toepassing van artikel 133, §6 van het Wetboek van vennootschappen: de één-op-één-regel dient beoordeeld te worden op het niveau van WDP Comm. VA. Met goedkeuring van het auditcomité werd de één-op-één regel overschreden. De 247.039 euro bestaat voor 7.200 euro uit wettelijke opdrachten en voor 103.322 euro uit due diligence-opdrachten.

(in euro)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Erelonen inzake financiële dienst	129.268	146.543

(in euro)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Erelonen aan vastgoeddeskundigen	318.541	271.748
Stadim CVBA	109.567	123.009
Cushman & Wakefield VOF	44.524	76.635
DTZ Zadelhoff	148.800	58.088
BNP Paribas Real Estate	15.650	14.016

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Verzekeringsdekking		
Premies (in euro x 1,000)	1.460	1.522
België	608	670
Nederland	610	566
Frankrijk	67	81
Roemenië	88	97
Zonnepanelen België	44	53
Zonnepanelen Nederland	4	2
Zonnepanelen Roemenië	39	53
Verzekerde waarde van de vastgoedportefeuille (in miljoen euro)	1.679	1.488
België	733	677
Nederland	731	632
Frankrijk	67	67
Roemenië	73	40
Zonnepanelen België	44	42
Zonnepanelen Nederland	6	4
Zonnepanelen Roemenië	25	25

3. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris 2016

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

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 2016, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het mutatieoverzicht van het geconsolideerd 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 WDP Comm. VA (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de groep), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in

de geconsolideerde balans bedragen 2.182.608 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 130.232 (000) euro.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing – ISA) zoals deze in België werden aangenomen. 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 geconsoli-

deerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van het bestuursorgaan van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw Comm. VA een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2016, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de

Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 20 maart 2017

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

Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander

DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris 2015

Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2015

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde balans op 31 december 2015, de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het 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 WDP Comm. VA (de vennootschap) en haar dochterondernemingen (samen de groep), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

ten. De totale activa in de geconsolideerde balans bedragen 1.907.281 (000) euro en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 142.698 (000) euro.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (*International Standards on Auditing*) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de gecon-

solideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van het bestuursorgaan van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van WDP Comm. VA een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Euro-

pese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Antwerpen, 23 maart 2016

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

Vertegenwoordigd door
Kathleen De Brabander

DE COMMISSARIS

4. Verkorte versie van de statutaire financiële staten over het boekjaar 2016

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP Comm. VA. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aanvaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. De statutaire jaarrekening werd bij publicatie van dit jaarlijks financieel verslag nog niet neergelegd.

Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
I. Huurinkomsten	58.067	57.495
Huur	58.012	53.745
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	55	3.750
III. Met verhuur verbonden kosten	-587	-798
Te betalen huur op gehuurde activa	-862	-642
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-83	-373
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	358	217
NETTOHUURRESULTAAT	57.480	56.697
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	770
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	5.729	5.954
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1.658	1.880
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	4.071	4.075
VI. Kosten van de huurder en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	-157	-1.318
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.354	-6.600
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1.808	-1.989
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-4.546	-4.611
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	8.603	9.500
Beheersvergoeding van het onroerend goed	702	608
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	511	1.709
Opbrengsten van zonne-energie	7.390	7.183
VASTGOEDRESULTAAT	65.300	65.003
IX. Technische kosten	-1.688	-1.740
Recurrente technische kosten	-1.746	-1.705
Herstellingen	-1.570	-1.382
Verzekeringspremies	-176	-323
Niet-recurrente technische kosten	58	-35
Schadegevallen	58	-35
X. Commerciële kosten	-323	-465
Makelaarscommissies	-111	-84
Publiciteit	-103	-202
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-109	-180
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.009	-843
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.009	-843
VASTGOEDKOSTEN	-3.020	-3.047
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	62.280	61.956
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	15.179	10.939
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.691	-2.533

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
OPERATIONEEL RESULTAAT (VÓÓR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE)	74.768	70.361
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-41	-66
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs – transactiekosten)	5.024	3.346
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-5.065	-3.412
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	11.164	21.489
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen ¹	13.270	28.714
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2.106	-7.225
OPERATIONEEL RESULTAAT	85.891	91.785
XX. Financiële inkomsten	26.666	21.267
Geïnde intresten en dividenden	26.578	21.135
Vergoeding financiële leasing en soortgelijke	0	0
Andere financiële inkomsten	88	132
XXI. Netto-intrestkosten	-30.817	-28.199
Intrestlasten op leningen	-16.956	-15.243
Geactiveerde intercalaire intresten	329	395
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-13.688	-13.235
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Andere intrestkosten	-502	-117
XXII. Andere financiële kosten	-458	-470
Bankkosten en andere commissies	-32	-57
Andere financiële kosten	-426	-413
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	49.630	62.625
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	1.787	7.839
Andere ²	47.843	54.787
FINANCIËEL RESULTAAT	45.021	55.222
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN	130.912	147.007
XXIV. Vennootschapsbelasting	-783	-1.141
XXV. Exit taks	-1.019	0
BELASTINGEN	-1.802	-1.141
NETTORESULTAAT	129.110	145.866

1 Het betreft hier enkel de schommelingen in de reële waarde van vastgoedbeleggingen. De schommelingen in de reële waarde van zonnepanelen, worden rechtstreeks geboekt op het eigen vermogen, onder de rubriek *Reserves* conform IAS 16.

2 Het betreft hier de schommelingen in de deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding.

Staat van het globaal resultaat

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
I. NETTORESULTAAT	129.110	145.866
II. ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (RECUPEREERBAAR VIA DE RESULTATENREKENING)	671	-2.954
H. Andere elementen van het globaal resultaat na belasting	671	-2.954
Herwaardering zonnepanelen België	671	-2.954
GLOBAAL RESULTAAT	129.781	142.912

Componenten van het nettoresultaat

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA-winst		
EPRA-winst	71.048	64.351
Resultaat op de portefeuille ¹	11.123	21.424
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	47.843	54.787
Herwaardering financiële instrumenten	1.787	7.839
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.691	-2.533
NETTORESULTAAT (IFRS)	129.110	145.866

(in euro per aandeel) ²	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA-winst		
EPRA-winst	3,74	3,54
Resultaat op de portefeuille ¹	0,59	1,18
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	2,52	3,01
Herwaardering financiële instrumenten	0,09	0,43
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,14	-0,14
NETTORESULTAAT (IFRS)	6,80	8,02

