



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

2021

jaarverslag

INHOUDSTAFEL

1.	Woord van de voorzitter	2	5.	Aandelen en obligaties	61
2.	Dit is WDP	4	6.	Financiële resultaten en vastgoedverslag	66
	Waardecreatie volgens duidelijke pijlers	4	7.	Corporate Governance Verklaring	102
	Impact	5	8.	Risicofactoren	148
	Een solide vastgoedpartner	6	9.	Rapportage volgens erkende standaarden	159
	Ons profiel	8	10.	Jaarrekening	195
	Doel, missie, visie	9	11.	Permanent document	255
	WDP's waardeketen	10	12.	Bijlagen	268
3.	Strategie en waardecreatie	12		Externe verificatie	269
	Trends die van invloed zijn	13		Alternative performance measures	278
	Onze strategie	16		Historische financiële informatie opgenomen	
	Hoe WDP waarde creëert	18		door verwijzing	284
	Groeiplan	20		Verklaringen	286
	Climate Action Plan	22		Lexicon	288
	ESG benchmark performance	25			
4.	Performance	29			
	Future logistics	30			
	Sustainable growth	40			
	Vitally engaged	49			
	Impact by responsibility	56			

1. WOORD VAN DE VOORZITTER



“In 2021 hebben we met #TeamWDP en al onze partners verder gebouwd aan de infrastructuur die cruciaal is voor de post-Covid-economie. Ons streven naar langetermijn waardecreatie zal worden ondersteund door het nieuw aangekondigde groeiplan 2022-25, alsook ons ambitieuze Climate Action Plan, die bovendien met elkaar geïntegreerd zijn.”

Namens de ganse Raad van Bestuur ben ik verheugd dat we bij de start van 2022 kunnen aankondigen dat de initiële winstdoelstellingen van het groeiplan 2019-23 één jaar vroeger – namelijk reeds in 2022 – haalbaar zullen zijn. Het is dankzij onze consistente klantgedreven aanpak, onze focus op duurzame, rendabele groei en de kwaliteit, snelheid en expertise van onze teams dat wij een dergelijk sterk resultaat kunnen voorleggen. In naam van de volledige Raad van Bestuur wens ik al onze klanten, onze medewerkers, onze businesspartners en alle andere stakeholders van harte te bedanken voor hun inzet en vertrouwen in onze onderneming.

Het cruciale belang van logistiek – en dus ook van logistiek vastgoed – en de uiterst sterke marktdynamiek weerspiegelen zich voluit in onze operationele activiteiten. Onze bezettingsgraad klokt af op 99% – full house dus in de WDP-vastgoedportefeuille. Wederom konden we een volume van bijna 400.000 m² aan nieuwbouwprojecten opleveren aan onze klanten en werd voor het derde jaar op rij een pakket van 500 miljoen euro aan nieuwe investeringen vastgelegd. Daarvan was per jaareinde 2021 een oppervlakte van ruim 800.000 m² nog volop in ontwikkeling. Het geambieerde investeringsvolume tegen 2023 zal dus sneller dan verwacht worden gerealiseerd. WDP is derhalve klaar voor een nieuw hoofdstuk in zijn groeitraject.

Dit alles heeft zich ook vertaald in mooie financiële cijfers en metrics: de EPRA-winst per aandeel die met +10% toenam tot 1,10 euro, hoewel de balans werd versterkt met 350 miljoen euro extra kapitaal. Dit in combinatie met de sterke herwaardering van de portefeuille die heeft geleid tot een daling van de loan-to-value tot 37% en een stabiele net debt / EBITDA (adj.) van 8x. Bovendien bleef de balans niet enkel robuust maar ook liquide met een sterke buffer aan onbenutte kredietfaciliteiten van ruim 750 miljoen euro. Ook in 2022 wil WDP deze groei verder zetten met een beoogde EPRA-winststijging met +9% tot 1,20 euro per aandeel.

Ons niet-aflatend streven naar waardecreatie voor onze klanten en aandeelhouders, deed ons in de loop van 2021 verder werken aan het duurzaam verstevigen van de fundamenten van onze onderneming. Zo kwam het interne digitaliseringstraject Project Brains tot zijn ultieme vertaalslag via MyWDP, een digitaal klantenportaal voor een nog betere service naar onze klanten. Verder werd de organisatie versterkt met een aantal nieuwe talenten in verschillende domeinen en werden de interne processen, controlestructuren en risk management verder uitgebouwd. Tot slot werd de voorbereiding getroffen voor de lancering van een nieuw groeiplan en een Climate Action Plan, beiden aangekondigd eind januari ter gelegenheid van de publicatie van de jaarcijfers.

Via het nieuwe groeiplan 2022-25 GROWTH for FUTURE wenst WDP op zijn elan van rendabele duurzame groei verder te gaan, rekening houdende met een stringente kapitaal-discipline. In dit nieuwe vierjarenplan ambiëren we een jaarlijkse groei van de EPRA-winst per aandeel met +8% tot 1,50 euro in 2025. Deze ambities spelen in op de blijvende nood aan kwaliteitsvol logistiek vastgoed. Maar we zien ook meer mogelijkheden binnen de bestaande portefeuille – de toenemende grondschaarste en het prangende klimaatvraagstuk vormen niet enkel een uitdaging voor onze activiteiten maar bieden ook business opportunities. Technologie en innovatie zijn en blijven onze bondgenoten doorheen dit ambitieuze traject.

Binnen een strategie van duurzame groei, kunnen ook de klimaatdoelstellingen niet achterwege worden gelaten. Het was dus evident voor WDP om het groeiplan te integreren met een klimaatactieplan. Door middel van de ambities binnen het WDP Climate Action Plan M.A.D.E. for FUTURE streeft WDP ernaar net-zero te opereren over zijn volledige waardeketen tegen 2050. Trouw aan onze ESG-strategie, opteren we opnieuw voor doelstellingen binnen domeinen waarin we als onderneming het meeste impact kunnen realiseren. Deze doelstellingen zijn vervat in drie tracks: WDP ENERGY focust op energie-efficiëntie en productie van hernieuwbare energie, WDP DEARB+ streeft naar CO₂-reductie met aandacht voor biodiversiteit en WDP GREEN moet instaan voor een duurzaam en toekomstbestendig WDP met blijvend vlotte toegang tot (groen) kapitaal. De ambities binnen dit klimaatactieplan – en de realisatie ervan – steunen op transparante, reële verbruiksgegevens die worden verzameld door het integrated utilities and energy management platform nanoGrid. Een 25%-partnership van WDP in deze energy proptech company was dan ook een logische stap.

“

Het klimaatvraagstuk heeft ons uitgedaagd tot de creatie van business opportunities. Via innovatie en technologie willen we meewerken aan de duurzame infrastructuur van morgen. Met onze klimaatambities willen we het voortouw nemen in energietransitie en de wereldwijde strijd tegen klimaatverandering.

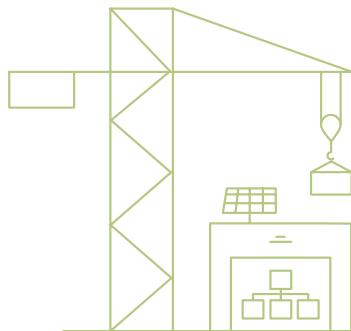
Deze groeivoorzichten en de kansen die gecreëerd worden door de positieve structurele tendensen in onze sector en mogelijkheden binnen de gediversifieerde portefeuille en klantenbasis stemmen ons aldus optimistisch voor de toekomst. Tegelijk blijven we waakzaam op korte termijn: daar waar de wereldwijde pandemie voorspoedig evolueert, werd de start van het jaar 2022 gekenmerkt door verhoogde marktvolatiliteit omwille van een wijzigend renteklimaat, de tragische gebeurtenissen in Oekraïne en daaraan gerelateerde geopolitieke spanningen. Binnen deze context menen we dat de winst van WDP inflatiebestendig is en dat onze onderneming is uitgegroeid tot een groot sterk schip dat ook in ruwe zee kan navigeren, maar tegelijkertijd de wendbaarheid van een speedboot weet te behouden. Daarbij wijken we niet af van ons doel en onze missie: een thuis aanbieden voor de supply chain en onze klanten helpen groeien via warehouses with brains.

Hierbij rekenen we zoals steeds op de professionaliteit, het streven naar kwaliteit en de drang naar innovatie van onze teams en businesspartners. En dit om onze klanten blijvend toekomstgerichte en duurzame oplossingen aan te bieden. Op deze manier dragen we bij tot de verdere uitbouw van de essentiële infrastructuur voor de post-Covid-economie en vervullen we een essentiële rol in de klimaattransitie.

Rik Vandenberghe
Voorzitter van de Raad van Bestuur

WAARDECREATIE VOLGENS DUIDELIJKE PIJLERS

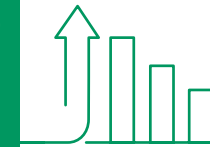
Future logistics



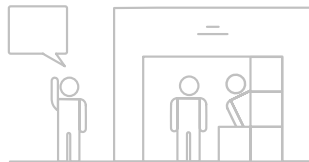
Onze 'warehouses with brains' zijn een onmisbare schakel in de supply chain van onze klanten. De hoogwaardige en toekomstgerichte, logistieke infrastructuur die wij aanbieden, faciliteert en optimaliseert de activiteiten van onze klanten en garandeert aan hen kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit.

Sustainable growth

WDP beoogt een gebalanceerde groei binnen een kader van transparante en eerlijke governance. Daarbij bieden wij antwoorden op de economische, sociale en environmental behoefte. Dit maakt van ons een betrouwbare partner voor al onze stakeholders en leidt tot gezonde operationele en financiële metrics en een aantrekkelijk en recurrent rendement.



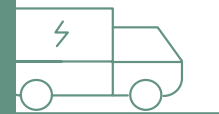
Vitally engaged



#TeamWDP is de drijvende kracht van onze waardecreatie. We zetten dan ook actief in op het welzijn, de veiligheid en de ontwikkeling van onze medewerkers. We streven naar een positieve impact van onze activiteiten op de directe omgeving en dragen bij aan de noden van de lokale gemeenschappen.

Impact by responsibility

We zetten in op een sterke en betrouwbare value chain: van onze leveranciers, die het kernproduct van WDP mee vormgeven, tot onze klanten die hun goederen wereldwijd distribueren. Door onze sterke relatie met de verschillende businesspartners kunnen we inspelen op hun wensen en uitdagingen. We dragen bij aan de gezondheid, veiligheid en integriteit van hun medewerkers. Daarnaast nemen we onze verantwoordelijkheid op het vlak van risicobeheersing in onze supply chain, inclusief de mensenrechten. Zo brengen we WDP's waardecreatie naar een hoger niveau.



IMPACT 2021

Future
logistics

WDP CLIMATE ACTION PLAN

M.A.D.E.
for FUTUREWDP ENERGY.
WDP DECARB+.
WDP GREEN.Sustainable
growth

1,10 €

EPRA-winst per aandeel
(+10% j/j)

0,88 €

Brutodividend per aandeel
(+10% j/j)

37 %

Loan-to-value
(-8 p.p. j/j)

6 mia €

Vastgoedportefeuille
(+27% j/j)

2,0 %

Gemiddelde kost
van de schulden
(-10b.p. j/j)500 miljoen euro
aan nieuwe investeringen
Ontwikkelingspijl
van 590 miljoen euroBezettingsgraad 98,6%
(98,6% in 2020)

7,9 x

Net debt / EBITDA
(adjusted)
(-0,4x j/j)

95 MWp

Solar panel capacity

Doelstellingen
binnen bereik

Groeiplan 2019-23

Vastgoedportefeuille
>6 miljard euroEPS FY 2022 guidance
1,20 euro (+9% j/j)GROWTH
for FUTURE

Nieuw groeiplan 2022-25

EPS van 1,50 euro in 2025
(+8% CAGR)Groei van de portefeuille
met 2 miljard euro

Vitaly engaged

#TeamWDP

7,9/10

Tevredenheidsscore
(8,2/10 in 2020)Impact by
responsibility

Langetermijn partnerships

90 %

Lease renewal
(90% in 2020)

50 %

Repeat business
(50% in 2020)

EEN SOLIDE VASTGOEDPARTNER



Opbouw vastgoed-
patrimonium familie
Jos De Pauw in België
(Rederij De Pauw).

Uitbouw vastgoed-
portefeuille
in Frankrijk.

Free float naar
70%.

2006-09 GROEIPLAN

Intrede in de
Roemeense
markt.

2011-13 GROEIPLAN

Strategisch groeiplan 2011-13:
drie groeipijlers: verhuringen, CO₂-
neutrale portefeuille en acquisities.

1977-1997 1999 2000 2001 2004 2006 2007 2008 2011

€ 160 miljoen € 280 miljoen € 450 miljoen € 1 miljard

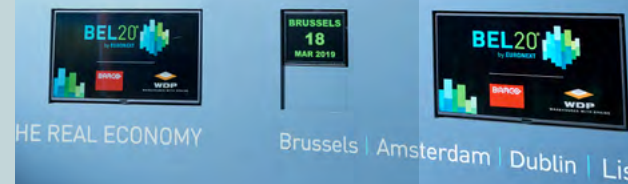
Beursintrodactie
vastgoedbevak.
Voortaan ook actief
in Italië en Tsjechië.

Nederland wordt
als nieuwe regio
toegevoegd.

**Strategisch groeiplan
2006-09:** verdubbeling
portefeuillewaarde tot
700 miljoen euro.

Lancering zonne-energieproject
(30 MWp). 1 miljoen m² aan verhuurbare
oppervlakte in de vastgoedportefeuille.





Strategisch groeiplan 2013-16: uitbreiding portefeuille met 50% tot 1,8 miljard euro en cumulatieve stijging van EPRA-winst per aandeel met 20-25%.

2013-16 GROEIPLAN

Aandeel WDP noteert ook op Euronext Amsterdam. Doelstellingen groeiplan 2013-16 één jaar eerder gerealiseerd: portefeuille van circa 2 miljard euro en EPRA-winst per aandeel van 0,71 euro.

2016-20 GROEIPLAN

WDP wordt Onderneming van het Jaar® 2017. Verhoging doelstelling aan investeringsvolume groeiplan 2016-20 tot 1,25 miljard euro door verdere groei binnen bestaande geografische kernmarkten.

Strategisch groeiplan 2019-23:

Beoogde jaarlijkse portefeuillegroei met 10% tot 5 miljard euro en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst met 6% tot 1,15 euro in 2023. WDP opgenomen in BEL 20. Regionale uitbreiding naar Duitsland. Eerste ABB voor een GVV. Rechtsvorm omgezet naar NV. Implementatie van ESG Roadmap 2019-23. Share split met factor 7.

2019-23 GROEIPLAN

2022-25 GROEIPLAN

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

€ 1,2 miljard |

| € 2 miljard

| € 2,1 miljard

| € 3,5 miljard

| € 4,2 miljard

| € 4,8 miljard

| € 6,0 miljard

GVV-statuuat.
Marktkapitalisatie voorbij
1 miljard euro.

Strategisch groeiplan 2016-20: geambieerde portefeuillegroei met 1 miljard euro tot 3 miljard euro en cumulatieve winststijging van 25% per aandeel. WDP opgenomen in AMX-index. Nieuwe kernmarkt Luxemburg.

Uitgifte eerste Green
Bond en verdere uitrol
zonnepanelenprogramma.

Robuuste balans,
sterke liquiditeit en
gediversifieerde
portefeuille
ondersteunen WDP
tijdens de Covid-
19-pandemie.
Verhoging
groeiambitie:
beoogd
investeringsvolume
van 2 miljard euro
en EPRA-winst in
2024 van min. 1,25
euro per aandeel.

Originele ambities
groeiplan
2019-23 één jaar
vroeger haalbaar.
**Introductie
nieuw groeiplan
2022-25:** ambitie
van een jaarlijkse
stijging van de
EPRA-winst per
aandeel met +8%
naar 1,50 euro
in 2025 en een
investeringsplan
van 2 miljard euro
tot een portefeuille
van 8 miljard euro.
Lancering WDP
Climate Action
Plan: net-zero
target tegen 2050
voor de volledige
waardeketen.

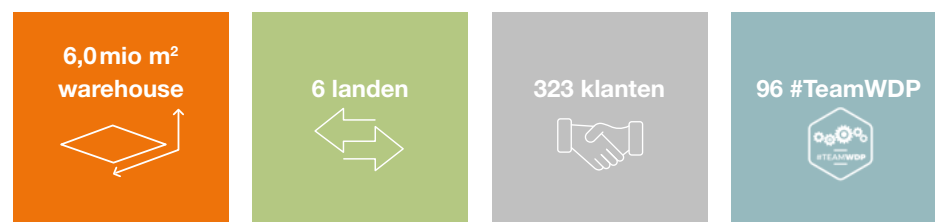


ONS PROFIEL



WDP ontwikkelt en verhuurt logistieke vastgoedruimte voor eigen rekening in lijn met de moderne industriestandaarden en sectortrends. Daarnaast investeert WDP ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuur op lange termijn. De Vennootschap is marktleider in de Benelux en Roemenië.¹ De langetermijnvisie die WDP aanhoudt bij elke vastgoedbeslissing, zet zich verder in zijn relatie met alle klanten. WDP wil immers in de eerste plaats een partner van zijn klanten zijn en met hen een succesvolle langetermijnrelatie uitbouwen en hen ondersteunen in hun activiteiten. WDP biedt hiertoe een breed scala aan panden aan die de vorm kunnen aannemen van of geschikt zijn voor opslag, XXL-distributie, manufacturing, cross-docking, high-bay, urban logistics etc. Op die manier werken we samen aan een toekomstgericht groeiverhaal.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels (BEL 20) en Amsterdam (AMX) en heeft het REIT-statuuut in België (als GVV), in Nederland (als FBI) en in Frankrijk (als SIIC). WDP is onderworpen aan het prudentieel toezicht van de toezichthoudende instantie FSMA.

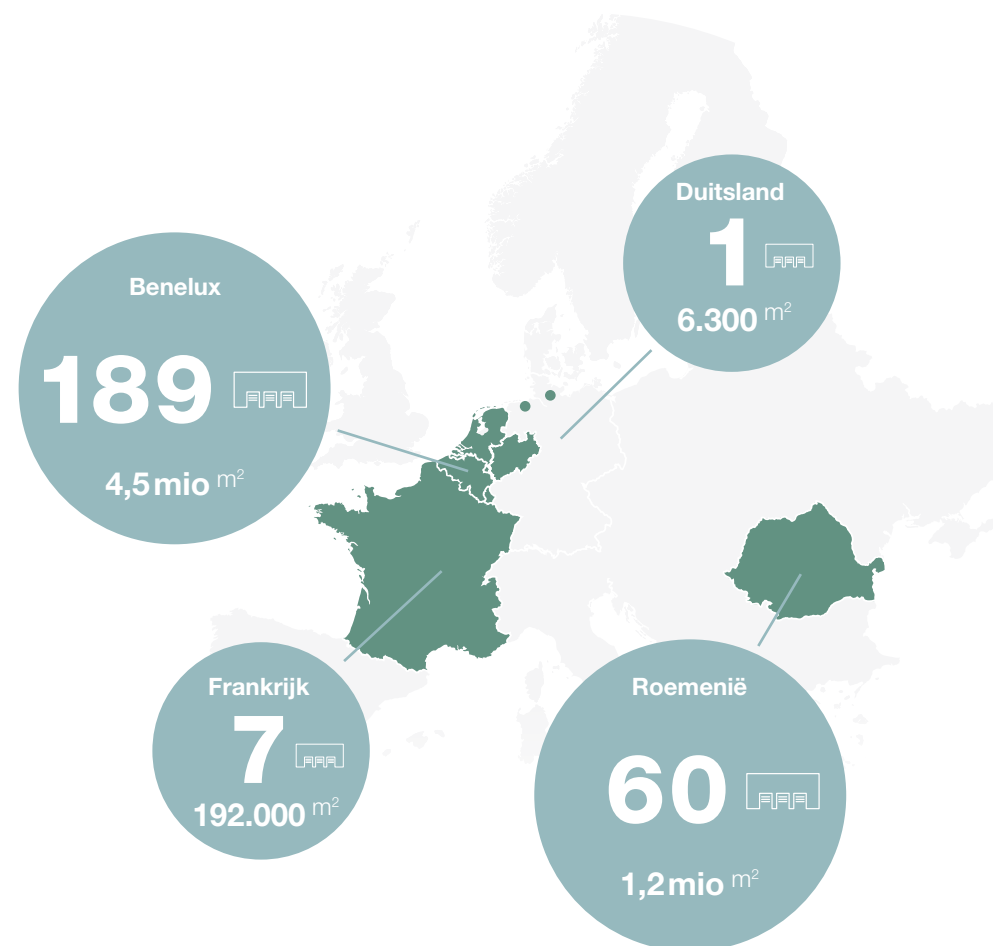


Pure player strategy

België, Nederland,
Luxemburg, Frankrijk,
Duitsland en Roemenië

Gediversifieerde klanten-
portefeuille verspreid over
diverse sectoren
en geografieën

WDP beheert zijn vastgoed-
portefeuille vanuit zijn
kantoren in Wolvertem
(België), Breda (Nederland)
en Boekarest (Roemenië)



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

DOEL, MISSIE, VISIE



Onze visie

Onze warehouses with brains helpen onze klanten groeien in het hart van hun supply chain.



Ons doel

Een **thuis** voor de **supply chain**

Warehouses zijn de spil in de supply chain voor een duurzame toekomst. Ze zijn de onmisbare voorraadschuur voor het eten op ons bord, de medicatie als we ziek zijn, de technologische snufjes die we koesteren en alle andere goederen waarvan we dagelijks afhankelijk zijn. Ze helpen mee om de supply chain robuust en veerkrachtig te maken. Onze warehouses vormen een slim en flexibel huis dat onze klant helpt om zijn operationele, sociale en klimaatdoelstellingen waar te maken. In het hart van zijn supply chain voelt hij zich thuis. Zijn thuis is ons huis. Ons warehouse with brains.

Onze missie

Wij bouwen een duurzame schil rondom het logistieke proces. Met slimme warehouses, #TeamWDP en innovatief ondernemerschap creëren we waarde voor klant en aandeelhouder.

WDP'S WAARDEKETEN

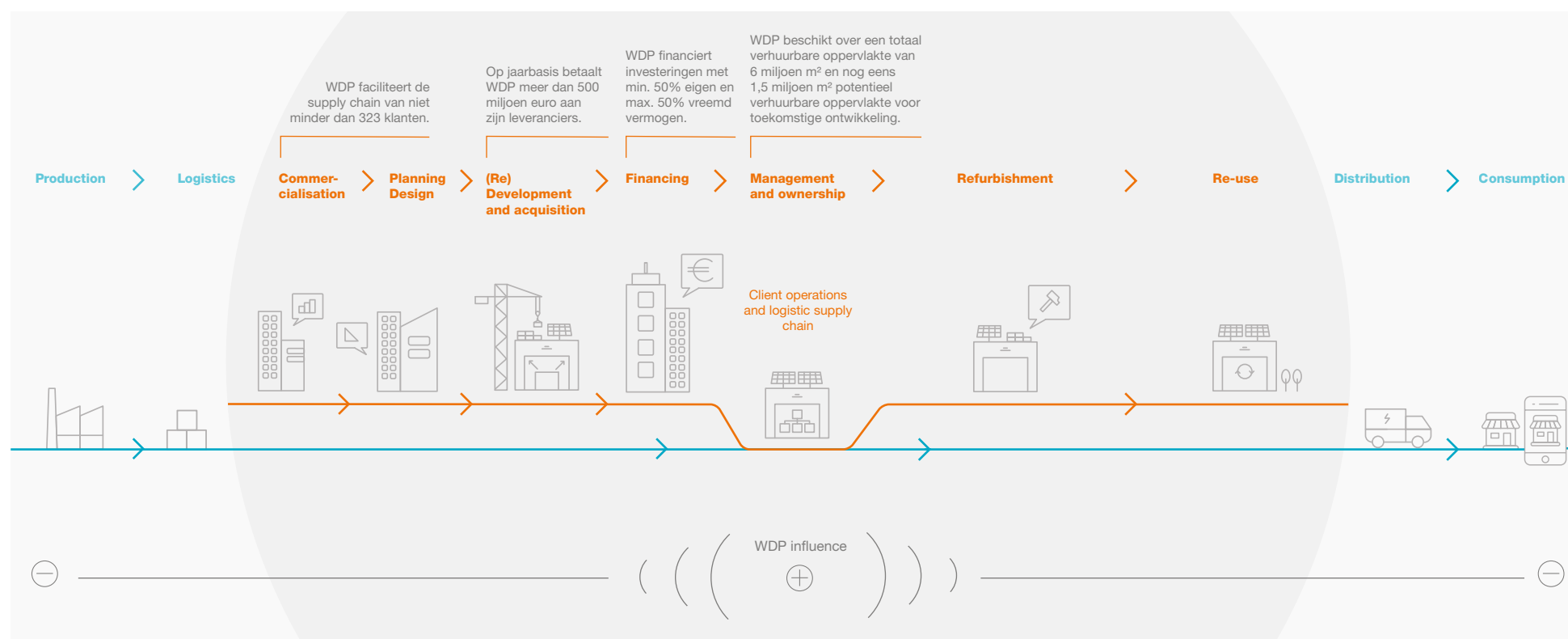
Eigen activiteiten WDP

Centraal in de waardeketen van WDP zijn de eigen activiteiten als ontwikkelaar/eind-investeerder en verhuurder van logistiek vastgoed in de Benelux, Frankrijk, Duitsland en Roemenië. WDP opereert op geïntegreerde wijze via in-house gespecialiseerde teams. Onze lokale business development teams prospecteren geschikte gronden en panden en zorgen voor de commercialisatie van nieuwe projecten en bestaande panden, ondersteund door het marketing team. Hierbij wordt nauw samengewerkt met het finance en legal team voor de structurering van de verschillende transacties en met het project development team voor wat de ontwikkeling van nieuwe projecten betreft. Het beheer en

onderhoud van onze panden is in goede handen van onze lokale property management teams. Zij nemen ook het voortouw indien een renovatie nodig zou zijn, desgevallend in samenwerking met het project development team.

Zie ook hoofdstuk 2. *Ons profiel* op blz. 8 en 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 95 voor meer details omtrent de markten waarin WDP actief is, alsook over de vastgoedportefeuille.

Zie hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie* op blz. 13 voor meer achtergrond bij de actuele trends in logistiek vastgoed.



Upstream activiteiten

Binnen onze supply chain beschouwen we onze bouwpartners (architecten, studie-bureaus, aannemers) als onze kritische leveranciers, gezien hun directe bijdrage aan het core product van WDP – het warehouse. WDP doet beroep op gerenommeerde, hoog gekwalificeerde en (financieel) betrouwbare partijen, bij voorkeur sterke lokale partners. Dit deel van onze supply chain is het meest arbeidsintensief.

Tal van adviseurs en consultants staan WDP bij in zijn activiteiten: advocaten, notarissen, makelaars, adviesbureau's op vlak van marketing, IT, human resources, milieu, duurzaamheid etc. De samenwerking is meestal project gedreven, steeds met oog voor langetermijn partnerships met partijen die vertrouwd zijn met onze business en compatibel met onze bedrijfscultuur. Als kapitaalintensief vastgoedbedrijf met een ambitieus groeiplan doen we uiteraard ook beroep op de kapitaalmarkt, bijvoorbeeld via schuldfinanciering bij zowel Belgische als buitenlandse banken en investeerders.

Zie hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 66 voor meer informatie omtrent onze investeringen, financiering en de resultaten van het afgelopen jaar.

Zie hoofdstuk 4. *Performance* op blz. 29 voor meer details omtrent onze samenwerking met de leveranciers.

Downstream activiteiten

Aan de downstream zijde van WDP's waardeketen vinden we onze klanten die onze panden huren. De klant staat centraal in onze strategie en ook hier ligt de focus op de creatie van langetermijn partnerships, hetgeen gereflecteerd wordt in de hoge bezettingsgraad, de sterke retentie en de langetermijn huurcontracten, maar eveneens in het hoge aandeel repeat business in de externe groei. We bieden hun moderne logistieke infrastructuur, waarbij we via het WDP Climate Action Plan niet louter willen inzetten op het ter beschikking stellen van een pand, maar eveneens van diensten in het kader van de energietransitie.

Zie hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 85 voor meer informatie omtrent de huursituatie van de vastgoedportefeuille.

Zie hoofdstuk 4. *Performance* op blz. 29 voor meer details omtrent onze samenwerking met de klanten en omtrent de ambities rond de verdere uitbouw van onze dienstverlening aan onze klanten.

3. STRATEGIE EN WAARDECREATIE



Supply the future

“

We willen het voortouw nemen in de wereldwijde strijd tegen klimaatverandering via onze net-zero target voor de volledige value chain.

Blz. 16 **Strategie**
Blz. 18 **Waardecreatie**

Blz. 20 **Ambitie**
Blz. 27 **Stakeholder engagement**

TRENDS DIE VAN INVLOED ZIJN

Introductie

De vraag naar logistiek vastgoed is historisch hoog. Onverwachte gebeurtenissen in de markt benadrukken nogmaals het cruciale belang van een flexibele en veerkrachtige supply chain.

Wereldwijd staan toeleveringsketens onder druk door het sterke economische herstel en een bloeiende e-commerce die werd versneld. De consument ondervindt afhankelijkheid van een efficiënte supply chain aan den lijve en de vraag naar omni-channel, voeding en farmagerelateerde activiteiten blijft sterk toenemen. De technologische vooruitgang optimaliseert de logistieke dienstverlening, de productiviteit, de efficiën-

tie en de opslagcapaciteit van de ondernemingen, hetgeen op zijn beurt de vraag naar moderne logistieke ruimte en het design ervan beïnvloedt. Bovendien zal afnemende beschikbaarheid van bouwpercelen, stijging van grondprijzen en toenemende druk tot verduurzaming leiden tot ingrijpende veranderingen in de logistieke vastgoedmarkt. Enerzijds zal in het design meer dan ooit worden ingezet op energie-efficiëntie, productie van hernieuwbare energie en een koolstofarme toekomst, anderzijds zal worden gestreefd naar minimalisatie van de (ecologische) voetafdruk van het gebouw.



Percelen voor ontwikkeling zijn beperkt beschikbaar en zetten opwaartse druk op de grondprijzen. Vastgoedbedrijven zetten dan ook meer en meer in op herontwikkelingsprojecten, de zogenaamde brownfieldontwikkelingen. Dergelijke locaties worden omgezet tot een hedendaagse logistieke site: via sanering wordt de (vroegere) vervuiling weggewerkt, duurzame technologieën en materialen worden geïmplementeerd – dus een betere ecologische voetafdruk – en al van bij de eerste schets wordt rekening gehouden met de gezondheid en veiligheid van de werknemers die er aan de slag zullen zijn. Een brownfieldontwikkeling dwingt ook om out-of-the-box te denken, bijvoorbeeld door middel van verticaal bouwen. Meerlagig bouwen optimaliseert immers de distributiecapaciteit van een pand.

“

Brownfieldontwikkelingen bieden een duurzaam en innovatief antwoord op grondschaarste.

TRENDS DIE VAN INVLOED ZIJN

14



Supply chain transformation

Bedrijven willen veerkrachtig kunnen reageren op fluctuaties en zo weerbaar de toekomst ingaan. De supply chain wordt in vraag gesteld en geheroriënteerd in functie van de gewijzigde omgeving.

De optimalisatie van de supply chain is alvast ingezet: investeringen in robotica en semi-automatische magazijnen nemen toe, organisaties zullen verder diversifiëren in hun leveranciersbestand en inzetten op verhoogde efficiëntie van hun supply chain. Dit creëert wendbaarheid en verlicht voorraadruimte door een betere afstemming van de leverancierscapaciteit en de vraag van de consument. Bovendien wordt verder ingezet op multimodale transportmogelijkheden en gaat distributie steeds vaker aan de hand van het just-in-case-model – aanleg van een veilige, strategische voorraad om stockbreuk te voor-

komen. Een grote regionalisatie van de globale supply chains in West-Europa (nearshoring), acht WDP onwaarschijnlijk: supply chains zijn immers complex en kapitaalintensief. Productie dicht bij de eindklant brengen, is bovendien duur en niet altijd regionaal gewenst. De voordelen van nearshoring zijn afhankelijk van het type product, het niveau van automatisering en andere kosten maar ook van de beslissing tot een meer regionale en zelfredzame aanpak. Wel zien we een aantal value-add activiteiten toenemen, zoals personalisering en postponed manufacturing.

“

Bedrijven zetten een volgende stap in hun supply chain.

Omni-channel

De versnelde groei van onlineverkoop heeft zich onverminderd doorgezet sinds het begin van de pandemie in 2020, net zoals de opkomst van online nichemarkten zoals woninginrichting, voeding en farma. Bedrijven dienen snel om te schakelen naar online winkelen, gedreven door digitalisering en automatisatie. De consument verwacht immers dat zijn aangekochte producten, ongeacht de afstand, snel worden geleverd, dat flexibele retour wordt aangeboden en dat het online aanbod uitgebreid is. Naast een verhoogde digitalisering, vraagt deze omni-channel dienstverlening ook om een ander type opslagruimte.

Naar verwachting blijft e-commerce een van de belangrijkste groeimotoren binnen de logistieke vastgoedsector, die zou kunnen zorgen voor de realisatie van circa 30 miljoen vierkante meter aan omni-channel gerelateerde logistieke vastgoedruimte tegen 2025.

Automatisering

Een efficiënte supply chain impliceert digitale informatiestromen in de toeleveringsketen die fluctuerende patronen voorspelt en slimme voorraadsystemen implementeert. De supply chain van de toekomst verwacht ook meer automatisatie met slimme technologieën en robotica, met grote impact op zowel het bouwontwerp als op de bedrijfsvoering. De hoge initiële investeringskost en complexiteit vormen tot op heden een remmende factor voor de integratie en adoptiegraad. Goed uitgeruste bedrijven kunnen rekenen op een beduidend concurrentievoordeel.

TRENDS DIE VAN INVLOED ZIJN



Climate transition

Duurzaamheid is niet langer een trend maar maakt integraal deel uit van de bedrijfsstrategie. De klimaatdoelstellingen kunnen enkel worden gehaald door inspanningen doorheen de volledige waardeketen.

“
Bedrijven moeten
deel uitmaken van de
klimaatoplossing.

Energie-efficiëntie is prioritair, niet enkel omwille van de zichtbare kostenbesparing, maar ook van overheidsweg. De EU Green Deal stelt een net-zero CO₂-uitstoot tegen 2050 voorop. Om deze doelstelling te behalen, wordt sterk ingezet op de verdere uitrol van hernieuwbare energie, energie-efficiëntie en duurzaam materiaalgebruik om de klimaatverandering te temperen.

De logistieke vastgoedsector engageert zich via investeringen in zonnepanelen en koolstofvrije gebouwen. Het staat vast dat wie duurzaamheid links laat liggen, risico loopt op leegstand, lagere huurniveaus en repercussies wegens non-compliance met de wetgeving.

Hoewel de investeringen voornamelijk voor rekening van de vastgoedeigenaar zijn (en waarvan voornamelijk de gebruiker de vruchten plukt), had het aanbieden van duurzame oplossingen tot op heden een beperkte impact bij de besluitvorming van de klant. Echter, klanten ondervinden nu ook toenemende druk om hun ecologische voetafdruk te reduceren. Eigenaars van logistiek vastgoed worden dus ook vanuit gebruikerszijde aangespoord om mee in te zetten op de verduurzaming van de volledige value chain.

De vraag naar gebouwen met hogere duurzaamheidsstandaarden zal zich vertalen in hogere huurniveaus. En eigenaar-gebruikers zullen een vastgoedspecialist onder de arm nemen om een oplossing te zoeken om hun bestaande, verouderde gebouw een nieuwe toekomst te geven met aandacht voor duurzaamheid en het welzijn van de werknemers. Hier ligt dus een opportuniteit voor de logistieke vastgoedsector.

ONZE STRATEGIE

Waardecreatie voor al onze stakeholders



Pure player met heldere focus

Onze strategie wil waarde creëren voor onze klanten, onze aandeelhouders en alle stakeholders.

Strategische drivers



#TeamWDP Deugdelijk bestuur

#TeamWDP vormt het kloppende hart van ons bedrijf. We willen dat onze medewerkers groeien en hun competenties aanscherpen, dat ze zich goed voelen in een sterk team dat inspeelt op de behoeftes van de klant. Integer en duurzaam ondernemen vormen de basis van ons dagdagelijkse handelen.



Duurzame gebouwen Geografische spreiding

Onze **100% client centric approach** zorgt voor de ontwikkeling van duurzame gebouwen op strategische locaties die onze klanten doen groeien en garandeert een maximale bezetting van onze warehouses.



Slimme financiering Innovatieve oplossingen

Met onze slimme warehouses **spelen we in op de hedendaagse en toekomstige logistieke vraagstukken**. De slimme financiering zorgt voor een stabiel en rendabel WDP dat waarde creëert voor alle stakeholders.

ONZE STRATEGIE



#TeamWDP

Het is belangrijk dat onze medewerkers zich goed en gewaardeerd voelen en de ruimte krijgen om hun talenten te ontplooiën. WDP wil de vaardigheden van zijn medewerkers bevorderen om een duurzaam en toegewijd team te faciliteren en capaciteit en continuïteit op te bouwen.

#TeamWDP's entrepreneurship in combinatie met korte, snelle beslissingslijnen en de vlakke structuur met ruimte voor innovatie, zorgen voor een dynamische samenwerking.

#TeamWDP is het ankerpunt doorheen het volledige proces: nadat de klijntijnen van de huurovereenkomst werden uitgezet door het commerciële team, worden de gebouwen ontwikkeld onder leiding van ervaren projectmanagers, waarna de property managers de klant ontzorgen door het beheer ervan op zich te nemen. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP de touwtjes strak in handen.



Deugdelijk bestuur

Eerlijk en correct zakendoen, een open communicatie en een transparante rapportage, staan garant voor een verantwoorde bedrijfsvoering die een evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap garandeert.



Duurzame gebouwen

WDP biedt een antwoord op de vraag naar moderne, intelligente opslagruimten met de laatste ontwikkelingen op vlak van duurzaamheid. De klant wil kunnen beschikken over een energie-efficiënte (en dus kostenverlagende) locatie die strategisch is ingeplant ten behoeve van een optimale goederenstroom. WDP biedt een gediversifieerde portefeuille aan van duurzame en state-of-the-art gebouwen die steeds zijn aangepast aan de behoeften van de sector.



Geografische spreiding

De WDP-locaties worden steeds gekozen in functie van hun strategische ligging, bijvoorbeeld in de directe nabijheid van opslag- en distributieknooppunten en/of multimodale transportmogelijkheden. De meerderheid van de panden is gelegen in het economische hart van Noordwest-Europa, in het hinterland van de havens van Amsterdam en Rotterdam – de invoer- en uitvoerpoorten voor Europa. De panden liggen gespreid langs de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille en vloeien uit naar Noordrijn-Westfalen en de havens van Bremen en Hamburg. In Centraal-Europa is WDP actief in Roemenië dat fungeert als toegangspoort voor de beleving van Zuidoost-Europa.



Slimme financiering

Bij de financiering van de vastgoedinvesteringen wordt een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen gehanteerd en wordt gestreefd naar een synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van externe groene financieringen. Op die manier wordt het investeringsritme gevolgd door het financieringstempo. Door een deel van de winst te reserveren, creëren we een financiële buffer voor de toekomst en kunnen deze middelen geherinvesteerd worden in de verdere groei van WDP.



Innovatieve oplossingen

Aan de realisatie van een nieuw pand of de verhuur van een bestaande locatie, gaat een analyse van de klant en zijn activiteiten vooraf en komen we in nauwe samenwerking tot een passende vastgoedoplossing. Meedenken met de klant impliceert openstaan voor en vooroplopen met innovatieve oplossingen inzake locatie, type pand, goederen flows, technologie, productie van hernieuwbare energie, etc.

HOE WDP WAARDE CREËERT

Input

Financieel kapitaal

Eigen middelen versterkt met

>350 mio €

Loan-to-value 36,7%

Net debt / EBITDA (adjusted) 7,9x

Green financing 800 mio € (36% van de totale schuldpositie)

Vastgoed

Verhuurbare oppervlakte 5,9 mio m²

Warehouses 257

Ontwikkelingspotentieel 1,5 mio m²

Intellectueel en menselijk kapitaal

#TeamWDP 96

Training en opleiding 17u/FTE

Flexibele bedrijfsorganisatie

Project Brains

Sociaal kapitaal

Partnership met de klant

#WeMakeADifference

Employee Code of Conduct

Supplier Code of Conduct

Natuurlijk kapitaal

M.A.D.E. for FUTURE

Energy monitoring system

Capaciteit zonne-energie 95 MWp

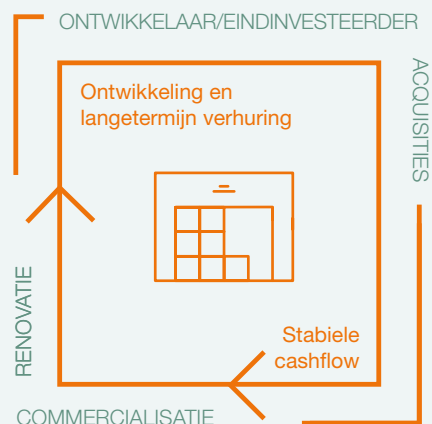
Businessmodel

DOEL

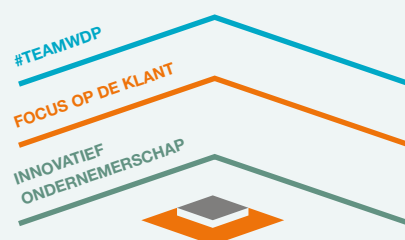
Een **thuis** voor de **supply chain**

VISIE

Onze warehouses with brains helpen onze klanten **groeien in het hart van hun supply chain**



STRATEGIE



Output

WDP electricity procurement green 56%

Energy monitoring system coverage 73%

Ledverlichting in vastgoed-portefeuille 40%

Zie blz. 30

Waarde van de portefeuille 6,0 mia €

Ontwikkelingspijplijn 594 mio €

Bezettingsgraad 98,6%

EPRA-winst per aandeel € 1,10

Dividend per aandeel € 0,88

Green certified warehouses 29%

Solar panel capacity 95 MWp

Zie blz. 40

#WeEducate 807u

Tevredenheidsscore 7,9/10

Absentee rate 0,221%

#WeCare 125.000 euro

Zie blz. 49

#SpeakUp geen inbreuken gemeld

Due diligence van kritische leveranciers geen inbreuken vastgesteld

Lease renewal 90%

Repeat business 50%

MyWDP klantenportaal

Zie blz. 56

Outcome

 **Future logistics**

De hoogwaardige logistieke infrastructuur die wij aanbieden, faciliteert en optimaliseert de activiteiten van onze klanten en garandeert aan hen kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit.

 **Sustainable growth**

WDP beoogt een gebalanceerde groei binnen een kader van transparante en eerlijke governance. Daarbij bieden wij antwoorden op de economische, sociale en environmental behoeft.

 **Vitaly engaged**

#TeamWDP is de drijvende kracht van onze waardecreatie. We zetten in op hun welzijn, veiligheid en ontwikkeling en op de omgeving van onze activiteiten en de lokale gemeenschappen.

 **Impact by responsibility**

We zetten in op een sterke en betrouwbare value chain, met oog voor gezondheid, veiligheid en integriteit. We nemen verantwoordelijkheid op vlak van risicobeheersing, inclusief mensenrechten.

Bijdrage aan SDG's



WAARDECREATIE AAN DE HAND VAN AFGELIJNDE DOELSTELLINGEN

Future logistics			
	Targets	Performance in 2021	Status
WDP DECARB+.	Scope 3 leased assets (downstream): net-zero tegen 2040 Scope 3 capital goods (upstream): net-zero tegen 2050	Eerste meting van WDP's climate footprint met 2020 als basisjaar	●○○○
WDP ENERGY.	WDP electricity procurement green: 100% tegen 2023 Energy monitoring system: 100% coverage tegen 2025 Ledverlichting: 100% coverage tegen 2030	WDP electricity procurement green: 56% Energy monitoring system: 73% coverage Ledverlichting: 40% coverage	●○○○

Vitaly engaged			
	Targets	Performance in 2021	Status
#WeMakeADifference	#WeEducate: ondersteuning van min. 100 studenten per jaar #WeAreConscious: 100% coverage energy monitoring system tegen 2025	#WeEducate: ondersteuning van 100 studenten #WeAreConscious: 73% coverage energy monitoring system #WeCare: € 125.000 financiële steun	●○○○
ESG-doelstellingen voor #TeamWDP	Jaarlijks min. 90% realisatie van de ESG-doelstellingen door #TeamWDP	90% realisatie van de ESG-doelstellingen door #TeamWDP	●●●●
WDP +100 track	Ownership, intrapreneurship, creativiteit en innovatie ingebed in #TeamWDP tegen 2025	-	●○○○

Sustainable growth			
	Targets	Performance in 2021	Status
Groeiplan 2019-23	Vastgoedportefeuille: >6 miljard euro EPRA EPS in 2021: 1,10 euro (voorheen 1,07 euro) EPRA EPS in 2024: 1,25 euro	Vastgoedportefeuille: 6 miljard euro EPRA EPS: 1,10 euro EPRA EPS FY 2022 guidance: 1,20 euro Beoogde targets binnen bereik	●●●●
Groeiplan 2022-25	Vastgoedportefeuille: 8 miljard euro EPRA EPS in 2025: 1,50 euro	-	●○○○
WDP GREEN	Green certified assets: >75% tegen 2025 Green financing: >75% tegen 2025 TCFD: adoption of requirements tegen 2024	Green certified assets: 29% Green financing: 36% TCFD: governance, risk management, metrics & targets	●●○○
WDP ENERGY	Renewable energy capacity: 250 MWp tegen 2025	Renewable energy capacity: 95 MWp	●●○○
Reporting standards, ratings en indexen	EPRA: Gold GRI: Core MSCI: A in 2023 e.v. ISS ESG: Prime C in 2023 e.v. DJSI Europe: inclusie	EPRA: Gold GRI: Core MSCI: A (sinds 2022) ISS ESG: Not Prime C- DJSI Europe: inclusie	●●●○

Impact by responsibility			
	Targets	Performance in 2021	Status
Langetermijn business-partnerships	Minstens 80% lease renewal	Lease renewal: 90% Repeat business: 50%	●●●●
Supply chain management	Verdere uitbouw en formalisering	-	●○○○

Remuneratie

Deze KPI's maken deel uit van de remuneratie van Raad van Bestuur, Management-comité en #TeamWDP.

AMBITIE GROEIPLAN 2019-23

FY 2022 GUIDANCE

>6 mia €

Vastgoed-
portefeuille

FY 2021

~€ 1,5 miljard investeringen
geïdentificeerd

1,20 €

EPRA EPS

FY 2022 guidance
+40% cumulatief

2019-23 AMBITIE

>6 mia €

Vastgoed-
portefeuille

ambitie 2023

+€ 2,0 miljard investeringen

Minstens

1,25 €

EPRA EPS

ambitie 2024
+45% cumulatief

Base year 2018 3,5 mia €

Base year 2018 € 0,86

DOELSTELLINGEN
BINNEN BEREIK

Scorecard per 31 december 2021

Dynamische ontwikkeling van de portefeuille

75% van de vooropgestelde groei geïdentificeerd

1,5 miljard euro
(geïdentificeerd investeringsvolume)

0,3 miljard euro acquisities
350 miljoen euro acquisities
40 miljoen euro verkopen

~1,2 miljard euro projecten
Green- en brownfieldprojecten en
investeringen in zonne-energie

INTRODUCTIE NIEUW GROEIPLAN 2022-25

FROM EXTERNAL GROWTH TO EXTERNAL GROWTH+

Binnen het kader van het groeiplan 2019-23 heeft WDP eind 2021 een totaalpakket aan investeringen geïdentificeerd van 1,5 miljard euro, goed voor driekwart van het beoogde cumulatieve volume van 2,0 miljard euro). Gezien WDP's ambitie van een EPRA-winst van 1,20 euro voor 2022, zijn de tot heden vooropgestelde ambities – waaronder een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,25 euro in 2024 (en origineel 1,15 euro in 2023) – één jaar vroeger haalbaar. In die context wenst WDP een nieuw hoofdstuk te starten in zijn groeitraject.

De basismotor voor winstgroei blijft de voortdurende structurele vraag naar logistiek vastgoed waardoor WDP zijn klanten verder kan helpen groeien in het hart van de supply chain. Daarnaast ziet WDP de toekomstige waardecreatie tevens ondersteund door mogelijkheden in de bestaande portefeuille – die omwille van de groeiende schaarste steeds belangrijker wordt – en ook het prangende klimaatvraagstuk biedt naast uitdagingen ook business opportunities, beide gedreven door technologie en innovatie.

**GROWTH
FOR
FUTURE**

Structurele groei	External Growth	Waardecreatie binnen de bestaande portefeuille	External Growth+	Klimaat als opportuniteit	External Growth+
INVESTERINGEN IN SUPPLY CHAIN EN OMNI-CHANNEL		KLANTGERICHTHEID EN HOOGWAARDIGE PORTFOLIO		OPSCHALING ENERGY AS A BUSINESS MET FOCUS OP ENERGIETRANSITIE	
IN DE BENELUX EN ROEMENIË (<20% IN ROEMENIË)		TOENEMENDE GRONDSCHAARSTE MET OPWAARTSE DRUK OP MARKTHUUR		SECTOR LEADERSHIP EN ENGAGEMENT MET KLANTEN/ LEVERANCIERS INZAKE DECARBONISATIE	
VERBREIDING EU-FOOTPRINT: VERDERE ONTPLOOIING IN DUITSLAND EN ACTIVERING FRANKRIJK		GOED GEPOSITIONEERD OM HOGE(RE) INFLATIE OP TE VANGEN DOOR CPI-GELINKTE HUUR		ERKENNING VAN KLIMAATRISICO'S, GECOMBINEERD MET BUSINESS OPPORTUNITIES	
STRATEGISCHE GRONDBANK MET FOCUS OP VOORVERHUURDE ONTWIKKELINGEN BINNEN ONTWIKKELAAR/INVESTEERDER MODEL		HUURHERZIENINGSPOTENTIEEL OP MIDDELLANGE TERMIJN, MET COMMERCIEËLE BENADERING		TECHNOLOGIE EN INNOVATIE	
COMPETITIEVE LOGISTIEKE SECTOR DOOR WEERBAARHEID EN GROEI VAN PROSPECTS		VERBREIDING VAN DIENSTEN (UPGRADE, INNOVATIE, DUURZAAMHEID, PROPTech ETC.)		WDP CLIMATE ACTION PLAN MET DOELSTELLINGEN DOORHEEN DE VOLLEDIGE WAARDEKETEN	

Doelstellingen 2025	1,50 € EPRA EPS	+8 % p.a.	1,10 € EPRA EPS Base year 2021
Gebaseerd op een net debt / EBITDA (adj.) ~8x	8 mia € Portefeuille	+500 mio € p.a.	6 € mia Portefeuille Base year 2021

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie alsook de macro-economische implicaties van een wijzigend renteklimaat en de tragische gebeurtenissen in Oekraïne en de daaraan gerelateerde geopolitieke spanningen).

CLIMATE ACTION PLAN

M.A.D.E. for FUTURE

Het WDP Climate Action Plan stippelt het ambitieuze pad uit dat WDP zal volgen richting net-zero doorheen zijn volledige waardeketen (scope 1, 2 en 3) tegen 2050, rekening houdende met een 1,5°C-scenario en de ambitieuze doelstellingen van de EU Green Deal. Dit plan biedt een duidelijk kader met oog voor zowel klimaatrisico's als business opportunities. M.A.D.E. for FUTURE, de inzet van dit klimaatactieplan, is duidelijk gelinkt aan de bedrijfsactiviteiten van WDP, met name Material use, Adaptation, Decarbonisation en Electrification en ligt aan de basis voor de uitrol van drie tracks met elk duidelijke, ambitieuze en transparante doelstellingen:



[Download M.A.D.E. for FUTURE](#)

WDP ENERGY.

UW ENERGIEDIENSTVERLENER



SUSTAINABLE CAR CHARGING

WAREHOUSE AS SOLAR POWER STATION

ENERGY EFFICIENCY SERVICES

NEXT GEN WAREHOUSE

RENEWABLE HEATING & COOLING

SUSTAINABLE TRUCK CHARGING

WDP electricity procurement green ¹	Renewable energy capacity
100 % tegen 2023	56 % in 2021
250 MWp tegen 2025	95 MWp in 2021

Energy monitoring system coverage ³	LED coverage ³
100 % tegen 2025	73 % in 2021
100 % tegen 2030	40 % in 2021

WDP DECARB+.

VERMINDEREN VAN ONZE ENVIRONMENTAL VOETAFDRIJK



RESPONSIBLE LAND USE

MATERIAL DATABASE AND PASSPORT

PREDICTIVE MAINTENANCE

CIRCULAR PROCUREMENT

CIRCULAR WAREHOUSE DESIGN

CARBON REMOVAL & SEQUESTRATION

Scope 1 en 2 corporate offices	Scope 1 en 2 wagenpark
Net-zero tegen 2025	Net-zero tegen 2030

Scope 3 downstream	Scope 3 upstream
Net-zero tegen 2040	Net-zero tegen 2050

WDP GREEN.

EEN DUURZAAM & FUTUREPROOF WDP



GREEN CERTIFICATIONS

TCFD

EU GREEN DEAL

EU TAXONOMY

ESG BENCHMARKS

GREEN LEASE

Adoption of recommendations ²	Green financing
TCFD tegen 2024	>75 % tegen 2025
	36 % in 2021

Green certified assets
>75 % tegen 2025
29 % in 2021

¹ Voor wat betreft de contracten die WDP in eigen beheer heeft.

² Compliance met TCFD in 2024 (jaarverslag 2023).

³ Voor relevante gebouwen.

ESG Materialiteitsanalyse

WDP heeft in het najaar van 2018 onderzocht welke de voornaamste aspecten zijn inzake ESG voor zijn relevante stakeholders. Het belang van deze materialiteiten voor de stakeholders werd hierbij getoetst, evenals de potentiële impact van elke materialiteit voor WDP, rekening houdende met de eruit voortvloeiende opportuniteiten, dan wel met de eraan verbonden risico's.

Het resultaat van deze analyse was een matrix die een duidelijke tweespalt liet zien en die ons leidde naar de voor WDP meest relevante (zeven) focusthema's – het WDP ESG Framework.

Dit werkkader werd gecreëerd met de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties als gids. Ook de analyse van trends en ontwikkelingen binnen de sector, andere ESG-frameworks, rapporteringsstandaarden (zoals de European Public Real Estate Association (EPRA), Global Reporting Initiative (GRI) en Sustainability Accounting Standards Board (SASB)) en toonaangevende rating- en research agentschappen (zoals Vigeo, MSCI, ISS en de Dow Jones Sustainability Index (DJSI)) werden mee in overweging genomen.

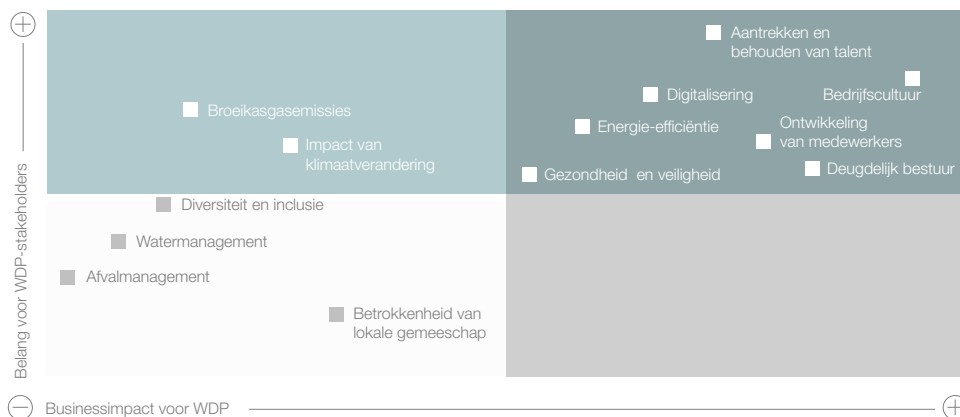
Op basis van dit framework heeft WDP zijn ESG-beleid de voorbije jaren steeds verder vormgegeven. Deze zeven focusthema's vormden tevens de basis voor de meerjarige WDP ESG Roadmap waarin alle onderliggende acties terug te vinden zijn met de daar-

aan gekoppelde verantwoordelijke personen en deadlines. Deze kent toepassing binnen #TeamWDP, hetgeen ook weerspiegeld wordt in eenieders doelstellingen.¹

In ons streven naar een meer geïntegreerde rapportering met focus op WDP's waardecreatie hebben we in 2021 vier waardepijlers gedefinieerd: Future logistics, Sustainable growth, Vitally engaged, Impact by responsibility.

In navolging hiervan en gegeven het feit dat WDP intussen meer matur is op vlak van zijn ESG-beleid – getuige daarvan zijn WDP Climate Action Plan – zullen we ook een nieuwe materialiteitsoefening uitvoeren in de loop van 2022, opnieuw binnen het kader van de SDG's.

Waar we in de materialiteitsanalyse van 2018 gestart zijn vanuit de impact van bepaalde thema's op de business van WDP, zullen we de analyse in 2022 voeren vanuit de dubbele materialiteit. Daarbij zullen we nagaan wat de effecten van WDP's business zijn op verschillende duurzaamheidsaspecten, alsook hoe dergelijke duurzaamheidsaspecten van invloed zijn op de ontwikkeling, de prestaties en de positie van de onderneming. Op deze manier bereiden we ons voor op de rapporteringsvereisten voortvloeiend uit de toekomstige Corporate Sustainability Reporting Directive.



FOCUSTHEMA'S

FOCUSTHEMA'S	WAARDEPIJLERS
 Bedrijfscultuur	Sustainable growth
 Digitalisering	Sustainable growth
 Deugdelijk bestuur	Sustainable growth
 Energie-efficiëntie	Future logistics
 Gezondheid en veiligheid	Vitally engaged / Impact by responsibility
 Ontwikkeling van medewerkers	Vitally engaged
 Aantrekken en behouden van talent	Vitally engaged

¹ Zie 4. Performance op blz. 29.

WDP's bijdrage tot de SDG's van de Verenigde Naties

De doelstellingen van de Verenigde Naties zijn onze gids. WDP wil bijdragen tot die SDG's die voor de Vennootschap en haar activiteiten het meest relevant worden geacht.

	WDP zet in op de persoonlijke en professionele ontwikkeling van zijn medewerkers via algemene en individuele opleidingen en persoonsgerichte ontwikkelingsplannen.		Ontwikkeling van medewerkers
	WDP wil een toonaangevende rol spelen in de transitie naar hernieuwbare energie en optimaal energieverbruik. Het Climate Action Plan M.A.D.E. for FUTURE formuleert concrete targets inzake green energy procurement, maximaliseren van capaciteit aan zonne-energie en gebruik van ledverlichting. Het energy monitoring system biedt een overzicht van het energieverbruik van WDP en zijn klanten als basis voor de optimalisatie van het energieverbruik.		Energie-efficiëntie
	Een veilige en gezonde werkomgeving vormt een essentiële factor binnen WDP's bedrijfsvoering. Een goede mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden is cruciaal binnen het aanwervingsbeleid. Om het talent binnen de onderneming te houden, wordt gestreefd naar continue vorming en betrokkenheid bij het bedrijf en zijn projecten.		Gezondheid en veiligheid
	Als langetermijninvesteerder speelt WDP een rol in de verdere duurzame ontplooiing van de infrastructuur binnen de regio's waarin het bedrijf actief is. WDP is ervan overtuigd dat deugdelijk bestuur zorgt voor een goed evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap.		Deugdelijk bestuur
	WDP heeft concrete targets bepaald omtrent de vermindering van de CO₂-uitstoot en ambieert een klimaatneutrale bedrijfsvoering (scope 1, 2 en 3) tegen 2050. Door in te zetten op zijn volledige waardeketen kan WDP doeltreffende acties nemen inzake klimaatverandering.		Energie-efficiëntie

ESG BENCHMARK PERFORMANCE

Introductie

Onze actieve deelname aan benchmarks en ratings en rapportage volgens erkende internationale standaarden onderstreept onze ambitie om een steeds prominentere rol op te nemen op vlak van duurzaamheid in al zijn facetten. In onze keuze houden we steeds de complementariteit en veelzijdigheid van de benchmarks voor ogen, om op die manier op een betrouwbare manier zo transparant mogelijk aan een zo breed mogelijk publiek te communiceren. We overwegen ook de toegevoegde waarde voor WDP

zelf: onze deelname moet er toe leiden dat we onze vorderingen kunnen volgen en onze prestaties beter kunnen beoordelen in het geheel van de sector. De scores die WDP ontvangt vanwege deze ratings of benchmarks maken bovendien deel uit van de prestatiedoelstellingen binnen het remuneratiebeleid van de Raad van Bestuur, het Managementcomité en #TeamWDP.