(in euro per aandeel) (verwaterd) ²	31 DEC. 16	31 DEC. 15
EPRA-winst		
EPRA-winst	3,74	3,54
Resultaat op de portefeuille ¹	0,59	1,18
Variaties in de reële waarde van deelnemingen	2,52	3,01
Herwaardering financiële instrumenten	0,09	0,43
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,14	-0,14
NETTORESULTAAT (IFRS)	6,80	8,02

¹ Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16	31 DEC. 15
VASTE ACTIVA		2.062.316	1.818.637
B. Immateriële vaste activa		160	96
C. Vastgoedbeleggingen		923.181	779.965
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		877.768	742.740
Projectontwikkelingen		31.213	21.728
Andere: grondreserve		14.200	15.498
D. Andere materiële vaste activa		68.975	60.305
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		676	801
Zonnepanelen		68.299	59.505
E. Financiële vaste activa		1.068.944	977.214
Activa aan reële waarde via resultaat		4.189	155
Toege laten afdekkingsinstrumenten		4.189	155
Leningen en vorderingen		489.863	467.327
Andere		489.863	467.327
Andere		574.892	509.731
Deelnemingen in verbonden ondernemingen en ondernemingen met een deelnemingsverhouding		574.892	509.731
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa		1.056	1.056
VLOTTENDE ACTIVA		90.109	67.606
A. Activa bestemd voor verkoop		1.367	823
Vastgoedbeleggingen		1.367	823
D. Handelsvorderingen		73.996	52.462
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa		14.015	12.773
Belastingvorderingen		166	7
Andere vlottende activa		13.849	12.766
F. Kas en kasequivalenten		0	454
G. Overlopende rekeningen		731	1.093
Gelopen, niet-vervallen vastgoedopbrengsten		6	7
Voorafbetaalde vastgoedkosten		223	77
Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten		130	89
Andere		372	920
TOTAAL ACTIVA		2.152.425	1.886.242

Balans – Passiva

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16	31 DEC. 15
EIGEN VERMOGEN			
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		1.031.644	767.745
A. Kapitaal		163.818	143.633
Geplaatst kapitaal		171.034	148.427
Kosten kapitaalverhoging		-7.216	-4.794
B. Uitgiftepremies		492.330	304.426
C. Reserves		246.385	173.820
D. Nettoresultaat van het boekjaar		129.110	145.866
VERPLICHTINGEN		1.120.781	1.118.497
I. Langlopende verplichtingen		931.075	973.073
A. Voorzieningen		1.045	1.046
Andere		1.045	1.046
B. Langlopende financiële schulden		866.463	910.706
Kredietinstellingen		532.350	634.311
Financiële leasing		8.164	10.355
Andere		325.949	266.040
C. Andere langlopende financiële verplichtingen		63.568	61.321
Indekkingsinstrumenten		63.568	61.321
II. Kortlopende verplichtingen		189.706	145.424
B. Kortlopende financiële schulden		163.808	124.715
Kredietinstellingen		161.838	122.229
Financiële leasing		1.970	2.485
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen		0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		13.945	9.267
Leveranciers		7.883	6.572
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		6.062	2.695
E. Andere kortlopende verplichtingen		474	312
Overige		474	312
F. Overlopende rekeningen		11.478	11.130
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten		2.338	2.913
Gelopen, niet-vervallen intresten en andere kosten		7.068	6.025
Andere		2.072	2.192
TOTAAL PASSIVA		2.152.425	1.886.242

Statutaire resultaatverwerking

(in euro x 1.000)		31 DEC. 16	31 DEC. 15
A.	Nettoresultaat	129.110	145.866
B.	Toevoeging/onttrekking reserves	34.100	58.597
1.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	14.944	21.897
	boekjaar	14.403	21.897
	realisatie vastgoed	541	0
2.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-3.239	-474
	boekjaar	-3.239	-474
3.	Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
4.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar		0
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	1.787	7.839
	boekjaar	1.787	7.839
6.	Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
	boekjaar	0	0
7.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
8.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
9.	Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden		0
10.	Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves ²	20.608	29.335
	boekjaar	20.608	29.335
11.	Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C.	Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1	56.470	51.880
D.	Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	33.885	22.149
E.	Over te dragen resultaat	4.655	13.240

1 Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed.

2 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van de deelnemingen met betrekking tot de zonnepanelen van de deelnemingen en de variaties in de reële waarde van de deelnemingen met betrekking tot het vastgoed.

Uitkeringsplicht volgens het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
NETTORESULTAAT	129.110	145.866
Afschrijvingen (+)	3.046	2.878
Waardeverminderingen (+)	83	373
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-358	-217
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-49.630	-62.625
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	41	66
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-11.164	-21.489
GECORRIGEERD RESULTAAT (A)	71.128	64.850
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed (+/-)	-541	0
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van vier jaar (-)	0	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnnen een periode van vier jaar (+)	0	0
NETTOMEERWAARDEN BIJ REALISATIE VAN VASTGOED NIET VRIJGESTELD VAN VERPLICHTTE UITKERING (B)	-541	0
TOTAAL (A+B) x 80%	56.470	51.880
SCHULDVERMINDERING (-)	0	0
UITKERINGSPLICHT	56.470	51.880

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 617 W.Venn.

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	171.034	148.427
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies	492.330	304.426
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	262.880	228.865
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-22.387	-19.148
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-59.379	-61.165
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves ²	18.979	15.374
NIET-UITKEERBAAR EIGEN VERMOGEN VOLGENS ARTIKEL 617 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	862.457	616.779
Nettoactief	1.031.644	767.745
Voorgestelde dividenduitkering	-90.788	-74.029
NETTOACTIEF NA UITKERING	940.856	693.716
RESTERENDE MARGE NA UITKERING	78.981	76.937

1 Op basis van de investeringswaarde van het vastgoed, inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot het vastgoed (zie eveneens toelichting V. *Gesegmenteerde informatie – Sectoraal resultaat* op blz. 202), aangezien deze laatste een niet-uitkeerbare reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

2 Op basis van de herwaarderingsreserves van de zonnepanelen, inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot de zonnepanelen, aangezien deze laatste een niet-uitkeerbare reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2016

	01 JAN. 16	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2015			
(in euro x 1.000)		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	
A. Kapitaal	143.633	0	0	0	
Geplaatst kapitaal	148.427				
Kosten kapitaalverhoging	-4.794				
B. Uitgiftepremies	304.426				
C. Reserves	173.820	145.866	0	0	
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)					
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	181.362		47.829		
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-18.674		-474		
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 (+/-)	-69.004			7.839	
Andere reserves	11.645		3.403		
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	68.491	145.866	-50.758	-7.839	
D. Nettoresultaat van het boekjaar	145.866	-145.866			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	767.745	0	0	0	

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT			ANDERE			31 DEC. 16
	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Andere	
	0	0	18.748	3.437	0	163.818
			19.004	3.603		171.034
			-2.256	-166		-7.216
			158.713	29.191		492.330
	0	671	0	-74.029	58	246.386
					18.191	229.191
						-19.148
						-61.165
		671			3.260	18.979
				-74.029	-3.202	78.529
	129.110					129.110
	129.110	671	175.461	-41.401	58	1.031.644

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen 2015

	01 JAN. 15	TOEWIJZING RESULTAAT BOEKJAAR 2014			
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	
(in euro x 1.000)					
A. Kapitaal	135.325	0	0	0	
Geplaatst kapitaal	139.857				
Kosten kapitaalverhoging	-4.532				
B. Uitgiftepremies	239.399	0	0	0	
C. Reserves	172.167	66.224	0	0	
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)					
Reserves voor het saldo van de variaties in de investeringswaarde van het vastgoed (+/-)	160.310		2.861		
Reserves voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)	-17.548		-1.126		
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-49.629			-19.375	
Andere reserves	14.599				
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	64.433	66.224	-1.735	19.375	
D. Nettoresultaat van het boekjaar	66.224	-66.224	0	0	
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	613.115	0	0	0	

COMPONENTEN VAN HET TOTAALRESULTAAT		ANDERE			31 DEC. 15
Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Andere	
0	0	5.338	2.970	0	143.633
		5.468	3.102		148.427
		-130	-132		-4.794
0	0	42.485	22.542	0	304.426
0	-2.954	0	-61.610	-5	173.820
				18.191	181.362
					-18.674
					-69.004
	-2.954				11.645
			-61.610	-18.196	68.491
145.866					145.866
145.866	-2.954	47.823	-36.089	-5	767.745

5. Detail van de berekening van de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures¹

(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)		
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-41	-76
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.046	47.690
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-1.057	0
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.755	-259
RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES)	31.193	47.355
VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE		
(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	96.225	98.261
Projecten	25.540	18.274
Aankopen	13.877	5.450
Verkopen	335	992
TOTAAL	135.977	122.978
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-2.215	-693
Huurinkomsten (IFRS)	133.761	122.285
(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
OPERATIONELE MARGE		
Vastgoedresultaat (IFRS)	139.661	129.086
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	130.242	118.952
OPERATIONELE MARGE	93,3%	92,1%
(in euro x 1.000)	31 DEC. 16	31 DEC. 15
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD		
Financieel resultaat (IFRS)	-28.497	-19.308
Uit te sluiten:		
Financiële opbrengsten	-796	-953
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.787	-7.839
Geactiveerde intercalaire intresten	-682	-1.338
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-770	-603
Effectieve financiële lasten (A)	-32.532	-30.042
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.109.654	976.341
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	54.949	35.302
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.164.602	1.018.643
GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD (A/B)	2,8%	2,9%

1 Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 6.5. Beheerverslag – EPRA-stats op blz. 73.

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
FINANCIEEL RESULTAAT (EXCL. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)		
Financieel resultaat (IFRS)	-28.497	-19.308
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1.787	-7.839
FINANCIEEL RESULTAAT (EXCL. VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN)	-30.284	-28.022

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 16	31 DEC. 15
HEDGE RATIO		
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	753.820	605.776
Financiële schulden aan vaste rentevoet	8.098	5.051
Obligaties aan vaste rentevoet	266.500	229.400
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.028.418	840.227
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.045.936	1.042.323
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	55.119	49.990
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.101.055	1.092.313
HEDGE RATIO (A/B)	93%	77%

(in euro x 1.000)

	31 DEC. 16 (IFRS)	31 DEC. 16 (proportio- neel)	31 DEC. 2015 (IFRS)	31 DEC. 2015 (proportio- neel)
SCHULDGRAAD				
Langlopende en kortlopende verplichtingen	1.150.256	1.208.983	1.139.008	1.190.184
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen – A. Voorzieningen	1.045	1.046	1.046	1.052
- I. Langlopende verplichtingen – C. Andere langlopende financiële verplichtingen – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	63.568	63.568	61.321	61.321
- I. Langlopende verplichtingen – F. Uitgestelde belastingen – Verplichtingen	0	107	0	197
- II. Kortlopende verplichtingen – E. Kortlopende financiële schulden – Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen – F. Overlopende rekeningen	13.916	15.286	13.777	14.667
TOTALE SCHULDENLAST A	1.071.727	1.128.976	1.062.864	1.112.947
Totale activa van de balans	2.182.608	2.241.303	1.907.281	1.958.425
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa – Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening – Toegelaten afdekkingsinstrumenten	4.189	4.189	155	155
TOTAAL ACTIVA B	2.178.420	2.237.115	1.907.126	1.958.269
SCHULDRATIO A/B	49,2%	50,5%	55,7%	56,8%





Permanent
document

11

1. Basisinlichtingen

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

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

1.2. Rechtsvorm, oprichting¹

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

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 voorwaardelijk op 16 november 2016 ingevolge een kapitaalverhoging in het kader van het toegestaan kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht en toekenning van onherleidbare toewijzingsrechten, gevolgd door de akte houdende vaststelling van de kapitaalverhoging op 28 november 2016. Beide aktes werden verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 6 december 2016 onder nummer 16166669 respectievelijk op 21 december 2016 onder nummer 16174327.

Sinds 28 juni 1999 was WDP Comm. VA ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of Financial Services and Markets Authority, afgekort FSMA, als vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoedbevak. Om beter afgestemd te zijn op de economische realiteit en omwille van het aangepast juridisch kader dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf, veranderde WDP op 16 oktober 2014 van statuut en verwierf de vennootschap dat van een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (openbare GVV). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden doorgevoerd bij akte verleden voor voornoemde notaris Yves De Ruyver, vervangende voornoemde notaris Jean-Jac-

¹ Zie in dit verband ook 3. *Geschiedenis en milestones* op blz. 18 van dit jaarlijks financieel verslag.

ques Boel, wettelijk belet, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2014 onder nummer 14199666. WDP is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel zoals bepaald in de GVV-wetgeving.