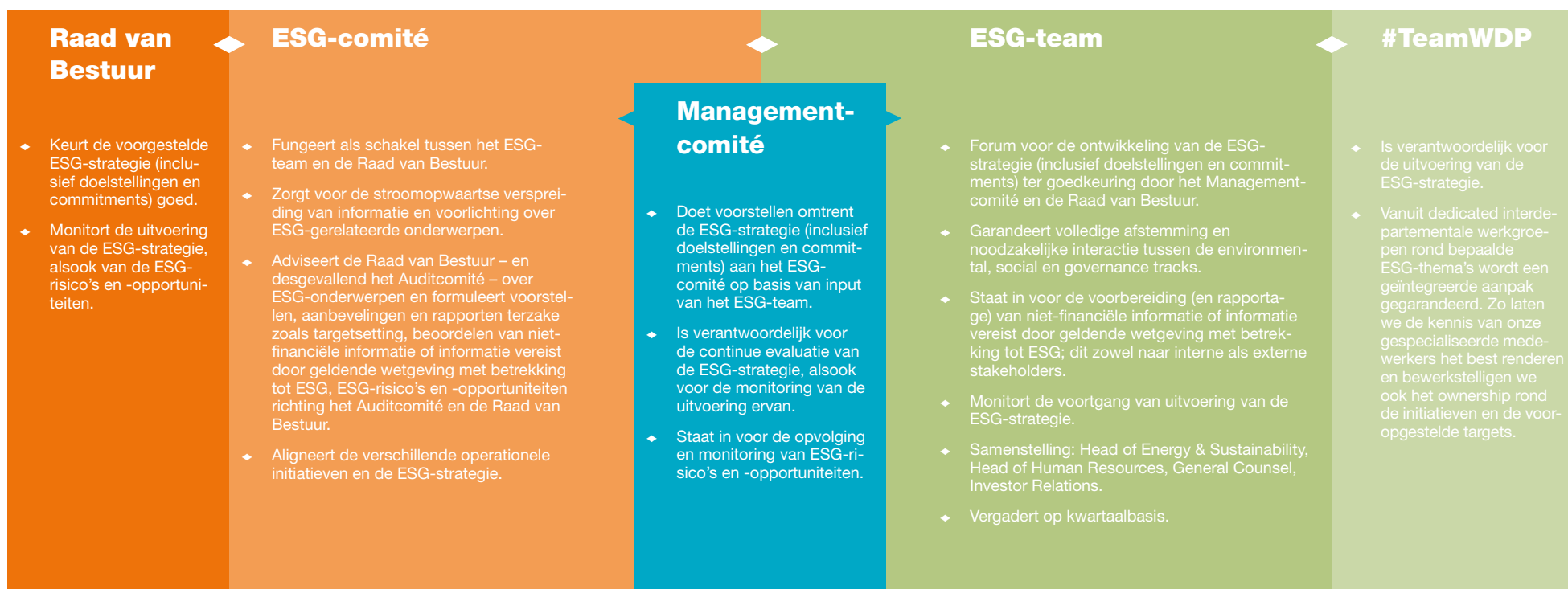
Reporting standards, ratings en indexen

	2019	Score	Ambitie	Beschrijving	Belang voor WDP
 EPRA EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION	Gold	Gold 2021	Gold	De EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) zijn bedoeld ter standaardisatie en verhoogde consistentie van de duurzaamheidsrapportage van Europese beursgenoteerde vastgoedondernemingen. EPRA sBPR zijn grotendeels gebaseerd op de GRI Standards (editie 2016) en de Construction and Real Estate Sector Supplement Disclosure.	De EPRA-rapportagestandaarden leunen nauw aan bij de (vastgoed) activiteiten van WDP en zorgen voor een transparante en consequente rapportage inzake duurzaamheid door vastgoedbedrijven. Hun aligning met de internationale standaard GRI benadrukt hun relevantie.
GRI	Core	Core 2021	Core	GRI (Global Reporting Initiative) is een onafhankelijke, internationale organisatie die bedrijven en andere organisaties helpt om verantwoordelijkheid te nemen en transparant en consequent te rapporteren inzake hun impact op de economie, het milieu en de mens, en hun bijdrage aan duurzame ontwikkeling. De GRI Standards zijn een van 's werelds meest gebruikte normen inzake duurzaamheidsrapportage.	Gerenommeerde standaard voor relevante stakeholders – zowel investeerders, beleidsmakers, capital markets en de gemeenschap. EPRA aligneert haar rapportering op deze standaard.
MSCI 	BB dec 2018	A 2022	A 2023 ev.	MSCI is een toonaangevende leverancier van beslissingsondersteunende tools en diensten voor investeerders wereldwijd. MSCI ESG Research onderzoekt, scoort en analyseert milieu-, sociale en governancegerelateerde bedrijfspraktijken (zowel op vlak van risico's als op vlak van opportuniteiten). Deze ratings, gegevens en analyses worden ook gebruikt bij de samenstelling van de MSCI ESG-indexen.	MSCI analyseert en scoort bedrijven niet enkel op environmental vlak, maar doet ook een grondige analyse inzake governance en sociaal. Deze rating is zeer gekend binnen de investor community en legt de link met CDP.
ISS ESG 	Not Prime D+	Not Prime C- 2021	Prime C 2023 ev.	ISS ESG Corporate Solutions helpt beleggers bij het benchmarken van beursgenoteerde ondernemingen met betrekking tot hun risico's en kansen en de manier waarop zij de ESG-kwesties beheren aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens die zijn gebaseerd op GRI, SASB en TCFD.	De ISS ESG Corporate Rating geeft investeerders een duidelijk beeld van de sterktes en zwaktes inzake duurzaamheidsstrategie van de door hen geanalyseerde bedrijven. Deze rating kent een groot draagvlak binnen de investor community. De link met GRI en TCFD wordt door WDP als een plus aanzien.
 Dow Jones Sustainability Indexes	Eerste deelname	Inclusie DJSI Europe 2021	Inclusie DJSI Europe 2021 ev.	De Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) zijn een familie van indices die de duurzaamheidsprestaties van genoteerde bedrijven evalueren. De DJSI vormt hét referentiepunt voor duurzaam beleggen voor beleggers en bedrijven, onder de hoede van de S&P Global. De DJSI is gebaseerd op een analyse van de economische, ecologische en sociale prestaties van bedrijven, waarbij corporate governance, risicobeheer, branding, klimaatverandering, normen voor de toeleveringsketen en arbeidspraktijken worden beoordeeld.	De opname in de DJSI Europe Index zorgt voor autonome geloofwaardigheid inzake duurzaamheid en de wijze waarop WDP inzet op ESG. De veelzijdigheid en grondige analyse van alle facetten van ESG, helpen WDP in het verder uitwerken van zijn ESG-strategie.
 CDP DISCLOSURE RISKY ACTION	-	-	Eerste deelname 2022	CDP (Carbon Disclosure Project) is een internationaal environmental disclosure system dat een overzicht geeft van de environmental metrics en het risicobeheer op het gebied van klimaatverandering, water en ontbossing van de deelnemende bedrijven. Op basis van deze data kent CDP een score toe aan elk bedrijf als waarde-meter voor hun klimaataanpak, waarbij het de voortgang van het bedrijf weergeeft op vlak van environmental stewardship.	Met de introductie van het WDP Climate Action Plan, is deelname aan CDP (Climate Change) voor WDP een vanzelfsprekendheid. Op die manier zullen (potentiële) investeerders op een onafhankelijke en transparante wijze de klimaataanpak van WDP kunnen benchmarken.

Beslissingsproces

Het beslissingsproces rond ESG is volledig ingebed in de dagdagelijkse organisatie en governancestructuur van de Vennootschap. Hieronder een overzicht van de betrokken teams en bestuursorganen met een focus op hun rol en verantwoordelijkheden. Ook hier staat een continue wisselwerking centraal en worden een top-down en bottom-up approach verenigd.

We verwijzen naar het hoofdstuk 7. *Corporate Governance Verklaring* voor meer toelichting omtrent de rol, verantwoordelijkheden en samenstelling van de Raad van Bestuur, het ESG-comité en het Managementcomité alsook omtrent het risicobeheerbeleid dat gevoerd wordt binnen WDP.



WAARDECREATIE DOOR DIALOOG EN DUIDELIJKE FOCUS

Stakeholder engagement

Wat zijn de verwachtingen van de stakeholders en hoe worden ze door WDP beantwoord.

Stakeholder	Hun verwachting	Ons engagement
Klanten	- Strategische locatie - Duurzaam vastgoed met oog voor welzijn, veiligheid en milieu - Optimalisatie van supply chain en operationele activiteiten - Betrouwbaar partnership met een duidelijk begrip van de verwachtingen van de klant - Bekwame businesspartner met deskundigheid en knowhow - Laagdrempelig contact met WDP - Ondersteuning van de klanten bij hun bijdrage aan het klimaatvraagstuk	- Hedendaagse en toekomstgerichte Warehouses with brains – logistiek vastgoed in al zijn facetten - Inhouse knowhow: voortdurende wisselwerking tussen onze property, project- en commerciële managers en (toekomstige) klanten - Zonnepanelenprogramma - Energy monitoring system in alle WDP-warehouses - Energie-efficiënte maatregelen in de gebouwen - Huurcontracten aan marktconforme voorwaarden - Snel en flexibel inspelen op vraag van de klant door onze property managers - Creatie langetermijnpartnerships - Continu samen nadenken over innovatie en duurzame oplossingen
#TeamWDP	- Work-lifebalance - Persoonlijke en professionele ontwikkeling - Attractief loonpakket - Gezondheid en veiligheid - Correct en ethisch handelen - Verantwoorde bedrijfsvoering - Goed begrip van mogelijke bezorgdheden bij de medewerkers	- Aangenaam werkkader ter ondersteuning van creativiteit, welzijn en motivatie voor #TeamWDP - Employee Code of Conduct - Corporate engagement activities - Statement #HealthyAndSafe - Geregelde communicatie aan alle medewerkers #SpeakUp (Half)jaarlijkse feedbackmomenten - Opleiding- en coachingtrajecten - Jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid - Open cultuur met ruimte voor constructieve feedback en vernieuwing - Minimale score van 8/10 in de medewerkerstevredenheidsscore
Investeerders Financiers Aandeelhouders Third-party benchmarks Analisten	- Waardecreatie en winstgeneratie - Langetermijn businessmodel met duidelijke targets en strategie met het oog op verdere groei - Stabiel partnership met WDP - ESG als onderdeel van het businessplan - Transparante communicatie door de publicatie op geregelde tijdstippen van nauwkeurige en volledige informatie inzake WDP en zijn businessplan - Objectieve performance benchmarking door deelname aan ESG-vragenlijsten - Wederzijdse dialoog - Bijdrage van WDP aan het klimaatvraagstuk	- Investerings en creatie cashflows op lange termijn - Duidelijk groeiplan met gekwantificeerde targets - Transparante communicatie en financiële informatie door middel van kwartaalpublicaties en (half)jaarverslag - Deelname aan en kennis van de verwachtingen binnen een selectie aan ESG-vragenlijsten - Uitbouw van een solide langetermijnrelatie door constante en intensieve dialoog, onder meer via jaarlijkse roadshows en beleggersbeurzen, recurrente overlegmomenten en Investor Day - Jaarlijkse Algemene Vergadering
Leveranciers	- Betrouwbaar en langetermijnpartnership waarbij de verwachtingen van WDP ten aanzien van zijn leveranciers duidelijk kenbaar zijn gemaakt, ook op vlak van duurzaamheid - Correct zaken doen - Veilige werkomgeving	- Samenwerking op basis van duidelijke afspraken en wisselwerking - Naleving van betalingstermijnen - Creatie van een langetermijnrelatie - HSES Team - HSES Corporate Action Plan - Supplier Code of Conduct - Statement #HealthyAndSafe
Beleidsmakers	- Kennis en naleving van de geldende regelgeving - Bijdrage aan de doelstellingen van de EU Green Deal	- Continue monitoring en naleving van geldende regelgeving - Open dialoog via lidmaatschap van gereputeerde beroepsorganisaties - Open dialoog met beleidsmakers in een geest van transparantie en ethisch bewustzijn - Open en pro-actieve dialoog met (lokale) regelgevende instanties tijdens cyclus van projectontwikkeling - Geen geldelijke bijdragen aan politieke partijen of politieke campagnes
Gemeenschap	- Minimale negatieve impact van activiteiten op de directe omgeving - Duidelijke communicatie inzake (de mogelijke impact van) ontwikkelingsprojecten van WDP - Maatregelen ter reductie van de ecologische impact - Economische groei - Werkgelegenheid - Duurzame bedrijfsvoering - Wederzijdse dialoog - Corporate citizenship-strategie	- Continue en wederzijdse dialoog tussen de klant, de omgeving en WDP - Direct en transparant contact met de omgeving (bv. via een infoavond) en relevante stakeholders - Corporate citizenship via #WeMakeADifference - Bijdrage tot de infrastructuur - Lidmaatschap van verschillende associaties en verenigingen

Stakeholder	Engagement in 2021		Waardepijler
Klanten	◆ 50% repeat business ◆ 90% lease renewal ◆ Dialoog met de klant: - elke klant ontmoet het property team minstens twee keer per jaar - elke klant ontmoet het sales team minstens een keer per jaar	◆ Meedenken met de klant: het meerlaagse nieuwbouwproject voor De Jong Verpakkingen illustreert hoe WDP meedenkt met de innovatieplannen van zijn klant ◆ Lancering van het WDP Climate Action Plan ◆ MyWDP, een online en responsive klantenportaal	Future logistics Impact by responsibility
#TeamWDP	◆ Opleidingsplan voor elke medewerker ◆ Het jaarlijkse HSES Corporate Action Plan 2021 en het statement #HealthyAndSafe garanderen een veilige en gezonde werkomgeving ◆ Veilig en gezond tijdens de Covid-19-pandemie ◆ Gemiddelde score van 7,9/10 in de medewerkerstevredenheidsscore	◆ Digitale innovatie ◆ Jaarlijkse feedbackmomenten in open dialoog en wisselwerking voor alle medewerkers ◆ #SpeakUp in verband met de Employee Code of Conduct: geen meldingen	Vitally engaged Sustainable growth
Investeerders Financiers Aandeelhouders Third-party benchmarks Analisten	◆ Jaarlijks 360°-overleg met elke partnerbank ◆ 1-op-1- en groepsgesprekken met circa 200 institutionele investeerders via internationale roadshows, real estate events en meerdere calls ◆ Direct contact met de particuliere investeerder via video call #CatchUp video call door CEO met retail investors ◆ Dialoog met de bestaande aandeelhouder via de Algemene Vergadering ◆ Persconferentie naar aanleiding van de jaarresultaten en replay webcast ◆ Online Financiële agenda die kwartaalpublicaties, (half)jaarverslag, (Buitengewone) Algemene Vergadering en andere relevante data aankondigt ◆ Rechten van de aandeelhouder	◆ Conference calls met analisten en investeerders naar aanleiding van kwartaalresultaten ◆ Actieve deelname aan ESG-questionnaires en -assessments van ISS, MSCI en DJSI en proactieve interactie met ISS, MSCI en DJSI ◆ Transparante communicatie inzake consensus en analistenverwachting ◆ Lancering van het WDP Climate Action Plan ◆ MyWDP, een online en responsive klantenportaal	Sustainable growth
Leveranciers	◆ De langetermijnrelaties worden ondersteund door raamcontracten met een selectie van bestaande aannemers ◆ De samenwerking met een vaste pool van aannemers, architecten, studie bureaus, legal advisors weerspiegelt het belang dat WDP hecht aan langetermijnrelaties	◆ Het jaarlijkse HSES Corporate Action Plan 2021 en het statement #HealthyAndSafe staan in voor een veilige en gezonde werkomgeving, ook tijdens de Covid-19-pandemie ◆ Supplier Code of Conduct: due diligence van onze meest kritische suppliers	Impact by responsibility
Beleidsmakers	◆ Regelmatig buurtoverleg, in samenwerking met de bevoegde instanties, bijvoorbeeld voor de projecten in Lokeren en Breda	◆ In 2021 werden 56 bouw aanvragen ingediend ◆ Proactieve interactie met FSMA en AFM ◆ WDP deed geen geldelijke bijdragen aan politieke partijen of politieke campagnes	Impact by responsibility
Gemeenschap	◆ Kennis delen: - Joost Uwents geeft les aan AMS, is lid van de general council van Vlerick Business School en is jurylid voor een afstudeerproject aan ASRE - Joost Uwents is bestuurslid bij Logistics in Wallonia en lid van de Advisory Board van EPRA - Tony De Pauw is lid van het strategisch comité van VBO - Marc De Bosscher is voorzitter van het PropTech-comité van EPRA - WDP was host van de workshop voor de opleiding Master in logistiek aan het AMS - Mickaël Van den Hauwe is Treasurer van de BE-REIT Association en is lid van het Regulatory & taxation committee van EPRA	◆ Regelmatig buurtoverleg, in samenwerking met de bevoegde instanties, bijvoorbeeld voor de projecten in Lokeren en Breda ◆ Dedicated website voor het project in Lokeren met stand van zaken van de werken ◆ In 2021 werden 56 bouw aanvragen ingediend ◆ #WeMakeADifference in 2021: #WeEducate: 807 uren ondersteuning aan opleiding door #TeamWDP, #WeAreConscious: coverage van het energy monitoring system is 73%, #WeCare: 25.000 euro aan financiële steun aan Manuel Neuer Kids Foundation en gunstige huurvoorwaarden voor MaatWERKbedrijf BWB	Vitally engaged Future logistics

4. PERFORMANCE



Verantwoord, duurzaam
en vraaggedreven groeien

“

Ons core product, het warehouse with brains,
en onze services komen tot stand aan de hand
van toekomstgerichte waardepijlers.

Blz. 30 **Future logistics**
Blz. 40 **Sustainable growth**

Blz. 49 **Vitally engaged**
Blz. 56 **Impact by responsibility**



FUTURE LOGISTICS

Introductie

Onze 'warehouses with brains' zijn een onmisbare schakel in de supply chain van onze klanten. De hoogwaardige en toekomstgerichte, logistieke infrastructuur die wij hun bieden, faciliteert en optimaliseert de activiteiten van onze klanten en garandeert aan hen kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit.

Focusthema

◆ Energie-efficiëntie

Meer info

Financiële resultaten zie blz. 66
WDP Climate Action Plan zie blz. 22
[MwWDP](#)

Stakeholder engagement 2021 zie blz. 27
Verantwoordelijke en beslissingsproces
zie blz. 26
Grievance mechanism zie blz. 47

Energie-efficiëntie



Doelstelling

Via de acties uiteengezet in de track WDP ENERGY in WDP's Climate Action Plan willen we onder meer het energieverbruik van onze gebouwen decarboniseren en verder optimaliseren, mede met het oog op het verminderen van de energiekosten voor onze klanten.

¹ Dit is de elektriciteit die door WDP wordt aangekocht en door de klant wordt verbruikt. Wij streven proactief naar meer groene energieaankopen samen met onze klanten.

² Coverage voor relevante panden.

Realisaties in 2021



56 %

WDP electricity procurement green¹



73 %

Energy monitoring system coverage²



40 %

LED lighting in our entire portfolio²



-42 % j/j

Energy consumption CO₂e

Climate footprint
WDP corporate offices
Scope 1 en 2

Acties

Standaard WDP-nieuwbouwmagazijn

Sinds enkele jaren wordt een standaard WDP-nieuwbouwmagazijn jaarlijks getoetst en geactualiseerd waarbij de energie-efficiëntie ervan één van de prioritaire overwegingen is. We zetten in op volledige isolatie van muren en daken, ledverlichting met terugdimming en bewegingsdetectie, de meest groene en energie-efficiënte isolatie en verwarmings- en airconditioningsystemen. Tijdens het gebruik van het gebouw nadien willen we dit koppelen aan concrete initiatieven als green energy procurement, slimme monitoring van energie, water, circulatie van personeel en implementatie van duurzame onderhoudsstrategieën. Tenslotte blijven we steeds op zoek naar de meest recente energieinnovaties om continu te blijven verbeteren.

PROJECT IN DE KIJKER



Het energieneutraal magazijnencomplex bestaat deels uit een gekoelde high bay waar hoogtechnologisch intelligent design instaat voor de optimalisatie van de goederenstroom en een veilige opslag van de (voedings)-producten.

– Koen Baele,
Project manager WDP

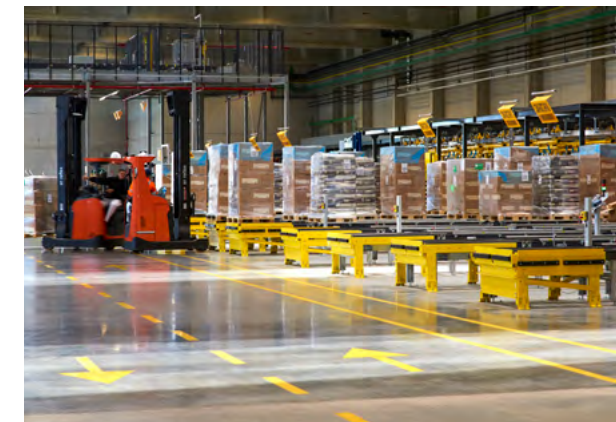


WDP en Barry Callebaut: een Belgisch succesverhaal

Op het bedrijventerrein in Lokeren heeft WDP de nieuwe thuisbasis ontwikkeld voor het Global Logistics Distribution Centre van Barry Callebaut. Deze site kwam tot stand op basis van de hoogste bouwstandaarden en bestaat uit een logistieke low bay en een 40 meter hoge, volledig geautomatiseerde high bay, goed voor een totale oppervlakte van 60.000 m². Deze nieuwe hub laat Barry Callebaut toe de wereldwijde chocoladedistributie te verankeren en zijn footprint verder te optimaliseren: een centralisatie van 8 sites en een uitbreiding van de capaciteit met wel 50%. Het distributiecentrum biedt een directe connectie met de autosnelweg E17 en de Antwerpse haven.

De unieke, duurzame logistieke hub opereert volledig energieneutraal en ontving de hoogste duurzaamheidsscore. De daken werden uitgerust met zonnepanelen, er werd gebruik gemaakt van materialen met een lage levenscycluskost, geothermie en medewerkers kunnen gebruikmaken van laadpalen voor hun elektrische voertuigen en uitgebreide fietsvoorzieningen. Deze hub is fossil free en energieneutraal door onder meer in te zetten op sterk geïsoleerde en luchtdichte gebouwen en energiezuinige verwarming en koelinstallaties, wat de resterende energievraag dekt.

Lokeren, België
Klant Barry Callebaut
Verhuurbare oppervlakte 60.000 m²
Investeringsbudget 92 miljoen euro (inclusief
investeringen voor de automatisatie)
Oplevering Q3 2021
Certificaat BREEAM Outstanding



FUTURE LOGISTICS



1 Embodied carbon emissies van ontwikkelings – en renovatie-activiteiten.

2 Dit is de elektriciteit die door WDP wordt aangekocht en door de klant wordt gebruikt. Wij streven proactief naar meer

groene energieaankopen samen met onze klanten.

3 Coverage voor relevante panden.

nanoGrid

WDP heeft in 2018 resoluut de ambitie vooropgesteld om het elektriciteits-, water en gasverbruik van de hele WDP-portefeuille te meten via een digitaal en real-time utilities and energy monitoring system genaamd nanoGrid. Deze tool meet het verbruik van nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water, maar ook de prestaties van de zonnepanelen en geeft op die manier inzicht in het verbruik van de klant (scope 3 downstream leased assets).

We zijn ervan overtuigd dat we enkel een duurzaam verschil kunnen maken in energie-efficiëntie indien we de totale impact van het verbruik in onze gebouwen in kaart kunnen brengen; met andere woorden ook het verbruik onder de door de huurder aangegane nutscontracten. Gezien het toenemende belang in de vastgoedsector van nauwkeurige energiemonitoring en data-analyse is WDP in de loop van 2021 een strategisch partnerschap aangegaan via een 25%-participatie in het energieproptechbedrijf nanoGrid. Op vandaag is nanoGrid uitgerold over 73% van WDP's vastgoedportefeuille en het vormt dan ook de perfecte basis voor de rapportering in het kader van de sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) van EPRA. Voor meer informatie en duiding rond de EPRA milieu-prestatie-indicatoren, zie hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 169.

Impact*Energie-efficiëntie in onze corporate offices*

De rapportering volgens sBPR laat ons toe om vandaag al een mooie evolutie te tonen op vlak van de energie-efficiëntie van de kantoren waar #TeamWDP werkzaam is (Wolvertem, Breda en Boekarest). Zowel de absolute als de like-for-like GHG cijfers tonen het effect van onze inspanningen tot verdere elektrificatie in onze kantoren en de overstap naar green energy procurement. In de grafiek op pagina 34 wordt de evolutie van de GHG-emissies getoond en stellen we een reductie van onze CO₂-uitstoot van onze kantoren vast van maar liefst 69% sinds 2017 (plaat-sing van de geothermische installatie in het kantoor in België) tot einde 2021.

FUTURE LOGISTICS

33



Vooruitblik

WDP maakte in januari 2022 zijn WDP Climate Action Plan bekend: **M.A.D.E. for FUTURE.**

Via de acties en pathways uitgestippeld in dit Climate Action Plan wensen we uiteraard ons core product, onze vastgoedportefeuille, verder future-proof te maken rekening houdend met de klimaatverandering en de ambitieuze doelstellingen van de EU Green Deal.

We streven naar net-zero voor het gebruik van onze gebouwen tegen 2040 (scope 3 - downstream leased assets). Hiervoor zullen we – naast groene stroom en warmte – samen met onze klanten inzetten op energie-efficiëntie en duurzaam onderhoud gebruik makend van materialen met een circulaire levensloop. Dankzij ons energy monitoring system kunnen wij de juiste complementaire voorzieningen aanbieden om de installaties nog zuiniger te maken in energie en waterverbruik.

Verder wensen we een maximale reductie van de embodied carbon te bekomen, met name deze voortvloeiend uit de ontwikkelingen, nieuwe zonnepanelen en renovaties: net-zero tegen 2050 (scope 3 – capital goods). Dit zullen we doen door gebruik te maken van duurzame materialen met circulaire levensloop. Voor zowel gebouw als energievoorziening (PV-panelen), gaan wij op zoek naar minimaal gebruik van zeldzame aardmetalen en keuze voor low-carbon isolatie, beton en staal.

“Sustainability is a way of designing, a way of developing, a way of doing business. We have it **M.A.D.E. for FUTURE.**”



Aangezien de rapportering van sBPR zich enkel toespitst op vastgoed, brengt deze ons geen verdere inzichten in de CO₂-uitstoot van ons car park. Daarvoor passen wij de methodologie van het GHG-protocol toe (voor meer informatie en duiding rond de GHG-protocol, zie hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 184).

In onderstaande grafiek wordt ook daarvan de evolutie getoond sinds 2015. Het effect van genomen acties voor een volledig elektrisch/hybride car park zal zich hier in de komende jaren manifesteren.

FUTURE LOGISTICS

We streven naar net-zero scope 1 en 2 voor onze corporate offices in 2025 en tonen zo dat WDP binnen zijn eigen organisatie ook de nodige stappen zet om een halt toe te roepen aan de klimaatopwarming. Uiteraard zijn we er ons van bewust dat dit slechts een heel klein deel, met name minder dan 1%, van onze

climate footprint uitmaakt. Vandaar onze focus op de verdere optimalisatie van onze panden voor wat betreft het energieverbruik alsook op het verbruik door onze klanten in onze panden (scope 3).

Energie-efficiëntie corporate offices

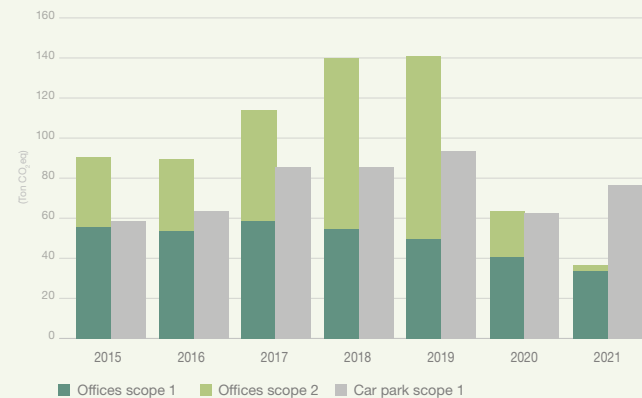
De stijging tot 2018 kan voornamelijk toegeschreven worden aan de groei van #TeamWDP en het feit dat er meer kantooroppervlakte in gebruik werd genomen, zowel in België (toename in oppervlakte met 40% in 2018) als in Nederland (verdubbeling van de oppervlakte in 2017).

In 2017 heeft men in België de keuze gemaakt om – gegeven de verdere uitbreiding en renovatie van de kantoren – een geothermische installatie te plaatsen en zo de verwarming van de gebouwen volledig te elektrificeren, hetgeen eveneens weerspiegeld wordt in het toegenomen elektriciteitsverbruik. Bovendien kent het kantoor in België een 100% groen elektriciteitsverbruik sinds 2020. Sinds mei 2021 is het kantoor in België volledig ontkoppeld van enige fossiele brandstof waardoor de positieve trend zich zal doorzetten in 2022.

De medewerkers in Roemenië hebben in 2020 hun intrek genomen in een zeer energie-efficiënt gebouw (LEED certified) met een 100% groen elektriciteitsverbruik. Dit kantoor wordt centraal verwarmd met gas hetgeen mee weerspiegeld wordt in de CO₂ – uitstoot in 2021 (scope 1).

Sinds 2021 kent het kantoor in Nederland (Energieklasse A) een 100% groen elektriciteitsverbruik. Dat kantoor is aangesloten op een lokaal warmte-koudeket hetgeen mee weerspiegeld wordt in de CO₂ – uitstoot in 2021 (scope 2).

GHG-emissies in T CO₂e



Targets



Net-zero

Scope 1 en 2
Corporate offices

AMBITIE 2025



Net-zero

Scope 1 en 2
Car park

AMBITIE 2030

FUTURE LOGISTICS

Energie-efficiëntie in onze vastgoedportefeuille

Uit de analyse van de cijfers van 2020 en 2021 kunnen we twee grote trends waarnemen over de verschillende indicatoren:

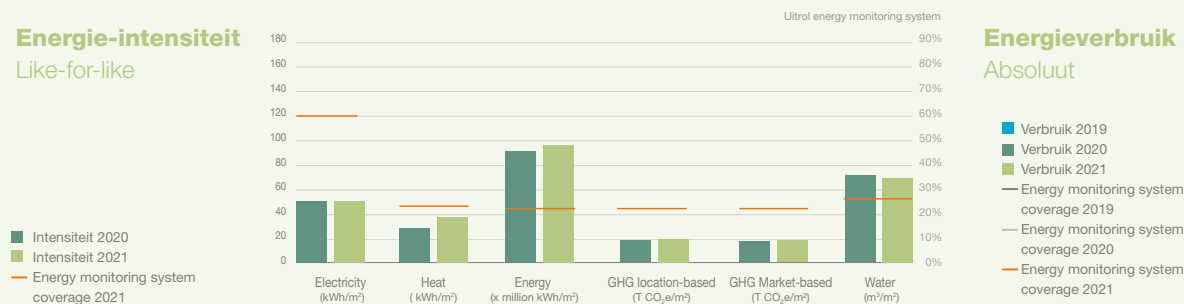
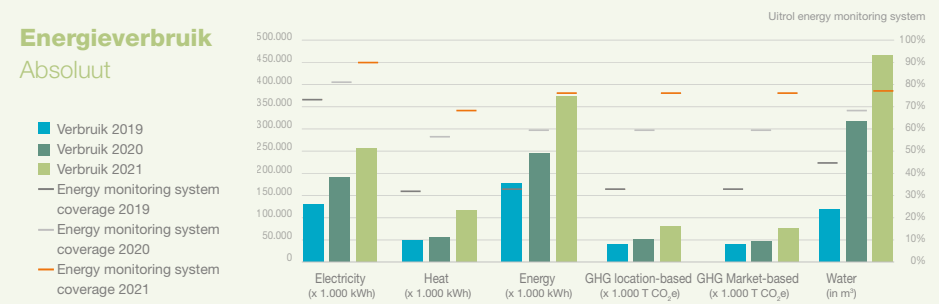
Energie-intensiteit – Like-for-like

Over het algemeen zien we dat het energieverbruik en de energie climate footprint van onze klanten redelijk stabiel blijft over 2020 en 2021. Daar waar er een stijging waar te nemen is, kan

dit verklaard worden door de hogere activiteitsratio in de panden van onze klanten omwille van de minder strikte Covid-reglementering in vergelijking met 2020.

Energieverbruik – absoluut

De sterke stijging in absoluut verbruik is toe te schrijven aan (i) de groei van onze portfolio in verhuurbare m² (8% op jaarbasis) en (ii) een toename van het aantal gebouwen in scope gegeven de uitrol van het energy monitoring system in de periode 2020 en 2021.

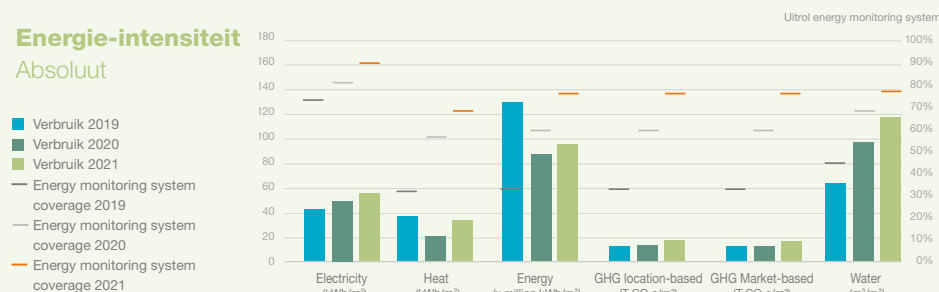
Energie-intensiteit
Like-for-like**Energieverbruik**
Absoluut**Energie-intensiteit – absoluut**

De stijging in de absolute intensiteit metrics is te wijten aan de toevoeging van enkele grote verbruikers eind 2020. De sterke stijging in de absolute cijfers van het waterverbruik kan eveneens verklaard worden door de toevoeging aan ons energy monitoring system van een grote hoeveelheid sites in Roemenië in 2020 en 2021 en enkele grootverbruik sites in België. Deze trend is dan ook niet zichtbaar in de like-for-like cijfers.

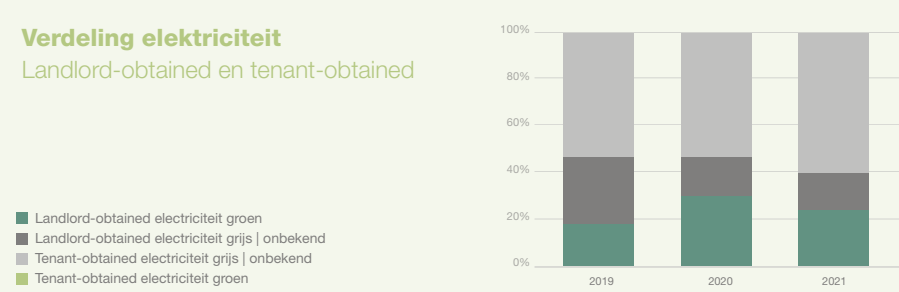
Een continue verbetering van onze datakwaliteit, onder meer door de verdere uitrol van ons energy monitoring system, zal ervoor zorgen dat we een steeds accuratere vaststelling van het energieverbruik kunnen doen van onze klanten op basis waarvan we verdere acties kunnen uittekenen in het kader van ons Climate Action Plan.

Verdeling elektriciteit landlord-obtained en tenant-obtained

In totaal was 24% van het gemonitorde elektriciteitsverbruik met zekerheid van 100% groene oorsprong (i.e. 61.818 MWh). We stellen vast dat het gebruik van groene elektriciteit gedaald is in 2021 door het feit dat verschillende van de elektriciteitscontracten door WDP overgedragen zijn aan de huurder, waarbij wij vooralsnog bij gebrek aan data een conservatieve approach nemen en inschatten dat via deze contracten grijze elektriciteit wordt aangekocht. Deze trend ziet zich ook weerspiegeld in de metric GHG-int-Abs.

Energie-intensiteit
Absoluut**Verdeling elektriciteit**

Landlord-obtained en tenant-obtained



PROJECT IN DE KIJKER



DE WDP-AANPAK

Dit innovatieve distributiecentrum komt tegemoet aan de vanzelfsprekende hoge eisen voor farmalogistieke gebouwen. Het zorgt voor de vereiste schaalvergroting die mogelijke stockbreuken uitsluit en de beschikbaarheid van de producten garandeert.



Farmalogistiek en supply chain resilience

Dit XXL Pharma Logistics Distribution Centre reflecteert de toegenomen vraag naar farmagerelateerde activiteiten maar evenzeer de zelfredzame aanpak in het aanleggen van een veilige voorraad om de stijgende onzekerheid inzake toelevering te counteren. Deze onzekerheid werd pijnlijk blootgelegd tijdens de coronapandemie.

WDP ontwikkelt een nieuw state-of-the-art distributiecentrum voor Allloga, onderdeel van Alliance Healthcare Nederland en marktleider in Europa op het gebied van specialistische dienstverlening in supply chain-oplossingen voor gezondheidszorg. De site met een totale oppervlakte van ruim 70.000 m² aan distributiehuis, kantoren en ruime parkeergelegenheid, zal vanaf 2023 het hoofdkantoor van Alliance Healthcare huisvesten en de activiteiten van meerdere bestaande distributiecentra consolideren. Veghel is centraal gelegen

Veghel, Nederland
Klant Allloga / Alliance Healthcare
Verhuurbare oppervlakte 71.000 m²
Investeringsbudget 68 miljoen euro
Oplevering Q2 2023
Certificaat BREEAM Very Good

voor toelevering van de Belgische en Duitse markten ook Schiphol en Eindhoven Airport zijn makkelijk bereikbaar.

De site zal worden gerealiseerd conform het TAPA-A beveiligingscertificaat. Het nieuwbouwpand zal bovendien BENG-conform worden opgetrokken en zal voorzien zijn van een gasloze all-electric klimaatinstallatie, zonnepanelen, triple hoogrendementsbeglazing, gestuurde ledverlichting en een energy monitoring system. De medewerkers zullen kunnen gebruikmaken van fietsenstallingen met laadpunten en er is een ruime capaciteit aan laadpunten voor elektrische voertuigen voorzien. Ook is waterhuishouding en biodiversiteit een aandachtspunt bij de realisatie van deze locatie.

FUTURE LOGISTICS

37

Decarbonisatie

Doelstelling

Naast de focus op energie-efficiëntie, gaat WDP op basis van het Climate Action Plan heel wat stappen verder. De track DECARB+ zet in op verschillende dimensies die onze environmental footprint mee bepalen: landgebruik, materiaalgebruik, resilience van onze gebouwen, energieverbruik, biodiversiteit, luchtvervuiling, watervervuiling, grondvervuiling. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar ons Climate Action Plan op blz. 22.

Acties

Tot op vandaag nam WDP al heel wat acties om bij te dragen aan het verminderen van zijn environmental footprint. De weg uitgestippeld in het WDP Climate Action Plan moet onze huidige approach enorm versterken, uitbreiden en kracht bijzetten.

262.760 m²

Brownfieldprojecten in uitvoering

WDP blaast nieuw leven in oudere onderbenutte locaties. Brownfieldontwikkelingen komen tegemoet aan de schaarste in de vrije ruimte. Naast het herontwikkelen van dergelijke sites tot moderne nieuwbouwmagazijnen met nieuwe, duurzame technologieën, impliceert een dergelijke project ook vaak sanering van de (vroegere) vervuilde locatie. Op die manier wordt de environmental voetafdruk van de site verkleind en wordt ook bijgedragen tot de gezondheid van de werknemer die het pand in gebruik zullen nemen en van de omgeving errond.



Green leases

WDP doet groene investeringen in de vastgoedportefeuille op vraag van de klant of op eigen initiatief, dit in combinatie met een aanpassing van de huurvoorwaarden en een verminderd energieverbruik. Op deze manier vinden er regelmatig relighting projecten plaats in bestaande panden.

BREEAM

In totaal 20 WDP-locaties, zowel in België als Nederland.

920.210 m²

Multimodale locaties met directe toegang tot weg, water, spoor en/of lucht

WDP is ervan overtuigd dat de toekomst van de logistiek bij multimodale oplossingen ligt. WDP plant zijn opslagruimten strategisch in op locaties waar knooppunten voor weg-, scheepvaart, - spoor- en luchtverkeer kunnen worden of reeds zijn ontwikkeld. WDP streeft ernaar om, aan de hand van deze multimodale locaties, toegevoegde waarde te genereren door de creatie van synergiën tussen klanten, regio's, steden, havens, openbare diensten, etc. om tot een slimme logistiek te komen (zoals bundling of agrologistiek). In de toekomst kan dit opportuniteiten bieden om energie communities te creëren.

Biodiversiteit

Bij de ontwikkeling van projecten en renovaties wordt de lokale wetgeving en regelgeving nageleefd. Op het vlak van biodiversiteit zijn deze gebaseerd op de EU-richtlijnen, zoals de Habitatrichtlijn en de LULCF-richtlijn. Bovendien werkt WDP nauw samen met architecten, aannemers, ecologen en biodiversiteitsexperts tijdens het vergunningsproces, het ontwerp en de bouw-fase van een magazijn.

EDGE

In totaal 48 locaties, hetgeen de volledig Roemeense vastgoedportefeuille betreft.

FUTURE LOGISTICS

Impact

De acties en pathways uitgestippeld in het Climate Action Plan dienen ons te leiden tot de net-zero targets voor scope 1, 2 en 3 met als basis jaar 2020. We brengen op die manier onze volledige voetafdruk in kaart, niet enkel downstream (verbruik door onze klanten in onze panden), maar ook upstream (embodied carbon in de projectontwikkelingen, renovaties en zonnepanelen). Vanaf het *Jaarverslag 2022* zullen wij de vooruitgang tonen ten aanzien van onderstaande relatieve metrics en rapporteren over de verschillende acties die we ondernemen om onze net-zero targets te bereiken.

Voor de methodologie die we toegepast hebben bij het berekenen van onze WDP climate footprint verwijzen we naar de duiding bij de rapportering volgens het GHG Protocol zoals toegelicht in hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA en GHG Milieuprestatie-indicatoren*.

WDP CLIMATE FOOTPRINT

base year 2020

Scope 1 and scope 2

<1% of WDP climate footprint

50% energy consumption corporate offices
25 kg CO₂e / m²

50% energy consumption car park
1,150 kg CO₂e / FTE

55% developments

270 kg CO₂e / m²*

35% energy consumption clients**
17 kg CO₂e / m²**

5% renovations
100 kg CO₂e / m²*

5% solar panels
3,010 kg CO₂e / kWp*

* Deze berekening van de materialen climate footprint omvat de upstream-broeikasgasemissies van de ontginning van de grondstof, de verwerking van het materiaal en het transport tot aan de bouwplaats (cradle-to-gate), in overeenstemming met de methodologie van het GHG-protocol.

** Deze energie climate footprint omvat het energieverbruik in magazijnen van onze klanten, in overeenstemming met de methodologie van het GHG-protocol.

Corporate offices
scope 1 en 2Car park
scope 1 en 2Energieverbruik klanten
downstream leased assets
scope 3Embodied carbon
ontwikkelingen
scope 3 upstreamEmbodied carbon
renovaties
scope 3 upstreamEmbodied carbon
zonnepanelen
scope 3 upstream

In België werd een warmtepomp geïnstalleerd en is het kantoor volledig gasloos. Voor meer details omtrent de energie-efficiëntie in onze corporate offices, zie blz. 34.

Met het oog op de realisatie van de net-zero target in 2030, rolt WDP alvast een car policy uit met ingang van 1 januari 2022 die enkel hybride en elektrische bedrijfswagens toestaat. Voor meer details omtrent de CO₂-uitstoot van ons car park, zie blz. 34.

Een verdere analyse van de EPRA sBPR data voor het energieverbruik in onze panden leert ons onder meer dat in 2021 bijna 65% van het energieverbruik te wijten is aan elektriciteitsverbruik. Logischerwijze zijn het de gekoelde magazijnen die het hoogste elektriciteitsverbruik kennen. Voor wat betreft de verwarming van de panden op fossiele brandstoffen, gebeurt dit voor minder dan 1% van de panden op stookolie. Voor elk van deze panden wordt een concreet plan uitgetekend om af te koppelen van deze fossiele brandstof. Voor meer details omtrent de energie-efficiëntie in onze vastgoedportefeuille, zie blz. 35.

De huidige analyse leert ons dat het gebruik van beton en PIR-panelen (hardschuim voor isolatie) een hoge bijdrage leveren aan onze climate footprint voor de ontwikkelingen, net als de aanleg van de wegenis rondom de panden.

Bij renovaties is het vooral de bijdrage van de PIR-panelen (hardschuim voor isolatie) die een belangrijke impact heeft op onze climate footprint.

De huidige analyse leert ons dat een verdere verkenning van de toeleveringsketen tot een verbetering van de footprint kan leiden. Hierbij zullen we aandachtig zijn voor een minimaal gebruik van zeldzame aardmaterialen en recyclage in de keten.

PROJECT IN DE KIJKER



De Lier, Nederland
 Klant De Jong Verpakking
 Verhuurbare oppervlakte 83.000 m²
 Investeringsbudget 54 miljoen euro
 Oplevering Q4 2022



DE WDP AANPAK

Multilayer warehouse

In De Lier realiseert WDP een meerlaags distributiecentrum voor De Jong Verpakking, een ambitieuze onderneming actief in verpakking voor food, non-food, sierteelt, e-commerce en AGF. Als gevolg van de toenemende e-commerce activiteit groeide de vraag naar golfkartonnen verpakkingen stevig. Om die vraag bij te houden wil De Jong Verpakkingen zijn aanwezigheid in de regio verankeren én uitbreiden. WDP zal meer dan 85.000 m² aan productie-, opslag-, en distributieruimte met kantoren ontwikkelen, verspreid over twee verdiepingen, op een perceel van slechts 56.000 m². Dergelijke oppervlaktes vereisen normaal gezien al snel een totale oppervlakte van ruim 150.000 m². De productiehal op het gelijkvloers brengt vrachtwagens via een hellingsweg naar de distributiehal op de eerste verdieping. De goederen zullen volautomatisch worden opgeslagen. Zo wordt de voetafdruk van het gebouw danig verminderd, terwijl we opslag- en distributiecapaciteit sterk wordt geoptimaliseerd.

Via verticale ontwikkeling biedt WDP een duurzaam, efficiënt en innovatief antwoord op de schaarste inzake beschikbare logistieke percelen en de stijgende grondprijzen. Deze verticale innovatie minimaliseert de footprint van de gebouwen en optimaliseert de opslag- en distributiecapaciteit.

SUSTAINABLE GROWTH

Introductie

WDP beoogt een gebalanceerde groei binnen een kader van transparante en eerlijke governance. Daarbij bieden wij antwoorden op de economische, sociale en environmentale behoefte. Dit maakt van ons een betrouwbare partner voor al onze stakeholders en leidt tot gezonde financiële metrics en een aantrekkelijk en recurrent rendement.

Focusthema's

- ◆ **Bedrijfscultuur**
- ◆ **Deugdelijk bestuur**
- ◆ **Digitalisering**



Meer info

Financiële resultaten zie blz. 66

Strategisch groeiplan zie blz. 20

WDP Climate Action Plan zie blz. 22

Reporting standards, ratings en indexen zie blz. 25

Corporate governance zie blz. 102

[WDP policies](#)

[MyWDP](#)

Stakeholder engagement 2021
zie blz. 27

Verantwoordelijken en beslissingsproces zie blz. 26

Grievance mechanism
zie blz. 47

Realisaties in 2021

1,10 €

EPRA-winst per aandeel
+10% j/j

6 mia €

Vastgoedportefeuille
+27% j/j

29 %

Green certified assets

+500 mio €

Geïdentificeerde investeringen

0,88 €

Dividend per aandeel
+10% j/j

98,6 %

Bezettingsgraad

36 %

Financiële schulden via groene financiering



95 MWp
Solar panel capacity

79.354 MWh
Geproduceerde energie

20.111 T CO₂e
Vermijding

12

Internationale workshops

Workshops op kwartaalbasis waarin crosscountry kennis en ervaring tussen de medewerkers doorheen de volledige WDP-groep wordt uitgewisseld. Op die manier faciliteert WDP – ondanks de Covid 19-situatie – internationaal contact tussen het ganse team.

31^x

CAPTuring your thoughts

Interactieve break-out sessions die #TeamWDP informeren over het WDP Climate Action Plan.

0

Inbreuken

op Ethische Code, Dealing Code, Employee Code of Conduct, Supplier Code of Conduct, Human rights policy, noch inbreuken of veroordelingen inzake mededingingsrecht of naar aanleiding van corruptie of fraude, noch meldingen inzake discriminatie of intimidatie.

Cyber security

Externe strategische cyber security assessment en ontwerp van roadmap tot verdere optimalisatie van de maturiteit van de cyber security.



MyWDP

Digitaal klantenportaal voor een nog betere service naar onze klanten

SUSTAINABLE GROWTH



Doelstellingen

1,20 €

EPRA-winst per aandeel
+9% j/j

AMBITIE 2022

0,96 €

Dividend per aandeel
+9% j/j

AMBITIE 2022

1,50 €

EPRA-winst per aandeel
+8% CAGR

AMBITIE 2025

1,20 €

Dividend per aandeel
+8% CAGR

AMBITIE 2025

98 %

Bezettingsgraad

AMBITIE 2022

ENERGY
AS A BUSINESS

250 MWp

Renewable energy capacity

AMBITIE 2025

WDP
GREEN.EEN DUURZAAM &
FUTUREPROOF WDP

TCFD

Adoption of
requirements

AMBITIE 2024

>75 %

Green certified
assets

AMBITIE 2025

>75 %

Green
financing

AMBITIE 2025

Stakeholder
engagement

Herbekijken van de materialiteitsanalyse vanuit de dubbele materialiteit. Daarbij zullen we nagaan wat de effecten van WDP's business zijn op verschillende duurzaamheidsaspecten, alsook hoe dergelijke duurzaamheidsaspecten van invloed zijn op de ontwikkeling, de prestaties en de positie van de onderneming. In parallel zal hieraan de oefening inzake stakeholder engagement worden gekoppeld.

AMBITIE 2022

Reporting
standards, ratings
en indexen

Zie 3. Strategie en waardecreatie op blz. 25

AMBITIE 2022 e.v.

Compliance
training

Opleidingsprogramma voor #TeamWDP dat een recurrente opleiding voorziet omtrent de gedragsprincipes en waarden vervat in Code of Conduct (waaronder discriminatie, intimidatie, mensenrechten, anti-corruptie en omkoping), Corporate Governance Charter, HSES, Risk Management etc.

AMBITIE 2023

0 inbreuken

op WDP policies noch inbreuken of veroordelingen inzake mededingingsrecht of naar aanleiding van corruptie of fraude noch meldingen inzake discriminatie of intimidatie.

AMBITIE 2023

Cyber security

Implementatie van concrete en doelgerichte acties in het kader van een 3-jarige roadmap teneinde de maturiteit van de cyber security op verschillende domeinen te verhogen.

AMBITIE 2024

Transparante
rapportage

inzake meldingen via de Grievance Management Procedure

AMBITIE 2022 e.v.

Meer info

Groeiplan 2022-25 zie blz. 21
Reporting standards, ratings en indexen zie blz. 25

Corporate governance zie blz. 102
[WDP policies](#)

WDP Climate Action Plan zie blz. 22
TCFD zie blz. 187

SUSTAINABLE GROWTH

Vastgoedinvesteringen die onze groei ondersteunen



Transacties en verwezenlijkingen

98,6 %

Bezettingsgraad



Bevestiging van vertrouwen

10 %

Huurcontracten
die eindigden in 2021



90 %

Verlengd

14 %

Huurcontracten
die eindigen in 2022



54 %

Reeds verlengd

Huurincasso Q4 2021

99 %

Huurgelden geïnd

Projecten in 2021

Afgewerkt

Verhuurbare oppervlakte

365.000 m²

Investering

303 mio €

Initieel brutohuurrendement

6,4 %

5,8% in West-Europa

8,5% in Roemenië

Gemiddelde looptijd van
de huurcontracten

10 jaar

Acquisities

173 mio €

In uitvoering

881.000 m²

594 mio €

6,3 %

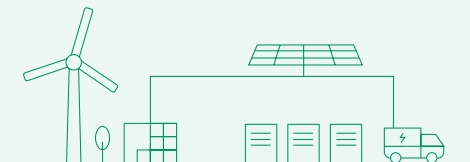
5,9% in West-Europa

8,4% in Roemenië

12 jaar

Potentieel

>1.500.000 m²



SUSTAINABLE GROWTH

Ook in 2021 heeft WDP dankzij zijn diepgewortelde positionering binnen het logistieke landschap verder kunnen groeien met een jaar-op-jaar stijging van 10% van de EPRA-winst per aandeel naar 1,10 euro, gedreven door externe groei via nieuwbouwprojecten voor onze klanten.

In de loop van 2021 kon WDP voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van 365.000 m², met een investeringsbedrag van circa 303 miljoen euro en een aantal acquisities werden geïdentificeerd met een totaal investeringsvolume van circa 173 miljoen euro¹.

De winstgevendheid werd ondersteund door een hoge en stabiele bezettingsgraad van 98,6%, op basis van een zeer gezonde marktdynamiek en het vertrouwen van onze klant, hetgeen zich reflecteerde in een hoge retentie. 90% van de huurcontracten die in de loop van 2021 op vervaldag kwamen, konden worden verlengd.

Bovendien heeft WDP een ontwikkelingspijplijn van voorverhuurde projecten van circa 594 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van circa 881.000 m². Om de toekomstige groei en de rendabiliteit verder te ondersteunen beschikt WDP over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van meer dan 1.500.000 m².



Vooruitblik

De doelstellingen binnen het Groeiplan 2022-25 zijn gebaseerd op een investeringsvolume van 2 miljard euro tot een portefeuille van 8 miljard euro. Deze groei zal worden geruggensteund door een blijvende, structurele vraag naar kwaliteitsvol logistiek vastgoed, alsook toekomstige waardecreatie die zal worden ondersteund door mogelijkheden in de bestaande portefeuille – die omwille van de toenemende grondschaarste steeds belangrijker wordt. Het groeiplan ambieert ook de opschaling van de ENERGY AS A BUSINESS-strategie waarbij niet alleen het volume aan zonne-energieproductie opgeschaald wordt, maar wij ook instaan voor een duurzame integratie in het bestaande net, inclusief energie-opslag of netstabilisatie services om maximaal onze energiebehoefte en productie op elkaar af te stemmen.

De financiering gaat uit van een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen en een slimme financiering door synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen. Nieuwe vastgoedinvesteringen zullen worden gefinancierd met minstens 50% eigen vermogen en maximum 50% vreemd vermogen. Bovendien beoogt WDP een stabiele kapitaalstructuur te behouden met een net debt / EBITDA (adj.) rond de 8x. Dit 'smart financing' is ook geïntegreerd in het WDP Climate Action Plan: de track WDP GREEN poneert duidelijke doelstellingen inzake groene financiering en green certified warehouses.

Acquisities in 2021

Bestaand vastgoed



217.000 m²
116 mio €

Grondreserve



1.000.000 m²
57 mio €

			Verhuurbare oppervlakte	Investeringsbudget
Locatie		Huurder	(in m²)	(in miljoen euro)
BE	Gent	Gates	20.000	12
BE	Lokeren, Brandstraat 30	DPG Media Services	36.905	22
BE	Mechelen	Various	4.000	4
BE	Flanders	Various	9.651	9
BE	Flanders	Fully let	2.860	9
BE	Flanders	Fully let	66.701	40
BE			140.117	96
NL	Hasselt	Scania	4.635	1
NL	Zoetermeer	Fully let	10.000	7
NL			14.635	8
RO	Deva	Pehart Tec / Vibracoustic	9.511	6
RO	Bucharest	Whiteland	52.393	6
RO			61.904	12
Totaal			216.656	116

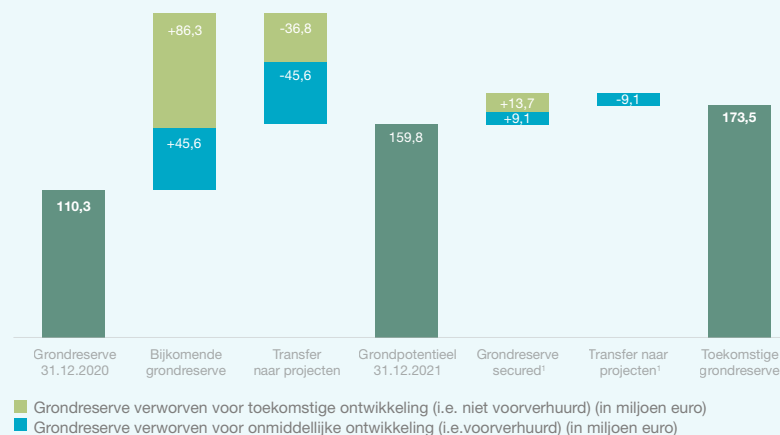
¹ Waarvan nog een bedrag van 102 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd na 31 december 2021.

SUSTAINABLE GROWTH

Opgeleverde projecten in 2021

Locatie		Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE	Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE	Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE	Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE	Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE	Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE	Willebroek	Maersk	4Q21	9.250	5
BE				107.640	114
NL	Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL	Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL	Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL	Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL	Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL	Weert, Witvenneveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
NL				128.600	120
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (1)	LPP	3Q21	22.000	10
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Eobuwie	4Q21	15.640	8
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Metro - Extension	4Q21	9.715	5
RO	Cluj	Fedex	4Q21	2.198	2
RO	Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO	Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
RO				128.553	69
Totaal				364.793	303

Continue aanvulling van het grondpotentieel



1 Nog niet opgenomen in de balans.

SUSTAINABLE GROWTH

Projecten in uitvoering in 2021¹

Locatie	Type	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	Voorverhuurd	Verwacht rendement
BE	Antwerp Region	Nieuwbouw	Fully let	4Q23	7.872	11	100%
BE	Courcelles, rue de Liège 25	Nieuwbouw	Fully let	2Q23	2.885	6	100%
BE	Flanders	Nieuwbouw	Fully let	3Q23	19.200	27	100%
BE	Geel, Hagelberg 12	Nieuwbouw	Distilog	1Q22	8.000	4	100%
BE	Gent	Nieuwbouw	Fully let	1Q23	17.094	15	100%
BE	Heppignies	Nieuwbouw	Trafic	1Q22	2.000	5	100%
BE					150.000	23	100%
BE					207.051	90	100%
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Nieuwbouw	Fully let multi-tenant	2Q22	25.000	13	100%
LU	Contern	Nieuwbouw	DB Schenker + in commercialisation	4Q22	15.000	10	60%
LU					40.000	23	83%
NL	Amsterdam, Hornweg	Herontwikkeling	Fully let	3Q22	13.700	11	100%
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Herontwikkeling	Fully let	3Q22	26.700	24	100%
NL					17.200	13	74%
NL	Breda	Herontwikkeling	Helmer	1Q22	13.000	10	100%
NL	Breda	Herontwikkeling	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1.500	3	100%
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Herontwikkeling	Lidl	2Q23	31.000	22	100%
NL	Breda, The Bay	Herontwikkeling	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	1Q22	47.860	48	70%
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	Herontwikkeling	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54	100%
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	Nieuwbouw	In commercialisation	3Q23	29.500	29	0%
NL	Oss, Keltenweg	Nieuwbouw	Movianto	2Q22	13.500	12	100%
NL	Veghel	Nieuwbouw	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	68	100%
NL	Zoetermeer	Nieuwbouw	Fully let	3Q22	6.000	9	100%
NL	Zuid-Limburg	Nieuwbouw	Fully let	1Q23	31.000	24	100%
NL	Zwolle	Nieuwbouw	wehkamp	4Q22	33.000	26	100%
NL	Zwolle	Nieuwbouw	E-commerce projects	2Q23	30.000	25	100%
NL					447.960	377	88%
RO	Buzau	Nieuwbouw	Metro	2Q22	3.750	6	100%
RO	Deva - Calan	Nieuwbouw	Auchan	1Q22	25.000	19	100%
RO	Roman	Nieuwbouw	Profi	1Q22	12.000	14	100%
RO	Slatina	Nieuwbouw	Pirelli	1Q23	25.000	15	100%
RO	Timisoara	Nieuwbouw	Profi	2Q22	57.000	38	100%
RO					122.750	92	100%
DE	Gelsenkirchen	Herontwikkeling	Dokas / Imperial	2Q22	46.000	13	100%
DE					46.000	13	100%
Totaal					863.761	594	91%
							6,3%

Voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, werd geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Van het totale investeringsvolume van 594 miljoen euro, diende per 31 december 2021 nog 400 miljoen euro te worden geïnvesteerd.

¹ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor Duitsland en 29% voor WDP of Ghent Big Box – X²O Badkamers / Exterior).

SUSTAINABLE GROWTH**Bedrijfscultuur****Doelstelling**

Vanuit de spirit van een familiebedrijf zijn een flexibele, vlakke bedrijfsorganisatie en een hands-on en can-do entrepreneurship inherent aan het DNA van WDP. We spelen kort op de bal en steunen op langetermijnpartnerships met alle stakeholders. Deze bedrijfscultuur vergt ondernemende mensen met een eensgezinde motivatie, waarbij elke medewerker binnen #TeamWDP bijdraagt tot het succes van de onderneming.

Acties

Het uitdragen van deze bedrijfscultuur begint met het onboarding proces voor nieuwe medewerkers, waarin ruimte is voor kennismaking met de waarden waarvoor WDP staat. Door een bezoek aan een werf of een bestaand pand worden ze ondergedompeld in de dagdagelijkse operationele werking van de onderneming.

Een eensgezinde bedrijfscultuur wordt voorts uitgedragen door teamspirit, synergieën binnen de onderneming en gestroomlijnde processen over de landsgrenzen en business units heen. Het verbindende communicatieplatform WDPConnect! zorgt ervoor dat #TeamWDP op de hoogte blijft van alle nieuws, interne communicatie, maar ook praktische info. Er wordt gestreefd naar een continu en ad hoc multi- en interdisciplinair denken, bijvoorbeeld door interne international workshops of break-out sessies die informeren en de ideeën van alle medewerkers verzamelen. Op die manier maakt eenieder kennis met ieders jobinhoud, hetgeen het engagement van elke medewerker en het wederzijdse respect voor elkaars werk inherent verhoogt. Nieuwe initiatieven of tools worden ook sneller in de bedrijfsprocessen geïntegreerd wanneer zij door de medewerkers onderling worden gepromoot, eerder dan opgelegd vanuit het management.

**International workshops en break-out sessions**

Deze workshops op kwartaalbasis zorgen voor crosscountry uitwisseling van kennis en ervaring tussen de medewerkers doorheen de volledige WDP-groep. Op die manier faciliteert WDP – ondanks de pandemie – internationaal contact binnen het volledige team.

#TeamWDP werd uitgebreid geïnformeerd over het WDP Climate Action Plan via laagdrempelige, interactieve break-out sessies.

SUSTAINABLE GROWTH

Deugdelijk bestuur



Doelstelling

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

Acties

Een verhoogde en kwalitatieve rapportage inzake deugdelijk bestuur is enkel mogelijk indien WDP een langetermijnvisie ontwikkelt die wordt weerspiegeld in de waardepijlers van de Vennootschap. Sustainable growth kan enkel worden gecreëerd wanneer good governance wordt vooropgesteld.

Rapportage en ESG-rating agentschappen

Deze visie wordt eveneens gereflecteerd in de keuze die WDP heeft gemaakt inzake erkende internationale standaarden voor rapportage en ESG-rating agentschappen. WDP heeft enerzijds geopteerd voor EPRA en GRI gezien hun sectorrelevantie en internationale erkennen. Ook nemen we actief deel aan ISS en MSCI, die een framework hanteren dat een breed spectrum van environmental, social en governance topics en trends opvolgen met een materiële impact op verschillende industrieën en vennootschappen. Na de introductie van het WDP Climate Action Plan, zal WDP in 2022 voor het eerst benchmarken met CDP. Blijvende inclusie binnen de DJSI Europe index blijft een lange-termijn doelstelling.

Grievance mechanism

WDP hanteert een procedure om formele klachten van stakeholders over WDP, zijn vastgoed, diensten of processen correct te behandelen. Hiervoor ontwikkelde WDP een procedure gericht op zijn medewerkers en deze van zijn leveranciers: #Speak-up. In deze procedure zijn onder meer verschillende waarborgen voorzien ter bescherming van zowel de meldende persoon als de persoon over wie een onregelmatigheid gemeld wordt. Daarnaast is er een formele klachtenprocedure uitgewerkt voor de gemeenschap: #ShareYourThoughts. Hier staat bemiddeling centraal.



Grievance mechanism

#SpeakUp voor #TeamWDP

Bezorgdheden over (mogelijke) inbreuken op de wet, ethische standaarden of procedures zoals het Corporate Governance Charter van WDP, de Employee Code of Conduct, de Supplier Code of Conduct, de Human Rights Policy, de Ethische Code...

#SpeakUp voor medewerkers van WDP-leveranciers

Online meldpunt inzake problemen of inbreuken op de werkvloer.

#ShareYourThoughts voor derden

Online meldpunt voor klachten betreffende WDP (in de ruime zin) door alle stakeholders. Dit is dus niet beperkt tot melding van ongepaste en/of onwettige praktijken, maar kan eveneens dienen voor het melden van enige ontevredenheid omtrent activiteiten door WDP en/of haar medewerkers.

Digitalisering



Doelstelling

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



PROJECT IN DE KIJKER



Londerzeel
Klant Colruyt Group
Verhuurbare oppervlakte 20.000 m²
Investeringsbudget 9 miljoen euro
Oplevering Q2 2021



Een e-commerce DC voor Collect&Go

In Londerzeel heeft WDP een bestaande site herontwikkeld tot een duurzaam nieuwbouwproject om de groeiende e-commerce activiteiten van Collect&Go, de online boodschappendienst van Colruyt Group te ondersteunen. Collect&Go, dat zijn distributiecapaciteit aanzienlijk verhoogt met deze nieuwe site, zal er de online bestellingen afhandelen en leveren bij de afhaalpunten van Collect&Go. Het nieuwe e-DC is strategisch gelegen langs de A12-autosnelweg Brussel-Antwerpen en kan zo de groeiende goederenstroom tussen verschillende steden opvangen om zo kwaliteit aan de klant te garanderen.

De toenemende groei van online winkelen en e-commerce heeft ook invloed op de vraag naar logistiek vastgoed. De groei, versneld door de coronapandemie, wordt verder geruggensteund door de verstedelijking, digitalisering, en het oplopende aandeel van online aankopen alsook ondernemingen die een omni-channel verkoopstrategie hanteren. Deze structurele gedragsverandering van de consument biedt ook nieuwe kansen voor food retailers die hun aanbod online aanbieden. Het online marktaandeel van food retail hinkte jaren achterop en begint zich al snel te vestigen als een belangrijke speler in de vraag naar logistiek vastgoed.



De centrale ligging nabij de A12, precies tussen Antwerpen en Brussel in, zorgt ervoor dat we geografisch goed gelegen zijn om onze Collect&Go-afhaalpunten snel te beleveren.

– **Tom Malfroid,**
Supply Chain Manager Collect&Go



VITALLY ENGAGED

Introductie

#TeamWDP is de drijvende kracht van onze waardecreatie. We zetten dan ook actief in op het welzijn, de veiligheid en de ontwikkeling van onze medewerkers. We streven naar een positieve impact van onze activiteiten op de directe omgeving en dragen bij aan de noden van de lokale gemeenschappen.

Focusthema's

- ◆ Aantrekken en behouden van talent
- ◆ Gezondheid en veiligheid
- ◆ Ontwikkeling van medewerkers



Meer info

EPRA sBPR: zie blz. 169

Arbeidsongevallen, overlijdens, afwezigheid door ziekte, incidenten van niet-naleving van regelgeving inzake gezondheid en veiligheid, evaluatie van gezondheid en veiligheid

[#WeMakeADifference](#)

[HSES Corporate Action Plan 2021](#)

Stakeholder engagement 2021
zie blz. 27

Verantwoordelijke en beslissingsproces
zie blz. 26

Grievance mechanism
zie blz. 47



Realisaties in 2021

#WeMakeADifference

105.882 €
807 uren

#WeEducate

Ondersteuning aan opleidingsprogramma's die aansluiten bij de visie van WDP.



100.000 €

#WeCare

MaatWERKbedrijf BWB kan genieten van financieel gunstige huurvoorwaarden. Zo ondersteunt WDP dit bedrijf dat werkgelegenheid biedt aan personen met een beperking.



73 %

Coverage energy
monitoring system

#WeAre Conscious

Bijdrage aan duurzaam operationeel management ten aanzien van onze klanten door inzage in het energieverbruik via deze monitoring tool voor nutsvoorzieningen.

25.000 €

#WeCare

financiële steun aan Manuel
Neuer Kids Foundation.

90% ESG- doelstellingen

In de kortetermijn individuele doelstellingen voor elke medewerker, zit telkens minstens 1 ESG-gerelateerde doelstelling vervat. Het volledige #TeamWDP realiseerde 90% van de totaliteit van deze ESG-doelstellingen.

Feedback form #TeamWDP

Online feedback form met de integratie van een jaarlijkse tevredenheidsenquête voor elke medewerker.

Bonus #Team- WDP

2 weken extra verloning voor het feit dat de doelstellingen binnen het groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar blijken.

Health & well-being

Nieuwe afspraken rond flexibel werken

26% van medewerkers werkt deeltijds

25 griepvaccins

VITALLY ENGAGED

 Doelstellingen

Ondersteuning en begeleiding aan minstens 100 studenten

#WeEducate

AMBITIE 2022

100% coverage energy monitoring system

#WeAreConscious

AMBITIE 2025

Minstens 90% realisatie ESG-doelstellingen door #TeamWDP

Om elk lid van #TeamWDP te motiveren tot bijdrage aan WDP's groeiplan en aan zijn ambities op vlak van ESG, werd aan elke medewerker minstens één specifieke ESG-doelstelling toegekend op korte termijn en op lange termijn. Voor de ESG-doelstellingen op korte termijn streven we naar een realisatie van minstens 90% van die toegekende doelstellingen over alle leden van #TeamWDP heen.

AMBITIE 2022

Roll-out delegation matrix

Gegeven de sterke voorbij en nog te verwachten groei van #TeamWDP is het belangrijk dat de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van eenieder duidelijk afgebakend zijn, dit in het licht van de huidige governancestructuur van WDP en in de gehele WDP Groep. Dit zal het ownership binnen #TeamWDP versterken.

AMBITIE 2023

Minstens 1 HSES audit

Jaarlijks 1 audit inzake HSES voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP.

AMBITIE 2022

Minstens 8/10 als gemiddelde tevredenheidsscore

AMBITIE 2022

Aantrekken en behouden van talent



Doelstelling

Als groeiende organisatie moet het juiste talent worden aangetrokken en geïntegreerd zijn binnen het bedrijf en zijn bedrijfscultuur. Alleen zo wordt de toekomstbestendigheid van WDP Groep gegarandeerd, de weerbaarheid van de onderneming verhoogd en groei continu gefaciliteerd. Een goede mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden is primordiaal. WDP gaat op zoek naar medewerkers met de juiste skills die het best matchen met de bedrijfscultuur en de activiteiten, met inachtneming van objectieve selectieprocedures en diversiteit.

Acties

Organisatiestructuur

De familiale sfeer binnen de onderneming zorgt ervoor dat medewerkers als individuen worden aanzien en niet louter op het vlak van hun professionele prestaties. Het is van belang dat iedereen binnen het team zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om zijn of haar talenten te ontplooien. De WDP-medewerkers krijgen ruimte voor eigen initiatief en het management tracht zoveel mogelijk de ideeën van zijn mensen te voeden

en te stimuleren in plaats van top-down beslissingen door te duwen. De innovatieve, vlakke organisatiestructuur zorgt voor een constante dynamiek en bewerkstelligt betrokkenheid, verantwoordelijkheid en ownership.

Nieuw talent

Een kort, maar grondig selectieproces, duidelijke informatie en aandacht voor de juiste match vormen de basis voor een geschikte aanwerving. Via een dedicated WDP HR jobwebsite ondersteunen we de zoektocht naar de juiste profielen waarbij we van bij aanvang inzage geven in de onboarding, de bedrijfscultuur, #TeamWDP en de mogelijkheden tot verdere ontwikkeling en ontplooiing van de talenten.

De onboarding procedure wil van zeer nabij voeling doen krijgen met de business van WDP:

- ◆ een uitgebreid onthaal, een ingerichte werkplek en de juiste tools;
- ◆ een onboarding pakket voor elke nieuwe medewerker met aandacht voor de Employee Code of Conduct;
- ◆ een peter of meter voor elke nieuwe medewerker die hen op informele wijze wegwijs maakt;

VITALLY ENGAGED

- ◆ persoonlijke introductiegesprekken met collega's van alle afdelingen over de landsgrenzen heen, waaronder een gesprek met de compliance officer ter toelichting en formele kennisname van de WDP policies (bv. Dealing Code en Code of Conduct);
- ◆ een bezoek aan werven en/of een bezoek aan klanten samen met een van de projectmanagers of property managers; en
- ◆ feedbackgesprekken over de kwaliteit van de onboarding na één maand en zes maanden met de HR-verantwoordelijke.

Faire en evenwichtige verloning

WDP past een remuneratiebeleid toe dat gestoeld is op drie krachtlijnen: eenvoudig, transparant en in lijn met de bedrijfsstrategie. De bezoldiging van de medewerkers bestaat, net zoals de bezoldiging van de leden van het Managementcomité, uit een vaste en variabele remuneratie, desgevallend aangevuld met extralegale voordelen zoals bv. een bedrijfswagen, smartphone, groepsverzekering (defined contribution). De concrete invulling van deze drie componenten is steeds afhankelijk van onder meer de functie en het sociale statuut van de persoon in kwestie, alsook van de lokale regelgeving waaraan de medewerker onderworpen is. Het spreekt voor zich dat er bij het bepalen van de verloning uitgegaan wordt van het principe 'gelijk loon voor gelijk werk'. Op jaarlijkse basis vergelijkt WDP zijn remuneratiebeleid met dat van andere (niet)-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen met gelijke omvang en gelijk belang. Hiervoor wordt momenteel gebruik gemaakt van de diensten van de internationaal erkende vergoedingenconsulent Willis Towers Watson. Op die manier kan WDP zich ervan verzekeren dat het zijn medewerkers marktconforme verloningspakketten aanbiedt.

Samen met de lancering van WDP's nieuwe groeiplan 2022-25, heeft de Vennootschap besloten om het remuneratiebeleid van de medewerkers nog verder te aligneren met dit van de leden van het Managementcomité, met name door het toevoegen van een variabele vergoeding op lange termijn. Bijgevolg bestaat, met ingang van 1 januari 2022, de variabele vergoeding van de medewerkers uit:

- ◆ een vergoeding gelinkt aan individuele prestatiedoelstellingen, waaronder steeds minimaal 1 ESG-doelstelling; en
- ◆ een vergoeding gelinkt aan collectieve prestatiedoelstellingen op korte termijn die rechtstreeks voortvloeien uit WDP's groeiplan 2022-25. Zo bepalen onder meer de EPRA-winst per aandeel en de bezettingsgraad in welke mate de collectieve variabele vergoeding wordt toegekend en uitgekeerd aan de medewerkers; en

- ◆ een vergoeding gelinkt aan de collectieve prestatiedoelstellingen op lange termijn uit WDP's groeiplan 2022-25. Hierbij wordt gekeken naar financiële targets zoals EPS, bezettingsgraad, net debt / ebitda (adjusted), maar ook naar niet-financiële metrics zoals de doelstellingen in het kader van het WDP Climate Action Plan, de doelstellingen in het kader van het programma van samenwerking, ownership en intrapreneurship, etc.

De uitbetaling van de variabele verloning op korte termijn gebeurt afhankelijk van de plaats van tewerkstelling, rekening houdende met de lokale wetgeving en de functie en het sociale statuut van de medewerker: in cash, via toekenning van warrants in het kader van een warrantplan, via een niet-recurrent resultaatgebonden voordeel en/of via een bijdrage in de groepsverzekering. De uitbetaling van de variabele verloning op lange termijn gebeurt in cash en/of via een bijdrage in de groepsverzekering.

Net zoals voor de bestuurders en de leden van het Managementcomité, bestaat er ook voor de medewerkers van WDP momenteel geen aandelen(optie)plan.

In principe zijn alle medewerkers vast in dienst met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur; in uitzonderlijke gevallen kan voor tijdelijke vervanging in een contract van bepaalde duur worden voorzien. WDP biedt ook mogelijkheden van deeltijds werk of aangepaste werkgelegenheidsplannen.



Diversity of thoughts

The realisation of the WDP Climate Action Plan (CAP) came about through a multidisciplinary project group, the CAP team. This team gathered members from the Sustainability Team, Finance, Corporate Legal, and ESG Team. Two members of the Management Committee acted as sponsors for this working group. Given the importance and complexity of the matter and the ambitious timing, professional assistance in project management was provided from the outset so that the members of the CAP team could further develop their skills in that area.

VITALLY ENGAGED

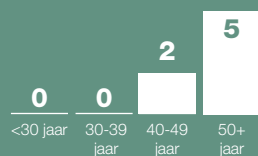
Managementcomité



leden

7

bijgestaan door
een dedicated
team van
inhouse Group
Shared Services



Anciënniteit

<5 jaar	14%
5-10 jaar	29%
10-15 jaar	29%
15-20 jaar	0%
>25 jaar	29%

Diversiteitsbeleid

Zie blz. 124

Nationaliteit

België	86%
Nederland	14%

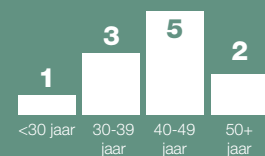
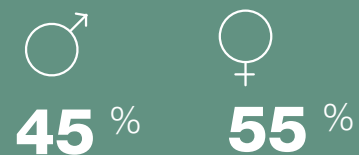
Inhouse Group Shared Services



Verantwoordelijken

11

Project development,
Controlling, Accounting,
HR, Investor relations,
Corporate finance, Project
operations, Marketing,
Corporate legal, IT



Anciënniteit

<5 jaar	36%
5-10 jaar	36%
10-15 jaar	18%
15-20 jaar	9%
>25 jaar	0%

Diversiteitsbeleid

Zie blz. 124

Nationaliteit

België	100%
--------	------

Nieuw talent



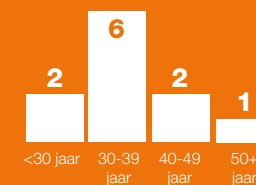
11



7



4



Peter- en meterschap

100%

Gemiddelde doorlooptijd vacatures

4 maanden

0% van de vacatures werd intern ingevuld

Regio

WDP BE	4
WDP NL	3
WDP RO	4

4 Medewerkers on the move

met pensioen gegaan	1
ontslag	1
kozen zelf voor een nieuwe uitdaging	2

Total employee turnover	4%
Voluntary employee turnover	2%

Medewerkers



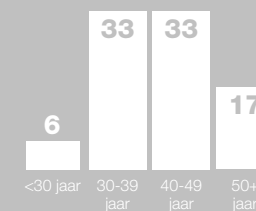
89



56 %



44 %

Vrouwen in STEM-functies¹

7%

¹ STEM staat voor Science, Technology,
Engineering en Mathematics

Medewerkers genieten een aangepast werkgelegenheidsplan einde loopbaan

2

Opleidingsachtergrond

Universiteit of hogeschool	88%
Middelbaar onderwijs	12%

Nationaliteit

België	53%
Roemenië	26%
Nederland	19%
Wit-Rusland	1%
Oekraïne	1%

Anciënniteit

<5 jaar	58%
5-10 jaar	21%
10-15 jaar	15%
15-20 jaar	4%
>25 jaar	1%

VITALLY ENGAGED



Vooruitblik

WDP +100 track

Om de doelstellingen van WDP's ambitieuze groeiplan 2022-25 waar te maken en een antwoord te kunnen bieden op nieuwe uitdagingen en opportuniteiten, zowel op operationeel vlak als in het kader van de klimaatverandering, zet WDP in op de uitbreiding van #TeamWDP met zowel leidinggevende als ondersteunende profielen. Hiermee is de weg ingezet naar een bedrijf met meer dan 100 medewerkers in verschillende regio's. Dergelijke groei vraagt speciale aandacht opdat ieders verbonden- en betrokkenheid bij WDP gegarandeerd blijft.

We richten ons daarom in 2022 op de uitwerking van een programma voor heel #TeamWDP rond samenwerking, ownership en intrapreneurship. Hiertoe zal worden ingezet op cultural leadership training, efficiënte vergadertechnieken, promoten van een innovatieve aanpak.

AMBITIE 2025 Ownership, intrapreneurship, creativiteit en innovatie ingebed in #TeamWDP

Ontwikkeling van medewerkers



Doelstelling

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

Acties

Persoonsgerichte ontwikkelingsplannen

Persoonsgerichte ontwikkelingsplannen en mogelijkheid tot interne mobiliteit bevorderen de prestatie en de ontwikkeling van zowel medewerker als bedrijf. Individuele of collectieve opleidingen (waarvan 10 uren verplichte opleiding per FTE en 7 uren niet-verplichte

Ontwikkeling van medewerkers

587 €

Opleidingsgeld
gemiddeld per FTE

17 uur

Opleiding gemiddeld
per FTE

-24 uur

Opleiding gemiddeld
per FTE

Deze daling is o.m. te wijten aan meer korte opleidingen en een aantal jaaropleidingen (bv. een postgraduaat) die zijn afgerond. In 2021 waren er minder opleidingen voor #TeamWDP rond IT- en softwaresystemen t.o.v. 2020, hetgeen toen kaderde in Project Brains.

Type opleidingen

IT/digitalisering	366 uur	Financieel	206 uur	Administratie	31 uur
Persoonlijke ontwikkeling	572 uur	Vastgoed	20 uur	Commercieel	0 uur
Technische	222 uur	Juridisch	84 uur	Fiscaal	12 uur

te opleiding per FTE) zorgen voor (uitwisseling van) expertise, bijvoorbeeld via inhouse Learn@lunch-sessies. Daarnaast voorziet WDP ook individuele coachingprojecten om bepaalde competenties te ontwikkelen, zowel technische als soft skills of aangepaste werkgelegenhedenplannen (deeltijds werk, Werkbaar Werk).

Feedbackmomenten

Voor alle medewerkers worden jaarlijks formele feedbackmomenten georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Naast de evaluatie en waardering van de individueel gestelde prestatiedoelstellingen, wordt hierbij ook uitvoerig aandacht besteed aan de uitvoering van de job, de sfeer in het team, werkmiddelen, opleiding en verdere persoonlijke ontwikkeling. Via regelmatige informele overlegmomenten krijgt iedereen de kans om bijkomende feedback te geven of te krijgen.

VITALLY ENGAGED



Gezondheid en veiligheid

Doelstelling

Een veilige en gezonde leef- en werkomgeving voor #TeamWDP, klanten, investeerders, leveranciers en de hele community is essentieel in het operationele management van WDP. WDP blijft systematisch de gezondheid, het fysieke en mentale welzijn en de veiligheid op het werk verbeteren, rekening houdende met de specifieke risico's en gevaren.

Acties

HSES Corporate Action Plan

Van alle medewerkers, ongeacht de functie, wordt verwacht dat zij meehelpen aan de identificatie en het voorkomen van veiligheids- en gezondheidsrisico's om zo samen een veilige, gezonde en zorgeloze werkomgeving voor #TeamWDP en alle stakeholders te creëren.



Binnen WDP Groep is er één preventie-adviseur aanwezig alsook 4 mensen die een erkende EHBO-opleiding volgden.

Het WDP HSES Team, samengesteld uit property managers (minstens één van elk platform), een vertegenwoordiger van de projectmanagers, de preventie-adviseur en de CTO, rolt stapsgewijs een jaarlijks [HSES Corporate Action Plan](#) uit.

Health & well-being

Na een lange periode van thuiswerken, genoodzaakt door de uitbraak van de Covid19-pandemie, werkt #TeamWDP voortaan flexibel SAMEN, waarbij werken op kantoor (minimum drie dagen per week) kan worden afgewisseld met telewerk. Deze nieuwe vorm van SAMENwerken zet in op efficiëntie en flexibiliteit met oog voor een goede work-life balance, waarbij onderlinge verbondenheid cruciaal blijft. WDP-medewerkers kunnen hiervoor rekenen op een aangepaste IT-infrastructuur die in de loop van 2020 werd uitgebouwd. Het spreekt voor zich dat WDP tijdens de coronacrisis, in lijn met de maatregelen van overheidswege, de mogelijkheden tot (verplicht) telewerk heeft uitgebreid voor zolang als dat nodig is.

Een goed evenwicht werk/privé wordt ook ondersteund door bepaalde vormen van flexibel werken of deeltijds werken. In België, Nederland en Roemenië zijn van overheidswege een periode voor bevallingsrust, adoptieverlof, vaderschapsverlof, ouderschapsverlof, zorgverlof en tijdskrediet (enkel in België) voorzien. Op onze [website](#) vind je meer informatie terug omtrent deze themaverloven en de wettelijke voorzieningen per kind.

Vanuit #TeamWDP dragen de initiatieven van het Office Well-being Team en het Move Team bij tot een gezonde en sportieve sfeer op kantoor – en natuurlijk ook tot de teamspirit.

Corporate citizenship

Doelstelling

WDP hanteert een bedrijfsgetrouwe Corporate citizenship strategie – [#WeMakeADifference](#). Deze strategie is volledig gealigneerd met de WDP corporate strategy en zet in op initiatieven in de nabijheid van de vastgoedportefeuille die bijdragen tot de UN Sustainable Development Goals.

Acties

De drie pijlers waarop wordt ingezet – #WeCare, #WeAreConscious en #WeEducate – streven een langetermijnpact na voor respectievelijk sociale initiatieven binnen de lokale gemeenschap, een duurzaam energieverbruik door onze klanten en ondersteuning van studenten en jonge arbeidskrachten binnen de logistieke vastgoedmarkt.

PROJECT IN DE KIJKER



Craiova, Roemenië
 Klant Profi
 Verhuurbare oppervlakte 58.000 m²
 Investeringsbudget 33 miljoen euro
 Oplevering Q2 2021

WDP bewandelt mee het groeipad van zijn klant

Profi koos voor WDP als vastgoedpartner voor de uitbreiding van zijn voedingsdistributie in Roemenië. In 2021 kon de food retailer zijn intrek nemen in een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van ruim 58.000 m² in Craiova en ook in 2022 zal WDP een bijkomende 70.000 m² aan distributiecentra voor Profi in Roman en Timisoara opleveren. Deze DC's zorgen voor een stroomlijning van de goederenstroom en een snellere service aan de consument.

Ruim 30% van de WDP-kanten is vandaag actief in voeding en farma. Deze projecten zijn een duidelijk voorbeeld van de trend in de detailhandel waarbij alle vormen van opslag zoals koel-, en vriescellen onder één dak worden gebracht. Deze aanpak garandeert de kwaliteit en versheid van de producten die de eindconsument in de winkel kan uitkiezen. De complexiteit ervan binnen de toeleveringsketen mag echter niet onderschat worden: een aangepaste infrastructuur, isolatie maar ook de juiste koel-, vries- en opslagcapaciteit zijn in deze van tel.

Onze lokale aanwezigheid, klantgerichtheid en expertise, zorgen ervoor dat onze warehouses een cruciaal onderdeel vormen van de supply chain en de distributiestrategie van onze klant.

– Jeroen Biermans,
 General Manager WDP Romania



IMPACT BY RESPONSIBILITY

Introductie

We zetten in op een sterke en betrouwbare value chain: van onze leveranciers, die het kernproduct van WDP mee vormgeven, tot onze klanten die hun goederen wereldwijd distribueren. Door onze sterke relatie met de verschillende businesspartners kunnen we inspelen op hun wensen en uitdagingen. We dragen bij aan de gezondheid, veiligheid en integriteit van hun medewerkers. Daarnaast, nemen we onze verantwoordelijkheid op het vlak van risicobeheersing in onze supply chain, inclusief de mensenrechten. Zo brengen we uiteindelijk WDP's waardecreatie naar een hoger niveau.

Focusthema

◆ Gezondheid en veiligheid

Meer info

Langetermijnrelaties met klanten
zie blz. 10
[WDP HSES Corporate Action Plan](#)
[WDP policies](#)

Stakeholder engagement 2021
zie blz. 27
Verantwoordelijke en beslissingsproces
zie blz. 26
Grievance mechanism
zie blz. 47



Realisaties in 2021

5,8 jaar

Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

90 %

Lease renewal

50 %

Repeat business

HSES audit

Van een WDP-werf in Veghel (Nederland).

Awareness campaign

White papers over gasloos bouwen, lancering digitaal klantenportaal, promotie EDGE-certificaten.

Supplier Code of Conduct

Ondertekening door kritische suppliers.

Human rights policy Anti-bribery and corruption policy

Publicatie van de policies en implementatie ervan in de relatie met leveranciers en klanten.

IMPACT BY RESPONSIBILITY



Doelstellingen

Minstens 80% lease renewal

Als graadmeter voor de klantentevredenheid: het percentage aan contracten dat op vervaldag komt in een relevant jaar, en dat vernieuwd wordt.

AMBITIE 2022

Minstens 1 HSES-audit

Jaarlijks 1 audit inzake HSES voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP.

AMBITIE 2022

Well-being van de klant

De extra services die WDP ontwikkelt in het kader van zijn groeiplan 2022-25 focussen onder meer op het well-being van onze klanten en hun medewerkers.

AMBITIE 2025

Supplier Code of Conduct

Minstens de kritische suppliers gaan over tot ondertekening van deze code en onderschrijven op die manier formeel de principes daarin vermeld.

AMBITIE 2022

Uitbouwen supply chain management

Verder formaliseren van het supply chain management, rekening houdende met de toekomstige wettelijke vereisten op vlak van due diligence in de waardeketen.

AMBITIE 2025

Langetermijn partnerships

Doelstelling

Het groeiverhaal van WDP steunt op langetermijn partnerships met alle stakeholders. Onze klanten staan centraal in onze strategie en onze businesspartners zijn essentieel om onze doelstellingen te bereiken.

Acties

Klanten

WDP wil in de eerste plaats een partner van zijn klanten zijn en met hen een succesvolle langetermijnrelatie uitbouwen en hen ondersteunen in hun activiteiten. Door goed te luisteren naar de noden van de klant, in combinatie met onze expertise en jarenlange kennis van de logistieke markt en zijn processen, kunnen wij het hem best geschikte pand aanbieden op de meest geschikte locatie. De langetermijn huurcontracten, de hoge bezettingsgraad, de sterke retentie en het hoge aandeel repeat business in de externe groei reflecteren deze strategie. Zowel op vlak van project development als op vlak van property management prijzen onze klanten onze oplossingsgerichtheid, vlotte bereikbaarheid, flexibiliteit, korte communicatielijnen en pro-actieve aanpak.

Onze organisatiestructuur is ook gericht op een hoge interactie tussen de verschillende platformen om zo onze klanten crosscountry optimaal te bedienen. Zo pleegt het Managementcomité met de drie countrymanagers aan boord wekelijks overleg en zorgen de internationale workshops voor uitwisseling van kennis over de grenzen heen.

We ondersteunen onze klanten in het aanbieden van gezonde en veilige werkplekken aan hun werknemers opdat ook zij zich optimaal kunnen ontplooien. Hier willen we nog verder op inzetten door de ontwikkeling in de komende jaren van bijkomende services specifiek gericht op het well-being van de medewerkers van onze klanten.

Via ons digitaal klantenportaal MyWDP zetten we in op een nog betere service naar onze klanten. MyWDP is de intelligente link tussen onze klanten en #TeamWDP, die realtime data omvormt tot waardevolle inzichten. Het is de one-stop-shop die toegang geeft tot alle cruciale informatie over elk magazijn in portfolio en die het rapporteren en oplossen van problemen met één klik op de knop mogelijk maakt. Het portaal koppelt gebruiksgemak aan operationele efficiëntie. Klanten krijgen toegang tot belangrijke informatie over gebouwen, contracten, facturen en documenten. Problemen kunnen in een oogwenk gerapporteerd worden en de WDP-contactpersoon kan eenvoudig gecontacteerd

IMPACT BY RESPONSIBILITY

▶ Vooruitblik

Gedreven door de EU Green Deal en onze ambitieuze doelstelling om tegen 2040 net-zero te zijn voor wat betreft het energieverbruik in onze panden, zullen we nog actiever inzetten op onze partnerships met klanten om hun awareness en performantie op vlak van duurzaamheid verder te blijven verbeteren. Tools als het klantenportaal, green lease clauses, tips & tricks rond efficiënt gebouwbeheer, workshops rond afvalbeheer, white papers etc. zullen ons hierbij helpen.

WDP wil in de toekomst nog meer inzetten op het waarborgen van de kracht en betrouwbaarheid van de supply chain. Hiertoe zullen we, rekening houdend met de toepasselijke regelgeving, de nodige due diligence procedures implementeren die alle aspecten van de Supplier Code of Conduct omvatten.

worden. Daarnaast helpt en motiveert de realtime info over energieverbruik onze klanten om hun eigen bedrijf duurzamer te maken. Op deze manier sensibiliseren we onze klanten ook rond het thema van energie-efficiëntie.

Supply chain

Om onze doelstellingen waar te maken, zijn wij afhankelijk van een sterk netwerk aan businesspartners, leveranciers van materialen, producten en diensten. WDP werkt dagdagelijks samen met bouwpartners zoals aannemers, architecten, studiebureaus, maar evenzeer met gespecialiseerde consultants en financiële partners.

Ook in deze selectie streeft WDP naar een partnerschap op lange termijn in plaats van een eenmalige samenwerking. Dergelijke vertrouwensrelatie garandeert kwaliteit, continuïteit en pro-activiteit bij de ontwikkeling van projecten en uitvoering van renovaties, zorgt voor een klantenservice van hoge kwaliteit en bewerkstelligt een voortdurende uitwisseling van kennis en beste praktijken. WDP kiest in principe voor partners met relevante ervaring (bv. bouwpartners die bekend zijn met de logistieke ontwikkelingssector en een lang en solide track record hebben). WDP werkt samen met financieel en operationeel



gezonde leveranciers en – indien van toepassing – selecteert partners met ervaring op het gebied van garanties (bv. 10 jaar bouwgarantie) en financiële waarborgen. WDP screent zijn potentiële partners vooraf, niet alleen vanuit financieel oogpunt, maar ook op hun activiteiten, kwaliteit, reputatie en staat van dienst op het gebied van klanten, activiteiten, veiligheidsvoorschriften en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Via de Supplier Code of Conduct maken we aan onze leveranciers kenbaar welke principes in een zakelijke relatie dienen onderschreven te worden gaande van de naleving van mensenrechten, het voorzien in eerlijke werkomstandigheden,

IMPACT BY RESPONSIBILITY

aandacht voor gezondheid en veiligheid, alsook het nastreven van een integere bedrijfsethiek. Bij de uitrol van deze code heeft WDP ervoor gekozen om de Supplier Code of Conduct in eerste instantie formeel te laten goedkeuren door de kritische leveranciers, terwijl aan andere leveranciers deze principes ten zeerste worden aanbevolen. Zoals duidelijk vermeld in de code, wil WDP samenwerken met leveranciers door middel van samenwerking, dialoog en ondersteuning om de naleving van de principes te garanderen. Daarom investeert WDP extra in een nauw contact met de leveranciers terwijl zij hun diensten uitvoeren (al dan niet op de bouwplaats). Wij houden onder meer toezicht op de leveranciers via de bezoeken van onze project managers ter plaatse tijdens de bouw van een projectontwikkeling. De thema's gezondheid en veiligheid en naleving van de code worden eveneens opgevolgd tijdens de werfvergaderingen van een project.

Uiteraard dragen we ook hier health & safety hoog in het vaandel. Zoals eerder aangehaald¹ is een veilige en gezonde leef- en werkomgeving voor alle stakeholders essentieel in het operationele management van WDP. WDP blijft systematisch de gezondheid, het fysieke en mentale welzijn en de veiligheid op het werk verbeteren, rekening houdende met de specifieke risico's en gevaren.



Human Rights Policy

De WDP Human Rights Policy documenteert en schetst de verbintenissen van WDP inzake mensenrechten en biedt een kader voor de manier waarop WDP de mensenrechten zal naleven bij het uitoefenen van zijn activiteiten en in zijn volledige waardeketen en is in lijn met de Universele Verklaring van de Rechten van de Mens van de Verenigde Naties. Dit beleid geldt voor alle entiteiten en activiteiten van de Groep, de activiteiten van de leveranciers en andere entiteiten waarmee WDP een zakelijke relatie heeft. Deze policy wordt zowel in onze relatie met klanten (via de huurovereenkomst) als in de relatie met leveranciers (via de Supplier Code of Conduct) toegepast. WDP streeft naar een nul-blootstelling aan mensenrechtenrisico's. Deze risico's worden opgespoord via een degelijke due diligence die is ingebed in het WDP risicobeheerbeleid. Eventuele klachten kunnen via de Grievance Management Procedure van WDP worden gemeld en WDP brengt hierover openlijk verslag uit in zijn jaarverslag (zie 4. *Performance* op blz. 40).

¹ Zie 4. *Performance* op blz. 54.

PROJECT IN DE KIJKER



Gelsenkirchen, Duitsland
Klant Dokas / Imperial
Verhuurbare oppervlakte 46.000 m²
Investeringsbudget 13 miljoen euro
Oplevering Q2 2022



Geografische uitbreiding voor verdere groei

WVI, de joint venture tussen WDP en VIB WDP zullen in de zomer van 2022 in Gelsenkirchen logistieke opslagruimte bieden aan Dokas, een aanbieder van diervoeding en snacks en Imperial, een logistieke dienstverlener. Beide klanten zullen vanuit deze centrale ligging zijn activiteiten verder uitrollen. De eerste fase van deze warehouse site werd op 1 december 2021 reeds opgeleverd en beschikt over een oppervlakte van circa 20.000 m². De tweede fase – goed voor een oppervlakte van 26.000 m² – is op dit ogenblik nog in uitvoering.

Gelsenkirchen is gelegen in het hart van het Duitse Noordrijn-Westfalen, namelijk in het Ruhr-gebied. Gezien zijn directe connectie met verschillende nationale autosnelwegen, beschikt deze regio over een uitstekende infrastructuur die van supraregionaal en Europees belang is en kan rekenen op de nabijheid van meerdere luchthavens. Imperial zal vanuit deze centrale ligging zijn logistieke functies verder uitrollen.



“

Wij zijn overtuigd van de voorspoedige dynamiek binnen de Duitse logistieke sector en kijken ernaar uit om meer klanten in de toekomst te kunnen bedienen.

– Tony De Pauw
CEO WDP



5. AANDELEN EN OBLIGATIES



Een consistent parcours

“

Het rendement voor de aandeelhouder volgt het groeiritme van onze onderneming.

Blz. 62 **Het aandeel**
Blz. 64 **Aandeelhouderschap**

Blz. 64 **De obligaties**
Blz. 65 **Financiële agenda**



AANDELEN EN OBLIGATIES

Het aandeel

Door de klemtoon te leggen op het creëren van recurrente cashflows op lange termijn, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht, biedt een GVV zoals WDP investeerders een volwaardig, rendabel én liquide alternatief voor direct vastgoed. Binnen deze context kan WDP wederom bouwen op zijn reputatie en traditionele troeven. Eerst en vooral is er het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft hier onder meer zijn marktleiderschap in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux en Roemenië en het 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. Dankzij de omvang van de vastgoedportefeuille, levert WDP zijn aandeelhouders een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's, alsook een gezonde diversificatie. Het beleid van WDP is erop gericht om het dividend steeds te laten mee evolueren met de EPRA-winst per aandeel.

EURONEXT Brussels en Amsterdam
IPO: 28|06|1999
Notering: continu
ISIN-code: BE0974349814
Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



Gegevens per aandeel

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	184.772.193	174.713.867	172.489.205
Free float	76%	75%	75%
Marktkapitalisatie (in euro)	7.793.691.101	4.937.413.881	3.996.821.298
Verhandeld aantal aandelen	55.353.642	67.393.146	65.984.303
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	7.132.819	6.812.194	5.533.360
Free float velociteit ¹	39,3%	51,1%	50,7%
Beurskoers over de periode			
hoogste	42,3	31,4	23,1
laagste	26,7	17,0	16,3
slot	42,2	28,3	23,2
IFRS NAV ² (in euro)	19,0	13,5	12,2
EPRA NTA (in euro)♦	20,1	14,3	12,8
Uitkeringspercentage	81%	83%	84%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	1,10	1,00	0,93
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	1,08	0,96	0,88
Brutodividend/aandeel (in euro)	0,88	0,80	0,74
Nettodividend/aandeel (in euro)	0,62	0,56	0,52

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* en hoofdstuk 12. *Bijlagen - Alternative performance measures* van hun definitie en reconciliatie voorzien.

- 1 Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het aantal free float aandelen op het einde van het jaar.
- 2 IFRS NAV: De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.
- 3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.
- 4 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het dividend van boekjaar 2021 (betaalbaar in 2022). Als gevolg van de kapitaalverhoging via inbreng in natura gerealiseerd gedurende het eerste kwartaal van 2022 bedraagt het aantal dividendgerechtigde aandelen 185.931.267. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Beheer van financiële middelen*.

AANDELEN EN OBLIGATIES

De koers van het aandeel

De koers van het aandeel WDP evolueerde in de eerste maanden van 2021 van 28,3 euro op 31 december 2020 naar circa 30 euro in mei 2021 bij de uitbetaling van het dividend, om nadien verder te stijgen naar een slotkoers op 31 december 2021 van 42,2 euro.

Langetermijnkoersevolutie en -return

Voor 2021 bedroeg de totale return¹ van het aandeel WDP +52,1%.

Uit de cijfers van EPRA blijkt ook dat WDP sinds de beursintroductie eind juni 1999, met een totale geannualiseerde return van +13,0%, nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+8,0%), vastgoedaandelen in de eurozone (+8,6%) en Belgische vastgoedaandelen (+9,2%).

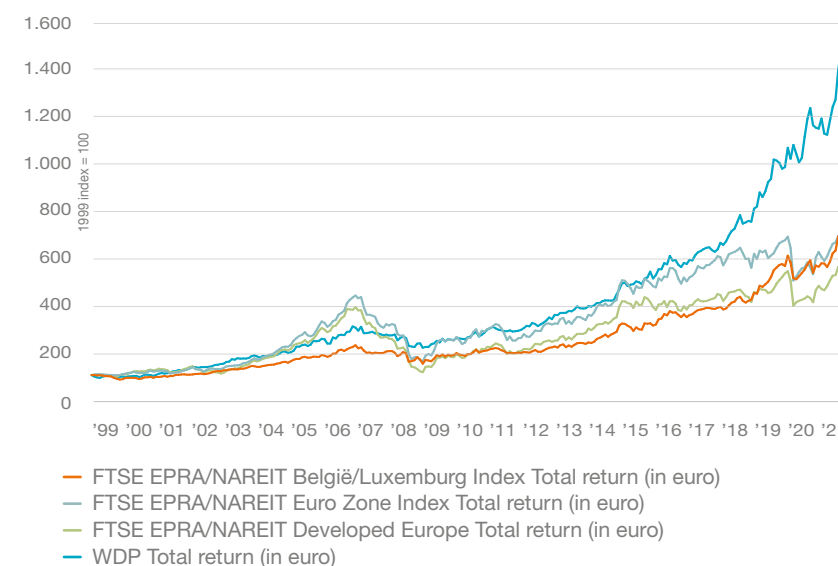
Dividend

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

Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



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 geherinvesteed wordt in hetzelfde aandeel.

AADELEN EN OBLIGATIES

Aandeelhouderschap

Het onderstaand overzicht geeft de situatie van het aandeelhouderschap weer op datum van dit verslag.

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	141.852.221		76,29%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	9.448.417	12.02.2021	5,08%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,55%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	127.664.818	21.05.2021	68,66%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) ³	44.079.046	21.05.2021	23,71%
Totaal aantal aandelen	185.931.267		100%

¹ Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantieverklaring en rekening houdende met het totaal aantal uitstaande aandelen van WDP.

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

³ De Referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

De obligaties

WDP doet ook een beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten.

Deze financiering is op 31 december 2021 als volgt samengesteld:

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag
Genoteerde obligaties				
WDP NV	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026
WDP NV	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026
WDP NV	BE0002234038	54,4	7	2 juli 2022
WDP NV	BE0002235043	37,8	7	2 juli 2022
Niet-genoteerde obligaties				
WDP NV	n.r.	100,0	11	29 maart 2029
WDP NV	n.r.	50,0	11	18 maart 2031

AANDELEN EN OBLIGATIES

65

Financiële agenda

13 april 2022	Registratiedatum aandelen voor deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 27 april 2022
22 april 2022	Bekendmaking resultaten Q1 2022
21 april 2022	Uiterste datum bevestiging van deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 27 april 2022
27 april 2022	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2021
28 april 2022	Ex-date dividend 2021
29 april 2022	Record date dividend 2021
18 mei 2022	Payment date dividend 2021
29 juli 2022	Bekendmaking resultaten HY 2022 en publicatie van het Halfjaarverslag
19 oktober 2022	Bekendmaking resultaten Q3 2022
27 januari 2023	Bekendmaking jaarresultaten 2022
26 april 2023	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2022

6. FINANCIËLE RESULTATEN EN VASTGOEDVERSLAG



Duurzaam vastgoed
verkleint de climate
footprint van de klant

“

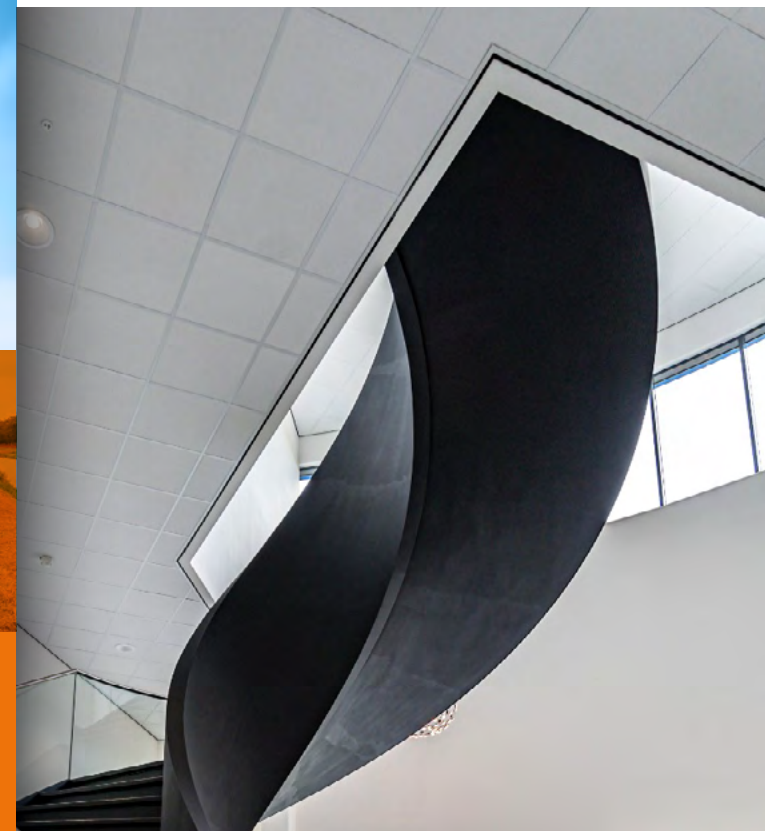
WDP GREEN tracht duurzaamheid te integreren in de ontwikkelingen, financiering en operations van de Groep.

Blz. 67 **Financiële resultaten**

Blz. 77 **Beheer van financiële middelen**

Blz. 84 **Vastgoedverslag**

Blz. 97 **Vooruitzichten**



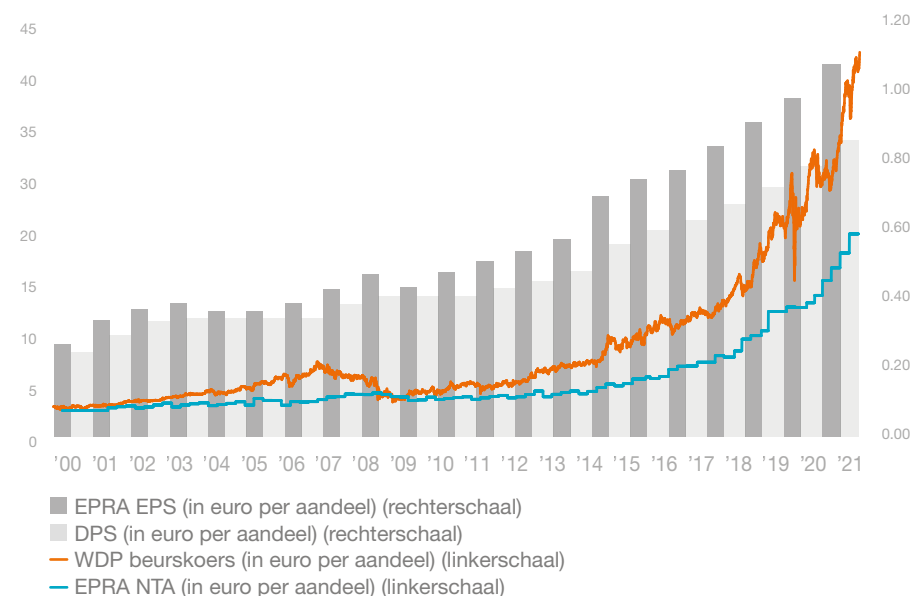
FINANCIËLE RESULTATEN

EPRA-kernprestatie-indicatoren¹

	31.12.2021	31.12.2020
EPRA NTA (in euro per aandeel)	20,1	14,3
EPRA NRV (in euro per aandeel)	21,7	15,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	19,0	13,5
EPRA Net Initial Yield (in %)	4,7	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	4,7	5,4
EPRA-leegstand (in %)	1,5	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,5	10,6
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,2	10,2

¹ De EPRA-kernprestatie-indicatoren worden in hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* voorzien van hun definitie en reconciliatie.

Share performance



+15% **201,2** mio €

EPRA-winst

6,0 mia €

Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

+10% **1,10** €

EPRA-winst per aandeel

98,6 %

Bezettingsgraad

90,7 %

Operationele marge

5,8 jaar

Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

1,4 %

Like-for-like huurgroei

20,1 €

EPRA NTA per aandeel

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kerncijfers

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Operationeel										
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1.163,1	1.273,1	1.567,3	1.930,0	2.203,8	2.669,8	3.449,6	4.175,8	4.766,5	6.054,3
Totale grondoppervlakte (in m ²) (inclusief gronden in concessie)	4.793.766	4.849.454	5.701.562	6.613.567	7.309.128	8.767.182	11.843.174	12.475.388	13.170.851	14.911.239
Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.018.150	2.137.602	2.432.230	3.081.943	3.375.482	3.756.983	4.485.050	5.038.303	5.490.697	5.931.807
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,0	8,2	8,0	7,6	7,5	7,1	6,7	6,3	6,1	5,2
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervalddag) ² (in jaren)	7,2	7,3	7,1	6,5	6,3	6,2	5,8	6,0	5,9	5,8
Bezettingsgraad ³ (in %)	97,3	97,4	97,6	97,5	97,0	97,4	97,5	98,1	98,6	98,6
Operationele marge (in %)♦	91,3	91,8	91,8	92,1	93,3	92,5	91,3	91,6	90,7	90,7
Resultaat (in miljoen euro)										
Vastgoedresultaat	81,3	89,0	101,8	129,1	139,7	154,5	187,9	216,6	242,7	278,4
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	74,3	81,8	93,5	119,0	130,2	142,8	171,6	198,3	220,1	252,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-21,3	-21,4	-25,4	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2	-38,7	-39,9
EPRA-winst♦	52,1	59,6	67,3	90,9	100,8	121,4	134,4	152,4	174,5	201,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	1,7	-0,7	19,7	47,4	31,2	101,5	208,3	277,4	187,9	730,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-18,5	20,8	-19,4	7,8	1,8	16,5	-9,0	-29,9	-31,0	52,4
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	n.r.	n.r.	-2,9	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2	-6,8	-1,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	35,3	79,7	64,7	142,7	130,2	235,2	328,8	393,7	324,6	982,3

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

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, inclusief de inkomsten van zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

69

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Financieel										
Balanstotaal (in miljoen euro)	1.181,1	1.283,1	1.570,3	1.907,3	2.182,6	2.675,3	3.483,3	4.222,8	4.790,4	6.106,2
Eigen vermogen (in miljoen euro)	520,6	576,7	682,5	829,4	1.091,7	1.238,4	1.580,5	2.103,9	2.353,9	3.510,3
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	644,1	686,8	863,6	1.041,8	1.045,6	1.348,6	1.696,0	1.851,2	2.108,2	2.184,4
Loan-to-value (in %)♦	55,6	54,4	56,0	55,2	48,4	51,3	50,0	45,0	45,0	36,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	56,1	55,5	56,7	56,8	50,5	53,1	51,8	46,7	46,6	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	8,1	8,1	8,8	8,5	7,9	8,6	9,0	8,0	8,3	7,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	3,6	3,6	3,5	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	3,4	3,6	3,3	4,2	4,1	5,2	4,6	4,5	4,9	5,6
Gegevens per aandeel (in euro)										
Brutodividend	0,44	0,46	0,49	0,57	0,61	0,64	0,69	0,74	0,80	0,88
EPRA-winst♦	0,52	0,55	0,59	0,71	0,76	0,80	0,86	0,93	1,00	1,10
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	0,02	-0,01	0,17	0,37	0,23	0,67	1,33	1,69	1,08	4,00
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,19	0,19	-0,17	0,06	0,01	0,11	-0,06	-0,18	-0,18	0,29
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	n.r.	n.r.	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04	-0,04	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,36	0,74	0,56	1,12	0,98	1,55	2,10	2,40	1,87	5,38
EPRA NTA♦	4,9	5,1	5,6	6,4	7,3	8,3	10,2	12,8	14,3	20,1
IFRS NAV ⁵	4,3	4,7	5,0	5,9	6,9	8,0	9,8	12,2	13,5	19,0
Beurskoers	6,7	7,5	9,0	11,6	12,1	13,3	16,5	23,2	28,3	42,2

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.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* en hoofdstuk 12. *Bijlagen - Alternative performance measures* van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

5 IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)

	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	255.525	228.449	27.076	11,9%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	435	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	17.754	16.472	1.282	7,8%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	4.731	-2.218	6.949	n.r.
Vastgoedresultaat	278.445	242.703	35.743	14,7%
Vastgoedkosten	-9.082	-8.325	-757	9,1%
Algemene kosten van de vennootschap	-16.751	-14.314	-2.437	17,0%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	252.613	220.064	32.549	14,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-39.873	-38.674	-1.199	3,1%
Belastingen op EPRA-winst	-7.497	-2.620	-4.877	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	84	-779	863	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.013	1.257	756	n.r.
Minderheidsbelangen	-6.150	-4.733	-1.417	29,9%
EPRA-winst	201.190	174.516	26.674	15,3%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	825.957	186.417	639.540	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	6.410	408	6.002	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-113.226	-2.727	-110.499	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16.610	3.574	13.036	n.r.
Resultaat op de portefeuille	735.751	187.672	548.079	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.292	232	-5.524	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	730.459	187.904	542.555	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	52.388	-31.049	83.438	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	52.388	-31.049	83.438	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	52.388	-31.049	83.438	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.423	-7.270	5.847	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.423	-7.270	5.847	n.r.
Minderheidsbelangen	-349	510	-858	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.772	-6.761	4.989	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	994.056	328.601	665.456	n.r.
Minderheidsbelangen	-11.791	-3.991	-7.799	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	982.266	324.610	657.656	n.r.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

Kernratio's

(in euro per aandeel)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,10	1,00	0,10	9,7%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	4,00	1,08	2,92	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,29	-0,18	0,47	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,04	0,03	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	5,38	1,87	3,51	n.r.
EPRA-winst ²	1,08	0,96	0,12	12,8%
Voorgestelde uitkering	163.619.515	145.520.359	18.099.156	12,4%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	81,3%	83,4%	-2,1%	n.r.
Brutodividend	0,88	0,80	0,08	10,0%
Nettodividend	0,62	0,56	0,06	10,0%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	182.624.126	173.802.120	8.822.006	5,1%
Aantal dividendgerechtigde aandelen ⁴	185.931.267	181.900.449	4.030.818	2,2%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

3 Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP NV.

4 Als gevolg van de kapitaalverhoging via inbreng in natura gerealiseerd in het eerste kwartaal van 2022 bedraagt het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het dividend van boekjaar 2021 (betaalbaar in 2022) 185.931.267. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Beheer van financiële middelen*.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 278,4 miljoen euro over 2021, een stijging met 14,7% tegenover vorig jaar (242,7 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2020-21, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,4%, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten alsook een lichte stijging van de bezettingsgraad.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 17,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 16,5 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten omwille van een hoger geïnstalleerd vermogen en iets hogere inkomsten op organische basis op basis van hogere elektriciteitsprijzen.

De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten een eenmalige opbrengst gerelateerd aan de groenestroomcertificaten in Roemenië van 3,6 miljoen euro naast enkele overige niet-recurrente vergoedingen. De historische PV-projecten in Roemenië ontvangen 4 vaste plus 2 uitgestelde certificaten per geproduceerde eenheid aan energie. De omzet voor de 2 uitgestelde certificaten werd voorheen nooit erkend in de accounts, gelet op de juridische onzekerheid. Een recente wetswijziging zorgt er echter voor dat deze certificaten, door middel van verkoop op de energiemarkt, vanaf 2021 gespreid over een periode van tien jaar lineair kunnen worden gerecupereerd. De 3,6 miljoen euro in bedrijfsopbrengsten reflecteert aldus de waarde van deze toekomstige receivable, verdisconteerd voor risico en tijd.¹

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 252,6 miljoen euro over 2021, een stijging met 14,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (220,1 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 25,8 miljoen euro over 2021, een stijging met 3,2 miljoen euro jaar-op-jaar en in lijn met de groei van de portefeuille. De operationele marge blijft hoog op 90,7%.

1 De netto-impact op de P&L bedraagt 2,6 miljoen euro na aftrek van 16% vennootschapsbelasting en 15% minderheidsbelangen.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

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) bedraagt -39,9 miljoen euro over 2021, een beperkte stijging met 3,1% tegenover vorig jaar (-38,7 miljoen euro). Dit is in lijn met de eveneens beperkte toename van de financiële schulden aangezien de investeringen in 2021 voornamelijk gefinancierd werden via nieuw eigen vermogen. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -2,6 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het Financieel resultaat.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.193,7 miljoen euro per 31 december 2021 ten opzichte van 2.119,5 miljoen euro eind vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,0% over 2021, een daling tegenover dezelfde periode in 2020 (2,1%).

EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2021 bedraagt 201,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,3% tegenover het resultaat van 174,5 miljoen euro in 2020. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 9,7% gestegen tot 1,10 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 5,1%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2020-21 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië, alsook aan enkele eenmalige opbrengsten (zie *Vastgoedresultaat*).

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over 2021 bedraagt +730,5 miljoen euro of +4,00 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +187,9 miljoen euro of +1,08 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+350,8 miljoen euro), Nederland (+290,9 miljoen euro), Frankrijk (+45,4 miljoen euro), Roemenië (+30,0 miljoen euro), Duitsland (+7,2 miljoen euro) en Luxemburg (+6,1 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuille-resultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 848,2 miljoen euro, een stijging met +17% year-to-date. Deze herwaardering wordt voornamelijk gedreven door de yield shift in de bestaande portefeuille (-80bps gedurende 2021), alsook door een toename van de geschatte markthuurwaarden en de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep² bedragen 52,4 miljoen euro of 0,29 euro per aandeel over 2021 (tegenover -31,0 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in 2020). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2021 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2021.

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

² De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

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

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

Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in 2021 van 982,3 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 324,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 982,3 miljoen euro en de EPRA-winst van 201,2 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardestijging van de portefeuille en de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

Bij het opstellen van de resultatenrekening werd vanaf 1 januari 2021 rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de huidige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht bij de publicatie van de jaarresultaten 2020 in januari 2021.³

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over 2021 een impact van 99,2 miljoen euro via een latente belasting op portefeuilleresultaat.

WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe van voorzichtigheid. Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, zal de vennootschap immers als FBI zijn belastingaangifte blijven indienen. Bovendien werden met de bevoegde autoriteiten in Nederland recent een aantal belangrijke stappen gezet met betrekking tot behoud van het FBI-regime, echter hierover bestaat nog geen zekerheid.

³ Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

TOELICHTING BIJ DE BALANS

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)

	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.101	1.193	-92	n.r.
Vastgoedbeleggingen	5.795.243	4.566.601	1.228.641	26,9%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	164.586	126.719	37.867	29,9%
Financiële vaste activa	7.126	6.929	197	2,8%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.931	2.747	3.184	115,9%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	51.581	24.346	27.235	111,9%
Vaste activa	6.025.568	4.728.536	1.297.033	27,4%
Activa bestemd voor verkoop	286	15.543	-15.256	n.r.
Handelsvorderingen	14.840	12.073	2.767	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.292	17.232	33.060	n.r.
Kas en kasequivalenten	9.230	11.240	-2.010	n.r.
Overlopende rekeningen	6.008	5.781	227	n.r.
Vlottende activa	80.657	61.869	18.787	n.r.
Totaal activa	6.106.225	4.790.405	1.315.820	27,5%

(in euro x 1.000)

	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	196.378	188.130	8.248	4,4%
Uitgiftepremies	1.206.266	923.843	282.423	30,6%
Reserves	1.125.420	917.352	208.068	22,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	982.266	324.610	657.656	202,6%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	3.510.330	2.353.935	1.156.395	49,1%
Minderheidsbelangen	63.662	49.858	13.804	27,7%
Eigen vermogen	3.573.992	2.403.793	1.170.199	48,7%
Langlopende financiële schulden	1.886.788	1.740.284	146.504	8,4%
Andere langlopende verplichtingen	257.154	197.847	59.306	30,0%
Langlopende verplichtingen	2.143.942	1.938.131	205.811	10,6%
Kortlopende financiële schulden	306.891	379.170	-72.279	-19,1%
Andere kortlopende verplichtingen	81.401	69.311	12.090	17,4%
Kortlopende verplichtingen	388.292	448.481	-60.190	-13,4%
Verplichtingen	2.532.233	2.386.612	145.621	6,1%
Totaal passiva	6.106.225	4.790.405	1.315.820	27,5%

TOELICHTING BIJ DE BALANS

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	19,0	13,5	5,5	41,0%
EPRA NTA♦	20,1	14,3	5,8	40,4%
Koers van het aandeel	42,2	28,3	13,9	49,3%
Agio / Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	109,8%	97,4%	12,5%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.054,3	4.766,5	1.287,8	27,0%
Loan-to-value♦	36,7%	45,0%	-8,3%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	38,1%	46,6%	-8,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,9x	8,3x	-0,4x	n.r.

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor Duitsland en 29% voor WDP of Ghent Big Box).

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

Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value⁴) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2021 5.894,5 miljoen euro tegenover 4.644,1 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek Activa bestemd voor verkoop). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen⁵, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.054,3 miljoen euro in vergelijking met 4.766,5 miljoen euro eind 2020.

Deze waarde van 6.054,3 miljoen euro omvat voor 5.441,2 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).⁶ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 288,7 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over strategische grondreserves met een reële waarde van 164,5 miljoen euro, goed voor een ontwikkelingspotentieel van circa 1,5 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2021 gewaardeerd tegen een fair value van 159,8 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,2%⁷. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,2%.

NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 20,1 euro per 31 december 2021. Dit betekent een stijging van 5,8 euro tegenover een EPRA NTA per aandeel van 14,3 euro op 31 december 2020 als gevolg van de winstgeneratie (+), de uitkering van het dividend (-), de kapitaalverhogingen (+) en de herwaardering van de portefeuille (+). De IFRS NAV per aandeel⁸ bedraagt 19,0 euro op 31 december 2021 tegenover 13,5 euro per 31 december 2020.

4 Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

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

6 Inclusief een gebruiksrecht van 59 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

7 Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

8 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.

TOELICHTING BIJ DE BALANS

Bijdrage aan de schatkist

In 2021 hebben WDP en zijn dochtervennootschappen samen voor 59,6 miljoen euro aan sociale, fiscale en sectorgebonden belastingen bijgedragen aan de schatkist.