1.3. Zetel van de vennootschap (artikel 3 van de gecoördi- neerde statuten)

De vennootschap is gevestigd te 1861 Meise (Wolvertem), Blakebergen 15. De maatschappelijke zetel kan zonder statutenwijziging verplaatst worden in België bij besluit van de zaakvoerder, mits inachtneming van de taalwetgeving.

1.4. Ondernemingsnummer

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, onder het rechtspersonenregisternummer 0417.199.869.

1.5. Duur (artikel 2 van de gecoördi- neerde statuten)

De duur van de vennootschap is onbeperkt.

1.6. Doel van de vennootschap (artikel 4 van de gecoördi- neerde statuten)

Artikel 4 van de statuten bepaalt dat de vennootschap tot uitsluitend doel heeft (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;
- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;
- optierechten op vastgoed;
- aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de GVV een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst;
- rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare GVV's;
- aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de

verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (Real Estate Investment Trusts, verkort REIT's) genoemd;

- vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;
- alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de GVV's als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;

De vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de GVV's:

- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend;
- ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de Gereguleerde VastgoedVennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- hypotheek of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;
- kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;
- verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GVV-wetgeving) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de vennootschap vastgelegd beleid ter

dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

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

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

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

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

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

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

De financiële berichtgeving wordt gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht. Iedere geïnteresseerde kan op de website van de vennootschap (www.wdp.eu) de persberichten en de verplichte financiële informatie raadplegen. WDP past hiervoor de wettelijke bepalingen en de richtlijnen van de FSMA terzake toe. De meest recente versie van de Corporate Governance Verklaring is eveneens te vinden op de website (www.wdp.eu). De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De verplichtingen van de vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering, staan vanaf de oproe-

ping tot en met de deelname en de stemming in extenso vermeld op het investor relations-gedeelte van de website van WDP (www.wdp.eu/nl/voor-investeerders/aandeelhoudersinformatie/algemene-vergadering). Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de vennootschap gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de Algemene Vergadering waarop zij betrekking heeft.

Informatie opgenomen door verwijzing

Dit jaarlijks financieel verslag geeft de informatie over de boekjaren 2016 en 2015. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2014 verwijzen we naar de jaarverslagen van 2015 en 2014, dewelke kunnen worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu.

2. Maatschappelijk kapitaal

2.1. Geplaatst kapitaal (artikel 6 van de gecoördineerde statuten)

Het geplaatst kapitaal van WDP Comm. VA bedraagt 171.034.254,51 euro en wordt vertegenwoordigd door 21.326.043 gewone aandelen, die elk 1/21.326.043^{ste} deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

2.2. Toegestaan kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

I. 148.427.695,51 euro (a) indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het voorkeurrecht van de aandeel-

houders van de vennootschap betreft, (b) en indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met mogelijkheid tot uitoefening van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde VastgoedVennootschappen) van de aandeelhouders van de vennootschap betreft,

II. 29.685.539,10 euro voor alle vormen van kapitaalverhoging anders dan deze gevisieerd in punt I hierboven, met dien verstande dat het maatschappelijk kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 148.427.695,51 euro in totaal gedurende de periode van vijf jaar te rekenen vanaf 3 mei 2016.

Deze machtiging is hernieuwbaar. De zaakvoerder heeft tot op heden eenmaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om kapitaal te verhogen, waardoor het beschikbaar saldo van het toegestaan kapitaal nog 129.423.892,12 euro bedraagt.

Deze kapitaalverhoging(en) kan (kunnen) uitgevoerd worden door inbreng in geld, door inbreng in natura of door de omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de vennootschap (opgesteld uit hoofde van de toepasselijke regelgeving op de GVV's) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met creatie van nieuwe effecten, overeenkomstig de regels voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen, de toepasselijke regelgeving op de GVV's en de huidige statuten.

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

Onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 en 606 van het Wetboek van vennootschappen, kan de zaakvoerder daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van een of meer bepaalde personen andere dan personeelsleden van de vennootschap of van haar dochtervennootschappen, voor zover aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten. Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, zijn de voormelde beperkingen in het kader van de opheffing of beperking van het voorkeurrecht niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten de bijzondere voorwaarden in het kader van een inbreng in natura (zie 2.4. *Wijziging van het kapitaal*) worden nageleefd (met inbegrip van de mogelijkheid een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend). Deze bijzondere regels

inzake de kapitaalverhoging in natura zijn echter niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

2.3. Inkoop van eigen aandelen (artikel 10 van de gecoördineerde statuten)

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

Daarenboven mag de zaakvoerder, voor een periode van vijf jaar na 8 april 2016, voor rekening van de vennootschap de eigen aandelen van de vennootschap verwerven, in onderpand nemen en wedervervreemden (zelfs buiten de beurs) aan een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan 0,01 euro per aandeel (verwerving en in onderpand nemen) resp. 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie (wedervervreemding) en die niet hoger mag zijn dan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie (verwerving en in onderpand nemen), zonder dat de vennootschap meer mag bezitten dan 10 procent van het totaal aantal uitgegeven aandelen.

Op 31 december 2016 had WDP Comm. VA geen eigen aandelen in bezit.

2.4. Wijziging van het kapitaal (artikel 11 van de gecoördineerde statuten)

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door een besluit van de zaakvoerder, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering en mits instemming van de zaakvoerder, en dit met naleving van de toepasselijke regelgeving op de GVV's.

Overeenkomstig de GVV-wetgeving, moeten bij uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, de volgende voorwaarden nageleefd worden:

- de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden in het verslag van de zaakvoerder voorzien door artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen, evenals in de oproepingen tot de Algemene Vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;
- de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbreng-overeenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig dagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de

akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden;

- het verslag van de zaakvoerder voorzien door artikel 602 van het Wetboek van vennootschappen moet eveneens de weerslag aanduiden van de voorgestelde inbreng op de situatie van vroegere aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Deze regels met betrekking tot de inbreng in natura zijn mutatis mutandis van toepassing op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

Met toepassing van de GVV-wetgeving, kan bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven, indien aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

3. Zeggenschap in de vennootschap (artikel 14 van de gecoördineerde statuten)

De zeggenschap in WDP Comm. VA berust bij de statutaire zaakvoerder De Pauw NV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger. Dit is sedert 1 september 2002 Tony De Pauw, met toepassing van artikel 61, § 2 van het Wetboek van vennootschappen. De aandelen van De Pauw NV zijn volledig in handen van de maatschap RTKA, vertegenwoordigd door Tony De Pauw in de Raad van Bestuur van De Pauw NV.