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Vennootschapsbelasting	3.067	635
Exit taks	0	8
Roerende voorheffing	42.276	36.718
Abonnementstaks	3.042	2.306
Socialezekerheidsbijdrage (werkgeversbijdrage)	1.063	920
Niet-recupereerbare btw	748	1.262
Onroerende voorheffingen en overige taksen gerelateerd aan onroerende goederen gedragen door de eigenaar	7.553	4.879
Registratierechten	1.281	2.766
Overige belastingen	560	412
Totaal	59.589	49.907

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Financieringsbeleid

De financieringspolitiek van de WDP Groep is erop gericht dat het bedrijf zo optimaal mogelijk 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 evenwichtige balans van eigen en vreemd vermogen;
- ◆ een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- ◆ een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- ◆ een adequate liquiditeitspositie;
- ◆ een duurzame langetermijnrelatie met alle financieringspartners;
- ◆ een actief beheer van de financiële risico's waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

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

Financiële kerncijfers

	31.12.2021	31.12.2020
Loan-to-value◆	36,7	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	38,1	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)◆	7,9	8,3
Interest Coverage Ratio (in x) ¹	5,6	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)◆	2,0	2,1
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	4,6	4,9
Hedge ratio (in %)◆	82,9	89,6
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) ²	6,3	6,9

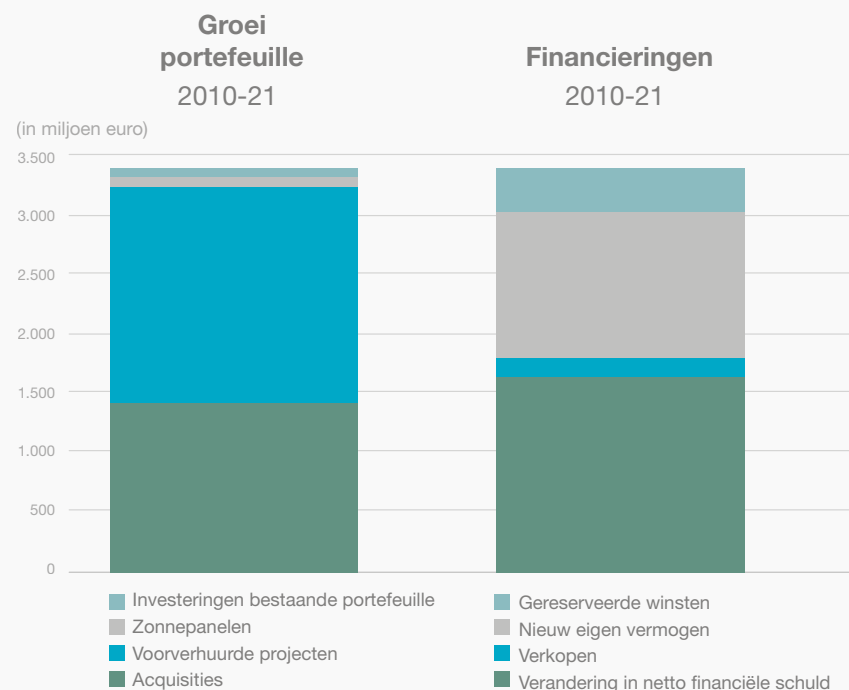
De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) worden vergezeld van een symbool (◆) en in hoofdstuk 12. *Bijlagen - Alternative Performance Measures* van hun definitie en hun reconciliatie voorzien.

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

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

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Matching van activa en passiva



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 5,2%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten (inclusief zonnepanelen) van 5,8 jaar tot eerste vervaldag, en 7,0 jaar tot eindvervaldag. Deze worden vervolgens gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van circa 1,8%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 6,3 jaar).

Deze hoge marge tussen rendement en kost zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio van 5,6x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

79

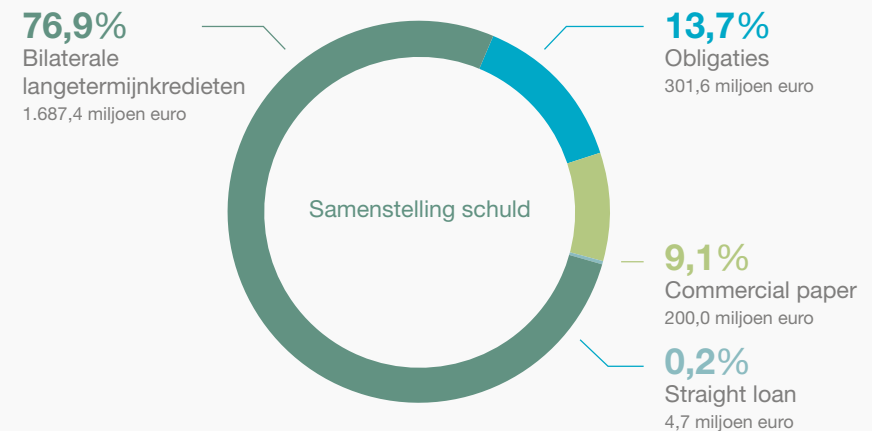
Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het GVV-KB. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% bedragen (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) en bovendien is er geen uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien de toegestane limiet overschreden wordt, aangezien op dat moment de middelen dienen aangewend te worden om de schuldratio terug te laten dalen onder 65%. Het gebruik van schulden wordt toegepast om de returns voor de aandeelhouders te optimaliseren, maar dient voorzichtig te worden ingezet met inachtneming van een veelheid aan factoren, zoals de toegang tot kapitaal ter herfinanciering, de capaciteit om de interestlasten te dragen, de kwaliteit van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten en het aandeel van de projecten in uitvoering. WDP geeft de voorkeur aan een financieel beleid waarbij de schuldgraad op basis van de huidige waardering van de portefeuille lager ligt dan 50%.

Per 31 december 2021 zijn de totale financiële schulden (conform IFRS) licht toegenomen tot 2.193,7 miljoen euro ten opzichte van 2.119,5 miljoen euro per eind 2020. Immers, de ruim 400 miljoen euro aan investeringen in 2021 werden hoofdzakelijk gefinancierd via nieuw eigen vermogen. Het balanstotaal steeg van 4.790,4 miljoen euro per 31 december 2020 naar 6.106,2 miljoen euro per 31 december 2021.

De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 38,1% per 31 december 2021, ten opzichte van 46,6% per 31 december 2020, gedreven door de kapitaalverhogingen (circa 350 miljoen euro via ABB, inbreng in natura, keuzedividend en gereserveerde winsten) en de herwaardering van de portefeuille (848 miljoen euro). De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille¹, bedraagt 36,7% per 31 december 2021, ten opzichte van 45,0% per 31 december 2020.

Uitstaande geconsolideerde financiële schulden op 31 december 2021



¹ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Vervaldagen

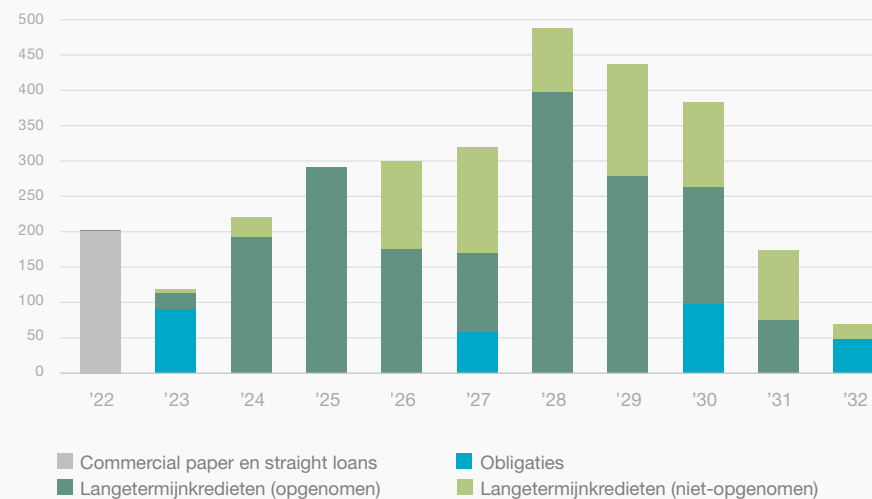
Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. 46% van de schulden hebben een looptijd tussen één en vijf jaar en 40% vervalt op meer dan vijf jaar. De overige kortlopende financiële schulden van 306,9 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (200,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (4,7 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (102,2 miljoen euro). Deze laatste (hoofdzakelijk obligaties voor 92 miljoen euro) zullen worden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2021 bedraagt 4,5 jaar² en de gewogen gemiddeld looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen lijnen bedraagt 4,6 jaar. Eind 2020 was dit respectievelijk 4,6 en 4,9 jaar.

Op 31 december 2021 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn meer dan 750 miljoen euro³, waarmee de projecten in uitvoering en geplande aankopen (waarvan per 31 december 2021 nog 501 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van de langetermijn schulden (circa 370 miljoen euro) tot eind 2023 kunnen worden opgevangen, rekening houdend met de jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2022-23 (gecombineerd 114 miljoen euro in 2021).

Vervaldagen kredietlijnen

(in miljoen euro)



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

3 Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

81

Indekkingen

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

De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 83% op 31 december 2021.

Evolutie hedge ratio

Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar 80% in 2022 en 79% in 2023⁴.

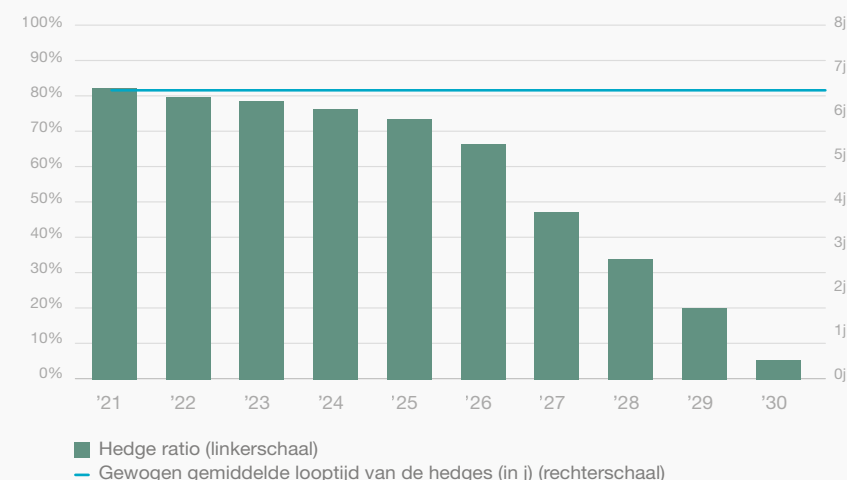
Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Vooruitzichten* voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als gereguleerde vastgoedvennootschap (GJV) in België, met inbegrip van een maximale schuldgraad van 65%, dat er een minimale Interest Coverage Ratio is van 1,5x, dat de waarde van speculatieve (i.e. zonder voorverhuring) ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen en dat de financiële schulden op niveau van de dochterondernemingen maximaal 30% van de totale uitstaande financiële schulden mogen bedragen.

⁴ Bij de indekkingspolitiek van de GJV 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.

Evolutie hedge ratio



WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2021. De Interest Coverage Ratio bedroeg 5,6x, het percentage aan speculatieve ontwikkelingen bedroeg 0,3% eind 2021 en de schulden op niveau van de dochterondernemingen betreffen 1% van de totale uitstaande financiële schulden.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Uitvoering van de financieringsstrategie

In 2021 werd een investeringsvolume gerealiseerd van ruim 400 miljoen euro netto. Voorafgaandelijk werd een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om te kunnen voldoen aan de investeringsverplichtingen en om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen.

Zo werden de nettokapitaaluitgaven met nieuw eigen vermogen gefinancierd voor een bedrag van circa 350 miljoen euro (via ABB, inbreng in natura, keuzedividend en gereserveerde winsten) en het saldo via uitgifte van nieuwe schulden, via dewelke tevens de buffer van onbenutte kredietlijnen kon worden versterkt tot ruim 750 miljoen euro. Hiermee werd reeds geanticipeerd op de vervaldagen van kredieten in 2022.

De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2021 als volgt:

◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro⁵

Begin 2021 realiseerde WDP de acquisitie van de Sip-Well-site in Londerzeel via een inbreng in natura tegen betaling van 348.975 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 9,4 miljoen euro.

◆ Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro⁶

Begin februari 2021 lanceerde WDP een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw) en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuilding).

Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 200 miljoen euro via de uitgifte van 6.837.607 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 29,25 euro per aandeel. De 6.837.607 nieuwe aandelen (inclusief de 683.761 nieuwe aandelen die naar aanleiding van de pre-allocatie aan de familie Jos De Pauw werden gealloceerd ten belope van 20 miljoen euro in overeenstemming met de vaste inschrijvingsverbintenis), stemt overeen met ongeveer 3,91% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging. Deze uitgifteprijs houdt een korting in van 3,3% ten opzichte van de laatste koers op woensdag 3 februari 2021 van 30,24 euro.

◆ Keuzedividend ten belope van circa 59 miljoen euro⁷

De aandeelhouders van WDP opteerden voor 57,8% 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 heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 59 miljoen euro door middel van de creatie van 2.102.558 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 28,00 euro per aandeel.

◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 25,7 miljoen euro⁸

Begin oktober 2021 realiseerde WDP de acquisitie van de DPG Media Services-site in Lokeren via een inbreng in natura tegen betaling van 769.186 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 25,7 miljoen euro.

◆ Nieuwe financiering

Bijkomend kon WDP in de loop van 2021 circa 300 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken.

⁵ Zie [persbericht](#) van 14 januari 2021.

⁶ Zie [persberichten](#) van 3 en 8 februari 2021.

⁷ Zie [persbericht](#) van 21 mei 2021.

⁸ Zie [persbericht](#) van 7 oktober 2021.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

83

Financiële risico's

Ook in 2021 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.

Feiten na balansdatum

- ◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 37 miljoen euro⁹

Begin 2022 realiseerde WDP de acquisitie van drie naburige sites in de industriezone Hoogveld in Dendermonde via een inbreng in natura tegen betaling van 1.159.074 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 36,8 miljoen euro.

⁹ Zie [persbericht](#) van 10 maart 2022.

VASTGOEDVERSLAG

Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

Toestand van de portefeuille op 31 december 2021

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de Activa bestemd voor verkoop en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value¹) van 5.894,5 miljoen euro op 31 december 2021. De vergelijkbare waarde eind 2020 bedroeg 4.644,1 miljoen euro.

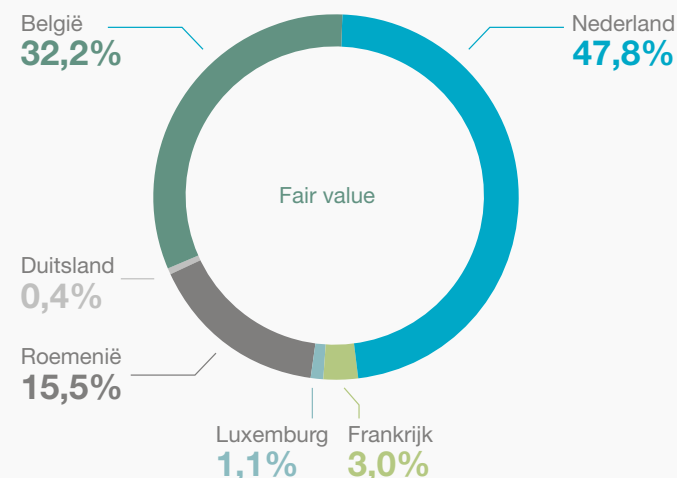
De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value

(in miljoen euro)

	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Luxemburg	Duitsland	Totaal
Bestaande gebouwen	1.848,8	2.575,8	174,5	779,8	56,8	4,6	5.440,5
Projecten in uitvoering	16,2	185,7	0,0	56,7	10,9	19,3	288,7
Grondreserve	29,7	56,2	0,7	78,0	0,0	0,0	164,5
Activa bestemd voor verkoop	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Totaal	1.895,4	2.817,7	175,2	914,5	67,7	23,9	5.894,5

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



¹ De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 8,2%, Frankrijk: 5,6%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,6% en Roemenië: 1,5%.

VASTGOEDVERSLAG

85

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	83	103	7	3	60	1	257
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m²)	2.036.757	2.409.923	192.056	50.161	1.236.622	6.287	5.931.807
Grond (in m²)	3.914.440	4.672.337	464.891	83.357	5.723.326	52.888	14.911.239
Fair value (in miljoen euro)	1.895,4	2.817,7	175,2	67,7	914,5	23,9	5.894,5
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	0%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	18,2%	13,9%	26,3%	13,8%	5,4%	35,7%	14,4%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,7%	1,1%	2,2%	3,2%	0,3%	0,0%	1,5%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	5,2	5,6	3,6	8,1	6,3	3,9	5,6
WDP brutohuurrendement ³	4,8%	5,0%	4,3%	5,5%	7,4%	6,0%	5,2%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,3%	4,3%	3,9%	4,7%	7,1%	5,6%	4,7%

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

2 Exclusief zonnepanelen.

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

Evolutie fair value gedurende 2021

In 2021 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 152,1 miljoen euro. Daarnaast werd 265,9 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg 848,8 miljoen euro gedurende 2021 op een portefeuille van circa 5,9 miljard euro. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 5,2% per 31 december 2021 tegenover 6,1% per eind 2020.

Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 1.491,1 hectare, waarvan 100,6 hectare in concessie. Het saldo van 1.390,6 hectare heeft een geraamde verkoopwaarde van 1.507,5 miljoen euro of 26% van de totale reële waarde. Dit levert een gemiddelde grondwaarde op van 108 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de strategische grondreserves vervat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

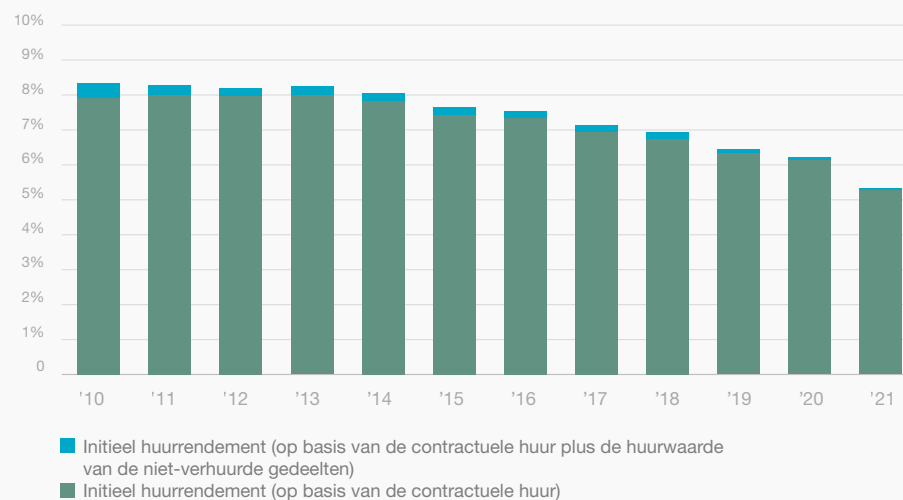
VASTGOEDVERSLAG

86

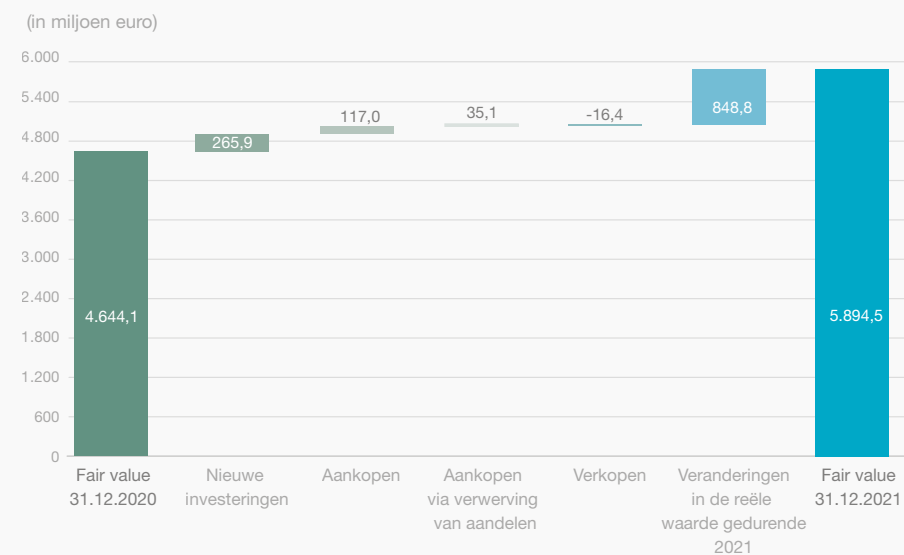
Bestemming op 31 december 2021

	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huur- waarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	5.220.795	249,8	47,8	85%
Kantoren bij magazijnen	392.507	37,7	96,2	13%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	318.506	4,7	14,7	2%
Totaal	5.931.807	292,2	49,3	100%

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



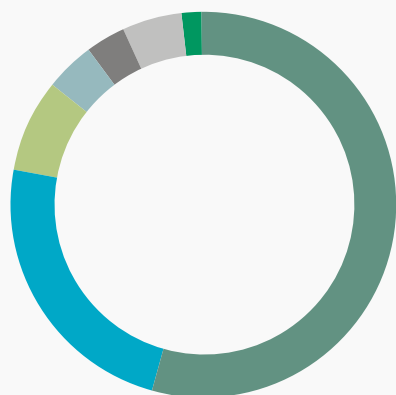
Mutatie van de vastgoedportefeuille gedurende 2021



VASTGOEDVERSLAG

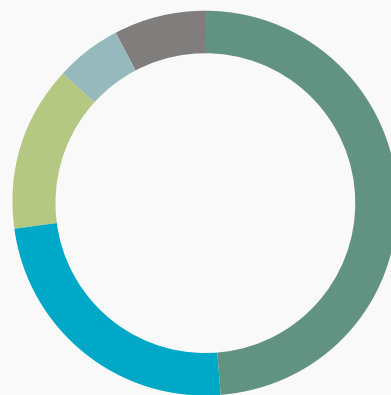
87

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



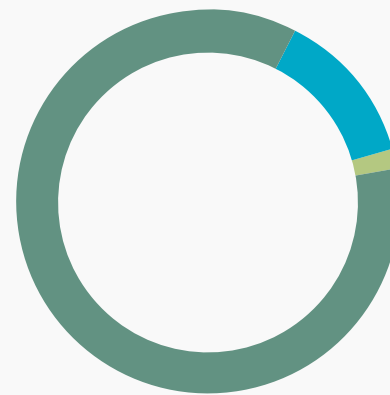
54,5% General warehouse
 23,4% Big box/XXL (> 50.000 m²)
 8,0% Manufacturing
 4,0% Cross-dock
 3,3% Toekomstige herontwikkeling
 5,0% High bay/Multiple floor
 1,6% Andere

Uitsplitsing van de fair value in functie van ouderdom²



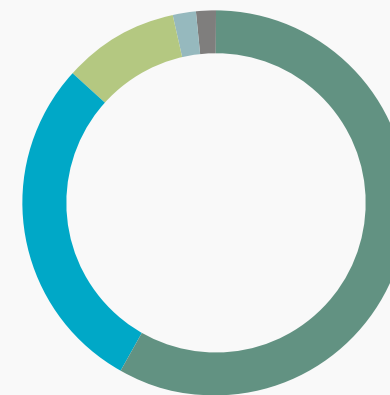
48,8% 0 tot 5 jaar
 24,1% 5 tot 10 jaar
 13,9% 10 tot 15 jaar
 5,6% 15 tot 20 jaar
 7,5% ouder dan 20 jaar

Spreiding totale huurwaarde per bestemming



85,5% Magazijnen
 12,9% Kantoren bij magazijnen
 1,6% Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)

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



58,1% Class A warehouse
 28,5% Class A green certified warehouse³
 9,9% Class B warehouse
 1,9% Class C warehouse
 1,5% Andere



49,0%

Aandeel Urban logistics in totale vastgoedportefeuille

Urban logistics panden zijn General warehouse of Cross-dock gebouwen die dicht bij grote, dichtbevolkte consumentengebieden liggen en die korte levertijden kunnen bieden.

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

3 Class A green certified warehouse betreft de class A BREEAM en de class A EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de bestaande WDP-vastgoedportefeuille.

VASTGOEDVERSLAG

Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 98,6% per eind 2021 (inclusief zonnepanelen)¹. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de prestatie van de onderneming via een hoge operationele marge.

De uitbouw van langetermijn partnerships met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 6,9 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,6 jaar.

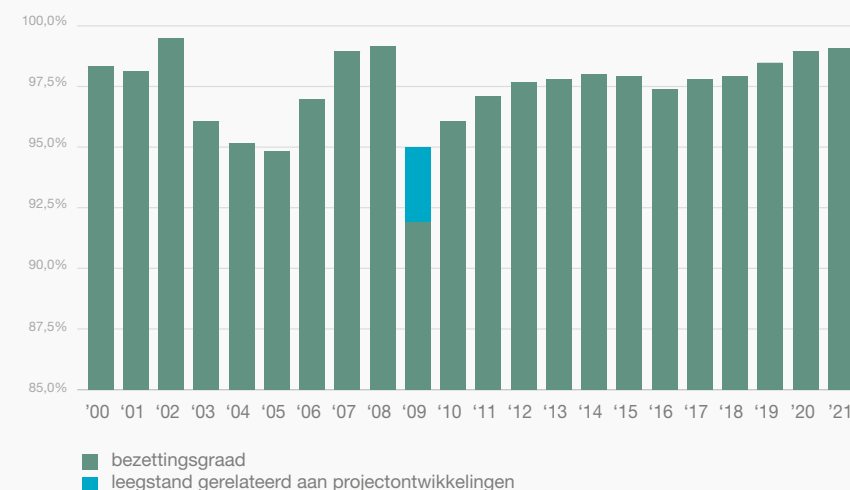
Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen², bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,0 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,8 jaar.

De tien belangrijkste huurders hebben samen een aandeel van 33% en maken elk gebruik van meerdere WDP-locaties. De top 20 maakt 49% uit.

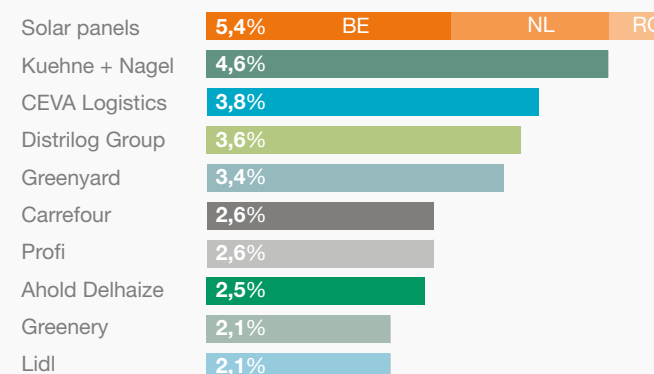
¹ Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad eveneens 98,6%.

² Zie 10. Jaarrekening, toelichting XIII. Andere materiële vaste activa op blz 228.

Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille (inclusief zonnepanelen)

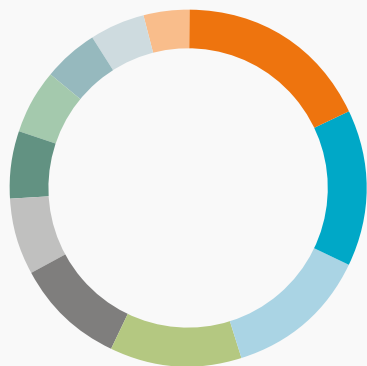


Huurders top 10

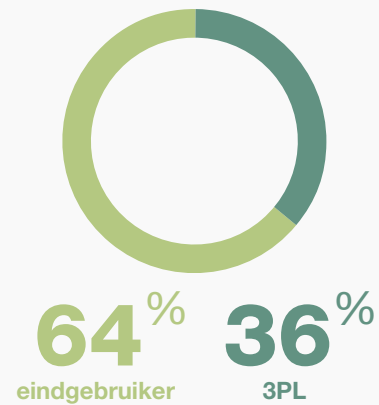


VASTGOEDVERSLAG

Huurinkomsten per categorie van de eindgebruiker



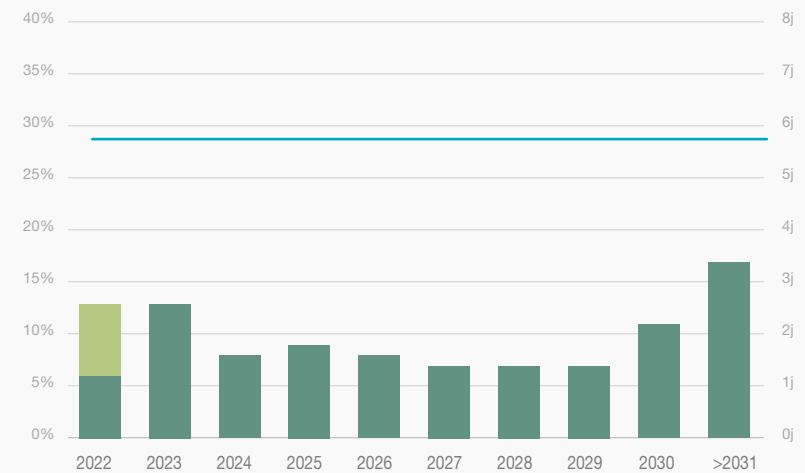
- 18% Industrial
- 14% Retail (food)
- 13% FMCG
- 12% Food, fruit & vegetables
- 10% Retail (Non-Food)
- 7% Automotive
- 6% Other
- 6% Post & parcel delivery
- 5% Wholesale
- 5% Healthcare
- 4% Technology, media & telecom



Dedicated e-commerce

11%

Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



- % reeds verlengd op 31.12.2021
- % van de te vervallen huurinkomsten (inclusief zonne-energie) (linkerschaal)
- gemiddelde looptijd (tot eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten (inclusief zonne-energie) (in jaren) (rechterschaal)

VASTGOEDVERSLAG

Overzicht projecten in uitvoering

Voor een volledig overzicht van de projecten in uitvoering per 31 december 2021 wordt verwezen naar hoofdstuk 4. *Performance* op blz. 45.

Kerngegevens van de eigendommen

De sites in dit overzicht werden allemaal ter plaatse geïnspecteerd gedurende 2021 door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
België		2.036.757	77.234.460	97,3%
WDP NV (100% eigendom van WDP)				
Aalst, Trangel 47	1998-1999 (2013)	24.990	1.270.836	100%
Aalst, Wijngaardveld 3A	2005 (2015)	4.584	297.861	100%
Aalst, Wijngaardveld 3B	1992 (2005)	17.998	464.236	100%
Aarschot, Nieuwlandlaan B19	2009	8.603	434.830	98%
Asse - Kobbegem, Broekooi 280	1989	12.100	461.553	100%
Asse - Kobbegem, Brusselsesteenweg 347	1993 (2020)	31.083	1.528.665	100%
Asse - Mollem, Z.5 191, 192, 320, 321	1967 (2020)	33.267	1.594.808	100%
Asse - Mollem, Z.5 200	2011	3.287	338.639	100%
Asse - Mollem, Z.5 340	1989 (2005)	5.993	293.366	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 170	2004	13.271	518.394	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 180	1975 (1993)	30.364	408.186	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 290 (gebouw 2)	1995	7.862	453.429	100%
Asse - Zellik, Z.4 Broekooi 295 (gebouw 1)	2017	30.383	1.721.090	100%
Beersel - Lot, Heideveld 64	2001	7.275	313.725	100%
Beersel, Stationsstraat 230	2005	5.149	244.553	100%
Beringen - Paal, Industrieweg 135	2002 (2008)	10.626	400.485	100%
Boom, Industrieweg 1C	2000-2001	37.776	1.616.137	95%
Boortmeerbeek, Industrieweg 16	1991 (2011)	26.493	549.317	61%
Bornem, Oude sluisweg 32	2011	108.905	4.774.748	92%
Bornem, Rijksweg 17	1996 (2004)	11.911	195.404	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Bornem, Rijksweg 19	2004 (2013)	22.325	1.216.791	97%
Courcelles, rue de Liège 25	2007 (2021)	32.746	1.227.379	93%
Geel, Hagelberg 12	2012	13.465	614.905	100%
Geel, Hagelberg 12 (in uitvoering)		n.r.	n.r.	n.r.
Geel, Hagelberg 14	2009	24.064	1.003.997	100%
Genk, Brikkenovenstraat 48	2008 (2010)	35.056	1.499.386	98%
Genk, Brikkenovenstraat 50	2009	19.180	837.078	100%
Gent - Desteldonk, Korte Mate 1	2006	19.656	219.674	100%
Gent - Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2	2016 (2019)	34.420	1.573.005	100%
Gent - Evergem, Amerigo Vespuccistraat 2B	2017	9.210	423.369	100%
Grimbergen, Epegemsesteenweg 31²	1978 (2013)	66.346	1.259.437	97%
Grimbergen, Industrieweg 16	2008	15.409	622.844	99%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6	2016 (2019)	60.319	1.617.618	97%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6 (in uitvoering)		n.r.	n.r.	n.r.
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6C	2020	32.941	1.380.446	100%
Jumet, Zoning Industriel 2ième rue	1995 (2005)	6.386	78.954	43%
Kontich, Satenrozen 11-13	1985 (2006)	63.725	2.214.381	100%
Kortenberg, A. De Conincklaan 2-4	1997 (2012)	6.182	274.694	100%
Lokeren, Ambachtenstraat 2	2021	70.242	1.766.358	100%
Lokeren, Brandstraat 30	2004	62.006	367.072	100%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 13	2015	11.506	1.394.825	100%
Londerzeel, Nijverheidsstraat 15	1989 (2013)	18.329	609.867	100%
Londerzeel, Technologielaan 3	1998	9.408	530.780	100%
Londerzeel, Weversstraat 2	2014	16.311	732.692	100%
Londerzeel, Weversstraat 15	2007	11.075	721.679	100%
Londerzeel, Weversstraat 17	2010	7.640	347.596	100%
Londerzeel, Weversstraat 21	1996	6.765	263.452	100%
Londerzeel, Weverstraat 27-29	2021	21.079	482.157	100%
Luik - Flémalle, rue de l'Arbre Saint- Michel 99	2011 (2014)	12.792	461.964	100%
Luik - Hermalle-sous-Argenteau, rue de Trilogiport 27	2016	30.012	717.729	100%
Machelen, Rittwegerlaan 91-93	2001 (2006)	17.282	1.001.458	100%
Mechelen, Zandvoortstraat 3	2005	32.817	1.234.855	99%
Nijvel, chaussée de Namur 66	1974 (2011)	11.201	400.650	98%
Nijvel, rue Buisson aux loups 8	2013	14.557	357.995	100%
Nijvel, rue de l'Industrie 30	1990 (2020)	29.708	1.234.047	91%
Nijvel, rue du Bosquet 12	2007	11.592	429.330	78%
Puurs, Schoonmansveld 1	1994 (2018)	49.096	1.347.683	97%

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Rumst - Terhagen, Polder 5	jaren '50 (2007)	28.564	495.657	82%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 1	1991 (2007)	20.957	1.041.393	100%
Sint-Katelijne-Waver, Drevendaal 3	1996 (1997)	22.575	1.578.558	100%
Sint-Katelijne-Waver, Fortsesteenweg 19 en 27	2016	27.223	905.377	100%
Sint-Katelijne-Waver, Strijbroek 10	1989 (2007)	2.103	377.572	100%
Ternat, Industrielaan 24	1977 (2010)	26.126	659.971	83%
Tongeren, Heesterveldweg 17A	2019	6.278	370.859	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 10	2015	8.200	372.294	94%
Vilvoorde, Havendoklaan 12	1977 (2001)	13.863	736.328	80%
Vilvoorde, Havendoklaan 13	2006	10.606	404.927	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	1994 (2001)	76.399	4.083.766	100%
Vilvoorde, Havendoklaan 19	2002 (2010)	11.706	570.396	99%
Vilvoorde, Jan Frans Willemsstraat 95	2004 (2006)	11.243	363.887	100%
Vilvoorde, Willem Elsschotstraat 5	1995 (2016)	24.205	970.586	94%
Westerlo - Oevel, Nijverheidsstraat 12	2018	41.150	1.703.789	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 14	2015	1.770	195.187	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	2008 (2015)	56.208	2.886.979	100%
Willebroek, Victor Dumonlaan 4	1991 (2018)	32.309	1.321.272	92%
Willebroek, Victor Dumonlaan 32	2015	40.450	1.670.268	100%
Zaventem, Fabriekstraat 13	1984 (1993)	7.854	418.220	100%
Zaventem, Leuvensesteenweg 573	2001	19.140	1.077.363	92%
Zeel, Lindestraat 7	2003 (2008)	41.246	1.552.531	99%
Zonhoven, Vogelsancklaan 250	1977	45.735	1.574.996	100%
Zwevegem - Harelbeke, Blokkestraat 101	1980	74.383	1.428.464	100%
Zwijndrecht, Vitshoekstraat 12	2006 (2013)	49.696	1.920.462	100%
Er werden nog huurinkomsten ontvangen met betrekking tot panden die in 2021 verkocht werden.	n.r.	0	206.952	n.r.
WDP Port of Ghent Big Box NV (29% eigendom van WDP)				
Gent - Evergem, Ferdinand Magellaanstraat	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Nederland		2.409.923	122.697.328	98,9%
WDP Nederland N.V. (100% eigendom van WDP)				
Alblasserdam, Nieuwland Parc 121	2015	8.707	890.986	100%
Alkmaar, Berenkoog 48	1990	7.872	447.297	100%
Alphen aan den Rijn, Antonie Van Leeuwenhoekweg 35	2007 (2012)	13.837	605.837	75%
Alphen aan den Rijn, Eikenlaan 32-34	2012	24.429	638.682	82%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Alphen aan den Rijn, H. Kamerlingh Onnesweg 3	1996 (2015)	4.048	216.295	100%
Alphen aan den Rijn, J. Keplerweg 2	2005	16.048	990.281	100%
Amersfoort, Basicweg 1-3	1992	11.679	802.615	100%
Amsterdam, Kaapstadweg 25	2018	15.112	1.325.512	100%
Amsterdam, Maroestraat 81	2008	2.597	901.001	100%
Arnhem, Delta 57	2019	20.687	1.169.260	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/A	2017	26.034	1.561.731	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/B	2016	18.899	1.210.017	100%
Barendrecht, Dierensteinweg 30/ C1+C2	2018 (2021)	27.873	1.843.008	100%
Barneveld, Nijverheidsweg 50-52	1981 (2013)	34.883	2.358.558	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 12	2018	12.354	834.465	100%
Bleiswijk, Brandpuntlaan Zuid 14	2018	32.374	1.420.617	100%
Bleiswijk, Prismalaan Oost 17-19	2020	23.436	1.342.503	100%
Bleiswijk, Prismalaan West 31	2021	16.402	443.840	100%
Bleiswijk, Prismalaan West 43	2019	10.505	697.921	100%
Bleiswijk, Snelliuslaan 13	2020	17.466	974.369	100%
Bleiswijk, Snelliuslaan 15	2019	9.063	525.105	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 29-31	2018	6.144	420.790	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 31	2018	7.537	484.704	100%
Bleiswijk, Spectrumlaan 7-9	2014	10.678	707.845	100%
Bodegraven, Schumanweg 4	1970 (2003)	6.379	221.844	100%
Breda, Hazeldonk 6462 en 6464	1994 (2006)	37.913	1.166.448	100%
Breda, Heilaartstraat 263	2019	64.915	2.570.078	100%
Breda, Kapittelweg 10	2020	25.911	917.379	100%
Breda, Leursebaan 260	2016	16.778	858.934	100%
Breda, Prinsenhil 1-3	1989	16.955	712.962	100%
Den Bosch, Ketelaarskampweg 11	2020	55.488	2.679.361	97%
Den Haag, Westvlietweg 7-8	2021	30.792	7.336	100%
Deventer, Nering Bögelweg 40	2019	25.405	931.541	100%
Dordrecht, Burgemeester van Zuurenstraat 510	2021	47.977	2.250.141	
Drachten, Dopperlaan 10	2020	28.318	899.487	100%
Duiven, Innovatie 1	1997 (2006)	27.556	1.952.196	100%
Duiven, Typograaf 2	2008	3.558	582.206	100%
Echt - Susteren, Fahrenheitweg 1	2014	131.807	4.307.529	100%
Echt, Fahrenheitweg 24	2018	14.707	647.373	100%
Eindhoven, Achtseweg Noord 20	1994 (2017)	31.381	1.600.042	100%
Eindhoven, Park Forum 1129	2014	20.756	1.410.001	100%
Harderwijk, Archimedesstraat 9	2015	35.019	1.455.382	100%
Hasselt, Hanzeweg 18-22	2018	28.561	653.617	100%
Hasselt, Hanzeweg 21	2015	20.502	957.556	100%

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021		Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Hasselt, Hanzeweg 29	2015	20.340	216.343	100%	Venlo, Edisonstraat 9	1990	26.135	750.764	100%
Hasselt, Hanzeweg 31	2015	11.392	712.279	100%	Venlo, Logistiekweg 1-3	2017	53.061	2.096.890	100%
Heerlen, Argonstraat 14-16	2020	52.347	1.355.510	100%	Venray, Newtonstraat 8	2013	17.746	669.605	100%
Heerlen, Earl Bakkenstraat 7-15	2017	51.927	2.773.773	100%	Venray, Wattstraat 2-6	2013	43.226	2.057.430	100%
Heinenoord, Sikkell 11-13	2019	22.126	1.218.097	100%	Voorhout, Loosterweg 33	1987 (2007)	38.579	630.856	100%
Helmond, Sojadijk 2	2011	13.025	839.849	100%	Wijchen, Bijsterhuizen 2404	2010	16.260	1.519.544	100%
Kerkrade, Steenbergstraat 25	2020	26.943	1.530.306	100%	Zaltbommel, Heksenkamp 7-9	2012	10.620	733.485	100%
Klundert, Energieweg 4	2018	18.682	946.052	100%	Zwolle, Galvaniweg 1	1984	52.634	2.518.132	100%
Maastricht, Habitatsingel 59	2020	16.789	713.310	100%	Zwolle, Lippestraat 15	2009 (2014)	20.109	1.488.262	100%
Maastricht-Aachen-Beek, Engelandlaan 30	2011 (2012)	25.004	1.067.185	100%	Zwolle, Mindenstraat 7	2002 (2012)	26.601	1.348.663	100%
Moerdijk, Transitoweg 5	2000	42.370	1.646.316	100%	Zwolle, Paderbornstraat 21	2015	47.996	2.673.357	100%
Nieuwegein, Brigadedok 1	2020	16.423	1.081.035	100%	Zwolle, Pommerenstraat 2	2019	36.775	1.509.791	100%
Nieuwegein, Divisiedok 1	2020	15.105	936.214	100%	Vier eigendommen die huurinkomsten in 2021 hebben gegenereerd, hebben een fair value kleiner van 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Bodegraven, Schumanweg 1C; Meppel, Oeverlandenweg 8; Zwolle, Hessenpoort en Schiphol Logistic Parc, Pudongweg. Daarnaast werden ook nog huurinkomsten ontvangen met betrekking tot panden die per eind 2021 een project in uitvoering waren.	n.r.	24.715	574.877	n.r.
Nieuwegein, Inundatiedok 34	2010 (2012)	38.508	2.335.056	100%	WDP Development NL N.V. (100% eigendom van WDP)				
Oosterhout, Denariusstraat 15d	2017	11.522	542.751	100%	Amsterdam, Hornweg	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Oss, Keltenweg 70	2012	17.141	1.455.452	100%	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Oss, Menhirweg 15	2010 (2012)	11.074	609.687	100%	Bleiswijk	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Papendrecht, Nieuwland Parc 140	2015	16.866	1.123.049	100%	Breda IABC	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Raamsdonsveer, Zalmweg 27	1980 (2011)	9.745	312.208	100%	Breda, Heilaarstraat 263	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	2005 (2008)	43.194	5.990.879	100%	Breda, The Bay	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Ridderkerk, Selderijweg 90	2020	25.594	1.826.506	100%	De Lier, Jogchem van der Houtweg 20	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Roosendaal, Aanwas 9	2012	9.551	980.611	100%	Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Roosendaal, Borchwerf 23	1994	16.780	839.517	100%	Oss, Keltenweg 70	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Rozenburg, Incheonweg 11-13	2018	22.547	2.044.492	100%	Veghel	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Schiphol Logistic Parc, Incheonweg 7	2012	12.574	1.292.450	100%	Zoetermeer	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Schiphol Logistic Parc, Pudongweg 3	2015	16.814	1.424.326	100%	Zuid-Limburg	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Schiphol, Folkstoneweg 65	2000	8.845	365.854	100%	Zwolle	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Soesterberg, Centurionbaan	2015	7.419	582.170	100%					
Tiel, Medel 1A	2014 (2018)	72.874	4.007.487	100%					
Tilburg, Hermesstraat 1	2007	47.962	2.589.502	100%					
Tilburg, Marga Klompeweg 11	2000 (2011)	20.717	916.022	100%					
Tilburg, Siriusstraat 7-9	2009	17.922	1.275.599	100%					
Utrecht, Ruimtweg 1-5	1980 (1998)	15.770	636.604	100%					
Utrecht, Rutherfordweg 1	1992 (2011)	12.139	795.641	100%					
Veghel, Doornhoek 3765	2006 (2011)	9.820	586.434	100%					
Veghel, Eisenhowegweg 15	2017	19.417	1.096.227	100%					
Veghel, Kennedylaan 19	2002 (2013)	21.020	1.100.934	100%					
Veghel, Kennedylaan 20	2018	12.377	719.131	100%					
Veghel, Marshallweg 1	1990 (2017)	46.163	1.460.602	100%					
Veghel, Marshallweg 2	2018	16.747	1.083.820	100%					
Venlo, Ampèrestraat 7-9	2008 (2012)	32.550	1.501.743	100%					

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Frankrijk		192.056	6.853.519	97,8%
WDP France SARL (100% eigendom van WDP)				
Lille - Roncq, avenue de l'Europe 17	2003 (2006)	13.251	517.540	95%
Neuville-en-Ferrain, rue de Reckem 33	2006	13.434	519.629	100%
Vendin-le-Vieil, rue Calmette - rue des frères Lumière	2004	28.597	541.341	90%
Lille - Seclin, rue Marcel Dassault 16B	2008	13.224	532.611	100%
Lille - Libercourt, Zone Industrielle - le Parc à stock	2008 (2016)	60.393	2.306.099	98%
Labastide-Saint-Pierre, Zac du Grand Sud	2017	43.975	1.739.081	100%
Lille - Templemars, route d'Ennetières 40	1989 (2008)	19.182	697.218	100%
Roemenië		1.236.622	48.312.847	99,7%
WDP Romania SRL (85% eigendom van WDP)				
Almaj (Dolj) - Craiova, Building 1	2021	57.726	163.718	100%
Apahida (Cluj), Constructorilor 26, Jud. Cluj, Building 1	2017	5.121	220.854	100%
Apahida (Cluj), Constructorilor 33-35, Jud. Cluj, Building 5	2018	21.212	936.244	100%
Apahida (Cluj), Str Industriilor, Nr. 1, Building 4	2018	41.647	1.769.715	100%
Apahida (Cluj), Str Industriilor, Nr. 1B, Building 2	2018	9.693	433.070	100%
Apahida (Cluj), Str Industriilor, Nr. 1C, Building 3	2018	29.633	1.861.216	100%
Apahida (Cluj), Str Industriilor, Nr. FN, Building 6	2018	2.199	24.000	100%
Arcestii Rahtivani (Prahova), Arcestii Rahtivani Village 874, Arcesti Rahtivani, Building 1	2015	7.856	356.503	100%
Arcestii Rahtivani (Prahova), Arcestii Rahtivani Village 874, Arcesti Rahtivani, Building 2	2015	12.397	736.747	100%
Arcestii Rahtivani (Prahova), Arcestii Rahtivani Village 874, Arcesti Rahtivani, Building 3	2018	4.383	314.083	100%
Braila (Braila), Zona libera Braila II, Braila, Building 1	2015	43.987	2.824.311	100%
Brazi-sat Negoiesti (Prahova), Basarab 2, Brazi, Building 1	2018	35.077	1.452.199	100%
Budesti (Racovita - Valcea), Drumul Faurecia 1, Valcea, Building 1	2016	17.320	1.233.044	100%

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Budesti (Racovita - Valcea), Drumul Faurecia 1, Valcea, Building 2	2017	8.034	493.805	100%
Buzau, Transilvania Street 443, Building 1	2019	40.077	838.216	100%
Buzau (in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Climeni (Ilfov), Transalkim street 3, Climeni, Building 1	2015	12.086	533.301	100%
Codlea (Brasov), Vulcanului 33, Codlea, Building 1	2016	25.496	807.589	100%
Deva (Calan) (in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Dragomiresti Vale (Ilfov), Piersicului/DE116 1, Dragomiresti 1, Building 1	2017	13.631	542.734	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Piersicului/DE116 1, Dragomiresti 1, Building 2	2017	5.598	364.556	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Piersicului/DE116 1, Dragomiresti 4, Building 4	2019	33.030	1.291.251	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Tarla /DE116 63, Dragomiresti 2, Building 3	2018	23.780	1.344.104	100%
Dragomiresti Vale (Ilfov), Tarla /DE116 63, Dragomiresti 3, Building 1	2018	10.244	421.698	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142, Dumbravita 1, Building 1	2017	6.025	284.464	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142, Dumbravita 1, Building 2	2018	5.987	278.495	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142, Dumbravita 1, Building 3	2017	3.960	183.247	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142, Dumbravita 1, Building 4	2018	8.273	461.073	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142, Dumbravita 2, Building 1	2018	16.325	451.854	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142, Dumbravita 3, Building 1	2009	33.334	1.311.051	100%
Dumbravita (Timis), DJ 691, km 7-142, Dumbravita 3, Building 3	2015	8.850	459.248	87%
Ghimbav (Brasov), DE 301/305, KM 0+500, Ghimbav, Building 1	2018	19.526	426.264	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-103, Oarja, Building 1	2011	16.147	728.745	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-103, Oarja, Building 2	2011	8.762	479.300	100%
Oarja (Arges), Autostrada A1 KM 102-103, Oarja, Building 3	2017	57.998	2.115.788	100%
Oradea (Bihor), Anghel Saligny 15, Oradea 1, Building 1	2018	7.852	303.086	100%

VASTGOEDVERSLAG

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Oradea (Bihor), Ogorului 214, Oradea 2, Building 2	2018	15.742	1.030.521	100%
Oradea (Bihor), Petre P. Carp 20, Oradea 3, Building 1	2019	34.389	1.597.807	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22, Paulesti, Building 1	2018	4.870	252.133	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22, Paulesti, Building 2	2019	10.879	259.181	100%
Paulesti (Prahova), Buda 22, Paulesti, Building 3	2021	11.445	753.793	100%
Roman (Neamt), Magurei 2, Roman, Building 1	2017	44.389	1.860.079	100%
Roman	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Santuhalm (Hunedoara - Deva), Calea Hunedoarei, Nr.3A, Building 1	2020	44.076	798.474	100%
Sibiu (Sibiu), Barcelona fn, Sibiu 1, Building 1	2016	8.247	513.182	100%
Sibiu (Sibiu), Barcelona fn, Sibiu 1, Building 2	2016	17.457	252.000	100%
Sibiu (Sibiu), Barcelona fn, Sibiu 3, Building 4	2020	4.509	229.398	100%
Slatina (Olt), Draganesti 35A, Slatina, Building 1	2019	63.835	3.124.918	100%
Slatina	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Stefanestii de Jos (Ilfov) - Tarla 36-37 / 077175 Stefanesti 2 (9HA), Building 11	2021	16.061	127.911	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50, Stefanesti 1, Building 1	2017	40.238	1.257.897	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50, Stefanesti 1, Building 2	2017	17.981	773.808	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Stefanesti 2 (44HA), Building 1	2019	68.804	3.410.844	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Stefanesti 2 (44HA), Building 2	2019	43.573	993.852	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Stefanesti 2 (44HA), Building 3	2020	2.973	135.202	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Stefanesti 2 (44HA), Building 4	2020	22.050	1.677.983	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Stefanesti 2 (44HA), Building 8	2019	8.612	421.285	100%
Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia, Stefanesti 2 (18HA), Building 3	2020	61.224	1.343.018	100%
Timisoara	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.

	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2021	Bezet- tingsgraad¹ 31.12.2021
Zes eigendommen die huurinkomsten hebben gegenereerd in 2021, hebben een fair value kleiner van 2,5 miljoen euro. Het betreft hier de eigendommen te Codlea (Brasov), Vulcanului 33, Codlea - Building 2; Dej (Cluj) - Henri Coanda 13A / 405200 Dej - Building 1; Mihail Kogalniceanu (Constanta), DN 2A, KM 181, Mihail Kogalniceanu - Building 1; Sibiu (Sibiu), Theodor Mihaly 3-5, Sibiu 2 -Building 3; Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Stefanesti 2 (44HA) - Building 5 en Stefanestii de Jos (Ilfov), Sinaia 50B, Stefanesti 2 (44HA) - Building 6.	n.r.	42.002	1.053.992	n.r.
Luxemburg		50.161	2.886.024	96,8%
WDP Luxembourg SA (55% eigendom van WDP)³				
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 311-315 (gebouw 1)	2014	14.794	878.060	100%
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 321-325 (gebouw 2)	2018	18.213	952.603	100%
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 331-335 (gebouw 3)	2020	17.154	1.055.361	96%
Dudelange, Z.A.E. Wolser G, 341-345 (gebouw 4)	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Contern	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
Duitsland		6.287	271.185	100,0%
WVI GmbH (50% eigendom van WDP)⁴				
Bottrup - Am Rhein-Herne-Kanal 7	1986 (2010)	6.287	271.185	100%
Gelsenkirchen	(in uitvoering)	n.r.	n.r.	n.r.
TOTAAL		5.931.807	258.255.364	98,5%

- De bezettingsgraad wordt berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.
- De site te Grimbergen wordt samen met een andere GVV, Montea NV, aangehouden in onverdeeldheid op basis van een 50-50 verdeling. Hierdoor is WDP NV mede-eigenaar van deze site.
- Voor de gegevens van WDP Luxembourg SA wordt telkens het proportioneel deel van WDP in de portefeuille weergegeven (55%).
- Voor de gegevens van WVI GmbH wordt telkens het proportioneel deel van WDP in de portefeuille weergegeven (50%).

BESPREKING VAN DE LOGISTIEKE VASTGOEDMARKT

België en Luxemburg

De vraag naar logistiek en industrieel vastgoed in België en Luxemburg bleef ook doorheen 2021 hoog ondanks een recordopname in 2020 van meer dan 1,7 miljoen m². Uit een voorlopige balans van 2021 werd ruim 2,2 miljoen m² aan logistiek en semi-industrieel vastgoed in gebruik genomen, een jaar-op-jaar stijging met 15%. De vraag naar moderne logistieke ruimte zal blijvend geruggensteund worden, hoofdzakelijk door omni-channelactiviteiten – onder andere in de voeding- en farmasector – en gedreven door de cruciale rol van logistieke dienstverleners in de supply chain. Hoewel deze brede waaier aan trends het vertrouwen sterkt, staat tegenover een hoge vraag naar logistiek vastgoed een historisch laag leegstandspercentage van slechts 0,47% (in vergelijking met 1,28% op het einde van 2020). De schaarste in onmiddellijk beschikbare ruimte is het grootst in de regio's Antwerpen, Brussel en Luik met respectievelijk 0,83%, 0,35% en 0,51%. Bovendien is de projectpijplijn voor 2022 aan nieuwe projecten in grote mate voorverhuurd hetgeen het lage beschikbaarheidsniveau zal bestendigen. Wellicht zal dit ontwikkelaars ertoe aanzetten om meer speculatieve ontwikkelingen op te starten.

De minimale beschikbaarheidsgraad, de beperkte beschikbare grondposities in combinatie met de sterke vraag zetten druk op grondprijzen en huurniveaus. Zo lopen de grondprijzen in de Brusselse periferie op tot 280 euro per m², tot 210 euro per m² in Antwerpen en tot 100 euro per m² in Luik. De tophuurprijzen in Brussel blijven stabiel rond 58 euro per m² en binnen een range van 44 tot 48 euro per m² elders. In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar zien we een daling van de prime yields met 75 basispunten naar circa 3,50% aan het eind van het derde kwartaal.

Nederland

De Nederlandse logistieke verhuurmarkt kende een ongezien sterke groei in 2021. Hoewel stagnerend gedurende het eerste kwartaal, werd er doorheen 2021 ruim 3.400.000 m² aan logistiek vastgoed in gebruik genomen – een historisch record. Deze sterke groei wordt deels gedreven door het sterke herstel van de export. Daarnaast stuwde de pandemie ook de versnelde groei van online aankopen in de voedingssector en steeg het aandeel in omni-channel logistiek, een trend die naar verwachting zal aanhouden. Dit reflecteert zich ook in een verdere afname van de leegstand naar ongeveer

3,5% (circa 4,7% eind 2020) gecombineerd met een aanhoudende beleggersinteresse in logistiek vastgoed. Het totale investeringsvolume in industrieel en logistiek vastgoed over 2021 overstijgt het niveau van 5,3 miljard euro (circa 4,5 miljard euro in dezelfde periode vorig jaar). Voor 2022 wordt een lichte daling verwacht als gevolg van het beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen die op stal staan en de stijgende interesse voor de doorgaans kleinschalige urban logistics. Algemeen gesproken kunnen we stellen dat het aandeel aan logistiek vastgoed binnen het totale volume aan vastgoedbeleggingen per einde 2021 30,4% betreft, een stijging met 21% ten opzichte van 2020. De prime yields situeren zich rond 3,3%, een jaar-op-jaar daling met 60 basispunten.

Frankrijk

De logistieke vastgoedmarkt in Frankrijk kan rekenen op een take-up aan logistiek vastgoed over de eerste negen maanden van 2021 van ongeveer 3.100.000 m² - een toename met 22% ten opzichte van dezelfde periode in 2020 en overstijgt hiermee het tienjarig gemiddelde take-up niveau met 21%. Deze stijging wordt hoofdzakelijk toegeschreven aan het verhoogde belang van de 3PL-sector, de sterke vraag naar omni-channel en het stijgende aandeel in e-commerce. Beide laatste factoren zorgen bovendien voor een verhoogde interesse in urban logistics vastgoed. Deze sterke vraag situeert zich hoofdzakelijk in de regio rond Parijs (25% van de totale take-up en +51% jaar-op-jaar) en de regio Haute-de-France (28% van de totale take-up) waar we bovendien een sterke toename van XXL-distributiecentra (>50.000 m²) gewaarworden.

Het leegstandsniveau bedraagt 4,8% per Q3 2021. Regionaal blijven er behoorlijke verschillen: een licht overaanbod in Nord-Pas-de-Calais (6,5% in vergelijking met 11,1% vorig jaar) versus schaarste in Rhône-Alpes (1,7%). Het tekort aan onmiddellijk beschikbare ruimte doet de take-up in deze regio dalen met ongeveer 30% op jaarbasis. In het zuiden en het oosten van het land is onmiddellijk beschikbare ruimte eveneens beperkt, bijvoorbeeld slechts 2,5% aan beschikbare ruimte in de regio Provence-Alpes-Côte d'Azur. De huurniveaus ondervinden dan ook een opwaartse druk in deze regio's. In de regio Rhône-Alpes stijgt de prime rent van 48 euro/m²/jaar tot 53 euro/m²/jaar. In de regio rond Parijs is deze stijging zelfs nog prominenter naar een prime rent van 70 euro/m²/jaar (+25% jaar-op-jaar).

BESPREKING VAN DE LOGISTIEKE VASTGOEDMARKT

In het eerste negen maanden van 2021 werd voor een bedrag van circa 3,5 miljard euro in Frans logistiek en industrieel vastgoed geïnvesteerd, een stijging met 13% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Ook hier spelen e-commerce en supply chain optimalisatie een significante rol. Op jaarbasis zet het onevenwicht vraag vs. aanbod verder druk op de prime yield met een daling van 50 basispunten naar 3,25%.

Roemenië

De Roemeense logistieke en industriële vastgoedmarkt kan rekenen op een take-up van 460.000 m² over de eerste negen maanden van 2021, een terugval met 30% in vergelijking met 2020. De vraag naar logistiek vastgoed situeert zich nog steeds hoofdzakelijk in en rond de hoofdstad Boekarest (59%), gevolgd door steden zoals Brasov, Craiova en Timisoara. Van de totale take-up behoorde opslag (30%) en distributie (23%) tot de belangrijkste doeleinden van de huurders met retail en de auto-industrie gezamenlijk goed voor 39% van de totale vraag. Hoewel er in het derde kwartaal van 2021 slechts 40.400 m² aan logistieke vastgoedruimte kon worden opgeleverd, werd er voor de colledige eerste negen maanden van 2021 ruim 280.000 m² aan projecten in gebruik genomen – bijna de helft daarvan in en rond de hoofdstad Boekarest. Dit brengt de totale oppervlakte aan logistiek en industrieel vastgoed in Roemenië op 5,4 miljoen m². 2022 kan nu al rekenen op een ontwikkelingspijplijn van meer dan 700.000 m², mede waardoor het totale volume aan logistiek en industrieel vastgoed in Roemenië de kaap van de 6 miljoen m² zal ronden.

De aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte, in combinatie met een beperkt volume aan nieuwe ontwikkelingen, vertaalt zich in een daling van het gemiddelde leegstands niveau naar 4,7%, een opmerkelijke jaar-op-jaar daling van 180 basispunten. In Boekarest zakt het leegstands niveau zelfs met 250 basispunten tot 5,5% per eind september 2021. Gemiddeld gezien blijven de huurniveaus per m² stabiel in Roemenië. De prime yields situeren zich rond 7,4%, een jaar-op-jaar daling met circa 30 basispunten.

Duitsland

De Duitse logistieke vastgoedmarkt kende een stijging in take-up over de eerste negen maanden 10% naar ongeveer 5,8 miljoen m². Deze take-up overstijgt het vijfjarig- en tienjarig-gemiddelde met respectievelijk 19% en 30%. Ongeveer een derde hiervan situeert zich in de top vijf Duitse regio's, met name Berlijn, Düsseldorf, Rijn-Maine, Hamburg en München.

Het tekort aan onmiddellijk beschikbare logistieke vastgoedruimte in deze top vijf regio's, de stijgende bouwkosten in combinatie met een aanhoudende sterke vraag, zorgt voor een stijging van de tophuren met 5% tot ongeveer 6,58 euro per m² per maand. De gemiddelde huurniveaus op nationaal niveau blijven dan weer stabiel rond 5,2 euro per m² per maand. Men is zich bovendien bewust van een verdere inflatie van de huurniveaus als gevolg van de beperkte beschikbaarheid, het herstel van de maakindustrie in een post-Covid-19 economie, de versteviging van de toeleveringsketen en een aanhoudende vraag vanuit de e-commercesector. Ook wordt de focus op duurzaamheid steeds prominenter. De prime yield daalt met 35 basispunten tot 3,20% op jaarbasis. Door de aanhoudende marktvraag naar duurzame projecten en een toenemende schaarste in zake grondposities, groeit ook hier de interesse in herontwikkelingen.

Bron: WDP Research en makelaarsrapporten.

VOORUITZICHTEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2022, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van WDP. Deze werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de boekjaren 2021 en 2020 en die in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van WDP conform IFRS¹.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2021. De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en de EPRA-winst zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële 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.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Inflatie:** een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 4,0%, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2021. Waardoor rekening wordt gehouden met een like-for-like groei van de huurinkomsten met 2,5% in 2022 omwille van indexatie van de huurcontracten, dit is lager dan de assumptie van het gemiddeld inflatieniveau omdat de huurcontracten gespreid over 2022 geïndexeerd zullen worden.
- ◆ **Intrestvoeten:** een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één, drie en zes maand van respectievelijk -0,53%, -0,50% en -0,47%.
- ◆ **Financiële indekkingsinstrumenten:** gelet op hun volatiliteit, werd geen rekening gehouden met de variaties van de marktwaarden ervan. Deze variaties zijn niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.