Voor verduidelijking van het begrip zeggenschap, zie 2. *Enige achtergrond: de Comm. VA en haar statutaire zaakvoerder* onder 6.7. *Beheerverslag – Corporate governance* op blz. 93.

4. Commissaris (artikel 20 van de gecoördineerde statuten)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren, een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, aangesteld als commissaris van WDP Comm. VA. Op 27 april 2016 werd de commissaris, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander, herbenoemd tot de jaarvergadering van 2019. WDP heeft op 6 december 2016 een procedure van openbare aanbesteding gelanceerd voor dit mandaat van commissaris in overeenstemming met de Europese Auditverordening 537/2014/EU. Ingevolge deze regelgeving komt het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren reeds ten einde op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2017 en dient deze vergadering over te gaan tot benoeming van een nieuwe commissaris of herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP Comm. VA, alsook van de overige Belgische dochtervennootschappen.

In Frankrijk werd Deloitte & Associés, vertegenwoordigd door Pierre-Marie Martin, met kantoor te 67, rue de Luxembourg, 59777 Euralille, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

In Nederland werd Deloitte Accountants BV, vertegenwoordigd door Jef Holland, met kantoor te Gustav Mahlerplein 2970, 1081 LA Amsterdam, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschappen WDP Nederland N.V. en WDP Development NL N.V.

De honoraria van de commissaris worden bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van WDP conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van vennootschappen.

5. Financiële dienst (paying agent)

ING België NV
Legal Financial Markets
Marc Sanders
Marnixlaan 24, 1000 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.be

De honoraria voor de financiële dienst worden bepaald op basis van marktconforme voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividenduitkeringen, keuzedividend, etc.) en zijn onafhankelijk van de vennootschap.

6. Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de GVV's waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en

haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de GVV en haar dochters eveneens wanneer de GVV wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige geldt als minimumprijs (in geval van vervreemding), respectievelijk maximumprijs (in geval van verwerving) voor de GVV, wanneer de tegenpartij een nauw bij de GVV betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op GVV's) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.

De GVV-wetgeving formuleert wettelijke verplichtingen in verband met de werkwijze door de vastgoeddeskundigen om de nodige onafhankelijkheid van de vastgoedschaters te vrijwaren bij de waardering van het vastgoed. Er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen. Tevens is voor de GVV de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een vervanging van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de GVV de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van

drie jaar benoemen. Bovendien mag de deskundige gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast, waarna een cooling off-periode van eveneens drie jaar moet volgen. Een deskundige die al een termijn van drie jaar achter de rug heeft, zal dus slechts voor een nieuwe termijn van drie jaar mogen worden aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

De door WDP Comm. VA aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

Stadim CVBA, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), te 2600 Antwerpen – België, vertegenwoordigd door de heer Philippe Janssens;

Cushman & Wakefield VOF, Kunstlaan 56 Bus 7, te 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd door de heer Koen Nevens;

DTZ Zadelhoff, Apollolaan 150, te 1077 BG Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door de heer Leopold Willems;

BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, vertegenwoordigd door mevrouw Caroline Hussenot.

Deze natuurlijke personen zijn de rechtsgeldige vertegenwoordigers van de rechtspersonen met dewelke de contracten werden afgesloten.

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarde-

ren pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarden oppervlakte. De contracten met de vastgoeddeskundigen voldoen aan de nieuwe regelgeving ter zake.

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.

In 2016 werd 76% van de portefeuille gedekt door een verzekering. Deze reële waarde van de portefeuille omvat eveneens het grondgedeelte en het grondpotentieel, dewelke samen 36% van de reële waarde bedragen.

8. Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP Comm. VA dochtervennootschappen in verschillende Europese landen (deze dochtervennootschappen hebben niet het statuut van institutionele GVV).

- De vennootschappen van de groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.
- De vennootschapsstructuur is telkens het lokale equivalent van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA) of van een naamloze vennootschap (NV).

- WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse dochtervennootschappen, behalve in WDP Development RO (51%).

De resultaten van de dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP Nederland dat het FBI-statuuut (Fiscale Beleggingsinstelling) heeft en WDP France dat het SIIC-statuuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée) heeft, met de bijhorende fiscale transparantie. Meer informatie over het FBI-statuuut en het SIIC-statuuut is te vinden verder in dit jaarlijks financieel verslag bij 12. *Algemene informatie betreffende het REIT-statuuut* op blz. 269.

- De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhangt van de Europese moeder-dochterrichtlijn en de respectievelijke dubbelbelastingverdragen tussen België en de verschillende landen waar WDP actief is. De resultaten van de buitenlandse dochtervennootschappen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Bij de keuze van de financieringsmethodes (groepsleningen versus bankleningen) wordt steeds rekening gehouden met het effect van deze financieringen op de geconsolideerde schuldgraad van WDP (de maximale schuldgraad die op geconsolideerd niveau dient te worden gerespecteerd, bedraagt 65% met toepassing van de GVV-wetgeving. Dezelfde maximale schuldgraad geldt tevens op enkelvoudig niveau voor de GVV). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen

invloed op de schuldgraad van de groep. Bankleningen daarentegen wel.

Bij deze financieringsstrategie dient (naast de schuldgraad) vooral rekening te worden gehouden met twee belangrijke belastingprincipes die van land tot land verschillen:

- de regels met betrekking tot de thin capitalisation²-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden percentage roerende voorheffing op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

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

WDP Nederland NV heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL NV, Hoge Mosten 2, 4813 DA Breda, Postbus 9770, 4822 NH Breda.

9. Kerndata in de geschiedenis van WDP

Voor een overzicht van de voornaamste gebeurtenissen doorheen de geschiedenis van WDP, verwijzen we naar het eerste deel van dit jaarlijks financieel verslag in het hoofdstuk 3. *Geschiedenis en milestones* op blz. 18.

2 De thin capitalisation verwijst naar een excessief gebruik van vreemd vermogen voor een vennootschap, teneinde 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.



Algemene
informatie
betreffende het REIT-
statuut

12

1. Openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap

Een openbare Gereguleerde VastgoedVennootschap (openbare GVV):

- is een vastgoedvennootschap die (i) in hoofdzaak onroerende goederen ter beschikking stelt van gebruikers, (ii) binnen de wettelijke grenzen andere types van vastgoed mag bezitten (aandelen in openbare vastgoedbeveks, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere REIT's en vastgoedcertificaten), en (iii) in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten kan uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen;
- volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden;
- stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen;
- is onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB;
- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen;
- is beursgenoteerd, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor (anders dan occasioneel);
- kan exclusief of gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen aanhouden, die al dan niet het statuut van een institutionele GVV aannemen;
- dient strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren na te leven.

Openbare en institutionele GVV's staan onder toezicht van de FSMA.

Naast artikel 523 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 524 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van vennootschappen die voor alle genoteerde vennootschappen gelden, bestaan voor GVV's bijzondere regels inzake functionele belangenconflicten (op grond van artikel 37 van de GVV-Wet).

Voor meer informatie met betrekking tot elk van deze procedures, wordt verwezen naar 6.7. *Beheerverslag – Corporate governance* op blz. 92 van dit jaarlijks financieel verslag.

2. Bijzondere reglementeringen van toepassing op de openbare GVV

Vastgoedpatrimonium

Geen enkele verrichting mag tot gevolg hebben dat meer dan 20% van de geconsolideerde activa één enkel vastgoed geheel vormt, teneinde de risico's voldoende te spreiden.

De FSMA kan echter in bepaalde gevallen een afwijking toestaan op voormelde begrenzing, meer bepaald (a) voor een periode van maximum twee jaar vanaf de datum van de vergunning, (b) wanneer de GVV aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang van de aandeelhouders is, of (c) wanneer de GVV aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de investering en in het bijzonder de aard en de omvang ervan, en telkens op voorwaarde dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht niet meer bedraagt dan 33% van de geconsolideerde activa (onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten). De afwijking en de daaraan verbonden voorwaarden moeten gedetailleerd worden opgenomen in het prospectus en in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen die worden opgesteld door de GVV, tot de afwijking geen uitwerking meer heeft.

Dergelijke afwijking werd op heden niet toegekend aan WDP, gezien zijn afdoende spreiding van de portefeuille.

Financiële verslaggeving

De Europese wetgeving bepaalt dat de openbare GVV's, zoals alle andere beursgenoteerde vennootschappen, hun geconsolideerde jaarrekening moeten opstellen volgens de internationale referentie IAS/IFRS. Daarnaast dient een openbare GVV (evenals een institutionele GVV), met toepassing van de GVV-wetgeving, haar enkelvoudige jaarrekening eveneens op te stellen overeenkomstig de IAS/IFRS-normen. Aangezien vastgoedbeleggingen het grootste deel vormen van de activa van een GVV, moeten GVV's deze waarden aan hun reële waarde met toepassing van IAS 40.

Waardering

De reële waarde van een bepaald vastgoed wordt aan het einde van elk boekjaar gewaardeerd door een onafhankelijke vastgoeddeskundige. Deze reële waarde wordt door deze deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar geactualiseerd, op grond van de marktevolutie en de kenmerken van het betrokken vastgoed. Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

Daarnaast dient de onafhankelijke vastgoeddeskundige in een aantal specifieke gevallen het bepaald vastgoed te waarderen. Dit is onder meer het geval wanneer aandelen worden uitgegeven of in geval van een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting.

Het door een openbare GVV aangehouden vastgoed wordt niet afgeschreven.

Resultaat

De vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering;
- de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de vennootschap.

Uiteraard geldt deze verplichting enkel indien het nettoresultaat positief is, en voor zover de vennootschap uitkeerbare ruimte heeft overeenkomstig het vennootschapsrecht.

Schulden en zekerheden

De geconsolideerde en de enkelvoudige schuldgraad van de openbare GVV, is beperkt tot 65% van de geconsolideerde respectievelijk enkelvoudige activa (onder aftrek van de toegelaten afdekkinginstrumenten). Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50% van de geconsolideerde activa (onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkinginstrumenten) stelt de openbare GVV een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer zou bedragen dan 65% van de geconsolideerde activa.

Een openbare GVV of haar dochtervennootschappen mogen enkel een hypotheek of andere zekerheden of garanties verlenen in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de groep. Het totale bedrag dat gedekt is door deze hypotheeken, zekerheden of garanties mag niet meer bedragen dan 50% van de totale reële waarde van het vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen. Bovendien mag de verleende hypotheek, zekerheid of garantie op maximum 75% van de waarde van het bezwaarde goed betrekking hebben.

Institutionele GVV

Dochtervennootschappen van een openbare GVV dienen steeds exclusief of gezamenlijk gecontroleerd te worden door de openbare GVV. Naast de (traditionele) vastgoedvennootschap, kunnen de dochtervennootschappen van een openbare GVV het statuut aannemen van een institutionele GVV (die haar financiële middelen uitsluitend aantrekt bij in aanmerking komende beleggers en waarvan de effecten uitsluitend door dergelijke beleggers kunnen worden verworven). Dit statuut laat de openbare GVV toe om bijvoorbeeld specifieke projecten te verwezenlijken met een derde.

Indien de openbare GVV de controle heeft over een institutionele GVV, mag zij in principe geen dochtervennootschappen naar Belgisch recht hebben die de vorm aannemen van een gewone vastgoedvennootschap. Institutionele GVV's vallen onder het (gedeeltelijk) toezicht van de FSMA.

WDP heeft geen dochtervennootschap die het statuut van institutionele GVV heeft.

Fiscaal stelsel

De (openbare en institutionele) GVV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, doch slechts op een beperkte belastbare grondslag, bestaande uit de som van (1) de door haar ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en (2) de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten, andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen. Daarnaast kan zij worden onderworpen aan de bijzondere aanslag geheime commissielonen van 309% op de uitgekeerde commissies en bezoldigingen die niet worden verantwoord door individuele fiches en een samenvattende opgave. De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV is vanaf 1 januari 2017 in principe gelijk aan 30%.