- ◆ **Waardering vastgoedportefeuille en zonnepanelen:** er worden geen voorspellingen gedaan voor wat betreft de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen. Dit zou immers onbetrouwbaar zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn eveneens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- ◆ **Externe events:** 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, alsook geen zware negatieve gevolgen door volgende coronagolven en/of lockdowns.
- ◆ **Regulatoir en fiscaal kader:** er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatoire vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Groep of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- ◆ **Risico's:** de vooruitzichten kunnen beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 8. *Risicofactoren*.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Nettohuurresultaat:** de stijging is hoofdzakelijk gedreven door externe groei. Het netto-investeringsvolume van ruim 400 miljoen euro, gerealiseerd in 2021, zal tijdens het boekjaar 2022 grotendeels bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er, zoals aangekondigd, verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten in uitvoering met graduele oplevering in 2022², alsook de acquisities gerealiseerd door middel van een inbreng in natura in de loop van 2022³. Wat betreft de organische groei wordt rekening gehouden met de indexatie van de huurcontracten (zie supra). In 2022 komt 14% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2021 reeds 54% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor wat betreft de resterende 46%, wordt rekening gehouden met huurverlengingen en/of -vernieuwingen na een eventuele leegstand-periode. WDP gaat uit van een gemiddelde bezettingsgraad van 98% voor 2022.

¹ Voor het verslag van de commissaris over de prognose van de EPRA winst verwijzen we naar hoofdstuk 12. *Bijlagen – Externe verificatie*.

² Voor een overzicht van de projecten in uitvoering zie hoofdstuk 4. *Performance*.

³ Voor een overzicht van de kapitaalverhogingen via inbreng in natura gerealiseerd in het eerste kwartaal van 2022 zie hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag – Beheer van financiële middelen*.

VOORUITZICHTEN

- ◆ **Opbrengsten van zonne-energie:** worden geraamd op circa 19 miljoen euro, een stijging gedreven door de additionele PV-projecten in Nederland en België, alsook door hogere inkomsten op organische basis op basis van hogere elektriciteitsprijzen.
- ◆ **Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten:** deze post omvat het netto-effect van de vastgoedbelastingen, de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent alsook enkele niet-recurrente vergoedingen.
- ◆ **Vastgoedkosten:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissies. Zij werden voor 2022 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- ◆ **Algemene kosten:** deze kosten evolueren onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille, waarbij het operationele platform verder wordt uitgebouwd op kosten-efficiënte wijze, met name met behoud van de hoge operationele marge van circa 91%. Deze kosten omvatten de werkingskosten van WDP, hoofdzakelijk salarissen, huur van de kantoren, vergoedingen aan externe adviseurs en kosten gerelateerd aan de beursnotering en externe communicatie.
- ◆ **Financieel resultaat:** er wordt uitgegaan van een evolutie van de financiële schulden in functie van het investeringsprogramma. Rekening houdende met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 83% op basis van de situatie per 31 december 2021, wordt voor 2022 uitgegaan van een globale financieringskost van 1,8%. Er werd ervan uitgegaan dat geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken. De totale financiële kosten werden vervolgens verminderd met gekapitaliseerde intresten die worden opgenomen bij de investeringskost van de bestaande projectontwikkelingen aan een rente equivalent aan de ingeschatte globale financieringskost. In de financiële lasten werd tevens de recurrente kost van de concessies verwerkt van 2,9 miljoen euro (voor de sites waarvoor WDP niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt).

- ◆ **Belastingen:** deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting en roerende voorheffing op dividenden, in functie van het fiscaal statuut van elke entiteit. Omwille van de onzekerheid van het fiscaal transparant statuut van WDP Nederland, werden de belastingen uit voorzichtigheid geraamd indien WDP niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven. Dit heeft een effect van circa 5 miljoen euro (ofwel 0,03 euro per aandeel).
- ◆ **Aandeel in het resultaat van joint ventures:** dit resultaat omvat het resultaat van WDPort of Ghent Big Box, de Luxemburgse joint venture WDP Luxembourg en de Duitse joint venture WVI.

Prognose van de geconsolideerde resultaten

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2022 een EPRA-winst per aandeel van 1,20 euro (circa 224 miljoen euro), een stijging met 9% tegenover 1,10 euro in 2021 (dit met inbegrip van het aantal aandelen dat werd uitgegeven via de kapitaalverhogingen via inbreng in natura gerealiseerd gedurende het eerste kwartaal van 2022). Op basis van de huidige winstverwachtingen heeft WDP de intentie om voor het boekjaar 2022 (betaalbaar in 2023) een brutodividend per aandeel uit te keren van 0,96 euro, eveneens een stijging van 9%.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie en gevolgen van de Covid19-pandemie alsook de macro-economische implicaties van een wijzigend renteklimaat).

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

in euro (x 1.000)	FY 2021 Actual	FY 2022 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	255.525	286.547
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	-
Opbrengsten van zonne-energie	17.754	19.198
Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten	4.731	6.126
Vastgoedresultaat	278.445	311.871
Vastgoedkosten	-9.082	-10.653
Algemene kosten van de Vennootschap	-16.751	-18.471
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	252.613	282.748
Financieel resultaat	-39.873	-42.012
Belastingen op EPRA-winst	-7.497	-12.956
Latente belastingen op EPRA-winst	84	-
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.013	3.594
Minderheidsbelangen	-6.150	-7.084
EPRA-winst	201.190	224.290
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	182.624.126	187.466.450
EPRA-winst (per aandeel)	1,10	1,20
Dividend (per aandeel)	0,88	0,96

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:

- ◆ **Actief - vastgoedportefeuille:** er werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld.
- ◆ **Actief - zonnepanelen:** waardering aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2021, behoudens het doorrollen van het waarderingsmodel met één jaar⁴.
- ◆ **Passief - eigen vermogen:** er werd rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen via de kapitaalverhogingen via inbreng in natura gerealiseerd gedurende het eerste kwartaal van 2022, de dividenduitkering over 2021 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen en de EPRA-winstevoluitie gedurende het boekjaar 2022.
- ◆ **Passief - financiële schulden:** evolutie in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat naar verwachting zal worden gefinancierd via eigen vermogen (via de inbrengen in natura, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). Hierbij wordt een loan-to-value lager dan 40% per 31 december 2022 verwacht. WDP heeft per 31 december 2021 een buffer van ruim 750 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, waarmee de projecten in uitvoering en geplande aankopen (waarvan per 31 december 2021 nog 501 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van de langetermijnschulden (circa 370 miljoen euro) tot eind 2023 kunnen worden opgevangen, rekening houdend met de jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2022-23 (gecombineerd 114 miljoen euro in 2021).

4 Zie ook toelichting XIII. Andere materiële vaste activa.

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde balans

in euro (x 1.000)	31.12.2021 Actual	31.12.2022 Budget
Vaste activa	6.025.568	6.504.260
Vastgoedbeleggingen	5.795.243	6.254.095
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	164.586	163.313
Financiële vaste activa	7.126	7.126
Andere vaste activa	7.032	5.606
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	51.581	74.119
Vlottende activa	80.657	87.884
Activa bestemd voor verkoop	286	–
Kas en kasequivalenten	9.230	9.230
Andere vlottende activa	71.141	78.655
Totaal activa	6.106.225	6.592.145
Eigen vermogen	3.573.992	3.742.137
Eigen vermogen - aandeel Groep	3.510.330	3.671.801
Minderheidsbelangen	63.662	70.336
Verplichtingen	2.532.233	2.850.008
Langlopende verplichtingen	2.143.942	2.460.189
Langlopende financiële schulden	1.886.788	2.187.070
Andere langlopende verplichtingen	257.154	273.119
Kortlopende verplichtingen	388.292	389.819
Kortlopende financiële schulden	306.891	309.850
Andere kortlopende verplichtingen	81.401	79.968
Totaal passiva	6.106.225	6.592.145
Schuldgraad (proportioneel)	38,1%	40,1%
Loan-to-value	36,7%	38,6%

Groeiplan 2022-25

Focus op rendabele groei

Het nieuwe strategische groeiplan 2022-25 is een vierjarenplan waarin WDP een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel ambieert van +8% tot 1,50 euro in 2025. Het dividend per aandeel wordt verwacht synchroon mee te evolueren richting 1,20 euro in 2025 op basis van een lage uitkeringsgraad van 80%.

Sterke drivers voor winstgroei

Een reeks fundamentele veranderingen en tendensen deden de logistieke sector gedurende de afgelopen jaren aan belang winnen. Denk aan de aanhoudende groei in e-commerce, de vraag naar voeding en farmagerelateerde activiteiten, technologische vooruitgang en verduurzaming. Distributienetwerken werden in die zin aangepast en naar verwachting zal de zeer hoge vraag naar moderne logistieke infrastructuur stand houden. De basismotor voor winstgroei blijft dan ook de voortdurende structurele vraag naar logistiek vastgoed waar WDP als marktleider verder op in kan spelen en zijn klanten verder kan helpen groeien in het hart van de supply chain.

Daarnaast ziet WDP de toekomstige waardecreatie tevens ondersteund door mogelijkheden in de bestaande portefeuille – die omwille van de groeiende schaarste steeds belangrijker wordt – en ook het prangende klimaatvraagstuk biedt naast uitdagingen ook business opportunities, beide gedreven door technologie en innovatie.

Dit plan is gebaseerd op een investeringsvolume van 2 miljard euro tot een portefeuille van 8 miljard euro. De groei zal dusdanig gedreven worden door:

Structurele groei

- ◆ Investerings in de versterking van de supply chain en omni-channel;
- ◆ voornamelijk via voorverhuurde ontwikkelingen op eigen en nieuwe terreinen;
- ◆ binnen de bestaande markten in de Benelux en Roemenië (<20% in Roemenië);
- ◆ maar ook verdere geografische verbreding binnen de EU door de verdere ontplooiing in Duitsland en activering van de activiteiten in Frankrijk;
- ◆ in sync met een dynamische strategische grondbank met focus op voorverhuurde ontwikkelingen binnen het ontwikkelaar/investeerder model.

VOORUITZICHTEN

Waardecreatie binnen de bestaande portefeuille

- ◆ Verdere differentiatie inzake klantgerichtheid en een hoogwaardige portfolio, ondersteund door technologie, energie en duurzaamheid.
- ◆ Toenemende grondschaarste leidt tot opwaartse druk op de markthuren.
- ◆ Goed gepositioneerd om hoge(re) inflatie op te vangen door CPI-gelinkte huur.
- ◆ Huurherzieningspotentieel op middellange termijn, met een commerciële benadering.
- ◆ Verdere verbreding van diensten zoals upgrades, innovatie en investeringen in duurzaamheid, proptech etc.

Klimaat als opportuniteit

- ◆ Opschaling van de Energy as a business-strategie met een duidelijke rol inzake energietransitie.
- ◆ Daarenboven wil WDP het voortouw nemen binnen zijn sector en een duidelijk engagement aangaan met zijn klanten en leveranciers inzake decarbonisatie.
- ◆ Dit op basis van het WDP Climate Action Plan waarin duidelijke doelstellingen geformuleerd zijn doorheen de volledige waardeketen;
- ◆ waarbij WDP de klimaatrisico's erkent en combineert met business opportuniteiten; en
- ◆ mogelijk gemaakt door technologie en innovatie.

Deze strategie wordt geruggesteund door een stringente kapitaaldiscipline die rekening houdt met:

- ◆ Financiering van investeringen door minstens 50% eigen vermogen en maximaal 50% vreemd vermogen.
- ◆ Stabiele kapitaalstructuur op basis van een net debt / EBITDA (adjusted) rond 8x.
- ◆ Loan-to-value <50% doorheen de volledige cyclus.

WDP houdt bovendien rekening met volgende assumpties en onderliggende hypothesen:

- ◆ Aanhoudende structurele vraag naar nieuw, modern logistiek vastgoed.
- ◆ Stabiele operationele omgeving weg van exogene marktschokken die leiden tot economische volatiliteit.
- ◆ Stevige operationele basis metrics (hoge bezettingsgraad, lange looptijd van de huurovereenkomsten, duurzame huurniveaus).

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 december 2021

	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ Inflatie (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,8	-1,4	-	1,4	2,8
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-3,1	-1,6	-	1,6	3,1
Δ Euribor (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-	-	-	-1,9	-3,8
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	1,9%	0,9%	-	-0,9%	-1,7%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-100	-50	0	50	100
Δ Schuldgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	-	0,5%	1,0%
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	-294,7	-147,4	-	147,4	294,7
Δ Intrestvoeten (in %)	-0,50%	-0,25%	0,00%	0,25%	0,50%
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-38,2	-18,9	-	18,6	36,7

7. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



Geen duurzame
waardecreatie zonder
deugdelijk bestuur

“

We bewaken de rechten en integriteit van alle stakeholders en staan voor een betrouwbare supply chain.

Blz. 105 **Raad van Bestuur**
Blz. 119 **Managementcomité**

Blz. 125 **Remuneratieverslag**
Blz. 137 **Risicobeheer en interne controle**



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Raad van Bestuur



Expertise

Corporate governance	100%
(Corporate) Finance	79%
Risk	60%
Audit	60%
International experience	42%
Real Estate	42%
Innovation	42%
Sales & marketing	30%
ESG/Sustainability	30%
Logistics	30%
REIT	30%

Duurtijd mandaten

0-4 jaar	2
5-8 jaar	2
9-12 jaar	0
+12 jaar	3

Governancestructuur WDP



Managementcomité



Expertise per persoon

Co-CEO's	2
CFO	1
Country Managers	3
CTO	1



Realisaties in 2021

Aanwezigheidspercentage

Raad van Bestuur 96%

Doelstellingen groeiplan 2019-23

vervroegd haalbaar

Upgrade Enterprise Risk Management Policy

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Governance principles

Voor WDP staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop, steeds op basis van onze kernwaarden. WDP streeft hierbij de hoogste standaarden na op vlak van corporate governance vanuit de overtuiging dat dit bijdraagt tot het langetermijnsucces van de Vennootschap en aan de bescherming van de belangen van alle stakeholders. De Raad van Bestuur waakt erover dat de hiertoe uitgewerkte corporate governance principes en processen ten alle tijde geschikt zijn voor de Vennootschap en voldoen aan de geldende corporate governance reglementering of normen.

Onze governance-principes en processen zijn weerspiegeld in ons Corporate Governance Charter, onze Ethische Code en de Dealing Code. Deze zijn beschikbaar op onze website.

Externe regelgeving

- ◆ Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- ◆ GVV-wetgeving
- ◆ Euronext Rulebook
- ◆ Corporate Governance Code 2020
- ◆ IFRS
- ◆ EU accounting regulations
- ◆ EU Marktmisbruikverordening

Interne Policies

- ◆ Statuten
- ◆ Corporate Governance Charter
- ◆ Dealing Code
- ◆ Employee Code of Conduct en Supplier Code of Conduct
- ◆ Remuneratiebeleid
- ◆ Ethische Code
- ◆ Grievance Mechanism
- ◆ Human Rights Policy
- ◆ Anti-bribery and corruption Policy

Referentiecode | Corporate Governance Code 2020

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WvV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past WDP de Belgische Corporate Governance Code 2020 (Code 2020) toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De Code 2020 is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 hanteert het pas toe of leg uit-principe (comply or explain), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. Op datum van dit jaarverslag leeft WDP de bepalingen van de Code 2020 na, behoudens voor wat betreft de volgende principes:

Principes 3.19 tot en met 3.21 van de Code 2020 handelen over de aanstelling van een secretaris binnen de Vennootschap.

EXPLAIN | Gegeven de vrij beperkte omvang van de Raad van Bestuur en met het oog op een zo efficiënt mogelijke aanwending van krachten binnen de Vennootschap, heeft de Raad van Bestuur er vooralsnog voor gekozen om de functie van secretaris niet aan één specifieke persoon toe te wijzen. De functie van de secretaris wordt in WDP uitgevoerd door enerzijds de CFO, die tevens aanwezig is bij de Raden van Bestuur, en de General Counsel die de benodigde vaardigheden en kennis hebben inzake bestuursaangelegenheden:

- ◆ het ondersteunen van de Raad van Bestuur en zijn comités in alle bestuursaangelegenheden;
- ◆ het voorbereiden van het Corporate Governance Charter en de Corporate Governance Verklaring;
- ◆ het zorgen voor een goede informatiedoorstroming binnen de Raad van Bestuur en zijn comités en tussen het uitvoerend management en de niet-uitvoerende bestuurders;
- ◆ het accuraat opnemen van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de raadsvergaderingen in de notulen; en
- ◆ het faciliteren van initiële vorming en het ondersteunen van professionele ontwikkeling waar nodig.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Elke bestuurder kan individueel contact opnemen met de CFO of de General Counsel.

Principe 7.6 van de Code 2020 stelt dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap dienen te ontvangen.

EXPLAIN | WDP wijkt af van dit principe en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Rekening houdende met de huidige bedragen van de bezoldiging alsook met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders, is WDP de mening toegedaan dat het toekennen van (een deel van) de bezoldiging in aandelen niet per se zou bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om dergelijke bestuurders te laten handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op langetermijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huur-opbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch operationeel en ESG-groeiplan.

Een overzicht van de totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders is opgenomen in het remuneratieverslag in deze Corporate Governance Verklaring.

Principe 7.9 van de Code 2020 stelt dat de Raad van Bestuur een minimumdrempel van aandelen moet bepalen die aangehouden moet worden door de leden van het Managementcomité.

EXPLAIN | WDP wijkt af van dit principe en bepaalt geen expliciete minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen van WDP door de leden van het Managementcomité. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huur-

opbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch operationeel en ESG-groeiplan. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door de leden van het Managementcomité. WDP is dan ook van mening dat via het remuneratiebeleid een duidelijke link wordt gelegd met het creëren van stabiele langetermijn cashflows en dat het de leden van het Managementcomité reeds doet handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP moedigt de leden van het Managementcomité wel aan om een aandelenparticipatie op te bouwen en aan te houden in WDP. Beide CEO's hebben vandaag elk een dergelijke aandelenparticipatie opgebouwd.

In het remuneratieverslag van deze Corporate Governance Verklaring wordt een overzicht gegeven van het aantal aandelen dat elk lid van het Managementcomité zelf in portefeuille heeft. Dit betreft dus een eigen opgebouwde participatie in de Vennootschap.

Raad van Bestuur

Situatie sedert 1 oktober 2019

Met ingang van 1 oktober 2019, na de omzetting van WDP van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder in een naamloze vennootschap met een monistisch bestuur (one-tier governancestructuur), werden de bestuurders voor het eerst benoemd in WDP NV, juridisch een andere entiteit.

Bij deze benoeming werd echter rekening gehouden met de mandaten van de bestuurders in de Raad van Bestuur van de vroegere zaakvoerder in die zin dat:

- ◆ ze benoemd zijn voor de resterende periode van hun mandaat bij de vroegere zaakvoerder; en
- ◆ er voor het bepalen van hun statuut als onafhankelijk bestuurder (artikel 7:87 WvV) ook rekening wordt gehouden met de mandaten die zij als onafhankelijk en/of niet-uitvoerend bestuurder uitoefenden bij de vroegere zaakvoerder.

De Raad van Bestuur zal minstens eenmaal om de drie jaar de door haar gekozen governancestructuur evalueren om na te gaan of deze nog geschikt is, en zo niet, stelt

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

106

zij een nieuwe governancestructuur voor aan de Algemene Vergadering. Een laatste evaluatie van de governancestructuur gebeurde in 2019, bij de omzetting van WDP in een naamloze vennootschap.

Samenstelling

Principes

De statuten van WDP bepalen dat de Vennootschap moet bestuurd worden door een Raad van Bestuur bestaande uit minstens 3 bestuurders, die voor hoogstens vier jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur bestaat in meerderheid uit niet-uitvoerende bestuurders en heeft tevens een passend aantal onafhankelijke bestuurders. De statuten bepalen, overeenkomstig de Code 2020, dat ten minste drie bestuurders de status hebben van onafhankelijk bestuurder overeenkomstig de criteria beschreven in de Code 2020 en dit CG-Charter. WDP streeft er bovendien naar dat de Raad van Bestuur in meerderheid bestaat uit onafhankelijke bestuurders.

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

De leden van de Raad van Bestuur moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de GVV gestelde vereisten, waaronder een samenstelling uit uitsluitend natuurlijke personen die voldoen aan de vereisten van artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet (fit and proper-test van de bestuurders).

De Raad van Bestuur dient in haar geheel zo samengesteld te zijn dat de combinatie van ervaring, kennis en competentie van haar individuele leden de Raad van Bestuur in staat stelt haar rol zo goed mogelijk te vervullen. In haar geheel dient de Raad van Bestuur in ieder geval volgende kenmerken te bezitten:

- ◆ evenwichtige samenstelling van kennis, competentie en ervaring, vertrekkende van de vereisten van het efficiënt zakendoen in de markten waar de Vennootschap actief is;
- ◆ zijn samenstelling moet ervoor zorgen dat hij te allen tijde functioneert als een wendbaar en werkbaar orgaan, gedreven door een entrepreneurial spirit;

- ◆ bij beslissingen omtrent zijn samenstelling streeft de Raad van Bestuur eveneens naar diversiteit (zowel op vlak van gender, leeftijd en nationaliteit) alsook naar het zo beperkt mogelijk houden van (al dan niet toekomstige) belangenconflicten tussen de leden en WDP Groep (zowel op wettelijk, zakelijk, economisch, ethisch vlak).

Het Corporate Governance Charter bepaalt eveneens de specifieke kwalitatieve vereisten die de individuele leden in zich dienen te dragen, waaronder een onafhankelijke en ondernemende persoonlijkheid, een onbesproken reputatie en een correcte business ethiek.

Verder dienen ook volgende principes in acht genomen te worden:

- ◆ conformiteit met de vereisten inzake diversiteit (artikel 3:6 WVV);
- ◆ conformiteit met de specifieke vereisten inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 WVV);
- ◆ inachtneming van de leeftijdsgrens die is vastgelegd op 70 jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij 70 jaar wordt, tenzij de Raad van Bestuur op voordracht van het Benoemingscomité hierover anders beslist;
- ◆ voor de niet-uitvoerende bestuurders: maximaal 5 bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden, behoudens toestemming door de Raad van Bestuur (mits toepassing van het comply or explain-principe).

Bindend voordrachtrecht

De statuten van WDP voorzien in een bindend voordrachtrecht voor elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de Vennootschap aanhoudt en dit onder specifieke voorwaarden zoals beschreven in artikel 15 van de statuten van WDP.

In toepassing van dit bindend voordrachtrecht werd Tony De Pauw door de Buitengewone Algemene Vergadering van WDP van 11 september 2019 benoemd tot bestuurder van WDP met ingang van 1 oktober 2019 en dit op voordracht van de huidige Referentie-aandeelhouder van de Vennootschap, de maatschap RTKA. Op datum van dit jaarverslag is Tony De Pauw de enige bestuurder die benoemd werd op basis van dit bindend voordrachtrecht.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

107

Samenstelling van de Raad van Bestuur op datum van 31 december 2021

De Raad van Bestuur telt 7 bestuurders (natuurlijke personen):

- ◆ 2 uitvoerende bestuurders, waarvan 1 op voordracht van de Referentieaandeelhouder (maatschap RTKA), met name Tony De Pauw; en
- ◆ 5 niet-uitvoerende bestuurders, waarvan 4 onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 WVV.

Het mandaat van Frank Meysman als niet-uitvoerend bestuurder komt ten einde op de Algemene Vergadering van 2022. Zijn mandaat zal niet hernieuwd worden, rekening houdend met de leeftijdsgrens zoals bepaald in het Corporate Governance Charter. Aangezien Frank Meysman tevens voorzitter is van het Remuneratiecomité, zal deze functie na zijn afscheid waargenomen worden door Jürgen Ingels, onder voorbehoud van de goedkeuring door de Algemene Vergadering van 27 april 2022 van diens herbenoeming als niet-uitvoerend bestuurder.

De Raad van Bestuur, op advies van het Benoemingscomité, stelt voor aan de Algemene Vergadering van 27 april 2022 om het mandaat van Cynthia Van Hulle, Anne Leclercq en Jürgen Ingels te hernieuwen voor een duurtijd van vier jaar als niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 van het WVV en de Code 2020. Gelet op de jarenlange (internationale) ervaring, de ruime kennis, hun complementariteit en de onderbouwde bijdragen aan de vergadering van elk van deze bestuurders, is de Raad van Bestuur van mening dat deze herbenoemingen de goede werking van de Raad van Bestuur ondersteunen. In geval van goedkeuring door de Algemene Vergadering zal hun mandaat aldus lopen tot de Algemene Vergadering van 2026.

Daarnaast stelt de Raad van Bestuur, op advies van het Benoemingscomité, voor aan de Algemene Vergadering van 27 april 2022 om het mandaat van Joost Uwents als uitvoerend bestuurder van de Vennootschap te hernieuwen voor een duurtijd van vier jaar, ofwel tot de Algemene Vergadering van 2026. Gelet op zijn ruime ervaring binnen de logistieke en supply chain sector en zijn duurzame leiderschap als uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010, is de Raad van Bestuur van mening dat zijn herbenoeming een grote toegevoegde waarde heeft met betrekking tot de goede werking van de Raad van Bestuur.

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Eerste benoeming binnen WDP Comm. VA	Eerste benoeming binnen WDP NV	Einde mandaat	Aanwezigheden Raad van Bestuur
Rik Vandenbergh	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	April 2019	Oktober 2019	April 2023	20/20
Frank Meysman	Niet-uitvoerend bestuurder		April 2006	Oktober 2019	April 2022	19/20
Anne Leclercq	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	April 2015	Oktober 2019	April 2022	20/20
Cynthia van Hulle	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	Februari 2015	Oktober 2019	April 2022	20/20
Jürgen Ingels	Niet-uitvoerend bestuurder	◆	April 2018	Oktober 2019	April 2022	20/20
Tony de Pauw	Uitvoerend bestuurder		Mei 1999	Oktober 2019	April 2023	15/20
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder		April 2002	Oktober 2019	April 2022	20/20

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Rik Vandenberghe**

Geboren in 1961
Kipdorpvest 60,
B-2000 Antwerpen

is sinds april 2019 onafhankelijk, niet-uitvoerend voorzitter van de Raad van Bestuur van WDP. Hij is houder van een diploma handelsingenieur aan de KU Leuven. Hij was in de periode van 2017-2021 CEO van Besix Group, een toonaangevend, multidisciplinair bouw- en vastgoed-bedrijf dat actief is in vijftientig landen, verspreid over vijf continenten waar hij mee in stond voor de versterking van het multidisciplinaire aanbod van Besix Group. Op vandaag is hij nog steeds uitvoerend bestuurder van Besix Group en staat hij het management bij in een adviserende rol. Rik Vandenberghe startte zijn carrière in de banksector en was dertig jaar actief bij ING, waar hij via tal van leidinggevende functies en als CEO van ING Luxemburg en ING België, nauw samenwerkte met belangrijke actoren binnen de vastgoedmarkt en een ruime internationale ervaring opbouwde. Zo gaf hij bij ING België leiding aan de afdeling Real Estate & Development Financing (1991-97), een afdeling die bovendien tot 2007 onder zijn bredere bevoegdheden viel. Hij maakte als CEO tevens deel uit van het Risk Comité van ING Luxemburg (2007-13) en van het Market Risk Comité van ING België (2013-17). Zijn ervaring als voorzitter van onder meer Febelfin en dochterbedrijven binnen Besix Group en ING, zijn vastgoed-, financiële en beurskennis, zijn entrepreneurial spirit, alsook zijn oog voor innovatie, ondersteunen het management van WDP en de verdere groei van het bedrijf.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

Beursgenoteerde bedrijven
–
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Besix Group
BESIX Infra
T.P.F.
New Vision
Besix Stay (voorzitter)
Les News 24
Van den Berg
Watpac
Next Day Capital Holding
Next Day Asset Management (voorzitter)
Next Day Investment Management (voorzitter)
Orientalis Nex Day Smart Living (voorzitter)
High Five Next Day Smart Living (voorzitter)

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

ING Bank Belgium
ING Luxembourg
Entreprises Jacques Delens
Établissements Jean Wust
Febelfin
Franki Foundations Belgium
LUX T.P.
Olympiades Brussels Hotel
Socogetra
BESIX Park
BESIX Real Estate Development
BESIX
Olympic Invest
Vanhout
Compagnie Belge de Bâtiment (chair)
Six Construct

Aandelenbezit WDP per
28 maart 2022
10.200

**Anne Leclercq**

Geboren in 1956
Herhout 62,
B-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. Aan de University of Cambridge Institute for Sustainability Leadership volgde ze in 2020 de opleiding Business Sustainability Management.

Van 1980 tot 1998 was Anne Leclercq werkzaam bij verschillende banken waar ze als Directeur Trésorerie verantwoordelijk was voor de Trésorerie en Trading Books maar ook voor de investeringsportefeuille van de betreffende banken. Ze was er tevens lid van het ALM Comité (asset and liability management). In de periode van 1998 tot 2019 was ze verbonden aan het Belgische Agentschap van de Schuld en dit sinds 2008 als Director Treasury and Capital Markets. In die hoedanigheid was ze verantwoordelijk voor het bepalen van het financieringsbeleid van de Belgische Staatsschuld en de organisatie van secundaire markten. Ze was lid van het Strategisch Comité, dat de strategie en het risicobeheer met betrekking tot de financiering van de Staatsschuld bepaalt, en was als Director Treasury and Capital Markets voorzitter van het Marktcomité, verantwoordelijk voor de uitvoering van de financiering en een continue toetsing ervan aan het risicokader. Deze posities droegen bij tot het verwerven van een ruime kennis en ervaring in enterprise risk management. Haar algemene managementervaring, alsook haar kennis en expertise in de werking van de financiële markten en riskbased, efficiënt financieel beheer (debt capital markets), betekenen een belangrijke toegevoegde waarde in het financieringsbeleid van WDP.

Daarnaast heeft zij verschillende opdrachten uitgevoerd voor supra-nationale instellingen zoals het IMF, de Wereldbank en de OESO.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

Beursgenoteerde bedrijven
–
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Argenta Bank- en Verzekeringsgroep
Argenta Assuranties
Argenta Spaarbank
Fluxys Belgium
KU Leuven (voorzitter auditcomité)
UZ Leuven (voorzitter auditcomité)
LRD (voorzitter auditcomité)
Plexus
Z.org Leuven (voorzitter auditcomité)
De Warande
AZ Sint-Maria-Ziekenhuis Halle

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

Aandelenbezit WDP per
28 maart 2022
0

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Frank Meysman**

Geboren in 1952
Drielindenbaan 66,
B-1785 Merchtem

is niet-uitvoerend bestuurder sinds 2006 (tot april 2018 was hij tevens onafhankelijk bestuurder en tot 2016 oefende hij dit mandaat uit onder M.O.S.T. BV waarvan hij zelf de vaste vertegenwoordiger was). Frank Meysman kan bogen op ruime kennis en internationale ervaring (bijvoorbeeld in Nederland). Hij heeft specifieke kennis opgebouwd inzake marketing en kan daardoor de klantgerichtheid van WDP verder versterken.

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

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

Beursgenoteerde bedrijven
-
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Terhills

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

Grontmij (voorzitter)
Betalence (voorzitter)
JBC (voorzitter)
Thomas Cook Group (voorzitter)
Picanol
Spadel (voorzitter)

Aandelenbezit WDP per
28 maart 2022
12.437

**Cynthia Van Hulle**

Geboren in 1956
Heikant 22,
B-9190 Stekene

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds februari 2015. Zij doctoreerde in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en is er hoogleraar aan de Faculteit Economie en Bedrijfs-wetenschappen.

Zij heeft eerder ook onder andere gestudeerd aan Yale University en aan de University of Chicago en gedoceerd aan de Columbia University. Daarnaast bekleedde zij de Francqui-leerstoel aan de Universiteit Gent.

Corporate finance, herstructurerings en governanceproblematiek zijn belangrijke expertisedomeinen in haar academisch werk. Zij kan bogen op een grondige kennis van boekhouding en audit.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

Beursgenoteerde bedrijven
Miko (voorzitter auditcomité)
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Argen-Co
Argenta Bank- en Verzekerings-groep
Argenta Assuranties
Argenta Spaarbank

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

-

Aandelenbezit WDP per
28 maart 2022
0

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Jürgen Ingels**

Geboren in 1971
Clemenceaustraat 177A,
B-2860 Sint Katelijne Waver

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2018. Hij is houder van een Master in Politieke en Sociale Wetenschappen en een MBA aan de Universiteit Antwerpen.

Hij begon zijn carrière als beleggingsbeheerder bij Dexia Ventures, het durfkapitaalfonds van Dexia. Hij had zijn eerste grote doorbraak met Clear2Pay, een baanbrekend financieel technologiebedrijf.

Vandaag is Jürgen managing partner bij SmartFin, een durfkapitaalfonds dat groeiende Europese technologiebedrijven financiert en ondersteunt.

Hij is de motor achter verschillende start-ups en scale-ups, en twee belangrijke Belgische technologie-evenementen (SuperNova en The Big Score).

Zijn expertise inzake fintech, digitale vernieuwing en technologie in de bredere zin van het woord, dragen bij tot de groei van WDP en het future proof maken van WDP.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

Beursgenoteerde bedrijven
Materialise
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Smartfin
Willemen Groep
Ghelamco
GS Pledge Co.
Itineris
Bright Analytics
NG Data
Projective
The Glue
Mensura
Maria DB
Startups.be / Scaleups.eu
Akinon
Deliverect
Royal Antwerp Football Club
Recharge.com

Mandaten die zijn verstrekken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

B_Hive Europe
Trendminer
Option
Clear2Pay
NG Data Europe
Newtec
Silverfin
Exellys
Finsight Solutions
Innovis
Itiviti AB
Unifedpost Group
Pay-Nxt
Vavato

Aandelenbezit WDP per
28 maart 2022
0

**Tony De Pauw**

Geboren in 1954
Ganzenbos 5,
B-1730 Asse

is uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999 en vertegenwoordigt de Referentieaandeelhouder, namelijk de familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur RTKA).

Zijn ruime ervaring en expertise met betrekking tot de investering in en het beheer van (logistiek) vastgoed en de sector in zijn geheel, gaan hand in hand met zijn entrepreneurship.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

Beursgenoteerde bedrijven
–
Niet-beursgenoteerde bedrijven
VBO (lid strategisch comité)
Le Concert Olympique

Mandaten die zijn verstrekken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

Aandelenbezit WDP per
28 maart 2022
73.338

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Joost Uwents**

Geboren in 1969
Hillarestraat 4A,
B-9160 Lokeren

is bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010. Hij is handelingenieur en houder van een MBA.

Vanuit zijn bancaire achtergrond heeft hij een sterke kennis betreffende vastgoed en financiering. Alvorens tot CEO aangesteld te zijn, was hij gedurende tien jaar CFO van WDP. Doorheen de jaren heeft hij een expertise opgebouwd in de logistieke en supply chain sector. Samen met zijn drive voor innovatie draagt deze expertise bij tot de uitbouw van WDP's duurzame strategie.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

Beursgenoteerde bedrijven
Xior Student Housing
Unifiedpost Group
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Logistics in Wallonia
EPRA (lid van de Advisory Board)

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

–

Aandelenbezit WDP per
28 maart 2022
196.608

Raad van Bestuur en comités



	Raad van Bestuur	Auditcomité	Benoemingscomité	Remuneratiecomité
Rik Vandenberghe	➡	◊	➡	◊
Frank Meysman	◊	◊	◊	➡
Anne Leclercq	◊	◊	◊	◊
Cynthia Van Hulle	◊	➡	◊	◊
Jürgen Ingels	◊	◊	◊	◊
Tony De Pauw	◊		◊	
Joost Uwents	◊		◊	
➡ Voorzitter	◊ Lid			

Rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van WDP is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet de Algemene Vergadering bevoegd is.

De Raad van Bestuur bepaalt de strategie en de kernwaarden van WDP, beslist over de investeringen en financieringsstrategie en waakt over de kwaliteit van het management.

Hij stelt de financiële staten van WDP op, alsook het jaarverslag (incl. de Corporate Governance Verklaring en het remuneratieverslag) en roept de Algemene Vergaderingen van de Vennootschap bijeen. De Raad van Bestuur beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal.

Verder is het de Raad van Bestuur die beslist over de structuur van het management van WDP en de bevoegdheden die individueel of collectief worden toevertrouwd aan de CEO's en/of de andere leden van het Managementcomité.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Tot slot is de Raad van Bestuur het orgaan dat instaat voor het faciliteren van een effectieve dialoog met de aandeelhouders, onder meer via een transparante communicatie via de persberichten, het jaarverslag en andere kanalen.

De collegiaal optredende Raad van Bestuur vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. De Vennootschap wordt in alle handelingen in en buiten rechte tevens geldig vertegenwoordigd door twee bestuurders samen optredend.

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan beide CEO's, die elk alleen kunnen optreden, in de zin van artikel 7:121 Wv. De Vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een bijzondere volmachthouder.

Werking van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergadert minstens zesmaal per jaar op uitnodiging van de voorzitter. De tijdstippen worden op voorhand voor het hele jaar vastgelegd om afwezigheden te voorkomen. Daarnaast worden extra vergaderingen bijeengeroepen wanneer het belang van de Vennootschap dit vereist of wanneer minstens twee bestuurders erom vragen.

De Raad van Bestuur zal minstens eenmaal om de drie jaar de door haar gekozen governancestructuur evalueren om na te gaan of deze nog geschikt is, en zo niet, stelt zij een nieuwe governancestructuur voor aan de Algemene Vergadering.

Bovendien komen de niet-uitvoerende bestuurders minstens een keer per jaar bijeen in afwezigheid van de CEO's en de andere leden van het Managementcomité.

De CEO's informeren de voorzitter van de Raad van Bestuur over de voortgang van alle materies en dossiers die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen. De voorzitter 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.

Wat betreft de besluitvorming bepalen de statuten van WDP het volgende:

- ◆ de Raad van Bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen indien de meerderheid van zijn leden aanwezig of vertegenwoordigd is;
- ◆ de beslissingen worden genomen met gewone meerderheid van stemmen;
- ◆ elke bestuurder die verhinderd of afwezig is, kan een ander lid van de Raad van Bestuur afvaardigen om hem op een bepaalde vergadering van de Raad van Bestuur te vertegenwoordigen en er geldig in zijn plaats te stemmen;
- ◆ de besluiten van de Raad van Bestuur kunnen worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders.

De beslissingen van de Raad van Bestuur worden genotuleerd en de notulen worden opgenomen in een speciaal daartoe bestemd register, gehouden op de zetel van de Vennootschap. De notulen van de vergaderingen van de Raad van Bestuur worden ondertekend door de voorzitter en de leden van de Raad van Bestuur die erom verzoeken.

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft tijdens het boekjaar 2021 20 keer vergaderd om voornamelijk de volgende punten te bespreken:

- ◆ operationele en financiële rapportering;
- ◆ communicatiebeleid;
- ◆ strategie en investeringsbeleid;
- ◆ financieringsbeleid;
- ◆ samenstelling en evaluatie van de Raad van Bestuur;
- ◆ analyse en goedkeuring van het budget 2022;
- ◆ langetermijnstrategie en analyse en goedkeuring van het nieuwe groeiplan 2022-2025;
- ◆ ESG-strategie van WDP en opvolging van de daartoe ontwikkelde ESG Roadmap;
- ◆ analyse en goedkeuring van het WDP Climate Action Plan met concrete klimaatdoelstellingen;
- ◆ analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en ontwikkelingsdossiers;
- ◆ analyse en goedkeuring van enkele kredietovereenkomsten;
- ◆ interne audit, digitalisering en bedrijfsprocessen;
- ◆ analyse en goedkeuring van een vernieuwde Enterprise Risk Management Framework;

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

113

- ◆ het analyseren, evalueren en nemen van bepaalde acties ter aanzien van specifieke risico's zoals de Covid-19-pandemie en het regulatorische risico rond het FBI-statuut;
- ◆ opmaken van verslagen van de Raad van Bestuur met betrekking tot de inbreng in natura van een schuldvordering (in het kader van het keuzedividend);
- ◆ goedkeuren van de kapitaalverhoging via een accelerated bookbuild (ABB) binnen de machtiging toegestaan kapitaal;
- ◆ kapitaalverhogingen via inbreng in natura van onroerende goederen van respectievelijk SIP-WELL NV en DPG Media Services NV binnen de machtiging toegestaan kapitaal;
- ◆ analyse en goedkeuring van de intrede in het kapitaal van nanoGrid BV door WDP Invest NV;
- ◆ verwezenlijking van hiervoor vermelde transacties en vaststelling van de daaruit voortvloeiende kapitaalverhogingen binnen het toegestaan kapitaal; en
- ◆ opmaak en goedkeuring van het Universeel Registratiedocument 2020.

Benoemingsprocedure

De Algemene Vergadering benoemt de bestuurders die ze selecteert uit de kandidaten die door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemingscomité en mits voorafgaande goedkeuring van de benoeming(en) door de FSMA zoals vereist door de GVV-Wetgeving, aan haar worden voorgedragen. In voorkomend geval wordt bij de benoeming het bindend voordrachtrecht van de Referentieaandeelhouder nageleefd (zoals bepaald in artikel 15 van de statuten van WDP).

De selectie van een nieuwe bestuurder verloopt volgens een professionele en objectieve selectieprocedure.

Voor elke benoeming in de Raad van Bestuur gebeurt een evaluatie van de reeds aanwezige of vereiste competenties, kennis en ervaring. Deze evaluatie wordt geïnitieerd door het Benoemingscomité in samenwerking met voorzitter van de Raad van Bestuur alsook met het Remuneratiecomité.

In het licht van deze evaluatie wordt een beschrijving uitgewerkt van de vereiste rol, competenties, kennis en ervaring. Aan de hand van dit profiel zoekt het Benoemingscomité kandidaten die over de vereiste competenties beschikken. Het Benoemingscomité onderzoekt het curriculum vitae en de referenties van de kandidaten. Bij het opstellen van de finale lijst met kandidaten wordt rekening gehouden met de relevantie van hun referenties en, voor de kandidaten die al bestuurder zijn, met een evaluatie van hun prestaties. Voor de niet-uitvoerende bestuurders wordt ook rekening gehouden met het aantal en het belang van hun andere engagementen. Na het identificeren van de kandidaten worden deze individueel ontvangen door de voorzitter van de Raad van Bestuur, desgevallend aangevuld door één of meerdere leden van het Benoemingscomité. In ieder geval worden de kandidaten op de finale lijst gescreend door een onafhankelijk wervingskantoor (headhunter) en wordt desgevallend een assessment georganiseerd ter bijkomende screening van de competenties van de kandidaten.

Na voormelde procedure en in functie van de aanbevelingen van het Benoemingscomité legt de voorzitter van de Raad van Bestuur een lijst van kandidaten voor de functie van bestuurder van WDP voor aan de Raad van Bestuur, ter analyse en goedkeuring.

Na beslissing van de Raad van Bestuur, wordt de benoeming van de geselecteerde kandidaat ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering. Dat voorstel gaat gepaard met een aanbeveling door de Raad van Bestuur en maakt melding van de voorgestelde duur van het mandaat alsook de relevante informatie over de professionele kwalificaties van de kandidaat, samen met een lijst van de functies die de kandidaat reeds vervult.

Voor alle duidelijkheid, voorgaande procedure geldt eveneens in het geval van een eventuele herbenoeming van een bestuurder.

Zodra een bestuursmandaat vacant wordt, wordt zo snel als mogelijk en/of wenselijk een nieuwe bestuurder gecoöpteerd. De eerstvolgende Algemene Vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder bevestigen.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Voorzitter van de Raad van Bestuur

De voorzitter wordt aangeduid in het midden van de Raad van Bestuur. Het is een persoon die erkend wordt omwille van zijn professionalisme, onafhankelijkheid van geest, coachende capaciteiten, het vermogen om consensus te bereiken, en communicatieve en meeting managementvaardigheden.

De voorzitter is verantwoordelijk voor de leiding en het goede verloop van de vergadering van de Raad van Bestuur. De functie van voorzitter van de Raad van Bestuur en die van CEO mogen niet door dezelfde persoon worden uitgeoefend.

De voorzitter staat in voor de kwaliteit en continuïteit van de Raad van Bestuur, zorgt voor een effectieve communicatie met de aandeelhouders en fungeert als tussenpersoon tussen de Raad van Bestuur en de leden van het Managementcomité, waarbij hij een professionele en constructieve interactie tussen de Raad van Bestuur en het Managementcomité bewerkstelligt.

Evaluatie

De Raad van Bestuur evalueert minstens elke drie jaar zijn eigen prestaties, zijn interactie met (de leden van) het Managementcomité, zijn omvang, samenstelling en werking, alsook dat van zijn comités.

Het proces van evaluatie gebeurt onder de leiding van de voorzitter en wordt mee opgevolgd door het Benoemingscomité. Het heeft onder meer als doelstelling:

- ♦ het beoordelen van de werking van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité;
- ♦ het controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- ♦ het beoordelen van de effectieve inbreng van elke bestuurder aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en het nemen van beslissingen. Bij deze evaluatie wordt een minimum individueel aanwezigheidspercentage van 75% gehanteerd, behoudens er een voldoende onderbouwde verklaring is voor een lagere aanwezigheidsgraad (bv. gezondheids- of familiale omstandigheden);

- ♦ het controleren of de werkelijke samenstelling van de Raad van Bestuur en de comités overeenkomt met wat wenselijk is.

De evaluatie verloopt via een formele procedure, al dan niet extern gefaciliteerd, in overeenstemming met een door de Raad van Bestuur goedgekeurde methodologie.

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

Anderzijds worden alle bestuurders jaarlijks individueel, en desgevallend tussentijds, geëvalueerd door het Benoemingscomité met inachtneming van elementen zoals hun aanwezigheidspercentage voor de Raad van Bestuur en de desbetreffende comités (zie hierboven voor het minimum aanwezigheidspercentage), hun interventieniveau gedurende de vergaderingen, hun engagement, hun suggesties geuit buiten de vergaderingen, het aanbrengen van vernieuwende ideeën aangereikt door hun ervaring in andere raden of comités, hun constructieve betrokkenheid in besprekingen en besluitvorming en hun zin voor risico-identificatie en -beheersing.

Het Benoemingscomité beoordeelt eveneens of de bijdrage van elke bestuurder is afgestemd op de veranderende omstandigheden.

De Raad van Bestuur handelt op basis van de resultaten van deze prestatie-evaluatie. In voorkomend geval houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de Raad van Bestuur.

IN 2021 | Het Benoemingscomité kwam voor 2021 tot de gezamenlijke conclusie dat de huidige samenwerking tussen de bestuurders goed en pro-actief verloopt. Het comité is eveneens van oordeel dat de interactie tussen de Raad van Bestuur (via zijn voorzitter) en het Managementcomité (onder meer via haar CEO's en de CFO) zeer goed werkt en

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

er een vlotte doorstroming van informatie is. De nieuwe governancestructuur is ook in dit kader een solide basis gebleken. Ook in 2021 is de Raad van Bestuur er in geslaagd om in functie van de wijzigende overheidsmaatregelen in het kader van de Corona-pandemie op afstand dan wel fysiek, op regelmatige basis en indien nodig ad-hoc overleg te plegen.

Dit is te danken aan de coherente en leane governancestructuur van WDP, en eveneens aan de grote mate van betrokkenheid en flexibiliteit van elke bestuurder. De Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemingscomité, komt tot de conclusie dat elke bestuurder, op individuele basis zijn bestuurdersmandaat op een correcte en constructieve manier heeft ingevuld. Er is sprake van een grote betrokkenheid in de besprekingen en de besluitvorming waarbij voldoende zin voor risico-identificatie en -beheersing aan de dag werd gelegd. Bovendien vormen de bestuurders, door hun onderlinge complementariteit, een sterk collectief geheel.

Verklaringen

De Raad van Bestuur van WDP verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- ♦ er geen enkele familiale band bestaat tussen de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité;
- ♦ geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – een veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
- ♦ geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – het voorwerp heeft uitgemaakt 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 is 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;
- ♦ geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – een leidinggevende functie heeft gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een ven-

nootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie, met uitzondering van Frank Meysman die voorzitter was van de raad van bestuur van Thomas Cook Group op het moment dat deze ontbonden werd op 22 september 2019; en

- ♦ dat met de bestuurders of de leden van het Managementcomité geen enkele management- of arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een vertrekvergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat hierna vermeld wordt onder Remuneratieverslag.

Comités van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft gespecialiseerde comités opgericht teneinde hem te adviseren met betrekking tot te nemen besluiten, te verzekeren dat bepaalde zaken voldoende zijn behandeld en, indien nodig, specifieke zaken onder de aandacht te brengen bij de Raad van Bestuur.

De besluitvorming blijft echter de collegiale verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur heeft drie gespecialiseerde comités opgericht binnen WDP, elk met hun eigen intern reglement: het Auditcomité, het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité.

Voor alle comités geldt dat ze naar keuze leden van het Managementcomité alsook uitvoerend en leidinggevend personeel kunnen uitnodigen om comitévergaderingen bij te wonen en om relevante informatie en inzichten aan te dragen die betrekking hebben op hun verantwoordelijkheidsgebied. Bovendien heeft elk comité de mogelijkheid om met elke relevante persoon te spreken zonder dat daarbij een lid van het Managementcomité aanwezig is.

Elk comité kan eveneens, 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 voorafgaand in kennis worden gesteld en steeds met inachtnaam van de financiële gevolgen voor de Vennootschap.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Na elke comitévergadering ontvangt de Raad van Bestuur een verslag over de bevindingen en aanbevelingen van het betreffende comité alsook een mondelinge feedback in een volgende raadsvergadering.

IN 2021 | Naar aanleiding van de gesprekken en de uitwerking van het Climate Action Plan van WDP, is beslist dat er een ESG-comité opgericht wordt in de schoot van de Raad van Bestuur. Dit ESG-comité fungeert als de schakel tussen het ESG-team en de Raad van Bestuur en adviseert hierbij de Raad van Bestuur over ESG-onderwerpen en formuleert voorstellen, aanbevelingen en rapporten in dit kader. Het ESG-comité wordt voorgezeten door Rik Vandenberghe. Voor meer toelichting omtrent het ESG-comité, verwijzen wij naar hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie* op blz. 26 en naar het Corporate Governance Charter.

Auditcomité**Rol en verantwoordelijkheden Auditcomité**

Het Auditcomité ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's.

De belangrijkste verantwoordelijkheden van het Auditcomité zijn:

- ◆ monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- ◆ monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risico-beheer van de Vennootschap;
- ◆ monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid;
- ◆ monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
- ◆ beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris.

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.

Werking Auditcomité

Het Auditcomité komt ten minste vijfmaal per jaar samen en telkens wanneer het dit noodzakelijk acht om zijn taken naar behoren te vervullen, op verzoek van zijn voorzitter, van één van zijn leden, van de voorzitter van de Raad van Bestuur of van één van de co-CEO's. De voorzitter van het Auditcomité stelt de agenda op van elke vergadering, desgevallend in samenspraak met de voorzitter van de Raad van Bestuur of aangevuld met punten aangevraagd door leden van het Managementcomité. De adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid aangenomen. De voorzitter van het Auditcomité heeft geen doorslaggevende stem.

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 artikel 7:87 WV. Op dit ogenblik voldoet Cynthia Van Hulle aan deze voorwaarden.

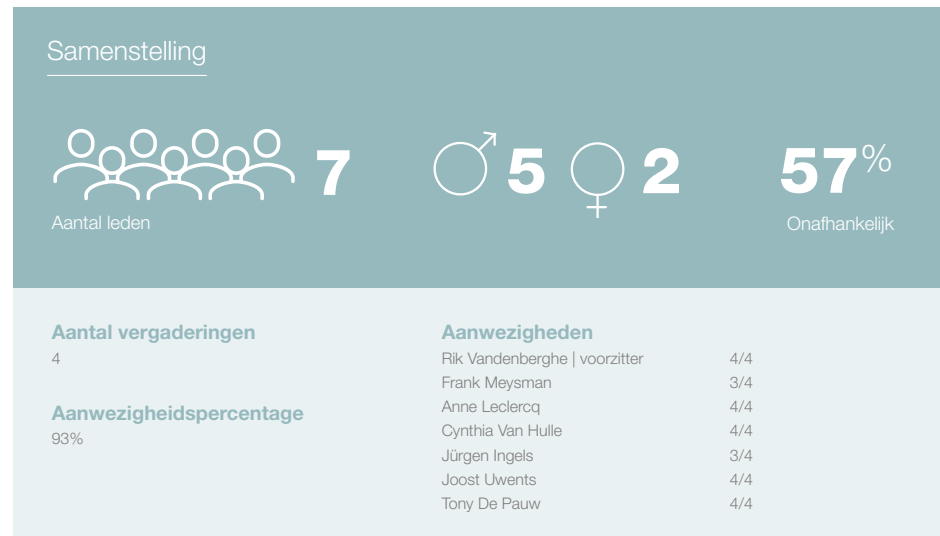
IN 2021 | heeft het Auditcomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- ◆ driemaandelijks nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

- ◆ analyse van de interne beheerprocedures en de onafhankelijke controlefuncties samen met de effectieve leiding (op basis van de interne audit door de externe interne auditor en de audit door de commissaris), tevens met het oog op de vereiste rapportering aan de FSMA;
- ◆ opvolging van de wettelijke en normatieve evoluties.

Benoemingscomité



Rol en verantwoordelijkheden Benoemingscomité

Het Benoemingscomité heeft als taak om de Raad van Bestuur te adviseren over benoemingen van bestuurders, de CEO's en de andere leden van het Managementcomité (op voorstel van de CEO).

De belangrijkste verantwoordelijkheden van het Benoemingscomité zijn:

- ◆ het periodiek evalueren van de optimale omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur en desgevallend de Raad van Bestuur hieromtrent adviseren;
- ◆ het leiden van het (her)benoemingsproces van de bestuurders;
- ◆ het evalueren van kandidaten voor een functie binnen het Managementcomité;
- ◆ het uitwerken van plannen voor de ordentelijke opvolging van de bestuurders, samen met de voorzitter van de Raad van Bestuur;
- ◆ het bijstaan van de voorzitter in het kader van de evaluatie van de prestaties van de Raad van Bestuur, de comités en het Managementcomité;
- ◆ het voorzien van gepaste programma's voor talentontwikkeling en voor de bevordering van diversiteit in leiderschap.

Werking Benoemingscomité

Het Benoemingscomité komt voldoende samen opdat het zijn opdrachten doeltreffend kan vervullen en dit minstens tweemaal per jaar. De voorzitter van het Benoemingscomité kan de vergadering samenroepen wanneer daar nood aan is of op verzoek van een van zijn leden.

De voorzitter van het Benoemingscomité stelt de agenda op van elke vergadering, desgevallend in samenspraak met de voorzitter van de Raad van Bestuur of aangevuld met punten aangevraagd door leden van het Benoemingscomité of het Managementcomité.

Het Benoemingscomité streeft naar consensus. Indien het Benoemingscomité over een bepaald onderwerp geen consensus kan bereiken, zal de voorzitter van het Benoemingscomité dit doorverwijzen naar de Raad van Bestuur, waarbij de verschillende standpunten van de leden van het Benoemingscomité worden toegelicht.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

IN 2021 | heeft het Benoemingscomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- ◆ evaluatie van de samenstelling van de huidige Raad van Bestuur; en
- ◆ opstart van de procedure rond de evaluatie van de niet-uitvoerende bestuurders van wie het mandaat eindigt na afloop van de Algemene Vergadering van 27 april 2022 en die kandidaat zijn voor een hernieuwing van hun mandaat;
- ◆ opstart van de procedure rond de zoektocht naar een nieuwe bestuurder naar aanleiding van het aflopend mandaat van Frank Meysman;
- ◆ jaarlijkse evaluatie van de leden van de Raad van Bestuur.

Remuneratiecomité



Rol en verantwoordelijkheden Remuneratiecomité

De rol van het Remuneratiecomité bestaat uit het bijstaan en adviseren van de Raad van Bestuur in alle kwesties over het remuneratiebeleid en de remuneratietechnieken van de bestuurders en de leden van het Managementcomité.

De belangrijkste verantwoordelijkheden van het Remuneratiecomité zijn:

- ◆ het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders, van de CEO's en de andere leden van het Managementcomité;
- ◆ het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het Managementcomité met inbegrip van variabele remuneratie en langetermijnprestatiepremies al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en vertrekvergoedingen en over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- ◆ het evalueert de prestaties van de CEO's en de overige leden van het Managementcomité in vergelijking met de overeengekomen prestatiedoelstellingen en doet voorstellen hieromtrent aan de Raad van Bestuur;
- ◆ in het geval van de CEO's gebeurt dit op basis van een gemotiveerd voorstel van de voorzitter van de Raad van Bestuur;
- ◆ in het geval van overige leden van het Managementcomité gebeurt dat op basis van een gemotiveerd voorstel van de CEO's in overleg met de voorzitter van de Raad van Bestuur;
- ◆ het bereidt het remuneratieverslag voor dat door de Raad van Bestuur wordt toegevoegd aan de Corporate Governance Verklaring, zoals opgenomen in het jaarverslag en licht het toe op de jaarlijkse Algemene Vergadering.

Werking Remuneratiecomité

Het Remuneratiecomité komt voldoende samen opdat het zijn opdrachten doeltreffend kan vervullen en dit minstens tweemaal per jaar. De voorzitter van het Remuneratiecomité kan de vergadering samenroepen wanneer daar nood aan is of op verzoek van een van zijn leden. De voorzitter van het Remuneratiecomité stelt de agenda op van elke vergadering, desgevallend in samenspraak met de voorzitter van de Raad van Bestuur of aangevuld met punten aangevraagd door leden van het Remuneratiecomité en/of het Managementcomité.

Het Remuneratiecomité streeft naar consensus. Indien het Remuneratiecomité over een bepaald onderwerp geen consensus kan bereiken, zal de voorzitter van het Remuneratiecomité dit doorverwijzen naar de Raad van Bestuur, waarbij de verschillende standpunten van de leden van het Remuneratiecomité worden toegelicht.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

IN 2021 | heeft het Remuneratiecomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- voorbereiding van het remuneratieverslag per 31 december 2020;
- voorstel van de objectieven van de leden van het Managementcomité in het kader van de variabele vergoedingen voor 2021;
- voorstel de individuele remuneratie van de bestuursleden en de leden van het Managementcomité voor het boekjaar 2021.

Managementcomité

Bij beslissing van de Raad van Bestuur werd er op 1 oktober 2019 een Managementcomité opgericht dat adviserend optreedt ten aanzien van de Raad van Bestuur.

Samenstelling

Principes

De leden worden door de Raad van Bestuur aangesteld op advies van het Benoemingscomité. Leden van het Managementcomité kunnen zowel rechtspersonen als natuurlijke personen zijn. Indien het een rechtspersoon betreft, dient hij één enkele vaste vertegenwoordiger aan te duiden die hem zal vertegenwoordigen op de vergaderingen van het Managementcomité.

De Raad van Bestuur beslist over de duurtijd van het mandaat van elk lid van het Managementcomité op het moment van diens benoeming.

De bezoldiging, looptijd en de voorwaarden voor ontslag van een lid van het Managementcomité worden beheerst door een overeenkomst tussen elk lid van het Managementcomité en de Vennootschap (met goedkeuringen door de Raad van Bestuur en op advies van het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité).

De leden van het Managementcomité kiezen het adres van de zetel van WDP NV als kantooradres met het oog op hun functie binnen WDP NV.

Samenstelling

Naam	Hoedanigheid
Tony De Pauw	Co-CEO
Joost Uwents	Co-CEO
Mickaël Van den Hauwe	Chief Financial Officer
Christoffel De Witte	Country Manager BE-LU-FR
Michiel Assink	Country Manager NL
Jeroen Biermans	Country Manager RO
Marc De Bosscher	Chief Technical Officer

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Managementcomité

**Tony De Pauw**

Geboren in 1954

We verwijzen naar de beschrijving onder Raad van Bestuur hierboven.

**Joost Uwents**

Geboren in 1969

We verwijzen naar de beschrijving onder Raad van Bestuur hierboven.

**Mickaël Van den Hauwe**

Geboren in 1981

is CFO van WDP sinds 2011 en staat in voor Finance, Investor relations en IT. Hij studeerde aan de Solvay Business School op de VUB Brussel en is handelsingenieur met specialisatie in Finance. Hij startte zijn loopbaan in een controller functie bij Unilever Bestfoods Belgium en ging daarna naar Delta Lloyd – Bank Nagelmackers waar hij ervaring opdeed als buy-side specialist. In 2005 ging hij aan de slag als sell-side analyst van vastgoed-aandelen voor Dexia. Vier jaar later werd hij sell-side analyst voor KBC Securities.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

BE-REIT Association

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

–

Aandelenbezit WDP per 28 maart 2022
28.060

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Michiel Assink**

Geboren in 1977

werd in 2017 Country Manager Nederland en staat aan het hoofd van het WDP-kantoor in Breda. Daarvoor was hij 13 jaar lang actief bij vastgoedmakelaar CBRE, waar hij meerdere functies bekleedde, onder andere Business Unit Director, Senior Director Industrial & Logistics en Associate Director Capital Markets. Hij is houder van een diploma BSC, Economics Marketing.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

–

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

CBRE (Senior Director)

Aandelenbezit WDP per 28 maart 2022

0

**Christoffel De Witte**

Geboren in 1967

is WDP's Country Manager België, Luxembourg en Frankrijk sinds 2014 en coördineert in die functie het commerciële team en de property managers. Hij is houder van een Master in Business Economics en Master in Real Estate Management. Hij is ook lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors.

Christoffel heeft meer dan 25 jaar ervaring in bedrijfstvastgoed. Hij begon zijn loopbaan als vastgoedmakelaar en ging vervolgens aan de slag bij de logistieke UK REIT Segro waar hij gedurende 10 jaar meerdere commerciële functies in België opnam. In de periode 2007-08 was hij Development Director Europe & Country Manager Belgium bij de Amerikaanse REIT First Industrial. Daarna was hij 5 jaar actief als Managing Director van Belgisch vastgoedontwikkelaar MG Real Estate.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

REAL ISTIC

BM De Witte

Comaan (mede-aandeelhouder)

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

SFELK-IMMO

Aandelenbezit WDP per 28 maart 2022

0

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Jeroen Biermans**

Geboren in 1971

Na zijn rechtenstudies, specialiseerde Jeroen zich in exportmanagement en logistiek. Hij was eerst twee jaar actief aan de balie van Antwerpen en werd daarna International legal and financial controller bij Den Braven Sealants. In 2001 werd Jeroen internationaal ondernemer via joint ventures met Roemeense, Nederlandse en Belgische partners. Sinds 2007 staat hij als Country Manager en medeaandeelhouder in voor de uitbouw van de WDP-vastgoedportefeuille in Roemenië.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

J.B. Top Pro Invest
 Vuurkruisenbizz
 Antonino Invest
 Apartementele Trandafirul
 Asta Pro Invest
 Beltech
 Brabuild Invest
 Joca Invest
 NBR Pro Invest SRL
 Paulina Invest
 San Carlo Invest
 Mills Invest
 Lamast Invest

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

–

Aandelenbezit WDP per
 28 maart 2022
 0

**Marc De Bosscher**

Geboren in 1963

is als CTO verantwoordelijk voor het project development binnen WDP. Hij kan bogen op een jarenlange ervaring in project management en development in tal van functies in gerenommeerde bedrijven. Zo was hij Technisch Directeur bij Armonea, Project Manager bij Besix en Project Coordinator bij UZ Leuven. Hij was ook ruim 14 jaar internationaal actief als Project Coordinator voor DEME.

Na zijn studies in Toegepaste Wetenschappen (Burgerlijk Ingenieur, Architect), was hij assistent aan de Gentse Universiteit.

Andere actieve mandaten op 31 december 2021

–

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2021, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2016

–

Aandelenbezit WDP per
 28 maart 2022
 1.100

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

123

Rol en verantwoordelijkheden van het Managementcomité

De rol van het Managementcomité bestaat erin te overleggen met de Raad van Bestuur en deze te adviseren over het day-to-day management van WDP, steeds in overeenstemming met de waarden, de strategie, het algemene beleid en business plan, zoals bepaald door de Raad van Bestuur.

De rol van de CEO's bestaat erin om samen met de andere leden van het Managementcomité:

- ◆ de missie van WDP, het beleidsplan en de strategische doelstellingen zoals bepaald door de Raad van Bestuur te implementeren;
- ◆ uitvoering te geven aan de beslissingen van de Raad van Bestuur, met opvolging van de prestaties en resultaten;
- ◆ de rapportering aan de Raad van Bestuur te verzorgen, onder meer over de voortgang van alle materies en dossiers die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen.

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan beide CEO's, die elk alleen kunnen optreden, in de zin van artikel 7:121 WvV. Het dagelijks bestuur omvat alle handelingen en beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de Vennootschap, evenals de handelingen en beslissingen die om reden van het minder belang dat ze vertonen of omwille van hun spoedeisend karakter de tussenkomst van de Raad van Bestuur niet rechtvaardigen.

Elk lid van het Managementcomité is individueel verantwoordelijk voor de taken die hem/haar gedelegeerd worden door de CEO's (of, in het geval van de CEO's door de Raad van Bestuur). Het Managementcomité heeft als comité geen andere verantwoordelijkheid dan op te treden als adviserend comité aan de Raad van Bestuur.

ACTIE 2022 | Gelet op de groei en internationalisering, werkt WDP momenteel aan een nieuwe delegatiematrix. De voorbereidingen worden getroffen voor de implementatie ervan in de eerste helft van 2022. Hierbij zal elk lid van het Managementcomité individueel verantwoordelijk zijn voor bepaalde aspecten van het day-to-day management van de Vennootschap en haar business:

- ◆ de Raad van Bestuur geeft hiervoor een delegatie van bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan de beide CEO's;

- ◆ de toekenning van de individuele en bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan de andere leden van het Managementcomité gebeurt via een sub-delegatie vanwege de twee CEO's.

Deze respectievelijke delegaties zullen bekendgemaakt worden via een update van het Corporate Governance Charter in de loop van 2022 van zodra de delegatiematrix gefinaliseerd en geïmplementeerd is. In afwachting daarvan gelden de gemeenrechtelijke en vennootschapsrechtelijke regels wat betreft de verantwoordelijkheden en beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden van de Raad van Bestuur, de CEO's en de leden van het Managementcomité. In dat kader wordt verwezen naar de artikelen 17, 21 en 22 van de statuten van WDP.

Werking van het Managementcomité

Het Managementcomité vergadert na samenroeping door haar voorzitter, in principe één keer per maand. In zover nodig kan het comité op elk ander moment worden bijeengeroepen door de voorzitter of op verzoek van minstens twee leden.

Eén van beide CEO's treedt op als voorzitter van het Managementcomité. De voorzitter van het Managementcomité mag naar keuze leden van de interne organisatie van WDP of andere specialisten in een bepaald vakgebied uitnodigen op de vergaderingen van het Managementcomité, op ad hoc basis. Indien de voorzitter niet aanwezig is, duiden de aanwezigen een voorzitter ad hoc aan in gemeen overleg.

Elk lid kan punten op de agenda laten plaatsen en elk lid is in ieder geval verplicht om elke beslissing die door hem genomen moet worden of genomen werd met betrekking tot de bevoegdheden die aan hem gedelegeerd werden en die materieel zijn voor het day-to-day management van de Vennootschap, op de agenda te plaatsen.

Er kan slechts geldig beraadslaagd worden indien alle leden van het Managementcomité uitgenodigd werden en de meerderheid aanwezig is. De leden van het Managementcomité die niet aanwezig waren, worden door de voorzitter op de hoogte gebracht van de gevoerde besprekingen tijdens hun afwezigheid.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Hoewel de besluitvorming toegewezen is aan elk lid van het Managementcomité op individuele basis, dan wel gezamenlijk met een ander lid van het Managementcomité, streeft men in het Managementcomité wel naar een consensus over de verschillende voorgenomen beslissingen.

Het Managementcomité zal in ieder geval met unanimiteit beslissen over het rapport gericht aan de Raad van Bestuur. Indien er geen unanimiteit bereikt kan worden (bv. met betrekking tot welke punten opgenomen moeten worden in het verslag van de Raad van Bestuur, of met betrekking tot de omvang van rapportering over een specifiek onderwerp), dan zal dat punt apart gerapporteerd worden aan de Raad van Bestuur, met een samenvatting van elk van de standpunten binnen het Managementcomité.

De notulen van de vergadering worden opgemaakt door de voorzitter of een tijdens de vergadering aangeduide secretaris. De notulen worden ondertekend door de voorzitter en eender welk lid dat hierom verzoekt.

Het Managementcomité wordt op de Raad van Bestuur vertegenwoordigd door één of beide CEO's die toelichting geven via het door het Managementcomité unaniem goedgekeurde rapport, waarin een samenvatting wordt gegeven van alle materiële besluiten die besproken werden in het Managementcomité gedurende de betreffende periode.

Het Managementcomité as such heeft geen enkele bevoegdheid tot vertegenwoordiging van de Vennootschap.

Evaluatie van het Managementcomité

Het Managementcomité zal ieder jaar een evaluatie maken van haar eigen werking, machten en verantwoordelijkheden. De voorzitter van het Managementcomité zal de resultaten van deze evaluatie voorleggen en bespreken met de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan, indien nodig, overgaan tot het nemen van passende maatregelen. Het Managementcomité kan op haar beurt naar de resultaten van de evaluatie handelen door haar sterktes te erkennen en haar zwakke punten te verbeteren.

Diversiteitsbeleid

Diversiteit in al zijn facetten (cultureel, gender, taalkundig, professionele ervaring etc.), gelijkheid van kansen en respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van WDP. De Vennootschap is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot een evenwichtige interactie, tot een verrijking van visie en gedachten, tot innovatie en een optimale werksfeer.

WDP heeft inzake diversiteit een aantal richtlijnen gedefinieerd met betrekking tot de leden van de Raad van Bestuur en de leden van het Managementcomité. Deze richtlijnen worden weerspiegeld in het intern reglement van de Raad van Bestuur en van het Benoemingscomité waar de procedure voor de benoeming en evaluatie van de bestuurders en de leden van het Managementcomité beschreven staat. Bij de samenstelling van de Raad van Bestuur en het Managementcomité wordt gestreefd naar complementariteit inzake **competentie, kennis, deskundigheid en naar diversiteit op vlak van opleiding, kennis, gender, leeftijd, ervaring, nationaliteit etc.**

Het resultaat hiervan is een Raad van Bestuur die zeer evenwichtig is samengesteld qua competenties, kennis en ervaring. De samenstelling van de Raad van Bestuur (met 2 vrouwen en 5 mannen) voldoet bovendien aan de wettelijke bepalingen omtrent genderdiversiteit (art. 7:86 WVV). De leden van het Managementcomité vertegenwoordigen eveneens een uitgebalanceerd team, met elk hun vereiste deskundigheid (zie infra voor hun curriculum vitae), weliswaar niet op het genderspect. Er moet hierbij echter rekening gehouden worden met het feit dat het Managementcomité bijgestaan wordt door een dedicated team van corporate Shared Services. Gezien de Vennootschap kan rekenen op een eerder klein team met een vlakke structuur, is het correcter om diversiteit te bekijken over de volledige groep. Meer duiding over de verschillende facetten van diversiteit in dit verband, zijn beschikbaar in het hoofdstuk 4. *Performance* op blz. 52.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Remuneratieverslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 §3 WvV en vormt een specifiek onderdeel van de Corporate Governance Verklaring van WDP. Het is eveneens opgesteld in de geest van het huidige ontwerp van niet-bindende richtlijnen van de Europese Commissie voor de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag.¹

Het heeft betrekking op de periode van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

Dit remuneratieverslag rapporteert over de remuneratie van en de toepassing van het remuneratiebeleid op de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité, evenals over de werkelijke prestatie van de leden van het Managementcomité tegenover de vooropgestelde doelstellingen.

Op 29 april 2020 keurde de Algemene Vergadering van WDP het huidige remuneratiebeleid met een ruime meerderheid goed (97,3% van de aanwezige stemmen gaven hun goedkeuring). Dit remuneratiebeleid kende ingang vanaf 1 januari 2020. Het remuneratieverslag over het prestatiejaar 2020 werd eveneens met een ruime meerderheid van 94,60% van de aanwezige stemmen goedgekeurd en er waren geen specifieke commentaren waarmee rekening moest gehouden worden bij de bezoldiging voor prestatiejaar 2021.

In 2021 zette WDP een sterk resultaat neer

**1,10** €EPRA-winst per
aandeel**1,3** mia €

Portefeuillegroei

98,6 %

Bezettingsgraad

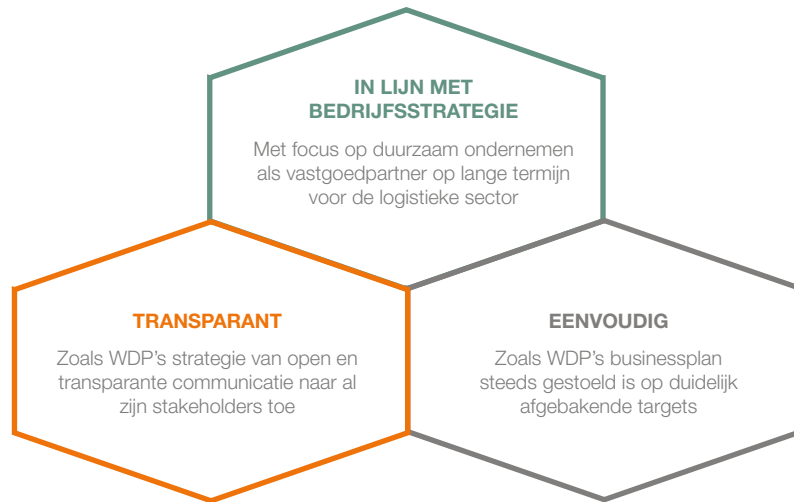
- ◆ Initiële winstdoelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar
- ◆ Realisatie Climate Action Plan
- ◆ Digitale transformatie: lancering digitaal klantenportaal MyWDP
- ◆ ESG Ratings: opname in DJSI Europe
- ◆ Upgrade WDP Enterprise Risk Management Policy

¹ Ontwerp van richtlijnen over de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag onder Richtlijn 2007/36/EG, zoals geamendeerd door de Richtlijn (EU) 2017/828, wat het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders betreft.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

126

Toepassing van het remuneratiebeleid in 2021



Het totale bedrag aan remuneratie van de **niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur** stemt overeen met de bedragen zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 29 april 2020. Dit bedrag ligt in lijn met het remuneratiebeleid van WDP: één vaste bestuurdersvergoeding die rekening houdt met de verantwoordelijkheden van elke individuele bestuurder en die voldoende wordt geacht om de juiste profielen aan te trekken om bij te dragen aan WDP's strategie.

Het totale bedrag aan remuneratie voor 2021 van de **leden van het Managementcomité** ligt eveneens in lijn met het remuneratiebeleid. Deze remuneratie bestaat uit een vaste bezoldiging en een variabele bezoldiging.

- ◆ De vaste bezoldiging stemt overeen met hetgeen hieromtrent bepaald is in het remuneratiebeleid en met de bedragen vastgelegd in de schoot van de Raad van Bestuur (op aanbeveling van het Remuneratiecomité) in januari 2021.

- ◆ Ook de korte termijn en lange termijn variabele bezoldiging ligt in lijn met hetgeen bepaald werd in het remuneratiebeleid. De criteria voor de korte termijn en lange termijn variabele bezoldiging zijn gelinkt aan de financiële prestaties van WDP: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad. Hierdoor wordt via het remuneratiebeleid de klemtoon gelegd op het creëren van stabiele cashflows. Bovendien wordt de variabele bezoldiging gekoppeld aan de realisatie van WDP's doelstellingen op het vlak van ESG, haar risicobeheerbeleid en haar langetermijntplooiing.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

127

Remuneratiebeleid Managementcomité

Vaste bezoldiging

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de vaste bezoldiging rekening houdend met onder meer:

- ◆ functie en bijhorende verantwoordelijkheden
- ◆ sociaal statuut, ervaring, competenties
- ◆ lokale regelgeving
- ◆ benchmark uitgevoerd door het Remuneratiecomité

In functie van wijzigingen in de vorige parameters, kan de jaarlijkse vergoeding herzien worden.

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de variabele bezoldiging in functie van een percentage van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

De jaarlijkse variabele bezoldiging in cash (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) bedraagt:

- ◆ voor de CEO's en CFO: 90% van de jaarlijkse vaste bezoldiging;
- ◆ voor de andere leden van het Managementcomité: 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

Korte termijn | jaarlijks

jaarlijkse betaling
125% cap

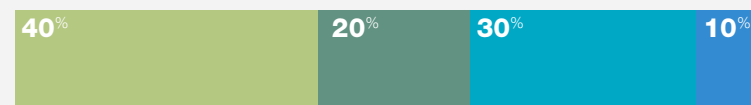
Kwantitatief

EPS
Portefeuillegroei
Bezettingsgraad

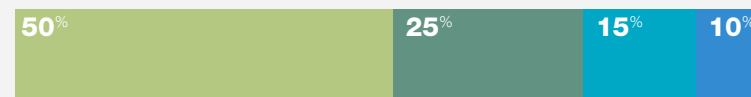
Kwalitatief

Min. 1 ESG KPI
Min. 1 Risicobeheerbeleid KPI

Co-CEO's en CFO



Andere leden Managementcomité



Lange termijn | 2020-23

deels uitgestelde betaling
125% cap

Kwantitatief

EPS 1,15 euro
Groeï portefeuille tot 5 miljard euro
MSCI: A
ISS ESG Corporate Rating: Prime

Kwalitatief

Bijdrage aan langetermijnontplooiing
van WDP

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

128

Totale remuneratie

In onderstaande tabel wordt de totale remuneratie weergegeven van de bestuurders, de CEO's en, op gezamenlijke basis, de andere leden van het Managementcomité.

Totale remuneratie (in euro)

Naam	Functie	Jaar	Vaste remuneratie			Variabele remuneratie		Uitzonderlijke items	Pensioen-kost ³	Totale remuneratie	Verhouding vaste en variabele remuneratie	
			Basis-vergoeding ²	Bestuurders-vergoeding	Bijkomende voordelen ⁴	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel				Vast	Variabel
Tony De Pauw	uitvoerend (CEO) ¹	2021	350.000	/	16.500	220.500	311.850	0	/	898.850	41%	59%
		2020	350.000	/	17.000	206.325	0	0	/	573.325	64%	36%
Joost Uwents	uitvoerend (CEO) ¹	2021	535.000	/	19.100	337.400	477.180	0	/	1.368.680	40%	60%
		2020	535.000	/	2.600	315.710	0	0	/	853.310	63%	37%
Rik Vandenbergh	niet-uitvoerend (voorzitter van de Raad van Bestuur)	2021	75.000	/	/	/	/	/	/	75.000	100%	0%
		2020	75.000	/	/	/	/	/	/	75.000	100%	0%
Frank Meysman	niet-uitvoerend (voorzitter van het Remuneratiecomité)	2021	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
		2020	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
Cynthia Van Hulle	niet-uitvoerend (voorzitter van het Auditcomité)	2021	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
		2020	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
Anne Leclercq	niet-uitvoerend	2021	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
		2020	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
Jürgen Ingels	niet-uitvoerend	2021	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
		2020	35.000	/	/	/	/	/	/	35.000	100%	0%
Managementcomité (excl. CEO's) (gezaamenlijk)		2021	1.080.000	/	26.230	802.100	697.950	0	22.850	2.629.130	43%	57%
		2020	1.055.435	/	24.733	685.130	0	0	21.595	1.786.893	62%	40%

1 De uitvoerende bestuurders worden enkel vergoed in hun hoedanigheid van CEO en niet in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur.

2 De basisvergoeding voor de CEO's en de niet-uitvoerende bestuurders bevat een onkostenvergoeding van 3.500 euro per jaar.

3 De hier vermelde bedragen betreffen dus werkgeversbijdragen over het jaar 2021 in de groepsverzekering van WDP (Defined contribution plan), bovenop de verworven variabele verloning.

4 Deze bijkomende voordelen bestaan uit bv. een bedrijfsvoertuig en een smartphone, waarvoor telkens een voordeel alle aard wordt berekend.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Toelichting over de prestaties van de leden van het Managementcomité

De vaste bezoldiging van de leden van het Managementcomité voor 2021 zoals weergegeven in voorgaande tabel *Totale Remuneratie* is gelijk aan de bezoldiging zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur, op advies van het Remuneratiecomité, in januari 2021.

De jaarlijkse variabele bezoldiging bedraagt voor de CEO's en de CFO 90% van de jaarlijkse vaste bezoldiging en voor de andere leden van het Managementcomité 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging, telkens bij het 100% behalen van de prestatiedoelstellingen.

Korte termijn variabele bezoldiging*Kwantitatieve prestatiedoelstellingen*

De korte termijn doelstellingen die WDP vooropstelde in haar groeiplan 2019-23 werden ondersteund door de prestatiedoelstellingen van de leden van het Managementcomité op korte termijn te linken aan de financiële prestatie van de Vennootschap, met name minstens elk van de volgende criteria: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad. Deze wegen voor 40% (co-CEO's en CFO) dan wel voor 50% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2021 | De financiële prestatiecriteria van WDP werden vastgesteld in de schoot van het Auditcomité in januari 2022.

Volgende prestatiedrempels en -maxima werden gehanteerd voor deze criteria:

< drempel	drempel	target	maximum
0	50%	100%	125%

Op basis daarvan heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2022 vastgesteld dat de korte termijn kwantitatieve prestatiedoelstellingen boven target gerealiseerd werden.

Kwalitatieve prestatiedoelstellingen

De Raad van Bestuur bepaalde voor de leden van het Managementcomité minstens één prestatiedoelstelling betreffende de uitvoering van de WDP ESG Roadmap en minstens één betreffende de uitvoering van WDP's risicobeheerbeleid. Deze wegen voor 20% (co-CEO's en CFO) dan wel voor 25% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2021 | Op basis van de realisatie van het WDP Climate Action Plan (zie hoofdstuk 4. *Performance* op blz.32 en 37), de verdere digitale transformatie door middel van het klantenportaal MyWDP (zie hoofdstuk 4. *Performance* op blz. 47) en de upgrade van het Enterprise Risk Management Policy (zie hoofdstuk 7. *Corporate Governance Verklaring* op blz. 139), heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2022 geoordeeld dat de korte termijn kwalitatieve prestatiedoelstellingen on target gerealiseerd werden.

Lange termijn variabele bezoldiging

De prestatiedoelstellingen op lange termijn werden eveneens gekoppeld aan de financiële prestatie van de Vennootschap op lange termijn, meer bepaald EPS en portefeuillegroei. Daarnaast werd er een deel van de bezoldiging afhankelijk gesteld van het behalen van specifieke ESG-ratings in 2023. Hierbij werd de keuze gemaakt voor de internationaal erkende ESG rating agentschappen, ISS en MSCI, die een framework hanteren dat een breed spectrum van environmental, social en governance topics en trends opvolgt met een materiële impact op verschillende industrieën en vennootschappen.

	Target 2023
ISS ESG Corporate Rating	Prime C
MSCI	A

PRESTATIE 2021 | WDP heeft een nieuw business plan 2022-25 GROWTH for FUTURE gelanceerd.² Immers, op basis van de cijfers per 31 december 2021 bleken de initiële winstdoelstellingen van het groeiplan één jaar vroeger haalbaar - met name in 2022 - onder meer door het snellere investeringsritme en gedreven door de onderliggende structurele markttendensen. Naast de kwantitatieve prestatiedoelstellingen op lange termijn (EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad) werden uiteraard ook de meeste kwalitatieve prestatiedoelstellingen op lange termijn gerealiseerd. Zo is WDP in november 2021 opgenomen

2 Zoals ook meegedeeld in het [persbericht](#) van 28 januari 2022.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

in de toonaangevende Dow Jones Sustainability Index Europe, een resultaat van jarenlange inzet op ESG.³ De rating van MSCI werd op 4 februari 2022 eveneens verhoogd van BBB naar A. Bovendien werden er nieuwe services ontwikkeld die onze warehouses with brains verder vorm geven. Getuige daarvan de Energy as a business in het WDP Climate Action Plan. De Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – heeft in januari 2022 dan ook geoordeeld dat de lange termijn prestatiedoelstellingen van het groeiplan 2019-2023 ruim boven target gerealiseerd werden, waarvan de meeste bovendien 1 jaar vroeger dan oorspronkelijk voorzien. De lange termijn variabele bezoldiging wordt daarom toegekend aan elk lid van het Managementcomité en gelijkgesteld met 125% van de lange termijn bonus initieel voorzien over 3 prestatie jaren in het plan.

De realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen leiden tot de volgende uitbetaling voor het prestatiejaar 2021:

Prestaties van CEO's en andere leden van het Managementcomité

Naam	Functie	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target
Joost Uwents	CEO	Korte termijn kwantitatief (#4)	40%	
		EPS	10%	125%
		Portefeuillegroei	10%	125%
		Bezettingsgraad	10%	125%
		Andere	10%	125%
		Korte termijn kwalitatief (#6)	20%	
		ESG	3%	100%
		Risicobeheerbeleid	3%	100%
		Andere	14%	100%
		Lange termijn	40%	125%
		EPS	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		Portefeuillegroei	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		Bezettingsgraad	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		ESG	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		Andere	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
Totaal variabele remuneratie 2021 (in euro)			100%	814.580

³ Zoals ook meegedeeld in het [persbericht](#) van 17 november 2021.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Naam	Functie	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target
Tony De Pauw	CEO	Korte termijn kwantitatief (#4)	40%	
		EPS	10%	125%
		Portefeuillegroei	10%	125%
		Bezettingsgraad	10%	125%
		Andere	10%	125%
		Korte termijn kwalitatief (#6)	20%	
		ESG	3%	100%
		Risicobeheerbeleid	3%	100%
		Andere	14%	100%
		Lange termijn	40%	125%
		EPS	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		Portefeuillegroei	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		Bezettingsgraad	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		ESG	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
		Andere	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
Totaal variabele remuneratie 2021 (in euro)			100%	532.350

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht ¹	Gemeten prestatie t.a.v. target
Leden Managementcomité (excl. CEO's)	Korte termijn kwantitatief (#4)	50% 40%	
	EPS	12,50% 10%	125%
	Portefeuillegroei	12,50% 10%	125%
	Bezettingsgraad	12,50% 10%	125%
	Andere	12,50% 10%	125%
	Korte termijn kwalitatief (#6)	25% 20%	
	ESG	4% 3%	100%
	Risicobeheerbeleid	4% 3%	100%
	Andere	17% 14%	100%
	Lange termijn	25% 40%	125%
	EPS	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
	Portefeuillegroei	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
	Bezettingsgraad	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
	ESG	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
	Andere	Doelstellingen groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar	
Totaal variabele remuneratie 2021 (in euro)		100%	1.500.050

¹ Afhankelijk van de functie, waarbij voor de CFO een weging van respectievelijk 40% en 20% op korte termijn en van 40% op lange termijn geldt. De andere leden van het Managementcomité kennen een weging van respectievelijk 50% en 25% op korte termijn en van 25% op lange termijn.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Aandelengerelateerde informatie

Aandelenbezit van leden van het Managementcomité en bestuurders – ten persoonlijke titel	31.12.2021
Tony De Pauw ¹	73.338
Joost Uwents ²	171.608
Rik Vandenberghe	10.200
Frank Meysman	12.437
Jürgen Ingels	0
Cynthia Van Hulle	0
Anne Leclercq	0
Christoffel De Witte	0
Marc De Bosscher ³	500
Mickaël Van den Hauwe ⁴	3.060
Michiel Assink	0
Jeroen Biermans	0

1 Dit aantal stemt overeen met een multiple van 9 keer zijn basisvergoeding voor 2021 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2021, met name 42,18 euro). Uiteraard houdt Tony De Pauw via RTKA Maatschap, als Referentieaandeelhouder, het grootste deel van zijn participatie in de Vennootschap aan.

2 Dit aantal stemt overeen met een multiple van 14 keer zijn basisvergoeding voor 2021 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2021, met name 42,18 euro). Op datum van publicatie van het jaarverslag bedroeg het aandelenbezit van Joost Uwents 196.608 aandelen.

3 Op datum van publicatie van het jaarverslag bedroeg het aandelenbezit van Marc De Bosscher 1.100 aandelen.

4 Op datum van publicatie van het jaarverslag bedroeg het aandelenbezit van Mickaël Van den Hauwe 28.060 aandelen.

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de toelichting bij de afwijking op de aanbevelingen door de Code 2020 - principes 7.6 en 7.9.

Vertrekvergoedingen

In 2021 vond er geen vertrek plaats van een lid van de Raad van Bestuur, noch van een lid van het Managementcomité.

Het remuneratiebeleid geeft een overzicht van de verschillende vertrektermijnen en vertrekvergoedingen die contractueel voorzien werden met de leden van het Managementcomité.

Gebruik van terugvorderingsrechten

Er werd in 2021 geen gebruik gemaakt van het contractueel voorziene clawback mechanisme in de overeenkomsten met de co-CEO's en de CFO.

Dat mechanisme staat WDP toe om een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde tot 1 jaar na uitbetaling ervan indien in die periode blijkt dat de uitbetaling heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste informatie over het bereiken van de aan de variabele remuneratie ten grondslag liggende prestatiedoelstellingen of over de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was gesteld en dat dergelijke onjuiste informatie bovendien te wijten is aan fraude door de begunstigde.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

In de uitvoering van het remuneratiebeleid in 2021 werd er niet afgeweken van de daarin voorziene procedures, noch werden er afwijkingen toegestaan zoals bedoeld in artikel 7:89/1, §5 WvV.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

133

Voorstel nieuw remuneratiebeleid met ingang van 1 januari 2022

Ter gelegenheid van de jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid en in lijn met het besluitvormingsproces voorzien in het remuneratiebeleid, heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – op 24 januari 2022 besloten om een nieuw remuneratiebeleid ter goedkeuring voor te leggen aan de Algemene Vergadering van 27 april 2022. Dit gezien het groeiplan van 2019-23 vervroegd wordt afgesloten omdat de initiële winstdoelstellingen van het plan één jaar vroeger haalbaar bleken en gezien het remuneratiebeleid voorziet dat er bij de lancering van een nieuw business plan een nieuw remuneratiebeleid voorgelegd wordt aan de Algemene Vergadering.

Het [voorgestelde remuneratiebeleid](#) sluit dan ook volledig aan op het nieuwe groeiplan 2022-25 GROWTH for FUTURE en is terug te vinden als onderdeel van het Corporate Governance Charter.

Belangrijkste wijzigingen voor de niet-uitvoerende bestuurders

In functie van de sterke groei van de Vennootschap, de stijging in aantal vergaderingen van de Raad van Bestuur en haar comités, het nieuwe groeiplan 2022-25 alsook rekening houdend met de toenemende complexiteit en techniciteit van de dossiers onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur, stelt de Raad van Bestuur met ingang van 1 januari 2022 een verhoging voor van de vergoeding van de niet-uitvoerende bestuurders naar 50.000 EUR (inclusief onkostenvergoeding ten bedrage van 5.000 EUR) op jaarbasis en deze van de voorzitter naar 100.000 EUR (inclusief onkostenvergoeding ten bedrage van 5.000 EUR) op jaarbasis.

Belangrijkste wijzigingen voor de leden van het Managementcomité

Met ingang van 1 januari 2022 bedraagt de jaarlijkse variabele bezoldiging (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) voor de CEO's en de CFO 100% van de jaarlijkse vaste bezoldiging (dit bedroeg voorheen 90%). Voor de andere leden van het Managementcomité blijft de jaarlijkse variabele bezoldiging behouden op 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging. Daarnaast kiest WDP ervoor om – met het oog op duurzame waardecreatie door de Vennootschap – de prestatiedoelstellingen waaraan de variabele verloning van de leden van het Managementcomité gekoppeld is, nog meer gelijk te trekken met de doelstellingen van haar groeiplan 2022-25 GROWTH for FUTURE. Hierbij komen zowel de financiële metrics als de doelstellingen op vlak van ESG aan bod.

Verder aligneren van het verloningsbeleid van #TeamWDP met dat van de leden van het Managementcomité

Met ingang van 1 januari 2022 is er een luik toegevoegd aan de verloningsmethodologie van #TeamWDP met name een variabele vergoeding op lange termijn bestaande uit een vergoeding gelinkt aan collectieve lange termijn prestatiedoelstellingen rechtstreeks voortvloeiend uit WDP's groeiplan 2022-25. Deze lange termijn prestatiedoelstellingen zijn volledig gealigneerd met deze van het Managementcomité.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Evolutie van de remuneratie en van de prestaties van WDP

	2017 vs 2016	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019 ¹	2021 vs 2020 ⁶	Remuneratie 2021 (bedrag in euro)
Totale remuneratie bestuurders - jaarlijkse verandering in %						
Rik Vandenberghen niet-uitvoerend (voorzitter van de Raad van Bestuur)	/	/	/	0%	0%	75.000
Frank Meysman niet-uitvoerend (voorzitter van het Remuneratiecomité)	0%	9%	0%	17%	0%	35.000
Cynthia Van Hulle niet-uitvoerend (voorzitter van het Auditcomité)	0%	9%	0%	17%	0%	35.000
Anne Leclercq niet-uitvoerend	0%	9%	0%	17%	0%	35.000
Jürgen Ingels niet-uitvoerend	/	/	50% ²	17%	0%	35.000
Remuneratie Tony De Pauw CEO - jaarlijkse verandering in %						
Totale bezoldiging	8%	5%	26%	-24%	57%	898.850
Basisvergoeding	0%	3%	4%	12%	0%	350.000
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	19%	7%	14%	-51%	158%	532.350
Remuneratie Joost Uwents CEO - jaarlijkse verandering in %						
Totale bezoldiging	17%	7%	25%	-1%	60%	1.368.680
Basisvergoeding	15%	7%	8%	23%	0%	535.000
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	19%	7%	14%	-25%	158%	814.580
Totale remuneratie andere leden Managementcomité (excl. CEO's) - jaarlijkse verandering in %³						
Andere leden Managementcomité (excl. CEO's) (gezamenlijk)	/	/	/	/	47%	2.629.130
Prestaties WDP						
EPRA EPS - jaarlijkse verandering in %	5%	7%	8%	8%	10%	
Portefeuillegroei - jaarlijkse verandering in %	21%	29%	21%	14%	27%	
Bezettingsgraad	97,40% vs 97%	97,50% vs 97,40%	98,10% vs 97,50%	98,60% vs 98,10%	98,60% vs 98,60%	
Rating MSCI	B vs BB	BB vs B	BBB vs B	BBB vs BBB	BBB vs A	
ISS ESG Corporate Rating	D+ vs D+	D+ vs D+	D+ vs D+	C- vs D+	C- vs C-	
Gemiddelde remuneratie van de werknemers (in VTE) - jaarlijkse verandering in %⁴						
	/	/	14%	-4%	12%	
2021						
Ratio hoogste remuneratie van lid Managementcomité / laagste remuneratie van de werknemers (in VTE) (Artikel 3:6 §3 WVV)⁵						
	55,32					
Ratio totale jaarlijkse remuneratie CEO / gemiddelde remuneratie medewerker						
	18,01					

1 De soms grote schommelingen op niveau van de CEO's zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er in 2019 een uitzonderlijke bonus werd toegekend en er een afrekening volgens het oude remuneratiebeleid plaatsvond. Bovendien is er sinds 2020 een nieuw remuneratiebeleid van toepassing met een uitgestelde variabele verloning op lange termijn.

2 Deze stijging is te verklaren door het feit dat Jürgen Ingels in 2018 een vergoeding ontving evenredig met de basisvergoeding voor 8 maanden gezien zijn mandaat aanvang kende in april 2018.

3 Aangezien het Managementcomité pas formeel geïnstalleerd werd per 1.10.2019, wordt de evolutie van de totale remuneratie van het Managementcomité gerapporteerd vanaf het boekjaar 2020.

4 Gemiddelde remuneratie van de werknemers is berekend op basis van Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen gedeeld door het Gemiddeld personeelsbestand (in VTE), zoals weergegeven in Toelichting XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis).

Deze vergelijking start in 2018 gezien WDP Romania S.R.L. met ingang van 1 januari 2018 in de consolidatiekring is opgenomen.

5 De hoogste remuneratie betreft momenteel deze van Joost Uwents. De laagste remuneratie van de werknemers is bepaald op basis van het personeelsbestand (in VTE), zoals weergegeven in Toelichting XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis).

6 De grote opwaartse sprongen zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er een afrekening is volgens het remuneratiebeleid voor het groeiplan 2019-23 waarbij de lange termijn variabele bezoldiging voor elk lid van het Managementcomité is toegekend en gelijkgesteld met 125% van de lange termijn bonus initieel voorzien over 3 prestatie jaren in het plan. Deze wordt –conform datzelfde remuneratiebeleid – ten belope van 66% in 2022 uitbetaald en ten belope van 34% in 2023. Dergelijke lange termijn variabele bezoldiging was er niet in prestatiejaar 2020, aangezien de prestatieperiode ter verwerving ervan toen nog lopende was.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

135

Regelgeving en procedures

Voorkoming van belangenconflicten

De Vennootschap is inzake de voorkoming van belangenconflicten onderworpen aan de bepalingen van het WVV en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving inzake een integriteitsbeleid en bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de GVV-Wet.

De bestuurders hebben de plicht om de belangen van alle aandeelhouders op een gelijkwaardige basis te behartigen. Elke bestuurder handelt overeenkomstig de principes van redelijkheid en billijkheid.

Wanneer de Raad van Bestuur of de leden van het Managementcomité een beslissing nemen, streven de leden hun persoonlijke belangen niet na. Zij gebruiken bovendien geen zakelijke opportuniteiten die zijn bedoeld voor de Vennootschap, voor hun eigen voordeel.

De bestuurders die worden voorgedragen door een Referentieaandeelhouder (op basis van het bindend voordrachtsrecht) moeten zich ervan verzekeren dat de belangen en de intenties van deze aandeelhouder voldoende duidelijk zijn en tijdig aan de Raad van Bestuur bekend worden gemaakt.

De bestuurders en de leden van het Managementcomité dienen zich te houden aan alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten en leven het preventiebeleid inzake belangenconflicten na. In ieder geval legt WDP aan elk lid van de Raad van Bestuur en aan de leden van het Managementcomité op, dat het ontstaan van belangenconflicten, of de perceptie van een dergelijk conflict, zoveel mogelijk moet vermeden worden.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het [Corporate Governance Charter](#).

Belangenconflicten in hoofde van bestuurders (artikel 7:96 WVV)

IN 2021 | Tony De Pauw heeft, gelet op een mogelijk tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, niet deelgenomen aan de Raden van Bestuur die plaatsvonden in het kader van de kapitaalverhoging via een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (*accelerated bookbuilding*) d.d. 3 februari 2021 binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw (hierna de Familie Jos De Pauw) en zonder toepassing van het onherleidaar toewijzingsrecht (de Kapitaalverhoging). Dit aangezien hij in dat kader een vermogensrechtelijk belangenconflict heeft: de Familie Jos De Pauw kon immers – anders dan de andere aandeelhouders van WDP – de zekerheid hebben om in te kunnen schrijven op nieuwe aandelen voor een waarde van 20 miljoen euro. Als gevolg hiervan zou de familie Jos De Pauw, waarvan Tony De Pauw één van de maten is, de verwatering van haar deelneming als gevolg van de Kapitaalverhoging (minstens) kunnen beperken. De Raad van Bestuur heeft de toekenning van de pre-allocatie en de daaruit voortvloeiende opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw (en in het verlengde van de pre-allocatie, de bepaling van de uitgifteprijs) in het kader van de Kapitaalverhoging, goedgekeurd in het bijzonder gelet op volgende omstandigheden: (i) de vaste inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de pre-allocatie zal het succes en de prijszetting van de kapitaalverhoging ondersteunen, (ii) de vaste inschrijvingsverbintenis die aan de basis ligt van de pre-allocatie biedt WDP de zekerheid dat (als zij ervoor kiest de kapitaalverhoging te verwezenlijken) er voor een bedrag van 20 miljoen euro op de nieuwe aandelen, tegen de finale uitgifteprijs, zal worden ingeschreven, (iii) de Familie Jos De Pauw, als historische Referentieaandeelhouder van WDP, toont met haar vaste inschrijvingsverbintenis nogmaals haar vertrouwen in WDP en haar toekomstperspectieven, (iv) de pre-allocatie heeft, op zichzelf, geen bijkomende verwatering van de rechten van de bestaande aandeelhouders (andere dan de familie Jos De Pauw) tot gevolg. Zij heeft evenmin een bijkomende financiële verwatering tot gevolg, aangezien de familie Jos De Pauw er zich in het kader van de vaste inschrijvingsverbintenis toe heeft verbonden om op nieuwe aandelen in te zullen schrijven tegen de finale uitgifteprijs.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Tony De Pauw en Joost Uwents hebben, gelet op hun tegenstrijdig belang van vermogensrechtelijke aard, tijdens de Raad van Bestuur van 25 januari 2021 niet deelgenomen aan de beraadslaging en stemming omtrent hun remuneratie als co-CEO's, in het kader van de toekenning van de variabele remuneratie voor het prestatiejaar 2020 en de vaststelling van de remuneratie voor prestatiejaar 2021.

De vermogensrechtelijke gevolgen van het voorstel van het Remuneratiecomité tot toekenning van de variabele korte termijn remuneratie voor boekjaar 2020 aan de co-CEO's, stemmen overeen met ondervermelde bedragen:

- ♦ Tony De Pauw: variabele verloning van 206.325 euro;
- ♦ Joost Uwents: variabele verloning van 315.710 euro.

De overige leden van de Raad van Bestuur erkennen, dat de toekenning van deze remuneratie, in het belang is van WDP, mede gelet op de bijzondere capaciteiten en expertise van beide heren, alsook gelet op hun prestaties gedurende het voorbije boekjaar.

De vermogensrechtelijke gevolgen voor WDP ten gevolge van de vaststelling van de vaste remuneratie van de co-CEO's voor het boekjaar 2021 stemmen overeen met ondervermelde bedragen:

- ♦ Tony De Pauw: vaste vergoeding van 350.000 euro en een variabele vergoeding van 315.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven);
- ♦ Joost Uwents: vaste vergoeding van 535.000 euro en een variabele vergoeding van 482.000 euro (verbonden aan het 100% behalen van de objectieven).

Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen (artikel 7:97 WVV)

IN 2021 | De procedure overeenkomstig artikel 7:97 WVV werd toegepast in het kader van de vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (*accelerated bookbuilding*) d.d. 3 februari 2021⁴ binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de Familie Jos De Pauw, en zonder toepassing van het onherleidbaar toewijzingsrecht (de Kapitaalverhoging). De Familie Jos De Pauw is een verbonden partij in de zin van artikel 7:97 WVV. Overeenkomstig dit artikel 7:97 WVV werd in dit kader een comité van onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap verzocht om een schriftelijk en om-

standig gemotiveerd advies uit te brengen over de Kapitaalverhoging. Het comité van onafhankelijke bestuurders kwam tot de gezamenlijke conclusie dat de voorgenomen Kapitaalverhoging in het belang was van WDP en haar aandeelhouders.

Functionele belangenconflicten in het kader van de GVV-Wet (artikel 37 GVV-Wet)

IN 2021 | Er 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 28 april 2021 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij bepaalde bestuurders evenals de Referentieaandeelhouder er enig vermogensvoordeel uit haalden, omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van WDP. De Raad van Bestuur heeft het aanbod van het keuzedividend goedgekeurd, aangezien deze verrichting in het belang van WDP is (de met de verrichting gepaard gaande kapitaalverhoging versterkt het eigen vermogen van WDP en verlaagt derhalve zijn (wettelijk begrensde) schuldgraad). Deze verrichting werd eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.

Overige functionele belangenconflictsituaties in het kader van het Corporate Governance Charter van WDP

IN 2021 | Er deden zich geen dergelijke belangenconflictsituaties voor in 2021.

Regels op het gebied van geheimhouding

Het Corporate Governance Charter van WDP bepaalt zeer duidelijk dat de leden van de Raad van Bestuur, alsook de leden van het Managementcomité alle informatie en documentatie verworven binnen het kader van hun functie als lid van de Raad van Bestuur en/of het Managementcomité met de nodige discretie en, ingeval van voorwetenschap met de vereiste geheimhouding, dienen te behandelen.

⁴ Zoals ook meegedeeld in het [persbericht](#) van 3 februari 2021.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

137

Regels ter preventie van marktmisbruik

De gedragsregels inzake financiële transacties zijn in een apart verhandelingsreglement gegoten: de Dealing Code. De 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.

Elke medewerker, bestuurder, lid van het Managementcomité die zijn functie binnen of voor WDP opneemt, krijgt toelichting bij deze Dealing Code van de compliance officer – in het kader van de onboarding procedure – en wordt ook gevraagd deze Dealing Code voor kennisname en akkoord te ondertekenen.

Het is eveneens de compliance officer die moet toezien op de naleving van deze regels teneinde het risico van marktmisbruik met voorwetenschap te beperken. Hiertoe houdt hij insiderslijsten bij zoals bepaald door de Europese regelgeving en volgt hij de procedures omtrent de melding van transacties door leidinggevenden of de vragen tot verhandeling tijdens sper- of gesloten periodes. Dit doet hij in overleg met het Market Disclosure Committee. Het Corporate Governance Charter voorziet eveneens in een meldingsprocedure voor het geval iemand een daadwerkelijke of potentiële inbreuk op onder meer de Dealing Code zou willen melden.

IN 2021 | De toepassing van deze regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

Ethiek

De WDP Employee Code of Conduct definieert de verwachtingen ten aanzien van de medewerkers inzake hun handelen voor of in naam van de onderneming. De Code of Conduct versterkt, samen met de Human Rights Policy en de Anti-bribery and corruption Policy, het engagement van eenieder binnen #TeamWDP, los van het type contract of de werklocatie, om mee te bouwen aan een krachtige bedrijfscultuur. Een cultuur die is gebaseerd op wederzijds respect, integriteit en ethiek.

Risicobeheer en interne controle

Framework

WDP organiseert zijn interne controle en risicobeheer vanuit de principes van het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Hierbij brengt men een controleomgeving in kaart, voert men een analyse uit van de risico's waaraan WDP blootgesteld is en schat men de impact ervan op WDP in, bepaalt men in welke mate WDP controle heeft over deze risico's en welke acties de Vennootschap neemt om deze risico's te milderen. Tot slot is er voorzien in een jaarlijkse evaluatie van de interne controle.

Methodiek

Wanneer het op risicobeheer aankomt, hanteert WDP een geïntegreerde benadering gebaseerd op het model van de drie verdedigingslijnen (Three Lines of Defence Model). Dit model bepaalt hoe specifieke verantwoordelijkheden toegewezen kunnen worden binnen WDP's organisatie met het oog op het bereiken van de doelstellingen van WDP en het beheersen van de daarmee gepaard gaande risico's.

Deze manier van werken draagt bij tot de versterking van de risicocultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing en het steeds verder optimaliseren en integreren van de onafhankelijke controlefuncties (risicobeheer, compliance, interne audit).

Eerste lijn – bezit en beheer van risico's en controle

De business zelf draagt de verantwoordelijkheid voor alle risico's van zijn eigen processen en dient te zorgen voor de identificatie ervan en de effectieve controles. De business verzekert hierbij dat de juiste controles op de correcte manier worden uitgevoerd en dat er voldoende kwaliteit schuilt in zelfbeoordeling van de eigen business en dat er voldoende risicobewustzijn aanwezig is alsook voldoende capaciteit wordt toegewezen aan risico-onderwerpen.

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

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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.

Tweede lijn – continue monitoring van risico's en controle

Dit betreffen de functies die ondersteuning bieden aan de business en het management door expertise aan te brengen en onafhankelijk van de business een eigen mening te formuleren aangaande de risico's waarmee WDP geconfronteerd wordt: risicobeheerfunctie, compliancefunctie, financiële controlefunctie, IT security-functie.

Deze functies geven een behoorlijke zekerheid dat de business zelf (via het eerstelijnsmanagement) zijn risico's onder controle heeft. De primaire verantwoordelijkheid blijft vanzelfsprekend bij de eerste lijn liggen. Hiertoe dienen de tweedelijnsfuncties risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn – voorzien in een onafhankelijk controlesysteem

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 WDP. 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), de naleving van 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.

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur richtte in haar schoot een Auditcomité, een Remuneratiecomité en een Benoemingscomité op. Sinds oktober 2019 is er ook een Managementcomité.

WDP kent vandaag drie operationele platformen: België/Luxemburg/Frankrijk, Nederland en Roemenië. In elk platform worden de volgende functies uitgeoefend: Sales & Business Development, Property Management, Contracting, Back Office. Deze teams kunnen rekenen op de ondersteuning van de volgende diensten: Project development, Finance, IT, Investor relations, Legal, Marketing, Human Resources en Administratie. Deze structuur is uiteengezet in een organigram en er is een duidelijke interne taakverdeling.

Niettegenstaande de verdere professionalisering en aanzienlijke versterking van de teams de voorbije jaren – gegeven de groei van de Vennootschap – blijft de omvang van het team beperkt, waarbij een te zware structuur en te veel formalisme vermeden dient te worden, 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.

De onafhankelijke controlefuncties zoals deze ook door de GVV-wetgeving worden geïmplementeerd 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 de onafhankelijke compliancefunctie wordt, op basis van een mandaat van onbepaalde duur, waargenomen door de General Counsel van WDP, Johanna Vermeeren. De compliance officer rapporteert rechtstreeks aan de CEO, Joost Uwents.
- ◆ De rol van risk manager wordt binnen WDP waargenomen door de CFO, Mickaël Van den Hauwe, op basis van een mandaat van onbepaalde duur. De risk manager legt rechtstreekse verantwoording af aan het Auditcomité.
- ◆ WDP heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via de aanstelling van een onafhankelijke consulent, namelijk BDO Advisory BV, permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Christophe Quiévreux. Rik Vandenberghe 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.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

139

De effectieve leiders (Joost Uwents, Tony De Pauw en Mickaël Van den Hauwe) staan in voor de organisatie van de interne controle en dit onder toezicht van de Raad van Bestuur van WDP.

Organisatie van de interne controle – Auditcomité

Naast de algemene organisatie van de interne controlestructuren, heeft het Auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle. Zij ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's. De verantwoordelijkheden, samenstelling, bevoegdheden en werking van dit Auditcomité zijn beschreven in het intern reglement van het Auditcomité, beschikbaar in het Corporate Governance Charter.

Enterprise Risk Management

WDP is ervan overtuigd dat risicobeheer integraal deel moet uitmaken van de bedrijfs-cultuur om zo een omgeving te creëren waarin mensen aangespoord worden om risico's te identificeren en aan te pakken en eventuele risico's met de nodige transparantie te behandelen. Hiertoe heeft WDP een risicobeheerbeleid uitgestippeld en ingevoerd dat in dezelfde mate en volledig van toepassing is op alle activiteiten (dus binnen alle entiteiten, gebieden, functies, enz. van WDP).

Een gedetailleerde toelichting wordt gegeven in de [WDP Enterprise Risk Management Policy](#).

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Benadering van risicobeheer

▼ Top-down

strategisch
risicobeheer

Voortdurende verslaggeving

operationeel
risicobeheer

▲ Bottom-up

Risk Governance	Raad van Bestuur ◆ De risicocultuur bepalen ◆ De externe omgeving doorlichten ◆ Het risicobeheer van de onderneming opvolgen door een jaarlijkse grondige beoordeling ◆ De risicobereidheid bepalen ◆ Het risicobeheerbeleid van de onderneming en de tool voor risicobeoordeling goedkeuren ◆ De belangrijkste risico's en de emerging risico's voor WDP Groep bespreken met de risk manager en het Managementcomité		Auditcomité ◆ De Raad van Bestuur helpen in de afweging van risicoblootstelling tegen de risicobereidheid ◆ De efficiëntie van het risicobeheer en de interne controleprocessen van de onderneming beoordelen
Risicobeheer	1e verdedigingslijn Managementcomité ◆ De belangrijkste risico's en de emerging risico's afbakenen en opvolgen ◆ De voorgestelde strategie- en tegen risicobereidheid evalueren ◆ Het interne controlesysteem ontwerpen, toepassen en evalueren en toezien op de operationele efficiëntie van dit systeem	2e verdedigingslijn Risk manager ◆ Het management helpen om de belangrijke risico's en de emerging risico's te identificeren en te evalueren ◆ De risico-informatie verzamelen en aan het Managementcomité en de Raad van Bestuur bezorgen ◆ De risico's en de responsplannen opvolgen in lijn met de risicobereidheid ◆ Een algemeen risicokader en een common language creëren en advies geven over de toepassing van dat risicokader ◆ Advies en opleidingen aanreiken ◆ Risico-escalaties faciliteren	3e verdedigingslijn Interne audit ◆ Zekerheid verschaffen over de doeltreffendheid van het risicobeheer van de onderneming ◆ Essentiële controles en responsplannen voor belangrijke risico's testen
Risk Ownership	Business units en risk ambassadors ◆ Risico's opsporen en beoordelen ◆ Reageren op risico's ◆ Risico's opvolgen ◆ De operationele efficiëntie van belangrijke controleprocessen garanderen	Ondersteunende functies: compliance officer, financial controller, IT Security ◆ Advies/ondersteuning geven aan de risk manager en de onderneming bij het opsporen, beoordelen en melden van risico's	

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Vernieuwd risicobeheerbeleid

In 2021 werd het risicobeheerbeleid van de Groep herzien, bijgewerkt en aangepast aan de huidige complexiteit, dimensies en strategische doelen van WDP en aan de veranderende context, zoals regelgeving, ESG en klimaatverandering.

Om te beginnen heeft de risk manager een risicoregister opgesteld dat een overzicht geeft van de risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt. De risico's worden ingedeeld in categorieën en gelabeld (trend, termijn, bron, type). Het risicoregister werd doorgelicht en goedgekeurd door het Managementcomité en het Auditcomité en werd vervolgens ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur. Na goedkeuring ervan, heeft de Raad van Bestuur de risicobereidheid vastgelegd voor elk van deze risico's en, op basis van een risicobeoordeling, de risicowaarde van elk risico bepaald.

De Raad van Bestuur zal elk jaar een grondige beoordeling maken van het risicobeheer en het risicoregister van WDP want via een dergelijke periodieke controle en opvolging kunnen we garanderen dat het risicobeheer van WDP blijft verbeteren (bv. identificatie van nieuwe risico's, de veerkracht van WDP versterken, het niveau van risicobereidheid aanpassen, afstemming tussen het risicobeheer van de onderneming en de strategische doelstellingen van WDP, de geschiktheid van de tool voor risicobeoordeling inschatten, enz.).

Risico-identificatie | risico-evaluatie | risicobeheer | risico-monitoring | risico-rapportering

De CFO, optredend als risk manager, voert op kwartaalbasis een analyse en evaluatie van die risico's uit doorheen de verschillende departementen en de verschillende landen met aandacht voor de mogelijke negatieve impact, de verwachtingswaarde qua realisatie van het risico, alsook de mate van beheersing van het risico. Deze analyse gebeurt in samenwerking met de compliance officer en de verschillende risk ambassadors binnen de onderneming, indien nodig ondersteund door gespecialiseerde (externe) adviseurs.

WDP gebruikt een tool voor risicobeoordeling om er zeker van te zijn dat de risico's consistent geëvalueerd worden. Binnen deze context wordt ook een scenario-analyse opge maakt op basis waarvan de verwachte waarde van elk scenario wordt ingeschat alsook de mogelijkheden om een risico te vermijden of te beperken, in zoverre dat mogelijk is.

Op basis van de bovenstaande evaluatie kan het risicobeheer via verschillende methodes toegepast worden: voorkomen, beperken, delen, behouden.

De risico-opvolging zit verankerd in het risicobeheerproces van de onderneming en de verantwoordelijkheid voor de opvolging ligt bij de verschillende niveaus van de organisatie: #TeamWDP, het Managementcomité en de Raad van Bestuur.

Het resultaat van de driemaandelijkse analyse, de evaluatie van de risico's en de formulering van concrete aanbevelingen aan de andere afdelingen van WDP, wordt onder toezicht van de risk manager geformaliseerd in een risicodashboard dat in detail besproken wordt door het Managementcomité. Waar nodig wordt het risicodashboard nog bijgestuurd om vervolgens door de risk manager voorgelegd te worden aan het Auditcomité en de Raad van Bestuur zodat zij op de belangrijkste risico's gewezen worden die gevolgen hebben voor de strategische doelen van WDP. Het Auditcomité en de Raad van Bestuur maken, rekening houdend met de input van de risk manager, op kwartaalbasis een evaluatie van de risico's waaraan WDP is blootgesteld en nemen op basis van deze evaluaties de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het bepalen van de rente-indekkingsstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, enz.).

WDP hecht enorm veel belang aan transparantie en bespreekt het onderwerp risico en risicobeheer dan ook met zijn belanghebbenden, zowel ad hoc als via de periodieke rapportage in driemaandelijkse persmededelingen. In het jaarverslag wordt tevens een lijst van specifieke en materiële risicofactoren opgenomen met hun beschrijving, en een inschatting van de potentiële impact van deze risico's, alsook de beperkende factoren en enkele voorbeelden van belangrijke risico-indicatoren.

Controleactiviteiten

In de verschillende afdelingen van de Vennootschap worden er controles uitgevoerd als antwoord op de geïdentificeerde risico's, zoals weergegeven in het hoofdstuk 8. *Risicofactoren*.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

142

Operationele controleactiviteiten

- ◆ Huur: constante monitoring van de huurleegstand, van de vervaldagen van de huurovereenkomsten en van de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten, constante monitoring van de klantenportefeuille en een regelmatige analyse van de solvabiliteit van de klanten. Maandelijks screening van de bedragen en de geldigheid van de huurwaarborgen van alle huurders.
- ◆ Vastgoedportefeuille: het bewaren van een gezonde spreiding van de portefeuille op verschillende dimensies, zoals klanten, type gebouwen, locaties en daarnaast het continu bewaren van de kwaliteit en duurzaamheid van de portefeuille. Dit wordt beheerd op basis van een frequente interne rapportering alsook door het samenwerken met gerenommeerde bouwpartners, architecten en engineeringbureaus.
- ◆ Voor elke verbintenis van de Vennootschap ten aanzien van derden, wordt binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties het principe van de dubbele handtekening (four eyes-principe) toegepast, dit zowel voor de aankoop van vastgoed, verhuringen, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen.
- ◆ Wat de operationele processen betreft zowel voor de bestaande portefeuille als voor de nieuwe investeringen, wordt er gewerkt volgens workflows die geharmoniseerd zijn binnen de WDP Groep en die op regelmatige basis worden geauditeerd.

Financiële controleactiviteiten

- ◆ Budget: uitvoeren van een uitgebreide variatie-analyse op kwartaalbasis (actuele vs. voorgaande periode) en actualisatie ervan door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.
- ◆ Aankoopbeleid: elke bestelling dient te worden voorafgegaan door een purchase order en dient nadien door validatie van de factuur goedgekeurd te worden via een digitale goedkeuringsflow met auditlog en met toepassing van het four eyes-principe.
- ◆ ERP-pakket: WDP werkt met SAP Real Estate voor zowel boekhouding, controlling als reporting. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten van WDP (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de nieuwbouwprojecten enz.).
- ◆ Financieringskost: opvolging van de sensitiviteit van de kost van de schulden gelieerd aan de intrestvoeten op basis van interne modellen en met behulp van software.

Controleactiviteiten betreffende financiële rapportering

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie, is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. WDP maakt gebruik van een gedetailleerde checklist met daarin een overzicht van alle (sub)taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van WDP (per entiteit op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau voor 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.

Deze checklist is opgebouwd rond de volgende dimensies:

- ◆ de types activiteiten zijn opgesplitst als volgt: pre-closing, closing, consolidatie, interne en externe rapportering, audit;
- ◆ vervolgens is voor het effectieve afsluitings- en consolidatieproces aan elke rekening van de balans en resultatenrekening een specifieke taak gekoppeld met daaraan een SAP-transactiecode en een omschrijving;
- ◆ de taken zijn zoveel mogelijk ont dubbeld en gekoppeld aan concrete deadlines met per taak een verantwoordelijke (alsook een back-up) binnen de financiële afdeling. Bovendien wordt er gepoogd om waar mogelijk zoveel mogelijk taken naar voor te schuiven i.e. vóór de effectieve balansdatum om de snelheid maar vooral de kwaliteit van het proces te garanderen;
- ◆ voorgaande is bovendien gekoppeld aan gestandaardiseerde templates die dienen ter controle en als basis voor de auditfiles;
- ◆ voorgaande procedure wordt gevolgd voor WDP en zijn dochtervennootschappen.

Om het auditproces efficiënt te laten verlopen, vindt er vóór balansdatum steeds een pre-auditmeeting plaats met de commissaris waarin alle belangrijke evoluties en specifieke aandachtspunten van de voorbije periode worden besproken.

Eenmaal alle boekhoudkundige taken afgewerkt zijn en verwerkt zijn in de consolidatie en de rapporteringsset, worden de cijfers gecontroleerd door de CFO.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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; en
- ◆ een ad-hocanalyse van alle materiële bedragen en boekingen.

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan de CEO's van WDP en in onderling overleg met de CFO vastgelegd. De driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporteringen, inclusief de bijhorende persberichten, worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze goedkeuren voor publicatie.

De financiële verslaggeving 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). Op regelmatige basis worden er overlegmomenten met de commissaris voorzien alsook worden de nodige opleidingen voorzien aan de desbetreffende verantwoordelijken binnen de organisatie om te voldoen aan de (gewijzigde) accounting standaarden.

De jaarcijfers (full scope) en halfjaarcijfers (limited scope) worden geauditeerd door de commissaris. Kwartaalcijfers worden niet geauditeerd door de commissaris.

Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

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

- ◆ de commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers, anderzijds in het kader van het jaarlijks nazicht van de onderliggende processen en procedures. Verder verwijzen we naar het commissarisverslag (zie hoofdstuk 12. *Bijlagen* op blz. 270). De interne controlesystemen van de key audit matters, zijnde de waardering van de vastgoedbeleggingen, werden geanalyseerd. 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. De Raad van Bestuur 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; en
- ◆ de interne audit: de onderneming heeft een externe interne auditor aangesteld als derdelijnsfunctie binnen de interne controlestructuur. In het kader van een driejarige cyclus worden alle kritieke bedrijfsprocessen geauditeerd. Daarnaast worden jaarlijks de compliancefunctie, de risicobeheerfunctie en minstens één bijkomend specifiek proces onderworpen aan een interne audit. In 2021 vond een interne audit plaats met betrekking tot de processen en interne controlemaatregelen omtrent de schuld-financieringscyclus.

Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007

Overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, geeft WDP een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

De kapitaalstructuur

Het kapitaal van WDP bedraagt per 31 december 2021 211.695.385,73 euro en wordt vertegenwoordigd door 184.772.193 gewone aandelen, die elk 1/184.772.193ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Elk aandeel is volstort en op naam of gedematerialiseerd. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht. Elk van deze aandelen heeft recht op één stem op de Algemene Vergadering.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

144

Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van WDP is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Alle aandelen van WDP zijn genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

Bijzondere zeggenschapsrechten

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde (categorieën van) aandeelhouders.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

WDP heeft geen aandelenplan voor werknemers.

Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij WDP en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover WDP er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van WDP

Voor wat betreft de regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar de toelichting in dit hoofdstuk 7. *Corporate Governance Verklaring*, alsook naar artikel 14 van de statuten van de Vennootschap dat bepaalt dat bestuurders benoemd zijn door de Algemene Vergadering voor in principe een periode van vier jaar en dat deze door haar te allen tijde kunnen worden afgezet. In voorkomend geval, dient overeenkomstig artikel 15 van de statuten bij de benoeming het bindend voordrachtrecht van de Referentieaandeelhouder(s) nageleefd te worden.

Met betrekking tot de wijziging van de statuten van de Vennootschap wordt gewezen op de GVV-wetgeving volgens dewelke elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA dient te worden voorgelegd. Voorts zijn artikel 31 van de statuten en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

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

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap is de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- ◆ I. 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft; en
- ◆ II. 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- ◆ III. 20.840.519,93 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft; met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 29 april 2020.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

De Raad van Bestuur heeft tot op datum van dit jaarverslag tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en aldus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- ◆ I. 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft;
- ◆ II. 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- ◆ III. 18.631.292,77 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 208.405.199,33 euro.