De vennootschappen die hun vergunning als GVV vragen of die fuseren met, of een deel van hun onroerend vermogen afsplitsen met overdracht naar een GVV, zijn onderworpen aan een meerwaardebelasting (de zogenaamde exit taks) van 16,995% (16,5% vermeerderd met de crisisbijdrage van 3%). Deze exit taks is de fiscale prijs die dergelijke vennootschappen moeten betalen om het gemeenrechtelijk belastingregime te verlaten. Fiscaal wordt deze overgang behandeld als een (gedeeltelijke) verdeling van het maatschappelijk vermogen door de vennootschap aan de GVV. Bij een verdeling van het maatschappelijk vermogen moet een vennootschap het positieve verschil tussen de uitkeringen in geld, in effecten of in enige andere vorm, en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal (met andere woorden de meerwaarde die in de vennootschap aanwezig is) behandelen als een dividend. Het Wetboek van de inkomstenbelastingen stelt dat de uitgekeerde som gelijk is aan de werkelijke waarde van het

maatschappelijk vermogen op de datum waarop deze verrichting heeft plaatsgevonden (art. 210, § 2 W.I.B. 1992). Het verschil tussen de werkelijke waarde van het maatschappelijk vermogen en de gerevaloriseerde waarde van het gestorte kapitaal wordt gelijkgesteld met een uitgekeerd dividend. Van dat verschil mogen de reeds belaste reserves afgetrokken worden. Wat daarna overblijft, vormt aldus in de regel de belastbare basis die onderhevig is aan het tarief van 16,995%.

3. Fiscale Beleggingsinstelling (FBI)

Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland NV het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing, waardoor vanaf dan het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- WDP Nederland dient een B.V., N.V. of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland N.V. mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarde gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- De operationele winsten van WDP Nederland N.V. dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop

van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland N.V.

- De uitgekeerde winsten dienen gelijkelijk over alle aandelen te worden verdeeld.
- De aandelen in WDP Nederland N.V. dienen voor 75% of meer te worden gehouden door een lichaam dat niet is onderworpen aan een belasting naar de winst.
- De aandelen mogen niet voor 5% of meer (in)direct gehouden worden door natuurlijke personen.
- De aandelen mogen niet voor 25% of meer via in het buitenland gevestigde fondsen voor in Nederland wonende personen of gevestigde rechtspersonen worden gehouden.

4. Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC)

Sinds 2005 is voor WDP via zijn vaste inrichting in Frankrijk en haar dochteronderneming WDP France SARL het SIIC-regime (Société d'Investissement Immobilier Cotée) van toepassing, waardoor vanaf dan het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- De moedermaatschappij moet de structuur hebben van een NV of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan toegelaten worden om genoteerd te worden op de beurs. Deze moedermaatschappij dient genoteerd te zijn op een beurs naar EU-recht.
- De hoofdzakelijke activiteit van de SIIC dient beperkt te worden tot de verhuring van onroerend goed. Vastgoedontwikkelingen mogen 20% van de brutoboekwaarde van de portefeuille niet overschrijden.
- De aandelen in WDP mogen voor niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen.
- De winst afkomstig uit de verhuur van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in de personenvennootschappen of dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuuut hebben geopteerd, opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut en de aandelen in de winst in personenvennootschappen, zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.
- Als uitkeringsplicht van het resultaat geldt 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-statuuut, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuuut gekozen hebben.
- Betaling van een exit taks tegen een aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die gekozen hebben voor het SIIC-statuuut, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

13

Lexicon

Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde. Zie ook *Overdrachtskosten*.

Aanvansrendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook *Aanschaffingswaarde*.

AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive)

Deze 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.

APM (Alternative Performance Measure)

Dit betreft een financiële maatstaf betreffende de historische of toekomstige financiële prestatie, financiële positie of cashflow van een onderneming die niet werd gedefinieerd in de gebruikelijke richtlijnen inzake rapportering. In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit jaarlijks financieel verslag via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie zal ook steeds van een symbool (↗) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft.

Bedrijfsmarge

↗Zie *Operationele marge*. (APM)

Bezettingsgraad

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

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable¹, Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

Brutodividend

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

Bullet lening

Een schuldinstrument van het type bullet impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten ver-

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

schuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

Compliance Officer

De compliance officer is belast met het toezicht op de naleving van de gedragsregels inzake financiële transacties die in het corporate governance charter zijn opgenomen.

Contractuele huurprijzen/-gelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Corporate Governance Code 2009

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld. De Belgische Corporate Governance Code is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

Dealing Code

Gedragscode met regels die moeten worden gevolgd door de leden van de Raad van Bestuur en de daarin aangeduide personen die door de vennootschap uitgegeven financiële instrumenten willen verhandelen.

Derivaten

Als kredietnemer wenst WDP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (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

margevereisten op voor niet-geclearde transacties en onderwerpt deze ctp's aan strikte organisatorische vereisten, gedragsregels en prudentiële vereisten.

EPRA (European Public Real Estate Association)

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).

EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)

➤ Administratieve en operationele kosten (inclusief de directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. (APM)

EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)

➤ Administratieve en operationele kosten (exclusief de directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten. (APM)

EPRA NAV

➤ Dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posities uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn. Zie ook www.epra.com. (APM)

EPRA NNNAV

➤ Dit is de EPRA NAV die werd aangepast zodat ze ook de reële waarde van (i) financiële instrumenten, (ii) schulden en (iii) uitgestelde belastingen omvat. Zie ook www.epra.com. (APM)

EPRA-winst

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

EPRA-winst per aandeel

➤ Betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. (APM)

Ex-Date

Datum vanaf wanneer het aandeel verhandeld wordt op de beurs zonder recht op de komende dividenduitkering, met andere woorden de dag van het knippen van de coupon.

Exit taks

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

Facility management

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

Fair value

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook 12. *Algemene informatie betreffende het REIT-statuu*t op blz. 269.

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

► Dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer. (APM)

Free float

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en

Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

FSMA (Financial Services and Markets Authority)

De FSMA 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.

Gemiddelde kost van de schulden

► Dit is de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden en indekkingsinstrumenten gedurende die periode. (APM)

Gereguleerde VastgoedVennootschap (GVV)

Een Gereguleerde VastgoedVennootschap is een beursgenoteerde operationele vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers en beantwoordt aan de wettelijke kenmerken zoals bepaald in de GVV-wetgeving. Zij positioneert zich in een internationale context als REIT, gekarakteriseerd door een regime van fiscale transparantie. De GVV staat onder het pru-

dentieel toezicht van de Belgische regulator. Zie ook *GVV-wetgeving*.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Groenestroomcertificaten (GSC)

Deze worden voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, toegekend door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) in Vlaanderen, de CWaPE (de Commission wallonne pour l'Énergie) in Wallonië en de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) in Roemenië met een minimumprijs per certificaat.

GVV-KB

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de Gereguleerde VastgoedVennootschappen en samen met de GVV-Wet de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-Wet* en *GVV-Wetgeving* en *REIT*.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de Gereguleerde VastgoedVennootschappen en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB* en *GVV-wetgeving*.

GVV-wetgeving

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

Hedge ratio

► Percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt

tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet. (APM)

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 16 Materiële vaste activa

IAS 16 is een IAS/IFRS die de administratieve verwerking van materiële vaste activa toepast tenzij een andere standaard een andere verwerking vereist of toelaat. De voornaamste kwesties die zich voordoen bij de administratieve verwerking van materiële vaste activa betreffen de opname van activa, de bepaling van hun boekwaarde en de afschrijvingskosten en bijzondere waardeverminderv verliezen die in verband met de activa moeten worden opgenomen.

IAS 39 Financiële instrumenten: opname en waardering

IAS 39 is een IAS/IFRS die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze norm voorziet de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

IAS 40 Vastgoedbeleggingen

IAS 40 is een IAS/IFRS die van toepassing is bij de opname en waardering van en de informatievervalsing over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze

voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievereisten.

IVSC (International Valuation Standards Council)

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderingen, waarop vertrouwd dient te worden door investeerders en andere derde partijen of belanghebbenden.

IFRS NAV

De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index 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 (onder- of oververhuur, incentives, leegstand etc.).

Intrinsieke waarde

De door de onafhankelijke vastgoedexperts bepaalde waarde van de portefeuille, transactiekosten inbegrepen. De reële waarde (zie ook *Fair value*), in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de registratierechten en/of de btw af te trekken.

Interest Rate Swap (IRS)

Een Interest Rate Swap is een renteswap waarbij de partijen rentebetalingen gedurende een bepaalde looptijd tegen elkaar inruilen. WDP gebruikt Interest Rate Swaps om vlottende intrestbetalingen om te zetten in vaste intrestbetalingen, om zich in te dekken tegen een stijging van de rentevoeten.

Interest Rate Swap (callable)

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

Keuzedividend

Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op een nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden.

De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 26, §1 van de Wet van 12 mei 2014 inzake kapitaalverhogingen in geld, statutair niet van toepassing worden verklaard, voor zover dit keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een GVV, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de Wet van 12 mei 2014, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille

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

Like-for-like groei

► Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die werden vergeleken. (APM)

Liquiditeit

Dit is het gemiddelde aantal verhandelde aandelen per beursdag gemeten over een bepaalde periode.

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Nettodividend

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Operationele marge

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

Overdrachtskosten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed.

Partiële splitsing

De partiële splitsing is de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op een bestaande of nieuwe vennootschap overgaat tegen uitreiking aan de vennoten van de overdragende vennootschap, van aandelen van de verkrijgende vennootschap (artikel 677 van het Wetboek van vennootschappen).

Project management

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. WDP heeft een intern team van project managers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Portefeuillewaarde

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen.

PV-installatie

Fotovoltaïsche of zonnepaneleninstallatie.

Record Date

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

Reële waarde

zie *Fair value*.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals in onder andere de België, Nederland en Frankrijk).

Rente-indekking

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

Resultaat op de portefeuille (inclusief het aandeel joint ventures)

► Gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste

waardering van de expert, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures. (APM)

Resultaat op de portefeuille (inclusief het aandeel joint ventures) per aandeel

► Betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief het aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. (APM)

Risicobeheer

Identificatie van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en het uitwerken van een strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen.

Roerende voorheffing

Voorheffing die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Vanaf 1 januari 2017 werd het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden vastgelegd op 30%.

Schuldgraad (proportioneel)

Wettelijke ratio die volgens de regelgeving inzake GVV's wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal der activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot de GVV's.

Schuldgraad (IFRS)

► De schuldgraad (IFRS) wordt op dezelfde manier berekend als de schuldgraad (propor-

tioneel) conform het GVV-KB, maar gebaseerd op en reconcilieerbaar met de geconsolideerde balans die in overeenstemming is met IFRS waarin joint ventures verwerkt worden via vermogensmutatie. (APM)

SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

Bijzonder fiscaal statuut in Frankrijk voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt.

Take-up

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

Thin capitalisation

De thin capitalisation verwijst naar een excessief gebruik van vreemd vermogen voor een vennootschap, ten einde maximaal gebruik te maken van de fiscale intrestaftrek. In lokale fiscale regelgeving worden hieraan doorgaans limieten gesteld door de fiscale intrestaftrek te beperken op het gedeelte aan schulden dat beschouwd wordt als excessief.

Uitkeringsgraad

Percentage van de EPRA-winst dat als dividend wordt uitgekeerd over een gegeven fiscaal jaar.

Vastgoeddeskundige

Onafhankelijk vastgoedexpert die instaat voor de waardering van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedbeleggingen met inbegrip van de gebouwen bestemd voor verhuring, de vast-

goedbeleggingen in ontwikkeling met het oog op verhuring en de activa bestemd voor verkoop.

Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (non-cashitem) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

Velociteit

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

Verkoopwaarde

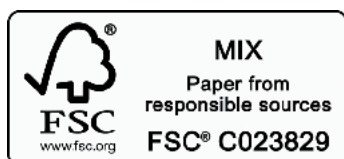
De reële waarde waaraan een bepaald onroerend goed werd verkocht.

Vervaldag huurcontract

Datum waarop een opzegmogelijkheid is binnen een huurcontract.

Voorwetenschap

Onder voorwetenschap wordt verstaan: elke niet openbaar gemaakte informatie die concreet is en die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op een of meer emittenten van financiële instrumenten of op een of meer financiële instrumenten en die, indien ze openbaar zouden gemaakt worden, een significante invloed zou kunnen hebben op de koers van deze financiële instrumenten (of deze van daarvan afgeleide financiële instrumenten).



**WDP Comm. VA**

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

[@WDP_EU](https://twitter.com/WDP_EU)

[linkedin.com/company/wdp](https://www.linkedin.com/company/wdp)

ondernemingsnummer: BE 0417.199.869

Dit jaarlijks financieel verslag is een registratiedocument in de zin van artikel 28 van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. Het werd goedgekeurd door de FSMA, overeenkomstig artikel 23 van de voormelde wet, op 21 maart 2017. Deze goedkeuring houdt geen beoordeling in van de toestand van de vennootschap.

www.wdp.eu