Overeenkomstig artikel 11 van de statuten kan WDP haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 11 september 2019:

- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten dan meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;
- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2021 had WDP geen eigen aandelen in bezit.

Belangrijke overeenkomsten waarbij WDP partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over WDP na een openbaar overnamebod

De Algemene Vergadering van 28 april 2021 heeft de clausule voor controlewijziging goedgekeurd in het kader van (i) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 1 juli 2020 heeft afgesloten met KBC, (ii) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 15 juli 2020 heeft afgesloten met European Bank for Construction and Development (EBRD), (iii) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 30 september 2020 heeft afgesloten met Industrial and Commercial Bank of China (Europe) S.A. Brussels Branch (ICBC), (iv) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 23 november 2020 heeft afgesloten met VDK Bank, (v) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 18 december 2020 heeft afgesloten met European Investment Bank (EIB), en (vi) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 23 december 2020 heeft afgesloten met Ethias.

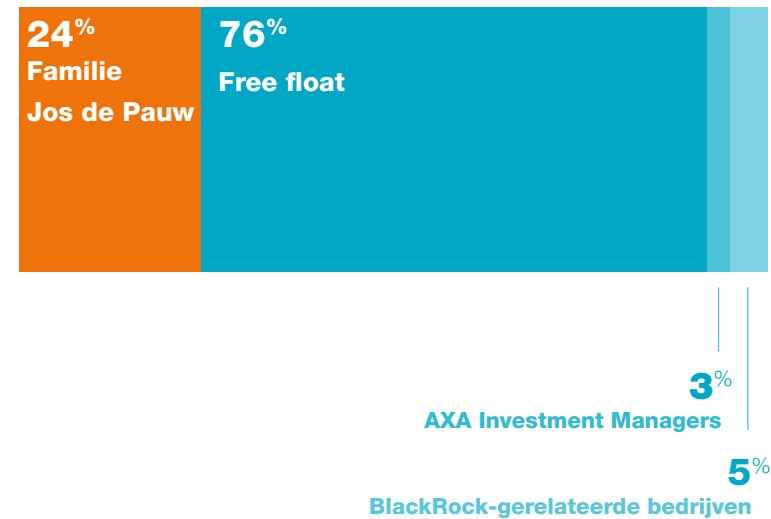
CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Tussen WDP en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemer beëindigd wordt.

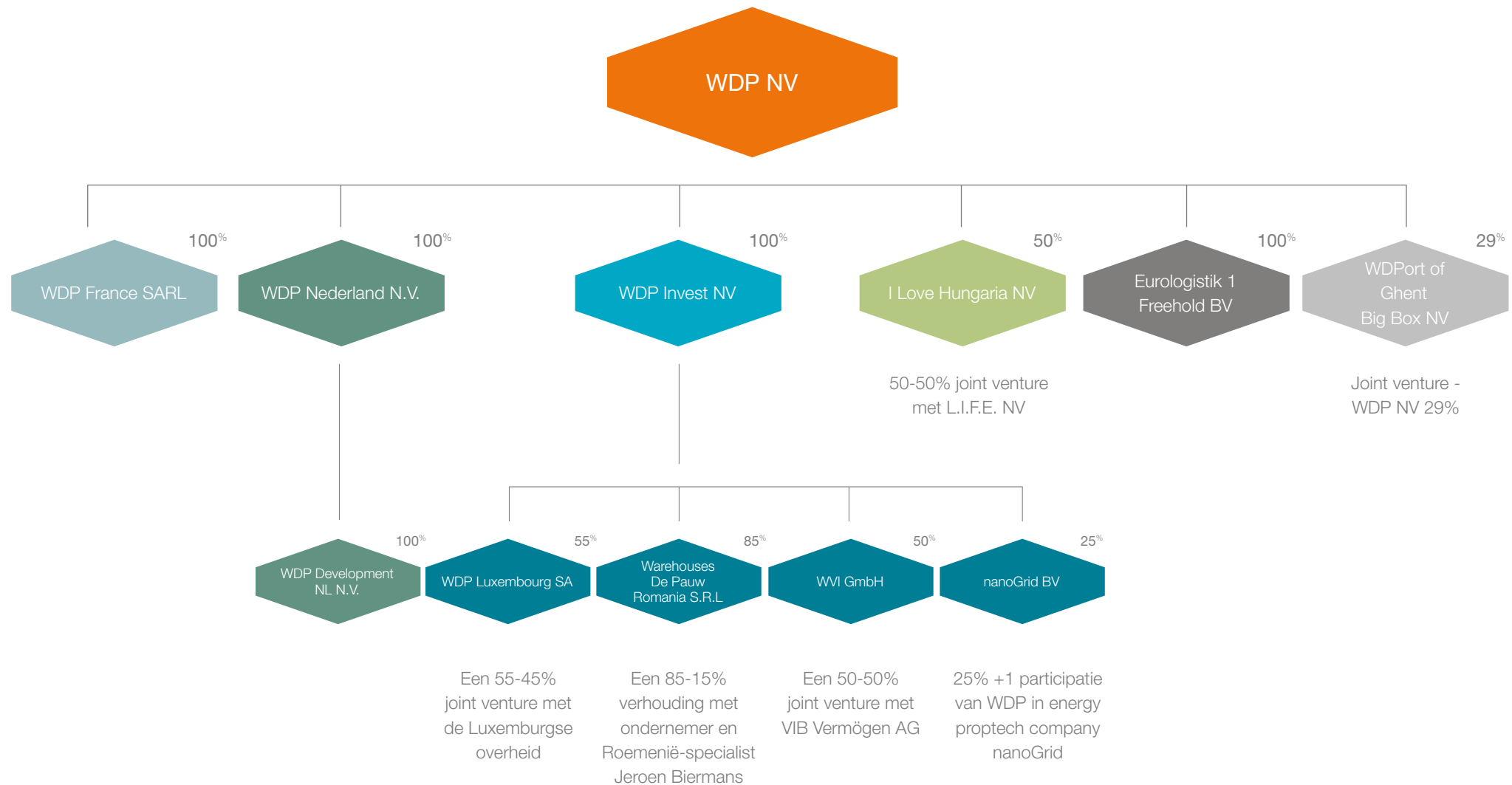
In de overeenkomsten gesloten met de co-CEO's en met de CFO wordt voorzien in een bepaling die stelt dat, indien de managementovereenkomst met de betreffende persoon binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, de betreffende personen recht hebben op een vertrekvergoeding van 18 maanden in geval van de co-CEO's en 12 maanden in geval van de CFO.

In de overeenkomsten gesloten met andere leden van het Managementcomité en de werknemers van WDP werd er geen dergelijke contractuele clausule opgenomen.

Aandeelhoudersstructuur WDP



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Groepsstructuur

8. RISICOFACTOREN



Verantwoord zakendoen
binnen een geïntegreerde
risicocultuur

“

Het is vanzelfsprekend dat elke
medewerker actief meewerkt aan
risicobeheer.



RISICOFACTOREN

De strategie van WDP is erop gericht duurzame waarde te creëren voor zijn klanten, zijn aandeelhouders en al zijn stakeholders. WDP wil een sterke en groeiende inkomstenstroom en dividend creëren en daarbij tegelijkertijd de duurzame waarde van zijn eigendommen en solide operationele en financiële KPI's waarborgen. De activiteiten van WDP zijn blootgesteld aan een aantal interne en externe risico's of onzekerheden die een impact kunnen hebben op het vermogen van de Groep om haar algemene strategische doelstellingen te realiseren.

Het risicobeheer van WDP Groep focust op risicobewustzijn en op de beheersing en/of beperking van reële risico's of bedreigingen, maar laat tegelijk ruimte voor beheersbare risico's (in combinatie met opportuniteiten) met het oog op het genereren en beschermen van waarde voor haar aandeelhouders, klanten en andere stakeholders. Risicobeheer wordt op continue basis uitgevoerd. Verder is de Groep ervan overtuigd dat risicobeheer integraal deel moet uitmaken van de bedrijfscultuur om een omgeving te cultiveren waarin mensen worden aangespoord om risico's te identificeren, aan te pakken en met de nodige transparantie te behandelen. Risicobeheer is verankerd in de dagelijkse bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap, zodat ze zich gemakkelijk kan aanpassen aan wijzigingen die zich kunnen voordoen in de omgeving waarin zij actief is.

In 2021 werd de Enterprise Risk Management Policy van WDP Groep herzien, bijgewerkt en aangepast aan de huidige complexiteit, dimensies en strategische doelen van WDP en aan de veranderende context, zoals de veranderingen op het gebied van regelgeving, ESG-gerelateerde thema's en klimaatverandering. De WDP Enterprise Risk Management Policy is beschreven onder 7. *Corporate governance verklaring* op blz. 137.

Risicobeheerproces



Risico-identificatie

Beoordeling en identificatie van (nieuwe) risico's in het risk register

- #TeamWDP
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager
- Managementcomité
- ▲ Raad van Bestuur



Risico-evaluatie

Analyse en evaluatie van geïdentificeerde risico's, rekening houdend met de waarschijnlijkheid en de gevolgen ervan

- ▼ Compliance officer
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager



Risicobeheer

Actief risicobeheer door preventie, risicobeperking, risicodeling en/of retentie van risico's

- #TeamWDP



Risico-monitoring

Continue monitoring van de gevolgen van risico's en mogelijk veranderende risico's

- #TeamWDP
- Risk manager
- Managementcomité
- ▲ Raad van Bestuur

RISICOFACTOREN

Risk appetite

WDP handelt binnen de contouren van een voorzichtige tot evenwichtige risk appetite. De **bijna-nultolerantie of voorzichtige bereidheid** heeft betrekking op juridische, regelgevings-, HSES-, compliance- en financiële risico's. De Groep hanteert een **beperkte tot evenwichtige risk appetite** in haar streven naar de realisatie van haar strategische en operationele doelstellingen.

De Raad van Bestuur bepaalt het risiconiveau dat voor WDP aanvaardbaar is om zijn strategische doelstellingen te bereiken en her ziet jaarlijks de risk appetite van de Groep.

Belangrijkste risico's

WDP brengt jaarlijks verslag uit over de **belangrijkste risico's**, die worden gedefinieerd op basis van de specificiteit en materialiteit, rekening houdend met de impact en waarschijnlijkheid ervan. Uiteraard wordt WDP ook geconfronteerd met algemene risico's, die in zijn beoordeling van het risicobeheer in aanmerking worden genomen, in kaart worden gebracht en worden gemonitord. Deze risico's worden niet als de belangrijkste risico's beschouwd omdat ze niet specifiek zijn of omdat hun nettorisicowaarde¹ niet materieel wordt geacht.

Deze belangrijkste risico's worden op de volgende pagina weergegeven op basis van hun nettomaterialiteit, d.w.z. na risicobeperkende maatregelen, gerangschikt per categorie van hoog naar laag, en worden in dit hoofdstuk in detail besproken. WDP is zich ervan bewust dat er zich andere risico's kunnen voordoen die op de datum van publicatie van dit jaarverslag onbekend, niet significant en/of niet van wezenlijk belang zijn. Ter verduidelijking van het risicobeheerproces van WDP: bij elk van de belangrijkste risico's worden enkele van hun **Key Risk Indicators** vermeld. Deze Key Risk Indicators kunnen een vroege indicatie geven van risicoblootstelling en bieden concrete richtlijnen voor de beoordeling van de risico's.

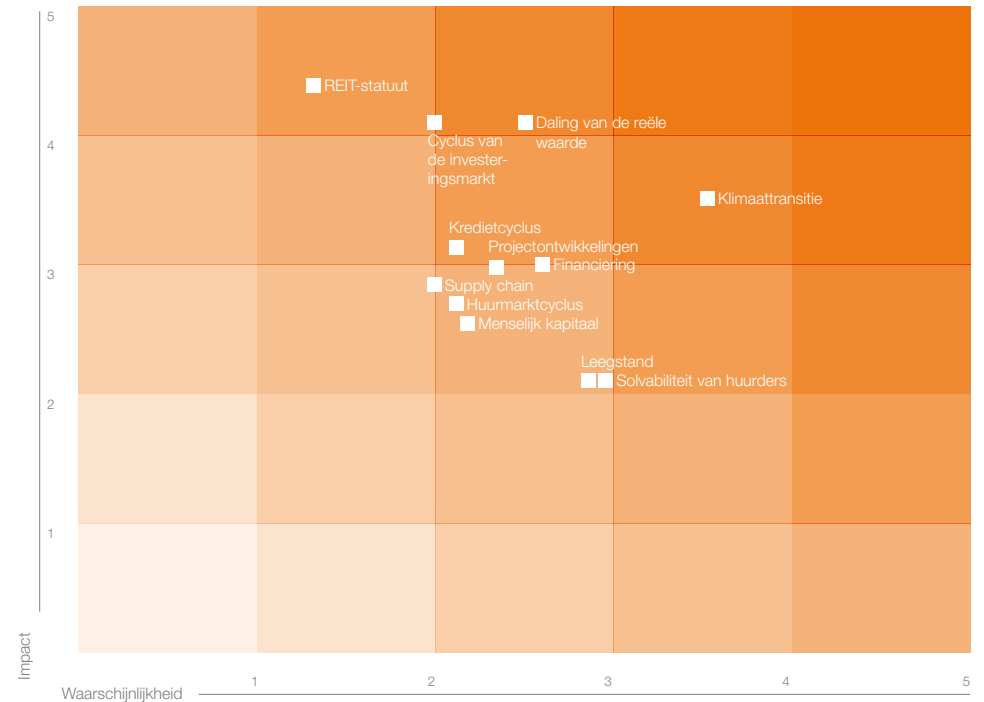
De classificatie en identificatie van de belangrijkste risico's is gebaseerd op WDP's herziene en verbeterde Enterprise Risk Management Policy van 2021. De wijzigingen in de geïdentificeerde belangrijkste risico's en in de bereidheid om die risico's aan te gaan, zullen jaarlijks worden beschreven in toekomstige verslagen over risicofactoren.

¹ De nettorisicowaarde (rekening houdend met de risicobeperkende factoren) geeft de impact x de waarschijnlijkheid van elk risico weer.

RISICOFACTOREN

Belangrijkste risico's (in volgorde van materialiteit per categorie) ²		Impact op WDP's waardepijlers	
 Compliance			
Klimaattransitie		 Future logistics	
REIT-statuu		 Sustainable growth	
 Financieel			
Daling van de reële waarde		 Sustainable growth	
		 Future logistics	
Financiering		 Sustainable growth	
 Markt			
Cyclus van de investeringsmarkt		 Sustainable growth	
Kredietcyclus		 Sustainable growth	
Huurmarktcyclus		 Sustainable growth	
 Operationeel			
Projectontwikkelingen		 Future logistics	
		 Sustainable growth	
		 Impact by responsibility	
Solvabiliteit van huurders		 Sustainable growth	
Leegstand		 Sustainable growth	
		 Future logistics	
Supply chain		 Impact by responsibility	
Menselijk kapitaal		 Vitally engaged	

Risicowaarde van de belangrijkste risico's



² De materialiteit wordt gemeten aan de hand van de nettorisicowaarde (impact x waarschijnlijkheid) voor elk risico.

RISICOFACTOREN

Belangrijkste risico's



Compliance

Klimaattransitie

Risk appetite: beperkt

Risico's inzake aanscherping van het klimaatbeleid en de -regelgeving om de omslag naar een koolstofarmere economie te realiseren

Overall ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie.

Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken.

De aanscherping van het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving kan verschuivingen veroorzaken in de hele waardeketen van de Vennootschap, gaande van de eisen van investeerders tot die van klanten, aangezien het beschikbare kapitaal en de inkomsten erdoor kunnen dalen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Als kapitaalintensieve vastgoedonderneming moeten wij onze toegang tot financiering (vreemd en eigen vermogen) veilig stellen. De duidelijke verschuiving in de regelgeving naar groene financiering impliceert een grotere vraag van investeerders en financiële instellingen naar groene investeringen en groen gecertificeerde activa.

Het beoogde investeringsvolume in het nieuwe groeiplan voor de periode 2022-25 bedraagt 2 miljard euro, waarbij we ernaar streven het aandeel van green certified assets in de totale vastgoedportefeuille op te trekken van de huidige 29% tot minstens 75% en om het aandeel groene financiering in de totale schuldenlast op te trekken van de huidige 36% tot minstens 75% tegen 2025.

- ◆ Strengere eisen inzake energieprestaties en -efficiëntie en het streven naar een vermindering van embodied carbon in projectontwikkelingen zullen de investeringsuitgaven doen stijgen.
- ◆ Grondgebruik is van cruciaal belang voor logistieke ontwikkelingsprojecten. In 2021 heeft WDP 365.000 m² aan ontwikkelingen opgeleverd, goed voor een grondoppervlakte van ongeveer 750.000 m².

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ In het kader van het WDP Climate Action Plan worden diverse acties ondernomen (zie 4. *Performance – Future logistics*):
 - ◆ analyse van de blootstelling van de portefeuille aan het transitierisico;
 - ◆ WDP als leverancier van energiediensten;
 - ◆ implementatie van een energy monitoring system in de volledige vastgoedportefeuille.
- ◆ WDP maakt deel uit van verschillende, gespecialiseerde sectororganisaties om voortdurend op de hoogte te blijven van ontwikkelingen in de regelgeving, niet alleen in de EU maar ook in de rest van de wereld.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Percentage green certified assets.
- ◆ Percentage groene financiering.
- ◆ Broeikasgasemissies (scope 1, 2 en 3).
- ◆ Percentage elektriciteitsverbruik uit hernieuwbare energie bronnen voor WDP corporate offices en de vastgoedportefeuille.

RISICOFACTOREN

REIT-statuu

Risk appetite: voorzichtig

Regelgevingsrisico's in verband met niet-naleving en verlies van het REIT-statuu

WDP heeft een REIT-statuu in België en Frankrijk (als GVV respectievelijk SIIC) en is van mening dat de Vennootschap nog steeds recht heeft op het FBI-statuu in Nederland (zie hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 73).

Om deze REIT-statuten – en hun fiscaal transparante regime – te behouden, moet WDP rekening houden met een aantal activiteitsbeperkingen, diversificatievereisten, beperkingen op het niveau van zijn dochterondernemingen, beperkingen met betrekking tot zijn schuldgraad, vereisten inzake winstuitkering, vereisten inzake zijn aandeelhoudersstructuur, procedures voor belangenconflicten, vereisten inzake corporate governance en andere specifieke vereisten zoals uiteengezet in de relevante nationale REIT-wetgevingen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Potentieel verlies van het fiscaal transparante regime met een aanzienlijk negatief effect op het nettoresultaat en de NAV.
- ◆ Op 31 december 2021 had WDP in totaal 2.193,7 miljoen euro aan uitstaande kredietfaciliteiten. In de contracten die aan de basis liggen van deze kredietfaciliteiten, is algemeen bepaald dat WDP NV gekwalificeerd dient te blijven als een geregelende vastgoedvennootschap (GVV) in België. Daarnaast is WDP historisch, inzake kredietfaciliteiten ten bedrage van 175 miljoen euro, een verbintenis aangegaan om aangemerkt te blijven als fiscale beleggingsinstelling (FBI).

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Strikte interne controleprocedures. Zie hoofdstuk 7. *Corporate governance verklaring* op blz. 137.
- ◆ Continue monitoring van wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door gespecialiseerde externe consultants.
- ◆ Intensieve dialoog met de toezichthouder in het kader van het prudentieel toezicht op REIT-regimes.
- ◆ Vertegenwoordiging van de Vennootschap in organisaties die de REIT-sector vertegenwoordigen.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Gewijzigde positie door de overheid in verband met het REIT-statuu.
- ◆ Waarschuwing door de toezichthouder omtrent inadequate naleving van de REIT-regelgeving.
- ◆ Wettelijke ratio's opgelegd door REIT-regelgeving.



Financieel

Daling van de reële waarde

Risk appetite: voorzichtig

Negatieve veranderingen in de reële waarde van de gebouwen

De reële waarde van de vastgoedinvesteringen van WDP Groep is onderhevig aan veranderingen en hangt af van verschillende factoren. Sommige daarvan zijn exogeen, wat betekent dat WDP Groep er mogelijk geen controle over heeft (zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin WDP Groep actief is en wijzigingen in de verwachte investeringsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of vervreemding van vastgoed).

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Een negatief effect op het nettoresultaat en de EPRA NAV. Een daling van de bezettingsgraad met 1% impliceert een daling van de EPRA-winst met 1,4%.
- ◆ Een negatieve verandering in de schuldratio. Een daling van de reële waarde van vastgoedinvesteringen met 5,0%, zorgt voor een stijging van de schuldgraad met 1,9%. Zie hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 101.
- ◆ (Gedeeltelijk) onvermogen om dividend uit te keren indien de cumulatieve daling van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijdt. Zie hoofdstuk 10. *Jaarrekening* op blz. 250.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Investeringsbeleid dat zich toespitst op vastgoed van hoge kwaliteit in strategische logistieke hubs of secundaire locaties met groeipotentieel.
- ◆ Zeer gediversifieerde portefeuille met een maximaal risico per gebouw van minder dan 2,5% van de reële waarde.
- ◆ De vastgoedportefeuille wordt door onafhankelijke deskundigen op kwartaalbasis geëvalueerd om zo trends te identificeren en tijdig proactieve maatregelen te kunnen nemen.
- ◆ Voorzichtig, duidelijk omschreven beheer van de kapitaalstructuren. Zie hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 77.
- ◆ Voldoende uitkeerbare reserves ten bedrage van circa 560 miljoen euro (na uitkering van het voorgestelde dividend voor 2021).

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ De reële waarde van elk gebouw versus de reële waarde van de totale portefeuille.
- ◆ Bezettingsgraad.
- ◆ Gemiddelde leeftijd van de portefeuille.
- ◆ Gemiddelde huurperiode.
- ◆ Schuld ratio.
- ◆ Cumulatieve niet-gerealiseerde winst/verlies van de vastgoedinvesteringsportefeuille.
- ◆ Uitkeerbare reserves.

RISICOFACTOREN

Financiering

Risk appetite: voorzichtig

Financieringsrisico (liquiditeit en kapitaalkosten)

Als kapitaalintensief groeibedrijf hangt de strategie van WDP grotendeels af van zijn vermogen om financiële middelen te verkrijgen, in de vorm van vreemd of eigen vermogen, zodat het zijn activiteiten en investeringen kan financieren. Er kunnen zich verschillende negatieve scenario's voordoen (zoals verstoringen op de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteit van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van WDP Groep of een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van vastgoedondernemingen), waardoor het moeilijk kan worden om toegang te krijgen tot financiering in het kader van de bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of op de kapitaalmarkten. Een aanzienlijke stijging van de kapitaalkosten van de Vennootschap kan een invloed hebben op de rentabiliteit van de Vennootschap in haar geheel en op nieuwe investeringen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Een onvermogen om acquisities of projecten te financieren (zowel met eigen vermogen als met vreemd vermogen). Per 31 december 2021 diende een bedrag van 500 miljoen euro aan geïdentificeerde investeringen nog te worden gerealiseerd.
- ◆ De niet-beschikbaarheid van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredietfaciliteiten) voor rente en operationele kosten en de terugbetaling van uitstaand kapitaal op leningen en/of obligaties op de vervaldag. Per 31 december 2021 zal ongeveer 102,2 miljoen euro aan langlopende schulden binnen één jaar vervallen.
- ◆ Financiering tegen hogere kosten, resulterend in een daling van de beoogde rentabiliteit. Een stijging van de Euribor-tarieven met 100 basispunten doet de EPRA-winst met 3,8 miljoen euro (-1,7%) dalen.
- ◆ Potentieel verhoogd financieringsrisico voor kortlopende schulden. 205 miljoen euro of 9% van de uitstaande schulden bestaat uit commercial paper en kortlopende straight loans.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de vervaldata van schulden. Zie 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 77.
- ◆ Voldoende kredietlijnen waarborgen om de operationele kosten en geplande investeringen te financieren. Op 31 december 2021 bedroeg het totale bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde langlopende kredietfaciliteiten ongeveer 750 miljoen euro na coverage van het commercial paper-programma. Zie hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 77.
- ◆ Bescherming tegen rentestijgingen door middel van afdekkingsinstrumenten, waardoor 83% van de schuld kon worden afgedekt. Indien de stijging van de rentevoeten het gevolg is van een hogere inflatie, is de indexering van de huurprijzen eveneens een mitigerende factor.
- ◆ Voortdurende dialoog met investeerders en bankpartners om solide langetermijnrelaties op te bouwen.
- ◆ Het commercial paper is volledig gedekt door de back-uplijnen en ongebruikte kredietfaciliteiten die dienen als waarborg voor herfinanciering mocht het niet mogelijk blijken het commercial paper volledig te plaatsen of te verlengen. Back-uplijnen en ongebruikte kredietfaciliteiten vragen ook om periodieke herziening.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Resterende looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.
- ◆ Bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen.
- ◆ Diversificatiepercentage van financieringsbronnen.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Gemiddelde financieringskosten.
- ◆ Kost van het kapitaal.

RISICOFACTOREN



Investeringsmarktcyclus

Risk appetite: evenwichtig

Risico's in verband met de investeringsmarkt-cyclus

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed kan negatief worden beïnvloed door een verminderde vraag van investeerders naar vastgoed. Structurele drijfveren zoals omni-channel, herziening van de supply chain of duurzaamheid kunnen leiden tot aanzienlijke (negatieve of positieve) veranderingen in de logistieke aanpak van bedrijven, en bijgevolg in hun vastgoed.

Bovendien kan een negatieve reactie op een evoluerende vastgoedmarkt tot gevolg hebben dat WDP investeringen of desinvesteringen dient te doen tegen ongunstige prijzen of op een ongunstig moment in de cyclus.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 5% kan leiden tot een daling van de EPRA NAV met -1,6 euro (-8%) en een stijging van de schuldgraad met 1,9%.
- ◆ Acquisities of vervreemdingen tegen ongunstige rendementen kunnen de winstgevendheid van de Vennootschap aantasten en kunnen een negatief effect hebben op de beoogde EPRA-winst per aandeel in het kader van het groeiplan 2019-23.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Investeringsstrategie gericht op gebouwen van hoge kwaliteit die stabiele langetermijninkomsten genereren, ingebed in een meerjarig groeiplan met welomschreven richtlijnen en rendementsverwachtingen.
- ◆ Voortdurende monitoring van de cyclus van de vastgoedmarkt en mogelijke veranderende marktomstandigheden.
- ◆ Hoog percentage aan grondreserve in de waardering van de vastgoedportefeuille (26%), die waardedalingen in het verleden heeft kunnen doorstaan.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Geografische diversificatie van de gehele vastgoedportefeuille.
- ◆ Initieel huurrendement van gerealiseerde acquisities en projectontwikkelingen.
- ◆ De prime yields van transacties en opnamevolumes in de betrokken regio's.

Kredietcyclus

Risk appetite: voorzichtig

Kredietcyclusrisico en volatiliteit op de kapitaalmarkten

Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kunnen een negatief effect hebben op de kapitaalkosten en kunnen leiden tot een moeilijkere toegang tot financiering, zowel tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/aandeelhouderskapitaal op te halen als tot schuldfinanciering via bestaande en/of nieuwe leningen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Moeilijkere toegang tot aandelenmarkten om nieuw kapitaal/aandeelhouderskapitaal op te halen en beperkingen in de beschikbaarheid van schuldfinanciering met betrekking tot bestaande en/of nieuwe kredietfaciliteiten. Op 31 december 2021 bedroeg de totale financiële schuld 2.193,7 miljoen euro, waarvan een bedrag van ongeveer 102,2 miljoen euro aan langlopende schulden binnen één jaar vervalt.
- ◆ Volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kunnen leiden tot sterke schommelingen van de aandelenkoers.
- ◆ Financiering tegen hogere kosten, resulterend in een daling van de beoogde rentabiliteit. Een stijging van de Euribor-tarieven met 100 basispunten doet de EPRA-winst met 3,8 miljoen euro (-1,7%) dalen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Uitgebreide en frequente dialoog met kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke doelstellingen.
- ◆ Strikte monitoring en controle van elk risico dat de perceptie van de Vennootschap bij investeerders en financiers negatief zou kunnen beïnvloeden.
- ◆ Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.
- ◆ Beschikbaarheid van ongebruikte kredietfaciliteiten ter dekking van het commercial paper-programma.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Resterende looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.
- ◆ Bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen.
- ◆ Diversificatiepercentage van financieringsbronnen.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Gemiddelde financieringskosten.
- ◆ Kost van het kapitaal.

RISICOFACTOREN

Huurmarktcyclus

Risk appetite: evenwichtig

Risico's in verband met de huurmarktcyclus

De huurmarkt kan te maken krijgen met een afnemende vraag naar logistiek vastgoed, met mogelijk een overaanbod. Dit kan gevolgen hebben voor de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, de belangrijkste motor van de operationele activiteiten van onze onderneming. Bovendien kan dit gevolgen hebben voor het vermogen om de projectontwikkelingspijnpijn voor te verhuren en dus ook voor de doelstellingen die WDP in zijn groeiplan 2022-25 heeft vastgelegd.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Een daling van de bezettingsgraad zal gevolgen hebben voor de huurinkomsten en de leegstandskosten. Een daling van de bezettingsgraad met 1% zou de EPRA-winst met -1,4% doen dalen.
- ◆ Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en dus ook van de NAV. Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 5% doet de EPRA NAV met 1,6 euro (-8%) dalen.
- ◆ Onvermogen om projecten voor te verhuren en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te laten renderen. Op 31 december 2021 bezat WDP een grondreserve van ongeveer 3,0 miljoen m² met een reële waarde van 164,5 miljoen euro.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Gediversifieerde klantenbasis met een maximale blootstelling per klant en een brede spreiding over verschillende huurderssectoren (alook klanten van huurders, vooral als zij externe logistieke dienstverleners zijn).
- ◆ Grondige integratie in de vastgoed- en logistieke markt dankzij jarenlange ervaring en eigen verkoopteams.
- ◆ Focus op hoogwaardige locaties in strategische logistieke knooppunten of secundaire locaties met groeipotentieel.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Bezettingsgraad.
- ◆ Percentage voorverhuringen in de ontwikkelingspijnpijn.
- ◆ Diversificatie van het klantenbestand.



Operationeel

Projectontwikkelingen

Risk appetite: evenwichtig

Risico's verbonden aan de ontwikkelingsactiviteiten van de Vennootschap

Verschillende risico's zijn inherent aan het ontwikkelen van projecten: budget, timing, kwaliteit, tegenpartij.

Zo kan de kwaliteit van de werken die door de bouwpartner wordt afgeleverd een risico inhouden voor de waarde van het project. Er kunnen zich vertragingen voordoen tijdens de uitvoering van de werken die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten. Gegeven de focus op voorverhuurde ontwikkelingen kan de tijdsspanne tussen commercieel akkoord en vastleggen van de bouwpartner leiden tot een onbeschikbaarheid van de bouwpartner en dus mogelijks een vertraging in de uitvoering van de werken. Verder kunnen er zich materiële prijsstijgingen voordoen van de benodigde materialen, onder meer door schaarste, inflatie etc. Dit kan op zijn beurt leiden tot het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen of het overschrijden van de investeringsbudgetten.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Binnen het groeiplan 2022-25 wordt een investeringsvolume van 2 miljard euro vooropgesteld, waarbij de focus voornamelijk zal liggen op voorverhuurde ontwikkelingen.
- ◆ In 2021 heeft WDP ongeveer 365.000 m² ontwikkeld, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 303 miljoen euro. Op 31 december 2021 was een oppervlakte van ongeveer 865.000 m² in uitvoering, i.e. een investeringsvolume van ongeveer 594 miljoen euro.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Langetermijnpartnerships met bouwpartners, met aandacht voor solvabiliteit en kwaliteit.
- ◆ Stringente opvolging van projecten in uitvoering met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derden.
- ◆ Intern gespecialiseerd development team met een sterk track record en inschakeling van externe adviseurs om de risico's af te dekken.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Uitstaande ontwikkelingspijnpijn.
- ◆ Tijdige oplevering van projectontwikkelingen.
- ◆ Overschrijding budget.
- ◆ Financiële situatie van bouwpartners.

RISICOFACTOREN

Solvabiliteit van huurders

Risk appetite: beperkt

Solvabiliteitsrisico van huurders

(Gedeeltelijke) wanbetaling door klanten kan de huurinkomsten, de cashflow, de bezettingsgraad van de portefeuille en de EPRA-winst per aandeel van de Venootschap aanzienlijk beïnvloeden.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Per 31 december 2021 bedroegen de uitstaande handelsvorderingen 16 miljoen euro. Een stijging van de oninbare vorderingen met 1 miljoen euro zou de EPRA-winst met 0,4% doen dalen.
- ◆ Per 31 december 2021 zou een daling van de huurinkomsten met 2 miljoen euro de EPRA-winst per aandeel met -0,9% doen dalen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Uitgebreide solvabiliteitscontrole van huurders door interne specialisten en externe ratingbureaus vóór opname in de portefeuille.
- ◆ Strikte interne procedure voor facturatie en huurincasso.
- ◆ Huurstrategie gericht op langetermijncontracten met hoogwaardige, stabiele, solvabele huurders en klantendiversificatie in de gehele vastgoedportefeuille.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Percentage aan huurincasso.
- ◆ Days Sales Outstanding.
- ◆ Financiële situatie van huurders.
- ◆ Diversificatie van huurders in de gehele vastgoedportefeuille.

Leegstand

Risk appetite: beperkt

Leegstandsrisico van de portefeuille

WDP houdt een strategie aan van verhuring op lange termijn van ontwikkelingen en/of acquisities. WDP houdt de gebouwen in portefeuille met het oog op het genereren van een stabiele cashflow via verhuring, waarbij een hoge en constante bezettingsgraad essentieel is voor de groei van de Venootschap. Leegstand kan ontstaan wanneer aflopende huurovereenkomsten niet worden verlengd en wanneer huurovereenkomsten vóór de einddatum worden beëindigd. De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedroeg aan het eind van het jaar 98,6%. Gezien de hoge bezettingsgraad is het risico van toekomstige huurleegstand groter dan het potentieel om de bezettingsgraad te verhogen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Een daling van de bezettingsgraad zal gevolgen hebben voor de huurinkomsten en de leegstandskosten. Een daling van de bezettingsgraad met -1% zou de EPRA-winst met -1,4% doen dalen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Intern property management team en commerciële teams.
- ◆ Kwaliteit en polyvalentie van gebouwen gelegen op strategische logistieke kruispunten, waterverhuring vergemakkelijkt.
- ◆ Voorkeur voor realistische huurniveaus en langlopende huurcontracten.
- ◆ Gediversifieerd klantenbestand met beperkte blootstelling aan één huurder en een goed gespreide sectorbasis.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Bezettingsgraad.
- ◆ Solvabiliteit van de klantenportefeuille (percentage aan huurincasso en dubieuze vorderingen).
- ◆ Spreiding van gebouwen (geografische ligging, type gebouw, leeftijd) binnen de vastgoedportefeuille.
- ◆ Gemiddelde looptijd van huurcontracten en gemiddeld verlengingspercentage van huurcontracten.

RISICOFACTOREN

Supply chain

Risk appetite: voorzichtig

Aan de supply chain gebonden risico's in verband met bedrijfscontinuïteit, kwaliteit, veerkracht, arbeidsregulering en arbeidsomstandigheden

WDP houdt contact met allerhande stakeholders die bijdragen tot de operationele activiteiten van de Vennootschap op verschillende niveaus binnen de supply chain. De (her)ontwikkelingsprojecten vormen het zwaartepunt van onze supply chain. Hierbij doen we een beroep op een breed scala van dienstverleners (architecten, studiebureaus, bouwondernemingen enz.). Deze interactie heeft niet alleen gevolgen voor bedrijfsprocessen of diensten, maar brengt ook bedrijfsverantwoordelijkheid en reputatierisico's met zich mee.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ In het groeiplan voor de periode 2019-23 werd circa 80% van de externe groei gegenereerd door voorverhuurde ontwikkelingsprojecten. Voorverhuurde ontwikkelingen zullen ook de voornaamste driver blijven voor de verwachte groei binnen het groeiplan 2022-25.
- ◆ In 2021 heeft WDP ongeveer 365.000 m² ontwikkeld, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 303 miljoen euro. Op 31 december 2021 was een oppervlakte van ongeveer 865.000 m² in uitvoering, i.e. een investeringsvolume van ongeveer 594 miljoen euro.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Door van onze leveranciers te verlangen dat ze zich houden aan de [WDP Supplier Code of Conduct](#) betrekken we hen als belangrijke stakeholders voor het bereiken van onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.
- ◆ Het [WDP Grievance mechanism](#) zorgt voor bewustwording met betrekking tot on gepaste en onwettige praktijken, zodat klachten in verband daarmee kunnen worden beëindigd en opgelost.
- ◆ Kritieke leveranciers van de Vennootschap worden regelmatig aan een due diligence onderworpen.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Gemelde inbreuken inzake de Supplier Code of Conduct.
- ◆ Wijzigingen in de regulering met betrekking tot de supply chain van de Vennootschap.

Menselijk kapitaal

Risk appetite: voorzichtig

Risico's in verband met onderbezetting, aantrekken en in dienst houden van talent en ontwikkeling van werknemers

#TeamWDP is een van de strategische drijfveren van WDP voor de realisatie van het business plan van de Groep. Het niet aanwerven, ontwikkelen en behouden van teamleden met de juiste vaardigheden kan leiden tot ondermaatse prestaties, met gevolgen voor de besluitvorming, de operationele efficiëntie en de algemene prestaties van de Vennootschap.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ De activiteiten, bedrijfsprocessen en beslissingen van de Vennootschap vereisen hooggekwalificeerde en/of ervaren medewerkers binnen een compact team (96 medewerkers per 31 december 2021).
- ◆ 88% van het personeel van WDP heeft een universiteits- of hogeschooldiploma.
- ◆ Aangezien de activiteiten van WDP voortdurend evolueren (d.w.z. complexer en gespecialiseerd worden), is er behoefte aan bijkomende hooggekwalificeerde profielen. In 2021 werden 4 nieuwe sleutelfuncties gecreëerd.

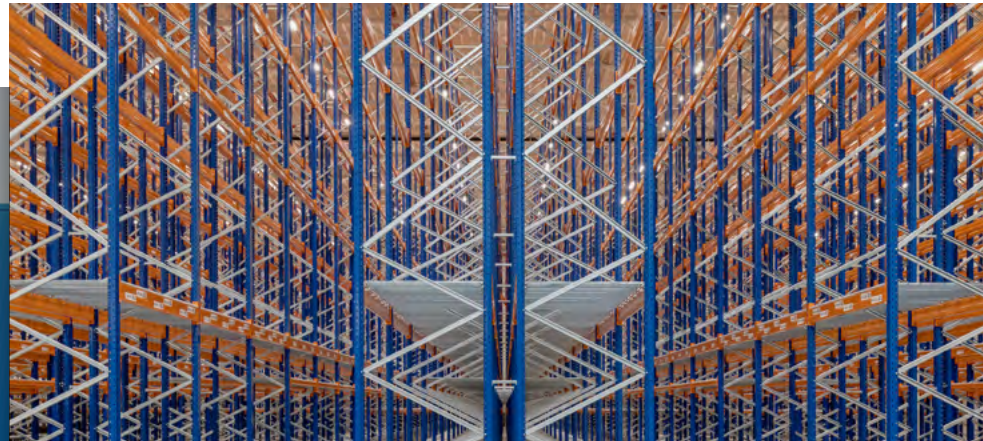
Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Competitief loonpakket voor medewerkers, dat regelmatig wordt gebenchmarkt.
- ◆ Jaarlijkse betrokkenheidsenquête onder de medewerkers.
- ◆ Individuele opleidingsprogramma's voor elk lid van #TeamWDP, gecombineerd met interne mobiliteit, indien van toepassing.
- ◆ Inspanningen in verband met welzijn, sfeer in het bedrijf en operationele activiteiten. Zie 4. Prestaties – *Vitality engaged*.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Personeelsverloop.
- ◆ Gemiddelde doorlooptijd van vacatures.
- ◆ Anciënniteit en leeftijd van medewerkers.
- ◆ Resultaten van de betrokkenheidsenquête onder medewerkers.

9. RAPPORTAGE VOLGENS ERKENDE STANDAARDEN



Transparantie,
complementariteit en
internationale erkenning

“

Gerenommeerde standaarden duiden
de relevantie van onze activiteiten binnen
onze sector.

Blz. 169 **EPRA en GHG**
Blz. 187 **TCFD**

Blz. 191 **GRI**

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

De commissaris bevestigt dat de EPRA-winst, de EPRA NAV indicatoren en de EPRA-kostratio berekend werden volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations en dat de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's

werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel	in euro (x 1.000)	in euro/ aandeel
I.	EPRA-winst	Recurrente winst van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	201.190	1,10
II.	EPRA NAV indicatoren	EPRA Net Reinstatement Value (NRV): het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.	De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva, op basis van 3 verschillende scenario's.	4.016.474	21,7
		EPRA Net Tangible Assets (NTA): 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.		3.713.956	20,1
		EPRA Net Disposal Value (NDV): de EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.		3.509.812	19,0
Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel		%
III.	EPRA Net Initial Yield (NIY)	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.		4,7%
III.	EPRA TOPPED-UP NIY	Deze maatstaf integreert een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.		4,7%
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.		1,5%
V.	EPRA-kostratio	Administratieve/operationele kosten met inbegrip van of verminderd met de directe leegstandskosten, gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.	Inclusief directe leegstandskosten	10,5%
				Exclusief directe leegstandskosten	10,2%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

I. EPRA-winst

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Winst per IFRS-resultatenrekening	982.266	324.610
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. Wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-824.534	-179.146
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-825.957	-186.417
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.423	7.270
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-6.410	-408
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-52.388	31.049
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	113.226	2.727
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-16.610	-3.574
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	5.641	-742
EPRA-winst	201.190	174.516
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	182.624.126	173.802.120
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,10	1,00

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

II. EPRA-NAV indicatoren

in euro (x 1.000)	31.12.2021			31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	3.510.330	3.510.330	3.510.330	2.353.935	2.353.935	2.353.935
IFRS NAV/aandeel (in euro)	19,0	19,0	19,0	13,5	13,5	13,5
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	3.510.330	3.510.330	3.510.330	2.353.935	2.353.935	2.353.935
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	138.091	138.091		18.630	18.630	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	66.636	66.636		129.904	129.904	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.101			-1.193	
Subtotaal	3.715.057	3.713.956	3.510.330	2.502.469	2.501.276	2.353.935
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-518			-2.433
(XI) Real estate transfer tax	301.417			237.481		
NAV	4.016.474	3.713.956	3.509.812	2.739.950	2.501.276	2.351.502
Aantal aandelen	184.772.193	184.772.193	184.772.193	174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/aandeel (in euro)	21,7	20,1	19,0	15,7	14,3	13,5

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

III. EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1.000)		31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		5.795.243	4.566.601
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		98.524	61.415
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-560.523	-438.912
Afgewerkte vastgoedportefeuille		5.333.244	4.189.104
Toelage voor geraamde aankoopkosten		276.197	221.204
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	5.609.441	4.410.309
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		275.059	249.835
Vastgoedkosten		-13.642	-11.615
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	261.416	238.221
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	261.416	238.221
EPRA NIY	B/A	4,7%	5,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	4,7%	5,4%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

IV. Vastgoedbeleggingen – Huurdata en leegstandspercentage

Segment	Brutohuur- inkomsten 2021 in euro (x 1.000)	Nettohuur- inkomsten 2021 in euro (x 1.000)	Verhuurbare ruimte per 31.12.2021 in euro (x 1.000)	Brutohuur- inkomsten op jaarbasis in euro (x 1.000)	Verwachte huurwaarde voor leegstaande ruimtes per 31.12.2021 in euro (x 1.000)	Totale verwachte huurwaarde in euro (x 1.000)	Leegstand (in %)
België	76.597	77.588	2.036.757	83.732	2.528	91.472	2,7%
Nederland	122.697	116.946	2.409.923	124.658	1.346	127.822	1,1%
Frankrijk	6.854	7.202	192.056	7.370	175	8.021	2,2%
Luxemburg	2.886	2.907	50.161	2.920	35	3.014	3,2%
Roemenië	48.313	49.671	1.236.622	56.099	162	57.631	0,3%
Duitsland	271	203	6.287	279	0	289	0,0%
Totaal	257.617	254.518	5.931.807	275.059	4.246	288.250	1,5%

Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening

Huurinkomsten in verband met:		
- vastgoedbeleggingen reeds verkocht	202	202
- inkomsten uit zonnepanelen		17.754
- andere aanpassingen: joint ventures		
- Luxemburg	-2.886	-2.907
- Duitsland	-271	-203
Totaal	254.663	269.363

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

V. EPRA-kostratio

in euro (x 1.000)		FY 2021	FY2020
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		-29.862	-27.300
I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		314	-499
I-2. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
huurder op verhuurde gebouwen		-4.343	-4.163
wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
I-5. Vastgoedkosten		-9.082	-8.325
I-6. Algemene kosten van de vennootschap		-16.751	-14.314
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		1.088	1.079
V. Operationele kosten van joint ventures		-450	-372
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		303	293
Operationele kosten van zonnepanelen		2.115	2.085
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	-26.806	-24.217
IX. Directe leegstandskosten		733	855
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	-26.073	-23.362
X. Brutohuurinkomsten (IFRS)		254.663	228.401
Min nettohuur concessiegronden		-1.697	-1.550
XII. Brutohuurinkomsten van joint ventures		3.157	2.120
Min nettohuur concessiegronden		-163	-139
Brutohuurinkomsten	C	255.960	228.832
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	10,5%	10,6%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	10,2%	10,2%

Het betreft de operationele kosten na aftrek van administratieve en operationele kosten geactiveerd conform IFRS voor een bedrag van 3,0 miljoen euro. De geactiveerde kosten hebben voornamelijk betrekking op interne personeelskosten van werknemers die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

VI. Vastgoedbeleggingen – Evolutie nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

in euro (x 1.000)	2021					2020	Organische groei nettohuur- inkomsten 2021 (in %)
	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen	Verkopen	Projecten	Totale nettohuur- inkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	
België	63.868	1.118	202	12.602	77.790	63.617	0,4%
Nederland	93.514	1.628	0	21.804	116.946	91.743	1,9%
Frankrijk	7.202	0	0	0	7.202	7.204	0,0%
Luxemburg	1.852	0	0	1.055	2.907	1.708	8,4%
Roemenië	30.632	936	0	18.103	49.671	30.167	1,5%
Duitsland	0	203	0	0	203	0	-
Vastgoed bestemd voor verhuring	197.068	3.885	202	53.564	254.720	194.439	1,4%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening							
Inkomsten uit zonne-energie	17.283	0	0	471	17.754		
Luxemburg	-1.852	0	0	-1.055	-2.907		
Duitsland	0	-203	0	0	-203		
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed in de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening	212.500	3.681	202	52.980	269.363		

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

167

VII. Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens

in euro (x 1.000)	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Netto-aanvangsrendement EPRA (in %)
België	1.810.880	345.510	4,3%
Nederland	2.558.781	390.139	4,3%
Frankrijk	174.550	45.433	3,9%
Luxemburg	53.513	9.267	4,7%
Roemenië	779.058	49.278	7,1%
Duitsland	4.641	8.551	5,6%
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	5.381.423	848.177	4,7%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	288.750		
- Grondreserves	164.525		
- Gebruiksrecht concessie	59.069		
- Activa bestemd voor verkoop	286		
- Andere aanpassingen: joint ventures			
- Vastgoedeigendommen	-58.154		
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-37.077		
- Grondreserves			
- Gebruiksrecht concessie	-3.293		
- Activa bestemd voor verkoop			
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	5.795.529		

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

168

VIII. Vastgoedbeleggingen – Gegevens met betrekking tot huurcontracten

Segment	Gemiddelde looptijd		Gegevens eerstvolgende vervalddag huurcontracten			Gegevens eindvervalddag huurcontracten		
	tot eerste vervalddag	tot eindvervalddag	Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervalddag komen in euro (x 1.000) ¹			Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervalddag komen in euro (x 1.000) ¹		
	(in jaren)	(in jaren)	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
België	5,2	8,0	16.272	10.255	22.696	5.471	2.457	20.557
Nederland	5,6	5,9	19.764	8.787	38.560	17.660	5.271	37.304
Frankrijk	3,6	5,3	461	1.006	3.838	0	520	3.027
Luxemburg	7,6	9,6	0	0	1.075	0	0	667
Roemenië	6,4	7,6	2.822	4.911	14.860	2.067	3.971	9.180
Duitsland	1,8	2,6	34	0	860	34	0	245
Totaal	5,6	6,9	39.354	24.960	81.890	25.232	12.220	70.980

¹ Voor Luxemburg (55%) en Duitsland (50%) wordt het proportioneel aandeel van WDP in de actuele huur weergegeven.

IX. EPRA Capital expenditure analyse¹

in euro (x 1.000)	FY 2021			FY 2020		
	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep
Aankopen ²	131.476	4.175	135.650	57.792	3.687	61.479
Projecten	239.803	11.145	250.948	311.226	6.178	317.405
Like-for-like portfolio	9.404	240	9.644	8.265	16	8.282
<i>Incrementeel verhuurbare ruimte</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Niet incrementeel verhuurbare ruimte</i>	9.404	240	9.644	8.265	16	8.282
Intercalaire intresten ³	5.275	15	5.290	6.105	31	6.136
Totale CapEx	385.958	15.575	401.533	383.388	9.912	393.301
Aanpassing voor niet-geldelijke posten ⁴	-42.715	3.714	-39.001	5.238	112	5.350
Totale CapEx (kasstromen)⁵	343.243	19.289	362.532	388.626	10.024	398.650

¹ Onderstaand overzicht geeft weer welke investeringen in de balans gegroeid zijn in de loop van 2021. Voor een overzicht van alle transacties en verwezenlijkingen die geïdentificeerd werden in 2021 wordt verwezen naar hoofdstuk 4. *Performance*.

² Dit is de netto-investering van de gerealiseerde aankopen en verkopen.

³ Dit betreft de intercalaire intresten geactiveerd voor de projectontwikkelingen.

⁴ De aanpassing voor niet-geldelijke posten ten bedrage van -42,7 miljoen euro voor de Groep (exclusief joint ventures) omvat niet enkel de correctie 'accrual to cash basis', maar omvat eveneens een correctie van -35,1 miljoen euro met betrekking tot de acquisities gerealiseerd via een inbreng in natura. Een overzicht van de acquisities gerealiseerd in 2021 via inbreng in natura kan geconsulteerd worden in hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*.

⁵ De reconciliatie met het kasstroomoverzicht (zie hoofdstuk 10. *Jaarrekening*) kan gemaakt worden door abstractie te maken van de intercalaire intresten in bovenstaande tabel, de intercalaire intresten worden in het kasstroomoverzicht namelijk niet als investeringsactiviteit, maar als betaalde intresten aanschouwd.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Methodologie

Organisatorische perimeter

Wat betreft de duurzaamheidsrapportering hanteert WDP de aanpak van de operationele controle. Gegeven het feit dat WDP alle magazijnen in de vastgoedportefeuille in eigen beheer heeft, maken alle magazijnen in onze vastgoedportefeuille alsook alle kantoren waar #TeamWDP werkzaam is (voor België in Wolvertem, voor Nederland in Breda en voor Roemenië in Boekarest), deel uit van onze duurzaamheidsrapportering.

Operationale perimeter

WDP meet en rapporteert zowel de scope 1, scope 2 en scope 3 emissies verbonden aan zijn activiteiten en zijn value chain.

Interpretatie van scope 1, 2 en 3

Scope	Inhoud	Energiedrager	Toepassing
Scope 1: Directe broeikasgasemissies	Alle directe emissies die het gevolg zijn van onze activiteiten en die ontstaan door het lokaal verbranden van een primaire energiebron.	◆ Aardgas ◆ Diesel ◆ Stookolie ◆ Benzine	◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Het wagenpark van WDP
Scope 2: Indirecte broeikasgasemissies	Alle indirecte emissies die het gevolg zijn van onze activiteiten en die ontstaan op een andere locatie tijdens de verbranding van een primaire energiebron.	◆ Elektriciteit ◆ Stoom ◆ Koeling ◆ Verwarming	◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Het wagenpark van WDP
Scope 3: Indirecte broeikasgasemissies	Alle overige indirecte emissies in onze waardeketen, zijnde de emissies tijdens de productie en levering van bouwmaterialen en de directe missies door de huurder die zijn ontstaan door het verbruik van gas en stookolie, evenals de indirecte emissies door de huurder die zijn ontstaan door het verbruik van elektriciteit en/of stadsverwarming en -koeling. Het Greenhouse Gas Protocol definieert 15 categorieën van scope 3 emissies. Deze worden hierna verder toegelicht.	◆ Aardgas ◆ Stookolie ◆ Elektriciteit ◆ Stoom ◆ Koeling ◆ Verwarming	Magazijnen in de vastgoedportefeuille van WDP

Duiding bij de EPRA milieuprestatie-indicatoren

WDP rapporteert sinds 2017 volgens de EPRA Best Practice Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR). De EPRA sBPR-richtlijnen zijn gebaseerd op de aanbevelingen en methodologie van het internationaal gehanteerde Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) en bieden een consistente manier voor beursgenoteerde vastgoedbedrijven om duurzaamheidsprestaties te meten, hetgeen bijdraagt aan de transparantie inzake duurzaamheidsrapportering. WDP scoort sinds 2017 jaarlijks een gold award voor EPRA sBPR.

Voor elke relevante EPRA prestatie-indicator rapporteert WDP enerzijds over zijn vastgoedportefeuille, anderzijds over de kantoren waar #TeamWDP werkzaam is.

Wat onze data coverage betreft rapporteren we de prestatie-indicatoren volgens hun absolute prestatie en hun Like-for-Like prestatie:

- ◆ **Absolute performance (Abs):** de absolute prestatie-indicatoren weerspiegelen het brutototaal van de beschikbare gegevens voor een specifieke periode en een specifieke nutsvoorziening (bv. Elec-Abs, DH&C-Abs).

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

◆ **Like-for-Like performance (LfL):** de Like-for-Like prestatie-indicatoren weerspiegelen de verandering in de prestaties die geen verband houdt met schommelingen in de omvang van de portefeuille (constante perimeter) (bv. Elec-LfL, DH&C-LfL). In de rapportering van WDP zijn alleen gebouwen waarvoor de verbruiksgegevens voor een specifieke nutsvoorziening voor de volledige jaren 2020 en 2021 beschikbaar zijn, in aanmerking genomen in de Like-for-Like indicatoren. Voor de Energie- en GHG-cijfers is de Like-for-Like scope beperkt tot een perimeter waar volledige verbruiksgegevens voor elke energievoorziening (i.e. zowel elektriciteit als gas, stookolie of andere verwarmingsbron) in een gebouw voor de volledige jaren 2020 en 2021 beschikbaar zijn.

Indirecte broeikasgasemissies (zowel scope 2 als scope 3 emissies) worden gerapporteerd volgens de location-based en market-based boekhoudmethode.

- ◆ Bij de **location-based boekhoudmethode** wordt voor de berekening een landgemiddelde emissiefactor gebruikt die overgenomen wordt uit het rapport van het IEA.¹
- ◆ Bij de **market-based boekhoudmethode** zijn de berekeningen gebaseerd op een inventaris van de WDP-portefeuille waarin enkele zaken worden bijgehouden, zoals de verantwoordelijkheid van het beheer van de nutsvoorzieningen (of dit via WDP of via de klant verloopt); de oorsprong van de elektriciteit (groen, grijs of mix) en, indien beschikbaar, de emissie-factor van de geleverde elektriciteit. Voor nutsvoorzieningen waar geen specifieke data beschikbaar is wordt de landgemiddelde emissiefactor toegepast (zoals bij de location-based methode).

Onderstaande tabel geeft de verdeling van de energie in 2021 volgens landlord-obtained en tenant-obtained alsook volgens oorsprong.

Verdeling Landlord-obtained en Tenant-obtained nutsvoorzieningen

	België	Nederland	Luxemburg	Frankrijk	Roemenië	Totaal WDP
Elektriciteit						
Landlord-obtained						
groen	34%	15%	0%	92%	22%	24%
grijs onbekend	0%	6%	0%	0%	55%	16%
Tenant-obtained						
groen	0%	0%	0%	0%	2%	0%
grijs onbekend	66%	79%	100%	8%	21%	60%
Verwarming						
Landlord-obtained						
aardgas	33%	7%	100%	100%	97%	43%
stookolie	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tenant-obtained						
aardgas	65%	93%	0%	0%	3%	56%
stookolie	2%	0%	0%	0%	0%	1%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Water						
Landlord-obtained	26%	26%	34%	100%	15%	25%
Tenant-obtained	74%	74%	66%	0%	84%	75%

¹ IEA staat voor Internationaal Energieagentschap. Het IEA werkt samen met landen over de hele wereld aan een energiebeleid voor een zekere en duurzame toekomst. www.iea.org.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Datagedreven verbruiks- en emissiegegevens (geen schatting of extrapolatie)

De volledige rapportering over het energieverbruik en de CO₂-emissies van de kantoren waar #TeamWDP werkzaam is, is gebaseerd op de werkelijke gegevens, zonder schatting of extrapolatie van verbruiksgegevens tenzij de bronnen voor de verbruiksgegevens nog niet beschikbaar waren per 31 december 2021. Deze bronnen zijn de factuurgegevens die WDP ontvangt van de kantooreigenaars, alsook gegevens uit het energy monitoring system (nanoGrid) van het Belgische kantoor.

De rapportering van de cijfers van de vastgoedportefeuille is gebaseerd op uitsluitend werkelijke gegevens, zonder schatting of extrapolatie van verbruiksgegevens. Dit is mogelijk door het feit dat WDP een energy monitoring system (nanoGrid) geïnstalleerd heeft voor zijn totale vastgoedportefeuille. Bijgevolg hanteren wij een eigen gegevensmodel met twee bronnen voor verbruiksgegevens: (1) gegevens afkomstig van het energy monitoring system en (2) gegevens van facturen die WDP rechtstreeks van de nutsbedrijven ontvangt om de totale gegevensdekking van de portefeuille aan te vullen.

Verbruiks- en emissiegegevens voor 2020 (restated)

De cijfers voor 2020 worden in dit *Jaarverslag 2021* als 'restated' weergegeven. Reden hiervoor is dat de cijfers zoals gepubliceerd in het *Jaarverslag 2020* waren gebaseerd op gegevens afkomstig van het energy monitoring system (67%) en op gegevens van facturen (33%). Door de verdere uitrol van nanoGrid sindsdien zijn de gegevens zoals weergegeven voor 2020 in dit *Jaarverslag 2021* gebaseerd op 90% afkomstig van het energy monitoring system, en aangevuld met 10% factuurgegevens (waarbij ook factuurgegevens zijn toegevoegd die na 31.12.2020 beschikbaar werden). Bijkomend hebben we doorheen 2021 een verfijning van onze rekenmodellen doorgevoerd, die aanleiding geeft tot een restatement van de voorgaande jaarcijfers. Deze verfijning houdt een verhoging van het granulariteitsniveau in, zoals het gebruik van sitespecifieke emissiefactoren.

Beperkte assurance

Alle EPRA milieuprestatie-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2021.

Duiding bij de rapportering volgens het GHG Protocol

Met ingang van de publicatie van dit *Jaarverslag 2021* zal WDP jaarlijks zijn volledige GHG climate footprint rapporteren volgens de methodologie van het GHG Protocol. Dit protocol biedt een systematisch kader voor het meten, beheren en verminderen van de emissies in onze waardeketen en vormt een tool voor WDP om de risico's en opportuniteiten gerelateerd aan deze emissies te beheren en te benutten.

De tabel hieronder biedt een overzicht van de methodologie toegepast op WDP en zijn activiteiten doorheen de hele waardeketen, dit zowel voor scope 1 en scope 2 als voor scope 3.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Categorieën uit het GHG Protocol (scope 1, 2 en 3)

GHG Scope	Categorie	Van toepassing	Inclusief	Methodologie /Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren
Scope 1	Scope 1	Ja	Emissies bij de verbranding van brandstoffen verbruikt in (1) de kantoren, (2) het wagenpark en (3) de service activiteiten van WDP.	De berekening van de emissies gebeurt per categorie door het brandstofverbruik te vermenigvuldigen met een specifieke emissiefactor. (1) Voor de nutsvoorzieningen in de kantoren verwijzen we naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering. (2) Voor het wagenpark passen we voertuigspecifieke factoren toe (well-to-wheel) in combinatie met algemene gegevens over de gereden kilometers.	(1) Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE en RO) (2) Kilometers voor woon-werk verkeer van het wagenpark	(1) Brandstofspectifieke factoren (2) CO ₂ -specificaties van de voertuigen
Scope 2	Scope 2	Ja	Emissies bij de productie van elektriciteit en DH&C verbruikt in (1) de kantoren en (2) het wagenpark van WDP.	De berekening van de emissies gebeurt per categorie door het energieverbruik te vermenigvuldigen met een specifieke emissiefactor. (1) Voor de nutsvoorzieningen in de kantoren verwijzen we naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering. (2) Voor het wagenpark passen we eveneens de market-based gridfactor toe, gecombineerd met gegevens over de gereden kilometers.	(1) Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE, NL en RO) aangevuld met monitoringdata (BE) (2) Kilometers voor woon-werkverkeer van het wagenpark	(1) Specifieke emissiefactoren op basis van contract informatie voor zover beschikbaar, aangevuld met landgemiddelde emissiefactoren uit het IEA-rapport (2) Market-based gridfactoren voor elektriciteit in de kantoren
Scope 3	Scope 3					
Upstream						
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	Nee	n.r.	Niet van toepassing omwille van inclusie van de inhoud in cat. 2-8	n.r.	n.r.
cat.2	Capital goods	Ja	Alle upstream (cradle-to-gate) emissies die vrijkomen bij de bouw van onze magazijnen (inclusief zonnepanelen) via de bouwmaterialen (embodied carbon), transport van bouwmaterialen en het energieverbruik op bouwerven.	De emissies worden berekend op basis van enkele referentieprojecten in BE, NL en RO aan de hand van een gedetailleerde life cycle assessment in samenwerking met een externe expert. De oplijsting van materiaaltypes en hoeveelheden wordt gecombineerd met de materiaalspecifieke emissiefactor uit verscheidene materialendatabases. Een extrapolatie naar de totaal ontwikkelde oppervlakte geeft de totale emissie uitstoot. Deze analyse wordt jaarlijks herhaald, toegepast op nieuwe ontwikkelingen alsook renovaties.	Oplijsting van gebruikte materialen van referentieprojecten in BE, NL en RO, op basis van meetstaten van de aannemer en BREEAM assessments.	EPD (European Environmental Product Declarations) voor NL: NMD (Nationale Milieu Database); voor BE: TOTEM (Tool to Optimise the Total Environmental impact of Materials)

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

GHG Scope	Categorie	Van toepassing	Inclusief	Methodologie /Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren
cat.3	Fuel- and energy-related activities	Nee	n.r.	Deze emissies zijn reeds inbegrepen in scope 1 en 2.	n.r.	n.r.
cat.4	Upstream transportation and distribution	Nee	n.r.	Deze emissies zijn inbegrepen in cat. 2 Capital goods omwille van gebruik van de cradle-to-gate definitie waar zowel de productie van bouwmaterialen als transport tot aan de site ingerekend zijn.	n.r.	n.r.
cat.5	Waste generated in operations	Ja	Emissies gerelateerd aan de afvalinzameling en -verwerking horende bij de activiteiten in de kantoren van WDP, dewelke geen eigendom zijn van WDP.	Uitgesloten omwille van onderstaande: (1) Enkel in het kantoor in BE is er operationele controle over de afvalinzameling. Voor de kantoren in NL en RO wordt de afvalinzameling beheerd door de kantooreigenaars en beschikken we nog niet over voldoende data, hetgeen weerspiegeld wordt in de relatief lage data coverage in de EPRA Waste-Abs indicator. (2) Voor de 3 kantoren is er nog geen definitieve kwantificering vastgelegd van de emissies gerelateerd aan de afvalinzameling en -verwerking.	Nog niet beschikbaar	n.r.
cat.6	Business travel	Ja	Emissies door het vervoer van werknemers voor bedrijfsgerelateerde activiteiten in voertuigen die niet in het bezit zijn of uitgebaat worden door WDP i.e. privéwagen, openbaar vervoer, vliegtuig.	Uitgesloten omwille van: (1) huidige onbeschikbaarheid van data.	Nog niet beschikbaar	n.r.
cat.7	Employee commuting	Ja	Emissies van woon-werkverkeer door werknemers met privéwagen.	Uitgesloten omwille van: (1) huidige onbeschikbaarheid van data.	Nog niet beschikbaar	n.r.
cat.8	Upstream leased assets	Nee	n.r.	Deze emissies zijn reeds inbegrepen in scope 1 en 2.	n.r.	n.r.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

GHG Scope	Categorie	Van toepassing	Inclusief	Methodologie /Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren
Downstream						
cat.9	Downstream transportation and distribution	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler, met duidelijke focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur. De core business van WDP situeert zich niet in ontwikkeling met intentie voor verkoop, waardoor deze categorie buiten scope valt.	n.r.	n.r.
cat.10	Processing of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler, met duidelijke focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur. De core business van WDP situeert zich niet in ontwikkeling met intentie voor verkoop, waardoor deze categorie buiten scope valt.	n.r.	n.r.
cat.11	Use of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler, met duidelijke focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur. De core business van WDP situeert zich niet in ontwikkeling met intentie voor verkoop, waardoor deze categorie buiten scope valt.	n.r.	n.r.
cat.12	End-of-life treatment of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler, met duidelijke focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur. De core business van WDP situeert zich niet in ontwikkeling met intentie voor verkoop, waardoor deze categorie buiten scope valt.	n.r.	n.r.
cat.13	Downstream leased assets	Ja	Emissies veroorzaakt door het energieverbruik in de portefeuille van WDP, ten gevolge van activiteiten van de klanten van WDP: elektriciteit, DH&C en brandstof.	De berekening van de emissies gebeurt per categorie door het energieverbruik te vermenigvuldigen met een specifieke emissiefactor. Hiervoor wordt verwezen naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering.	Monitoringdata (nanoGrid) aangevuld met factuurdata voor de gebouwen waar nanoGrid nog niet uitgerold is.	Site-specifieke emissiefactoren op basis van contractinformatie voor zover beschikbaar, aangevuld met landgemiddelde emissiefactoren uit het IEA-rapport.
cat.14	Franchises	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler, met duidelijke focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur. De core business van WDP situeert zich niet in ontwikkeling met intentie voor verkoop, waardoor deze categorie buiten scope valt.	n.r.	n.r.
cat.15	Investments	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler, met duidelijke focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur. De core business van WDP situeert zich niet in ontwikkeling met intentie voor verkoop, waardoor deze categorie buiten scope valt.	n.r.	n.r.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA milieuprestatie-indicatoren – WDP corporate offices

Energie – Absolute performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Number of buildings	#	3	3	0%	
		Number of buildings in data coverage	#	3	3	0%	
		Coverage	%	100%	100%	0%	
Electricity							
Elec-Abs	302-1	Total electricity consumption	kWh	361.165	402.107	+11%	✓
		green	kWh	361.165	402.107		
		grey/unknown	kWh	0	0		
Heat							
Heat-Abs		Total heat consumption	kWh	210.594	193.288	-8%	✓
DH&C-Abs	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	41.892	50.260	+20%	✓
Fuels-Abs	302-1	Total fuel consumption	kWh	168.702	143.028	-15%	✓
Energy							
		Total energy consumption	kWh	571.759	595.395	+4%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m ²	227	236	+4%	✓

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarverslag 2020*, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Broeikasgassen – Absolute performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse Gases				location-based			market-based			
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	41	34	-17%	41	34	-17%	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	97	102	+5%	23	3	-88%	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	137	136	-1%	63	36	-42%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	137	136	-1%	63	36	-42%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2	kg CO ₂ e/m ²	54	54	0%	25	14	-44%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3	kg CO ₂ e/m ²	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓

Water – Absolute performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Number of buildings	#	3	3	0%	
		Number of buildings in data coverage	#	3	3	0%	
		Coverage	%	100%	100%	0%	
Water							
Water-Abs	303-1	Total water consumption	m ³	1.585	2.015	+27%	✓
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m ³ /m ²	0,63	0,80	+27%	✓

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het Jaarverslag 2020, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Energie – Like-for-Like performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Number of buildings	#	3	3	0%	
		Number of buildings in data coverage	#	3	3	0%	
		Coverage	%	100%	100%	0%	
Electricity							
Elec-LfL	302-1	Total electricity consumption	kWh	361.165	402.107	+11%	✓
		green	kWh	361.165	402.107		
		grey/unknown	kWh	0	0		
Heat							
Heat-LfL		Total heat consumption	kWh	210.594	193.288	-8%	✓
DH&C-LfL	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	41.892	50.260	+20%	✓
Fuels-LfL	302-1	Total fuel consumption	kWh	168.702	143.028	-15%	✓
Energy							
		Total energy consumption	kWh	571.759	595.395	+4%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m ²	227	236	+4%	✓

Broeikasgassen – Like-for-Like performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse Gases										
				location-based			market-based			
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	41	34	-17%	41	34	-17%	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	97	102	+5%	23	3	-88%	✓
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	137	136	-1%	63	36	-42%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	137	136	-1%	63	36	-42%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2	kg CO ₂ e/m ²	54	54	0%	25	14	-44%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3	kg CO ₂ e/m ²	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓

1 Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het Jaarverslag 2020, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Water – Like-for-Like performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Number of buildings	#	3	3	0%	
		Number of buildings in data coverage	#	3	3	0%	
		Coverage	%	100%	100%	0%	
Water							
Water-LfL	303-1	Total water consumption	m ³	1.585	2.015	+27%	✓
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m ³ /m ²	0,63	0,80	+27%	✓

Afval – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Coverage	%	48%	48%	0%	✓
Waste							
Waste-Abs	306-2	Total weight of waste by disposal route	Ton	5,68	3,80	-33%	✓
		recycling		2,08	2,00	-4%	✓
		plastic	Ton	0,18	0,07	-60%	✓
		paper	Ton	1,90	1,92	+1%	✓
		incineration with or without energy recovery		3,60	1,80	-50%	✓
		residual	Ton	3,60	1,80	-50%	✓
		hazardous	Ton	n/a	n/a		
		non-hazardous	Ton	5,68	3,80		
Waste-LfL	306-2	Like-for-like weight of waste by disposal route	Ton	5,68	3,80	-33%	✓
		recycling		2,08	2,00	-4%	✓
		plastic	Ton	0,18	0,07	-60%	✓
		paper	Ton	1,90	1,92	+1%	✓
		incineration with or without energy recovery		3,60	1,80	-50%	✓
		residual	Ton	3,60	1,80	-50%	✓
		hazardous	Ton	n/a	n/a		
		non-hazardous	Ton	5,68	3,80		

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarverslag 2020*, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA milieuprestatie-indicatoren – vastgoedportefeuille

Energie – Absolute performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Coverage Electricity	%	82%	91%	+10%	
		Coverage Heat	%	57%	69%	+22%	
		Coverage Energy & GHG	%	60%	77%	+28%	
Electricity							
Elec-Abs	302-1	Total electricity consumption	kWh	189.776.898	255.983.327	+35%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	89.058.549	101.832.258	+14%	
		green	kWh	57.067.405	60.042.474		
		grey/unknown	kWh	31.991.144	41.789.784		
		tenant-obtained	kWh	100.718.349	154.151.069	+53%	
		green	kWh	502.783	979.940		
		grey/unknown	kWh	100.215.566	153.171.129		
Heat							
Heat-Abs		Total heat consumption	kWh	54.688.095	114.581.393	+110%	✓
DH&C-Abs	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	23.473	179.825	+666%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	0	0	-	
		tenant-obtained	kWh	23.473	179.825	+666%	
Fuels-Abs	302-1	Total fuel consumption	kWh	54.664.622	114.401.568	+109%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	33.814.433	48.489.575	+43%	
		tenant-obtained	kWh	20.850.189	65.911.993	+216%	
Energy							
		Total energy consumption	kWh	244.464.993	370.564.720	+52%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m²	87	95	+8%	✓

1 Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het Jaarverslag 2020, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Broeikasgassen – Absolute performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse Gases				location-based			market-based			
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	50.503	79.760	+58%	46.350	74.721	+61%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	0	0	-	0	0	-	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	50.503	79.760	+58%	46.350	74.721	+61%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2	kg CO ₂ e/m ²	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3	kg CO ₂ e/m ²	14	18	+25%	13	17	+29%	✓

Water – Absolute performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Coverage Water	%	69%	78%	+12%	
Water							
Water-Abs	303-1	Total water consumption	m ³	317.883	464.868	+46%	✓
		landlord-obtained for shared services	m ³	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	m ³	111.351	114.260	+3%	
		tenant-obtained	m ³	206.532	350.607	+70%	
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m ³ /m ²	0,10	0,12	+20%	✓

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het Jaarverslag 2020, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Energie – Like-for-Like performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Coverage Electricity	%	66%	60%	-9%	
		Coverage Heat	%	25%	23%	-8%	
		Coverage Energy & GHG	%	24%	22%	-8%	
Electricity							
Elec-LfL	302-1	Total electricity consumption	kWh	154.071.813	153.408.076	-0%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	68.898.150	61.022.210	-11%	
		green	kWh	46.085.458	40.471.680		
		grey/unknown	kWh	22.812.692	20.550.530		
		tenant-obtained	kWh	85.173.663	92.385.866	+8%	
		green	kWh	0	0		
		grey/unknown	kWh	85.173.663	92.385.866		
Heat							
Heat-LfL		Total heat consumption	kWh	32.485.854	42.635.070	+31%	✓
DH&C-LfL	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	0	0	-	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	0	0	-	
		tenant-obtained	kWh	0	0	-	
Fuels-LfL	302-1	Total fuel consumption	kWh	32.485.854	42.635.070	+31%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	17.883.102	23.995.846	+34%	
		tenant-obtained	kWh	14.602.752	18.639.224	+28%	
Energy							
		Total energy consumption	kWh	186.557.667	196.043.146	+5%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m ²	91	96	+5%	✓

1 Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het Jaarverslag 2020, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Broeikasgassen – Like-for-Like performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse Gases				location-based			market-based			
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	19.941	21.102	+6%	18.474	19.912	+8%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	0	0	-	0	0	-	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	19.941	21.102	+6%	18.474	19.912	+8%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2	kg CO ₂ e/m ²	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3	kg CO ₂ e/m ²	18	19	+6%	17	18	+8%	✓

Water – Like-for-Like performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Data coverage							
		Coverage Water	%	29%	26%	-10%	
Water							
Water-LfL	303-1	Total water consumption	m ³	98.217	93.492	-5%	✓
		landlord-obtained for shared services	m ³	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	m ³	23.200	19.841	-14%	
		tenant-obtained	m ³	75.017	73.651	-2%	
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m ³ /m ²	0,07	0,07	-3%	✓

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het Jaarverslag 2020, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

183

Certificering – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2020 ¹	2021	j/j	Beperkte assurance
Cert-Tot	CRE8	Type and number of sustainability certified assets	#	67	70	+4%	✓
		BREEAM Good	#	7	8	+14%	✓
		BREEAM Very Good	#	8	10	+25%	✓
		BREEAM Excellent	#	3	3	0%	✓
		BREEAM Outstanding	#	1	1	0%	✓
		EDGE	#	32	32	0%	✓
		EDGE Advanced	#	16	16	0%	✓

¹ Dit betreft restated cijfers ten opzichte van het *Jaarverslag 2020*, zoals aangegeven in de methodologie.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

GHG PROTOCOL

GHG Carbon Footprint

GHG Scope	Categorie	Eenheid	2020		2021		j/j
			emissies	% van de waardeketen	emissies	% van de waardeketen	
Scope 1	Scope 1	T CO ₂ e	103	0%	111	0%	8%
	Utilities corporate offices	T CO ₂ e	41	0%	34	0%	-17%
	Car park	T CO ₂ e	63	0%	77	0%	23%
Scope 2	Scope 2	T CO ₂ e	23	0%	3	0%	-88%
	Utilities corporate offices	T CO ₂ e	23	0%	3	0%	-88%
	Car park	T CO ₂ e	0	0%	0	0%	-
Scope 3	Scope 3	T CO ₂ e	215.131	100%	189.208	100%	-12%
Upstream		T CO ₂ e					
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.2	Capital goods	T CO ₂ e	137.000	64%	96.985	51%	-29%
cat.3	Fuel- and energy-related activities	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.4	Upstream transportation and distribution	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.5	Waste generated in operations	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.6	Business travel	T CO ₂ e	n/av	0%	n/av	0%	-
cat.7	Employee commuting	T CO ₂ e	n/av	0%	n/av	0%	-
cat.8	Upstream leased assets	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
Downstream		T CO ₂ e					
cat.9	Downstream transportation and distribution	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.10	Processing of sold products	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.11	Use of sold products	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.12	End-of-life treatment of sold products	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.13	Downstream leased assets	T CO ₂ e	78.131	36%	92.223	49%	18%
cat.14	Franchises	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
cat.15	Investments	T CO ₂ e	n/a	0%	n/a	0%	-
Totale emissies		T CO ₂ e	215.257		189.321		-12%

EPRA SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA	GRI	Indicator	Perimeter	Eenheid en beschrijving	WDP corporate offices		Beperkte assurance
					2020	2021	
Diversity-Emp	405-1	Gender diversity	Medewerkers	Percentage vrouw	46%	44%	✓
			Medewerkers	Percentage man	54%	56%	✓
			Managementcomité	Percentage vrouw	0%	0%	✓
			Managementcomité	Percentage man	100%	100%	✓
			Raad van Bestuur (niet-uitvoerend)	Percentage vrouw	40%	40%	✓
			Raad van Bestuur (niet-uitvoerend)	Percentage man	60%	60%	✓
Diversity-Pay	405-2	Gender pay ratio	Medewerkers	Ratio gemiddelde bezoldiging man vs. gemiddelde bezoldiging vrouw	1,01	1,04	✓
Emp-Training	404-1	Employee training and development	Medewerkers en Managementcomité - Headcount	Gemiddeld aantal uren opleiding	37,09	15,38	✓
			Medewerkers en Managementcomité - FTE	Gemiddeld aantal uren opleiding	39,53	16,39	✓
Emp-Dev	404-3	Employee performance appraisals	Medewerkers en Managementcomité	Percentage evaluatie	100%	100%	✓
Emp-New hires	401-1	New hires	Medewerkers	Aantal nieuwe medewerkers	9	11	✓
			Medewerkers	Percentage nieuwe medewerkers vs. totaal aantal medewerkers	11%	12%	✓
Emp-Turnover	401-1	Turnover	Medewerkers	Aantal medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten	3	4	✓
			Medewerkers	Percentage medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten vs. totaal aantal medewerkers	4%	4%	✓
H&S-Emp	403-2	Injury rate	Medewerkers en Managementcomité	Percentage betrokken medewerkers vs. totaal aantal uren	0,001%	0,000%	✓
		Lost day rate	Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid vs. totaal aantal uren	0,118%	0,320%	✓
		Absentee rate (long-term)	Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid langdurige ziekte vs. totaal aantal uren	0,026%	0,221%	✓
		Absentee rate (short-term)	Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid kortstondige ziekte vs. totaal aantal uren	0,092%	0,099%	✓
		Work-related fatalities	Medewerkers en Managementcomité	Aantal werkgerelateerde sterfgevallen	0	0	✓
H&S-Asset	416-1	Asset health and safety assessments	WDP corporate offices	Percentage aan assets die werden geëvalueerd inzake gezondheid en veiligheid	100%	100%	✓
H&S-Comp	416-2	Asset health and safety compliance	WDP corporate offices	Aantal incidenten van niet-naleving van regelgeving inzake gezondheid en veiligheid	0	0	✓
Comty-Eng	413-1	Community engagement, impact assessments and development programs	WDP corporate offices	Percentage assets covered	100%	100%	✓
					Zie 4. ESG - Waardecreatie door dialoog en duidelijke focus	#WeMakeADifference: zie 3. Strategie en waardecreatie en 4. Performance	

EPRA BESTUURLIJKE PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA	GRI	Indicator	Perimeter	Eenheid en beschrijving	WDP corporate offices		Beperkte assurance
					2020	2021	
Gov-Board	102-22	Composition of the highest governance body	Raad van Bestuur	Samenstelling	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	Zie 7. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Gov-Selec	102-24	Process of nominating and selecting the highest governance body	Raad van Bestuur	Beschrijving procedure inzake benoeming en selectie	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	Zie 7. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Gov-Col	102-25	Process of managing conflicts of interest	Raad van Bestuur	Beschrijving procedure inzake belangenconflicten	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten	Zie 7. Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten	✓

TCFD

De Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) heeft in 2017 een raamwerk opgezet om investeerders en andere belanghebbenden te voorzien van voor de besluitvorming bruikbare informatie over klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten die relevant zijn voor iemands bedrijf. De TCFD heeft zijn aanbevelingen gestructureerd rond vier thematische gebieden die de kernelementen vertegenwoordigen van hoe organisaties opereren: governance, strategie, risicobeheer en metrics & targets.

In het WDP Climate Action Plan stellen we onszelf als duidelijke target om de aanbevelingen van de TCFD te implementeren tegen 2024. Onze focus voor 2021 lag op de thema's governance, risicobeheer en metrics & targets. Wat strategie betreft, hebben we een eerste identificatie en analyse uitgevoerd van de klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten waarmee WDP op korte, middellange en lange termijn wordt geconfronteerd, evenals van de impact van dergelijke risico's op onze activiteiten. In de komende jaren zullen we dit themagebied verder ontwikkelen door de resilience van onze strategieën verder te toetsen op basis van verschillende klimaatgerelateerde scenario's en om de impact van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op onze activiteiten, strategie en financiële planning verder te beschrijven en te kwantificeren.

Governance

We verwijzen naar:

- ◆ hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie* op blz. 26 voor verdere duiding bij het beslissingsproces
- ◆ hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie* op blz. 22 voor achtergrond bij WDP's Climate Action Plan
- ◆ hoofdstuk 7. *Corporate Governance* op blz. 125 voor het remuneratiebeleid van WDP
- ◆ [WDP's Enterprise Risk Management Policy](#)

Beschrijving van het toezicht van de Raad van Bestuur op klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

In 2022, samen met de bekendmaking van ons Climate Action Plan, heeft de Raad van Bestuur met het oog op een meer toekomstbestendige benadering van ESG ervoor ge-

kozen een dedicated ESG-comité in haar schoot op te richten. Gezien de huidige relevantie van duurzaamheid in de Europese vastgoedwereld is er gekozen om de voltallige Raad van Bestuur te laten zetelen in het ESG-Comité. De voorzitter van het ESG-comité, Rik Vandenberghe, vormt echter wel in eerste lijn de verbinding met het ESG-team binnen WDP.

De Raad van Bestuur heeft het klimaat als een opportuniteit beschouwd bij de uitwerking van WDP's groeiplan 2022-25: ENERGY AS A BUSINESS. Bovendien is er ook in het nieuwe remuneratiebeleid, dat volledig inhaakt op voormeld groeiplan, voor de leden van het Managementcomité en bij uitbreiding voor #TeamWDP een duidelijke link gelegd naar ESG met zeer concrete doelstellingen op korte en lange termijn die verband houden met het klimaat (net-zero targets).

De Raad van Bestuur ontvangt op regelmatige basis (minstens twee keer per jaar) een update over het ESG-beleid waarin de meest relevante duurzaamheidsthema's aan bod komen, en die de basis vormt voor een discussie over (klimaatgerelateerde) risico's en opportuniteiten inzake duurzaamheid. De rapportage wordt gecombineerd met de rapportering rond het risicobeheerbeleid en omvat een dashboard dat de vooruitgang toont op de verschillende tracks die in de Vennootschap zijn ingebed om de ESG-doelstellingen te bereiken.

Beschrijving van de rol van het management bij de beoordeling en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

In eerste instantie ligt de verantwoordelijkheid voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten bij de Head of Energy & Sustainability. Minstens op kwartaalbasis wordt een risicobeoordeling uitgevoerd binnen de verschillende departementen van WDP en dus ook met betrekking tot klimaatgerelateerde risico's. De Head of Energy & Sustainability kan naast de input van haar team ook steunen op de risk manager, de risk ambassadors en het ESG-team.

WDP heeft ESG al een aantal jaren in de hele organisatie verankerd. Het is de rol van het ESG-team om de alignering van en de nodige interactie tussen de environmental, social en governance tracks binnen WDP te garanderen. De Head of Energy & Sustainability

heeft ownership over het environmental luik, de Head of HR over het sociale luik en de General Counsel over governance. Investor relations neemt de lead in het rapportering-sluik. Specifiek voor het environmental luik ligt de nadruk op de evaluatie en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten, de opvolging van de doelstellingen in ons Climate Action Plan, de evaluatie van de prestaties op die doelstellingen en de communicatie naar interne en externe belanghebbenden.

In ons risicobeheerbeleid is een rapporteringsproces ingebed via hetwelk risico's worden beoordeeld met behulp van onze risicobeoordelingstool en die via een risico dashboard aan het Managementcomité worden gerapporteerd. Na de evaluatie van de voorgestelde risicostrategie door het Managementcomité zal het Energy & Sustainability team samen met andere relevante teams binnen WDP instaan voor de operationele uitvoering van die strategie en voor de verdere opvolging van het risico.

Risk Management

We verwijzen naar:

- ◆ hoofdstuk 8. *Risicofactoren* op blz. 148 voor een overzicht van de belangrijkste risico's van WDP
- ◆ hoofdstuk 7. *Corporate Governance* op blz. 139 voor meer toelichting bij het risicobeheerbeleid van WDP
- ◆ [WDP's Enterprise Risk Management Policy](#) voor meer informatie omtrent het risicobeoordelingsproces in WDP
- ◆ hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie* op blz. 22 voor achtergrond bij WDP's Climate Action Plan

Beschrijving van de processen van WDP voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's

Risico's in verband met klimaatverandering worden geïdentificeerd en beoordeeld binnen ons algemeen risicobeheerbeleid. Die identificatie maakt deel uit van een continu proces waarin het Sustainability and Energy team een cruciale rol speelt met de steun van het ESG-team en de risk ambassadors.

Klimaatverandering, zowel transitioneel als fysiek, wordt beschouwd als een opkomend (*emerging*) en verder toenemend risico voor de activiteiten van WDP. Zoals toegelicht, beschouwen wij het risico van klimaattransitie als één van de belangrijkste risico's voor WDP (i.e. zowel een specifiek als materieel risico).

Beschrijving van de processen van WDP voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's

De verantwoordelijkheid voor en het beheer van klimaatgerelateerde risico's is toegewezen aan de Head of Energy & Sustainability en haar team, dat zal zorgen voor de operationele uitvoering van risicosponsplannen, de risicostrategie, en voor de verdere monitoring van het risico.

Voor de acties uitgezet rond het beheer van klimaatgerelateerde risico's verwijzen we naar het Climate Action Plan waar per track (Decarb+, Green, Energy) concrete acties vooropgesteld worden met het oog op het behalen van onze targets. Hier is de inbreng van projectmanagers, property managers, sustainability engineers en externe adviseurs essentieel.

Beschrijving van hoe de processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algemene risicobeheer van WDP

De risico's met betrekking tot klimaatverandering maken integraal deel uit van ons risicobeheerbeleid en zijn onderworpen aan hetzelfde systeem voor identificatie, controle en toezicht.

Strategie

Als vastgoedonderneming zijn onze activiteiten blootgesteld aan zowel fysieke als transitionele risico's en opportuniteiten op het gebied van klimaatverandering.

Risico van klimaattransitie

Beschrijving

Overall ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie. WDP houdt hierbij onder meer rekening met de verplichtingen en komende wijzigingen voortvloeiend uit de EU Green Deal gaande van de EU Taxonomy, de EU-richtlijn betreffende duurzaamheidsrapportage door ondernemingen (CSRD), de EU-richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) en het EU Emission Trading System.

Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen, hetgeen een negatieve impact kan hebben op de inkomsten van de Vennootschap. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken. De aanscherping van het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving kan verschuivingen veroorzaken in de hele waardeketen van de Vennootschap, gaande van de eisen van investeerders tot die van klanten, aangezien het beschikbare kapitaal en de inkomsten erdoor kunnen dalen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

Dit risico beschouwen we als één van de belangrijkste risico's waar WDP aan blootgesteld is en wordt verder beschreven - zowel wat betreft de specificiteit en materialiteit (financiële impact) ervan als wat betreft onze huidige risicobeperkende maatregelen - in hoofdstuk 8. *Risicofactoren* op blz 152.

Fysieke klimaatgerelateerde risico's

Beschrijving

Als eigenaar van vastgoed op lange termijn moeten wij ervoor zorgen dat onze gebouwen bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden (overstromingen of droogte, stijging van de zeespiegel, extreme wind, orkanen etc.) aangezien dergelijke gebeurtenissen kunnen leiden tot plaatselijke sluitingen, schade aan de activa en herstellingskosten. Activa die zich op risicolocaties bevinden, kunnen worden onderworpen aan hogere verzekeringspremies en hogere onderhouds- en investeringskosten om de bestendigheid van de activa te vergroten.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de veranderingen in weerpatronen die gepaard gaan met stijgende gemiddelde temperaturen, wat kan resulteren in hogere operationele kosten (hogere koelbehoeften, meer slijtage van het gebouw, hogere terugkerende operationele kosten en mogelijke devaluatie van eigendom).

Hoe beperkt WDP dit risico?

De strategie van WDP om activa van hoge kwaliteit op de beste locaties te ontwikkelen en erin te investeren, past perfect bij onze doelstelling om een resiliënt portefeuille te ontwikkelen. Zo houden we vandaag reeds rekening in ons ontwikkelingsproces met bepaalde aspecten van klimaatverandering.

Zo zijn alle (wettelijk verplichte) maatregelen met betrekking tot het risico van overstromingen in Nederland (waar 50% van de activa van WDP zich momenteel bevinden) ingebed in het bouw- en onderhoudsproces.

Klimaatgerelateerde opportuniteiten

Beschrijving

WDP heeft het klimaat als een opportuniteit beschouwd bij de uitwerking van WDP's groeiplan 2022-25: **ENERGY AS A BUSINESS**.

Hierbij focust WDP op de energietransitie waarin de Vennootschap een belangrijk rol wenst te spelen door middel van zijn warehouses die als gedecentraliseerde energiecentrales van de toekomst kunnen fungeren.

Hoe incorporeert WDP deze opportuniteit in haar strategie?

M.A.D.E. for FUTURE

We verwijzen naar hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie* op blz. 22 voor meer toelichting bij het WDP Climate Action Plan.

Metrics & Targets

- We verwijzen naar:
- hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie* op blz. 22 voor achtergrond bij WDP's Climate Action Plan
 - hoofdstuk 7. *Corporate Governance* op blz. 125 voor het remuneratiebeleid van WDP
 - hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 175 voor de 2020 en 2021 metrics (sBPR en GHG-protocol)

Bekendmaking van de metrics die WDP gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen in overeenstemming met zijn strategie en risicobeheerproces

Klimaatverandering en -mitigatie	% green certified assets (as % portfolio value)	Zie blz. 40
Brownfieldontwikkelingen in uitvoering	m²	Zie blz. 37
Energie	% elektriciteitsverbruik van hernieuwbare energiebronnen	Zie blz. 35
	Energie-intensiteit vastgoedportefeuille per m²	Zie blz. 179
Productie hernieuwbare energie	Totaal geproduceerde zonne-energie MWh	Zie blz. 40
GHG	GHG-intensiteit vastgoedportefeuille per m²	Zie blz. 180
	GHG-intensiteit WDP corporate offices per m²	Zie blz. 177
Water	Water-intensiteit gebouwen per m²	Zie blz. 180

Bekendmaking van scope 1, scope 2 en scope 3 GHG emissies in lijn met het Greenhouse Gas Protocol

Zie hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 184.

Beschrijf de doelstellingen die WDP hanteert voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten en de prestaties ten opzichte van de doelstellingen

Voor de doelstellingen verwijzen we naar het Climate Action Plan.

GRI

	GRI 102: Algemene informatie	Pagina, url of commentaar
102-1	Naam van de organisatie	256
102-2	Activiteiten, merken, producten en diensten	8, 9, 12-18
102-3	Ligging van de hoofdzetel van de organisatie	205, 258
102-4	Operationele vestigingen	8, 147
102-5	Eigendomsstructuur en rechtsvorm	64, 256
102-6	Afzetmarkten	8, 9, 12-18, 84-96
102-7	Omvang van de organisatie	52, 64, 84-96, 198-204
102-8	Informatie over bedienden en andere werknemers	50-53, 185, 242
102-9	Toeleveringsketen	10-11
102-10	Wijzigingen binnen de organisatie en haar toeleveringsketen	10-11, 18, 27-28, 64, Supplier Code of Conduct
102-11	Voorzorgsprincipe of -aanpak	12-22, 29-60, 137-143
102-12	Externe initiatieven	27-28
102-13	Lidmaatschap van verenigingen	Lidmaatschappen bij associaties en verenigingen
102-14	Verklaring van de hoogste beslissingsbevoegde	Verklaring door de CEO
102-15	Voornaamste impact, risico's en opportuniteiten	12-22, 29-60, 137-143, 148-158, Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct
102-16	Waarden, principes, normen en gedragsregels	4, 16-17, 23-24, 46, 135-137, Dealing Code , Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct , Corporate Governance Charter
102-17	Mechanismen voor advies en bekommernissen omtrent ethiek	135-137, Grievance mechanism , Code of Ethics
102-18	Governancestructuur	26, 102-124, Corporate Governance Charter
102-19	Delegerende autoriteit	26

	GRI 102: Algemene informatie	Pagina, url of commentaar
102-20	Uitvoerende verantwoordelijke inzake economische, milieu- en sociale factoren	26, 105-113, 119-124
102-21	Raadpleging van de stakeholders over economische, ecologische en sociale aspecten	16-17, 27-28
102-22	Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	105-119
102-23	Voorzitter van het hoogste governance orgaan	108, 111, 114
102-24	Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	113, 124
102-25	Belangenconflicten	135-137
102-26	Rol van het hoogste bestuursorgaan in het uitzetten van het doel, waarden en strategie	26, 111-112
102-27	Gezamenlijke kennis van het bestuursorgaan	26, 108-111, 113
102-28	Evaluatie van het hoogste bestuursorgaan	114-115
102-29	Identificeren en beheren van de economische, milieu en sociale impact	23-24, 26-28
102-30	Doeltreffendheid van het proces van risicobeheer	112-113, 137-143, Corporate Governance Charter
102-31	Nazicht van de economische, milieu en sociale topics	26, 137-143, 187-190
102-32	Rol van het hoogste bestuursorgaan in rapportering omtrent duurzaamheid	26
102-33	Communicatie 'critical concerns'	26, 27-28, 135-143, Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct
102-35	Remuneratie policies	125-134
102-36	Proces voor bepalen van remuneratie	125-134
102-37	Betrokkenheid van shareholders bij remuneratie	125-134
102-40	Lijst van de stakeholdergroepen	27-28
102-41	Collectieve arbeidsovereenkomsten	www.wdp.eu/nl/ESG/social
102-42	Identificatie en selectie van de stakeholders	16-17, 18, 23, 27-28
102-43	Aanpak van het engagement van de stakeholders	27-28

GRI

	GRI 102: Algemene informatie	Pagina, url of commentaar	Materialiteit	GRI Standard	Pagina, url of commentaar
102-44	Belangrijke onderwerpen en vraagstukken die werden aangehaald	27-28	Bedrijfscultuur		
102-45	Entiteiten die in de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen	219	GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	46, 194
102-46	Bepaling van de inhoud en afbakening van de onderwerpen van het verslag	23-24		103-2 Beschrijving van de managementaanpak	40-47
102-47	Overzicht van de materiële onderwerpen	23-24		103-3 Evaluatie van de managementaanpak	40-47
102-48	Herformulering van informatie	170-171, 175-183	GRI 102 Algemene informatie 2018	102-16 Waarden, principes, normen en gedragsregels	4, 16-17, 23-24, 46, 135-137, Employee Code of Conduct , Supplier Code of Conduct , Corporate Governance Charter , Code of Ethics
102-49	Wijziging in verslaggeving	n.r.			
102-50	Verslagperiode	Boekjaar van 01.01.2021 tot en met 31.12.2021			
102-51	Datum van het meest recente verslag	Dit rapport betreft de activiteiten in het boekjaar 2021. Het volgt op het Jaarverslag 2020 dat werd gepubliceerd op 28 maart 2022.	Aantrekken en behouden van talent		
			GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	50-53, 194
102-52	Verslaggevingscyclus	Jaarlijks		103-2 Beschrijving van de managementaanpak	50-53
102-53	Contactpersonen voor vragen over het verslag	287		103-3 Evaluatie van de managementaanpak	50-53
102-54	Rapporteringseisen in overeenstemming met de GRI Standards	Dit verslag werd opgesteld overeenkomstig de GRI-standaarden – Optie: Core	GRI 401 Tewerkstelling	401-1 Nieuw aangeworven medewerkers en rotatiegraad van het personeel	52, 185
102-55	GRI-referentietabel	191-193	GRI 405 Diversiteit en gelijke kansen	405-1 Diversiteit van de bestuursinstanties en de werknemers	52, 103, 124, 185
102-56	Externe verificatie	Deloitte Bedrijfsrevisoren brengt verslag uit over de prognose van de EPRA-winst, de geconsolideerde jaarrekening en een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke indicatoren zoals gepubliceerd in dit jaarverslag.		405-2 Genderbezoldigingsverhouding	185
			Digitalisering		
			GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	47, 194
				103-2 Beschrijving van de managementaanpak	47
				103-3 Evaluatie van de managementaanpak	47
			GRI 203 Indirecte economische impact	203-1 Investerings in infrastructuur en ondersteunende services	47, 112

GRI

Ontwikkeling van medewerkers

GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	53, 194
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	53
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	53
GRI 404 Opleiding en onderwijs	404-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	53, 185
	404-3 Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	185

Energie-efficiëntie

GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	30-36, 194
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	30-36
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	30-36
GRI 302 Energie	302-1 Energieverbruik in de organisatie	169-183
	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	169-183
	302-3 Energie-intensiteit	169-183
	302-4 Vermindering van het energieverbruik	169-183
	302-5 Vermindering van vereiste energie van producten en diensten	169-183

Gezondheid en veiligheid

GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	54, 194
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	54
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	54
GRI 403 Gezondheid en veiligheid op het werk	403-2 Aantal en types arbeidsongevallen, beroepsziekten, verloren werkdagen, verzuim en werkgerelateerd overlijden	185
GRI 416 Gezondheid en veiligheid van klanten	416-1 Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	185
	416-2 Incidenten met niet-conformiteit van de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	185

Deugdelijk bestuur

GRI 103 Managementaanpak	103-1 Toelichting van het onderwerp opgenomen in de materialiteitsmatrix en de perimeter ervan	47, 194
	103-2 Beschrijving van de managementaanpak	47
	103-3 Evaluatie van de managementaanpak	47
GRI 102 Algemene informatie	102-22 Samenstelling van het hoogste bestuursorgaan en zijn comités	106-119
	102-24 Benoemings- en selectieproces van het hoogste bestuursorgaan	113
	102-25 Belangenconflicten	135-137
GRI 307 Naleving van de milieu-wetgeving	307-1 Niet-naleving van de milieuwetten en -regelgevingen	47, 152
GRI 419 Naleving van de socio-economische wetgeving	419-1 Niet-naleving van de wetten en regelgevingen op sociaal en economisch vlak	47, 152

WDP ESG FOCUSTHEMA'S VS. EPRA sBPR EN GRI-CORE

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

¹ Zie ook 7. Corporate Governance Verklaring – Groepsstructuur.w

10. JAARREKENING



Efficiënte en digitale
bedrijfsvoering

“

Sterke resultaten zorgen voor
commerciële slagkracht.



INHOUDSTAFEL

1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021	198	XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	237
Resultatenrekening	198	XIX. Kapitaal	238
Staat van het globaal resultaat	200	XX. Voorzieningen	239
Componenten van het nettoresultaat	200	XXI. Staat van de schulden	240
Balans	201	XXII. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	241
Kasstroomoverzicht	202	XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten	242
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen	203	XXIV. Transacties tussen verbonden partijen	242
2. Toelichtingen	205	XXV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	242
I. Algemene informatie over de Vennootschap	205	XXVI. Financiële betrekkingen met derden	243
II. Voorstellingsbasis	205	XXVII. Feiten na balansdatum	244
III. Waarderingsregels	206	3. Verkorte versie van statutaire financiële staten over boekjaar 2021	245
IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	213	Resultatenrekening	245
V. Gesegmenteerde informatie - Operationeel resultaat	215	Staat van het globaal resultaat	247
VI. Gesegmenteerde informatie - Activa	218	Componenten van het nettoresultaat	247
VII. Gegevens over de dochterondernemingen	219	Balans	248
VIII. Overzicht toekomstige opbrengsten	220	Statutaire resultaatverwerking	249
IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	221	Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014	250
X. Financieel resultaat	221	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	251
XI. Belastingen	222	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	252
XII. Vastgoedbeleggingen	223		
XIII. Andere materiële vaste activa	228		
XIV. Financiële instrumenten	231		
XV. Activa bestemd voor verkoop	235		
XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	236		
XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	237		

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2021

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2021	FY 2020
I. Huurinkomsten		255.098	228.401
Huur	VIII	254.663	228.401
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		435	0
III. Met verhuur verbonden kosten		862	48
Te betalen huur op gehuurde activa		548	546
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-31	-751
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	345	252
Nettohuurresultaat	V	255.960	228.449
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		23.557	20.525
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		12.851	10.620
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		10.706	9.905
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-27.900	-24.688
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-13.104	-10.840
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-14.796	-13.848
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		26.828	18.417
Beheersvergoeding van het onroerend goed		1.088	1.079
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		7.985	866
Opbrengsten van zonne-energie	XIII	17.754	16.472
Vastgoedresultaat	V	278.445	242.703

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2021	FY 2020
IX. Technische kosten		-5.807	-5.420
Recurrente technische kosten		-5.772	-5.381
- Herstellingen		-4.346	-3.916
- Verzekeringspremies		-1.426	-1.464
Niet-recurrente technische kosten		-35	-40
- Schadegevallen		-35	-40
X. Commerciële kosten		-896	-685
Makelaarscommissies		-223	-177
Publiciteit		-433	-330
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-240	-178
XII. Beheerskosten vastgoed		-2.379	-2.219
Externe beheersvergoedingen		-430	-433
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-1.949	-1.786
Vastgoedkosten	V	-9.082	-8.325
Operationeel vastgoedresultaat	V	269.363	234.378
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap		-16.751	-14.314
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)		-1.423	-7.270
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	V	251.189	212.793
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	IX	6.410	408
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		22.668	6.450
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-16.258	-6.042
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	825.957	186.417
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		836.162	227.605
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-10.205	-41.188
Operationeel resultaat		1.083.557	399.619

Resultatenrekening vervolg

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2021	FY 2020
XX. Financiële inkomsten		467	398
Geïnde intresten en dividenden		302	254
Andere financiële inkomsten		165	144
XXI. Netto-intrestkosten		-38.513	-37.878
Intrestlasten op leningen		-21.687	-23.644
Geactiveerde intercalaire intresten		5.169	6.105
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-16.813	-15.933
Andere intrestkosten		-5.182	-4.406
XXII. Andere financiële kosten		-1.827	-1.194
Bankkosten en andere commissies		-85	-69
Andere financiële kosten		-1.742	-1.125
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	XIV	52.388	-31.049
Financieel resultaat	X	12.516	-69.723
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	18.623	4.831
Resultaat vóór belastingen		1.114.695	334.727
XXV. Vennootschapsbelasting		-120.639	-6.126
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen	XI	-120.639	-6.126
Nettoresultaat		994.056	328.601
Toerekenbaar aan:			
- Minderheidsbelangen		11.791	3.991
- Aandeelhouders van de Groep		982.266	324.610

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
I. Nettoresultaat	994.056	328.601
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	31.060	4.220
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	31.060	4.220
Herwaardering van zonnepanelen	31.060	4.220
Globaal resultaat	1.025.116	332.821
Toerekenbaar aan:		
- Minderheidsbelangen	13.162	3.914
- Aandeelhouders van de Groep	1.011.954	328.907

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
EPRA-winst	201.190	174.516
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	730.459	187.904
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	52.388	-31.049
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-1.772	-6.761
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	982.266	324.610

in euro (per aandeel) ²	FY 2021	FY 2020
EPRA-winst	1,10	1,00
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	4,00	1,08
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,29	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,01	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	5,38	1,87

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	FY 2021	FY 2020
EPRA-winst	1,10	1,00
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	4,00	1,08
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,29	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,01	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	5,38	1,87

¹ Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	31.12.2021	31.12.2020
Vaste activa		6.025.568	4.728.536
B. Immateriële vaste activa		1.101	1.193
C. Vastgoedbeleggingen	XII	5.795.243	4.566.601
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		5.379.045	4.206.902
Projectontwikkelingen		251.673	249.381
Andere: grondreserve		164.525	110.318
D. Andere materiële vaste activa	XIII	164.586	126.719
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		4.811	4.366
Andere: zonnepanelen		159.775	122.353
E. Financiële vaste activa	XIV	7.126	6.929
Activa aan reële waarde via resultaat		1.184	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		1.184	0
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs		5.942	6.929
Andere		5.942	6.929
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	XIV	5.931	2.747
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	51.581	24.346
Vlottende activa		80.657	61.869
A. Activa bestemd voor verkoop		286	15.543
Vastgoedbeleggingen	XV	286	15.543
D. Handelsvorderingen	XIV, XVI	14.840	12.073
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVIII	50.292	17.232
Belastingvorderingen		4.560	12.240
Andere vlottende activa		45.732	4.992
F. Kas en kasequivalenten	XIV	9.230	11.240
G. Overlopende rekeningen	XIV	6.008	5.781
Totaal activa		6.106.225	4.790.405

Balans – Passiva

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	31.12.2021	31.12.2020
Eigen vermogen		3.573.992	2.403.793
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		3.510.330	2.353.935
A. Kapitaal	XIX	196.378	188.130
Geplaatst kapitaal		211.695	200.171
Kosten kapitaalverhoging		-15.317	-12.041
B. Uitgiftepremies		1.206.266	923.843
C. Reserves		1.125.420	917.352
D. Nettoresultaat van het boekjaar		982.266	324.610
II. Minderheidsbelangen		63.662	49.858
Verplichtingen		2.532.233	2.386.612
I. Langlopende verplichtingen		2.143.942	1.938.131
A. Voorzieningen	XX	160	170
Andere		160	170
B. Langlopende financiële schulden	XIV, XXI	1.886.788	1.740.284
Kredietinstellingen		1.676.949	1.438.187
Andere		209.839	302.097
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	118.103	175.938
Indekkingsinstrumenten		67.821	129.901
Andere langlopende financiële verplichtingen	XXII	50.283	46.038
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		4.785	3.552
E. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		134.105	18.187
II. Kortlopende verplichtingen		388.292	448.481
B. Kortlopende financiële schulden	XIV, XXI, XXII	306.891	379.170
Kredietinstellingen		214.429	253.848
Andere		92.462	125.323
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	XIV	183	171
Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	3
Andere kortlopende financiële verplichtingen	XXII	183	168
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	XIV	46.945	41.439
Exit taks		0	0
Andere		46.945	41.439
Leveranciers		35.566	34.314
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		11.379	7.125
E. Andere kortlopende verplichtingen		6.927	7.049
Overige		6.927	7.049
F. Overlopende rekeningen	XIV	27.346	20.652
Totaal passiva		6.106.225	4.790.405

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2021	FY 2020
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		11.240	3.604
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		223.349	240.270
Nettoresultaat		994.056	328.601
Belastingen ¹	XI	120.639	6.126
Netto-interestkosten	X	38.513	37.878
Financiële inkomsten	X	-467	-398
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	IX	-6.410	-408
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten		1.146.331	371.798
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	-52.388	31.049
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-825.957	-186.417
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa		3.155	8.425
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	-18.623	-4.831
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		2.683	2.880
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-891.130	-148.893
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal		-31.852	17.366

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2021	FY 2020
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten		-353.012	-391.024
Investeringsactiviteiten		-368.271	-395.257
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen		-360.636	-388.971
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-7.635	-6.286
Verkoop		22.668	6.450
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		22.668	6.450
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		-7.409	-2.218
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIV	-11.409	-2.218
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIV	4.000	0
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten		127.653	158.390
Opname van leningen	XXI	580.498	738.528
Terugbetaling van leningen	XXI	-517.152	-456.866
Betaalde dividenden²		-86.818	-78.264
Kapitaalverhoging		196.893	0
Betaalde interesten³		-45.768	-45.009
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten		-2.010	7.636
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans		9.230	11.240

1 Inclusief de latente belastingen op de vastgoedportefeuille alsook de latente winstbelasting.

2 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2021 en 2020 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 58% respectievelijk 55% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

3 De betaalde financiële lasten worden sinds 2021 weergegeven onder de nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten. Voorheen werden deze weergegeven onder nettokasstromen met betrekking tot de operationele activiteiten. De cijfers van 2020 werden in deze zin aangepast.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2021

	01.01.2021	Toewijzing resultaat boekjaar 2020						Componenten van het totaalresultaat			Andere				31.12.2021
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividenduitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Minderheidsbelangen	Overige	
in euro (x 1.000)															
A. Kapitaal	188.130	0	0	0	0	0	0	0	0	6.014	2.234	0	0	0	196.378
Geplaatst kapitaal	200.171									9.115	2.409				211.695
Kosten kapitaalverhoging	-12.041									-3.101	-175				-15.317
B. Uitgiftepremies	923.843	0	0	0	0	0	0	0	0	225.960	56.463	0	0	0	1.206.266
C. Reserves	917.352	324.610	0	0	0	0	0	0	29.688	0	-145.520	0	0	-710	1.125.420
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	779.081		184.850				395					-4.435			959.891
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	46.163			20.796										-640	66.319
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 (+/-)	-81.819					-48.085									-129.904
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184														-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249														249
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634														-634
Andere reserves	31.115						17.347		29.688					-412	77.738
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	143.380	324.610	-184.850	-20.796		48.085	-17.742				-145.520	4.435		342	151.944
D. Nettoresultaat van het boekjaar	324.610	-324.610	0	0	0	0	0	982.266	0	0	0	0	0	0	982.266
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	2.353.935	0	0	0	0	0	0	982.266	29.688	231.974	-86.823	0	0	-710	3.510.330
Minderheidsbelangen	49.858							11.791	1.372					641	63.662
Totaal eigen vermogen	2.403.793	0	0	0	0	0	0	994.056	31.060	231.974	-86.823	0	0	-69	3.573.992

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2020

	01.01.2020	Toewijzing resultaat boekjaar 2019					Componenten van het totaalresultaat			Andere				31.12.2020
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividenduitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Nettore-sultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuzedividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Minderheidsbelangen	Overige	
in euro (x 1.000)														
A. Kapitaal	185.746	0	0	0	0	0	0	0	0	2.384	0	0	0	188.130
Geplaatst kapitaal	197.623									2.549				200.171
Kosten kapitaalverhoging	-11.877									-165				-12.041
B. Uitgiftepremies	876.849	0	0	0	0	0	0	0	0	46.994	0	0	0	923.843
C. Reserves	647.590	393.732	0	0	0	0	0	4.297	0	-127.642	0	0	-627	917.352
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	513.715		265.172								194			779.081
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	20.094			26.069										46.163
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-51.936					-29.883								-81.819
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184													-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249													249
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634													-634
Andere reserves	26.818							4.297						31.115
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	139.469	393.732	-265.172	-26.069		29.883				-127.642	-194		-627	143.380
D. Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	-393.732	0	0	0	0	324.610	0	0	0	0	0	0	324.610
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	2.103.917	0	0	0	0	0	324.610	4.297	0	-78.264	0	0	-627	2.353.935
Minderheidsbelangen	45.944						3.991	-78						49.858
Totaal eigen vermogen	2.149.861	0	0	0	0	0	328.601	4.220	0	-78.264	0	0	-627	2.403.793

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

2. TOELICHTINGEN

I. Algemene informatie over de Vennootschap

WDP is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2021 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 23 maart 2022.

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 van toepassing op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2021.

De geconsolideerde jaarrekening wordt voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2021 en 2020 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2019, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2020 en 2019.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format). Volgens de ESEF-vereisten zijn de primaire financiële overzichten gelabeld met XBRL-tags. Het jaarverslag in de iXBRL standaard kan geraadpleegd worden via www.wdp.eu en zie eveneens 12. *Bijlagen – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening*.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2021

- ◆ Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 *Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2*
- ◆ Aanpassing aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties is in 2021 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2022 en verder.

- ◆ Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa*: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- ◆ Aanpassingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten* – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS Practice Statement 2: *Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen*: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

III. Waarderingsregels

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:

- ◆ controle 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 controle over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

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

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

Joint ventures

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrekking tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Zoals gedefinieerd in IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures I Love Hungaria (waarin WDP 50% aanhoudt), WDPort of Ghent Big Box (waarin WDP 29% aanhoudt), WDP Luxembourg (waarin WDP 55% aanhoudt), WVI (waarin WDP 50% aanhoudt) en nanoGrid (waarin WDP 25% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, wordt nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille van I Love Hungaria, WDPort of Ghent Big Box, WDP Luxembourg en WVI weergegeven.

Het resultaat op transacties met bovenstaande joint ventures wordt niet geëlimineerd ten belope van het aandeel van de WDP Groep, maar wordt volledig erkend in het resultaat (namelijk onder de rubriek *Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en Financieel resultaat*).

Uit de consolidatie geëlimineerde transacties

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

Bedrijfscombinaties en goodwill

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

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

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 beant-

woorden aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst- en verliesrekening verwerkt na afstoting van een netto-investering.

Buitenlandse activiteiten

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

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

Vastgoedbeleggingen

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

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

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van de invoegetrede van IFRS 16), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

De financieringskosten die rechtstreeks toe te rekenen zijn aan de verwerving van een vastgoedbelegging, worden mee geactiveerd. Wanneer voor een bepaald actief specifieke middelen werden geleend, worden de effectieve financieringskosten van die lening tijdens de periode geactiveerd, verminderd met eventuele beleggingsinkomsten uit de tijdelijke belegging van die lening.

Na initiële opname, gebeurt de waardering van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met IAS 40 aan de reële waarde (fair value). Vanuit het standpunt van de verkoper, moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de transactiekosten. Deze transactiekosten die in mindering worden gebracht zijn afhankelijk van de geografische ligging van het vastgoed.

Dit impliceert dat de transactiekosten 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 (inclusief een raming voor onvoorziene 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.

De gerealiseerde winst/verliezen op de verkoop worden in resultatenrekening opgenomen onder de rubriek *Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen*. Het gerealiseerde resultaat wordt conform IAS 40 bepaald en dit is het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering. Dit gerealiseerd resultaat wordt erkend op het moment dat de notariële akte met betrekking tot de verkoop wordt verleden.

Andere materiële vaste activa

Algemeen

Andere materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen. De kostprijs omvat alle rechtstreeks toerekenbare kosten en het relevante gedeelte van de indirecte kosten die werden gemaakt om het actief gebruiksklaar te krijgen.

Toekomstige uitgaven voor herstellingen worden onmiddellijk in het resultaat opgenomen, tenzij ze de toekomstige economische winsten van het actief verhogen.

De lineaire afschrijvingsmethode wordt toegepast over de geschatte gebruiksduur van de activa. De gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden ten minste jaarlijks herzien aan het einde van elk boekjaar. De materiële vaste activa worden afgeschreven volgens de volgende afschrijvingspercentages:

- ◆ installaties, machines en gereedschap: 10-33%;
- ◆ rollend materieel: 10-33%;
- ◆ kantoomaterieel en -meubilair: 10-33%;
- ◆ computers: 10-33%;
- ◆ 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 gehewaardeerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

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

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site, wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost min de gecumuleerde afschrijvingen daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Lease-overeenkomst

WDP als lessee

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal 12 maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage

waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij *Vastgoedbeleggingen*. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

WDP als lessor

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal WDP, als lessor, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door WDP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultatenrekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee, zal door WDP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor WDP.

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

Bijzondere waardeverminderingen

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

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

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

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

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.

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 transactie-

kosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 *Financiële instrumenten* op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

Financiële activa aan reële waarde via resultaat

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

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI). Tot deze categorie behoren: kas en kasequivalenten, langetermijnvorderingen en handelsvorderingen. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maanden en geen significant risico van waardeverandering inhouden. De kasequivalenten die WDP aanhoudt bestaan uitsluitend uit bankdeposito's en worden bijgevolg volledig gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Voor WDP betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben. Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

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

Herwaarderingsen ten gevolge van variaties in de vreemde valuta van financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs in vreemde valuta, zijn een non-cash item en worden daarom beschouwd als onbeschikbaar.

Eigenvermogensinstrumenten

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

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

Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten in het kader van haar bedrijfsvoering. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

Derivaten worden gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties.

Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen. Deze derivaten worden opgenomen bij financiële activa of verplichtingen met wijzigingen in reële waarde via resultaat.

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.

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.

Personeelsbeloningen

De Vennootschap heeft een aantal defined contribution pensioenregelingen (toegezegdebijdragenregeling). Een toegezegdebijdragenregeling is een pensioenplan waarbij de Vennootschap vaste bijdragen afdraagt aan een aparte vennootschap. De Vennootschap heeft geen enkele verplichting (in rechte afdwingbare of feitelijke) om verdere bijdragen te betalen indien het fonds niet over voldoende activa zou beschikken om de pensioenen van alle werknemers te betalen met betrekking tot de diensten die zij hebben geleverd in de huidige of voorbije dienstperiodes. Bijdragen worden als lasten opgenomen, wanneer ze verschuldigd zijn, en worden dan opgenomen in de personeelskosten.

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

Opbrengsten

De huuropbrengsten bevatten huren en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

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

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

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

De opbrengsten van de verkoop van groene stroom aan de huurder, de verkoop van de groene stroom aan de verhuurder en groene stroomcertificaten worden erkend op het moment dat de groene stroom wordt opgewekt.

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.

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.

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*).
- ◆ Bepalen of een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt een business is en bijgevolg bepalen bij de verwerving van de controle over een dergelijke entiteit, of de acquisitie wordt beschouwd als een IFRS 3 *Business combination*, is een significante beoordeling.
- ◆ 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*).

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*).

Assumpties gehanteerd in de fair value-bepaling van zonnepanelen

WDP heeft een belangrijke investering gerealiseerd in zonne-energie. De zonnepanelen of PV-installaties aangebracht op een aantal sites, worden na initiële opname gewaardeerd volgens het herwaarderingsmodel conform IAS 16 en als vast actief geboekt onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt. Er bestaat geen best practice inzake de waarderingsmethode voor deze activaklasse. De fair value van de PV-installaties, wordt berekend aan de hand van een waarderingsmodel op basis van de toekomstige kasstromen (zie toelichting *te activa XIII. Andere materiële vaste activa*).

Assumpties gehanteerd in de bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. In het bepalen van de huidige waarde van deze toekomstige leasebetalingen worden enkele beoordelingen en schattingen gemaakt, met name bij het bepalen van de duurtijd van de concessie (afhankelijk van contractuele verlengingsmogelijkheden van de concessie enerzijds en de economische levensduur van het gebouw waar de vastgoedschatter rekening mee houdt in de reële waardebepaling anderzijds) en bij het bepalen van de incrementele rentevoet als discount rate van de leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht (zie toelichting *le instrumenten* XIV. *Financiële instrumenten*). Hierbij is de intrestcurve gebaseerd op observeerbare marktdata. De spread is gebaseerd op basis van recente transacties van WDP en vervolgens geactualiseerd aan de hand van evoluties in de markt en geëxtrapoleerd in functie van de termijn, bijgevolg is dit een niet-observeerbare input. Voor een sensitiviteitsanalyse van deze discount rate wordt verwezen naar toelichting XIV. *Financiële instrumenten*.

V. Gesegmenteerde informatie - Operationeel resultaat

		FY 2021								
in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	Overige joint ventures ²
I.	Huurinkomsten	77.234	122.697	6.854	48.313	0	255.098	2.886	271	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	256	455	548	-397	0	862	46	0	0
Nettohuurresultaat		77.491	123.153	7.401	47.916	0	255.960	2.932	271	0
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.341	1.982	1.652	11.582	0	23.557	106	0	0
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.801	-5.313	-1.640	-12.146	0	-27.900	-121	0	0
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	14.165	5.404	148	7.110	0	26.828	50	0	0
Vastgoedresultaat		91.196	125.226	7.562	54.462	0	278.445	2.967	271	0
IX.	Technische kosten	-2.266	-2.902	-226	-414	0	-5.807	-43	-18	0
X.	Commerciële kosten	-918	354	-114	-218	0	-896	-4	-50	-2
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.585	-370	-20	-404	0	-2.379	-12	0	0
Vastgoedkosten		-4.769	-2.917	-360	-1.036	0	-9.082	-59	-68	-2
Operationeel vastgoedresultaat		86.427	122.309	7.202	53.426	0	269.363	2.907	203	-2
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-16.751	-16.751	-358	-25	-33
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.550	-1.199	0	2.326	0	-1.423	0	0	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)		83.877	121.110	7.202	55.752	-16.751	251.189	2.549	178	-35
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6.410	0	0	0	0	6.410	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	341.108	390.139	45.433	49.278	0	825.957	9.267	8.551	4.402
Operationeel resultaat		431.395	511.248	52.635	105.030	-16.751	1.083.557	11.816	8.729	4.367

		FY 2020								
in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg²	Duitsland²	Overige joint ventures²
I.	Huurinkomsten	73.007	110.723	6.855	37.816	0	228.401	2.044	76	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	373	247	-495	-79	0	48	-35	0	0
Nettohuurresultaat		73.381	110.970	6.361	37.737	0	228.449	2.009	76	0
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.001	1.806	1.462	9.256	0	20.525	82	0	0
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-8.501	-4.705	-1.520	-9.963	0	-24.688	-89	0	0
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven¹	10.336	5.652	128	2.301	0	18.417	36	1	0
Vastgoedresultaat		83.217	113.723	6.431	39.332	0	242.703	2.039	77	0
IX.	Technische kosten	-2.362	-2.696	-190	-172	0	-5.420	-35	-18	0
X.	Commerciële kosten	-701	188	-75	-97	0	-685	-8	-77	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.540	-275	-40	-365	0	-2.219	-5	0	0
Vastgoedkosten		-4.604	-2.783	-304	-634	0	-8.325	-47	-95	0
Operationeel vastgoedresultaat		78.613	110.940	6.127	38.698	0	234.378	1.992	-18	0
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-14.314	-14.314	-241	-16	31
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-3.200	-1.523	0	-2.548	0	-7.270	0	0	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)		75.414	109.417	6.127	36.150	-14.314	212.793	1.751	-34	31
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	409	-20	20	0	0	408	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	65.462	115.980	3.408	1.567	0	186.417	4.544	752	0
Operationeel resultaat		141.285	225.376	9.555	37.717	-14.314	399.619	6.295	718	31

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2021 17,754 miljoen euro en in 2020 16,472 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (8,637 miljoen euro), Nederland (5,363 miljoen euro) en Roemenië (3,754 miljoen euro). Naast de opbrengsten van de zonne-energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/-kosten deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*. De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten in 2021 een eenmalige opbrengst gerelateerd aan de groenestroomcertificaten in Roemenië van 3,6 miljoen euro naast enkele niet-recurrente vergoedingen.

2 De joint ventures worden conform IFRS 11 *Gezamenlijke Overeenkomsten* verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het proportionele aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het proportionele aandeel in het resultaat van deze entiteiten, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

De segmenteringsbasis voor de rapportering 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 zes regio's. Meer informatie welke dochterondernemingen zich bevinden binnen de geografische regio's is terug te vinden in de groepsstructuur, zie toelichting *VII. Gegevens over de dochterondernemingen*.

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

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

VI. Gesegmenteerde informatie - Activa

31.12.2021

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.887.799	2.817.726	175.208	914.509	5.795.243	67.680	23.947	6.896
Bestaande gebouwen	1.848.822	2.575.827	174.550	779.846	5.379.045	56.806	4.641	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	9.315	185.707	0	56.650	251.673	10.874	19.306	6.896
Grondreserve	29.662	56.192	658	78.013	164.525	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	286	0	0	0	286	0	0	465
Andere materiële vaste activa	76.415	62.540	0	25.632	164.586	15	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.281	29	0	2.501	4.811	15	0	0
Andere: zonnepanelen	74.134	62.511	0	23.130	159.775	0	0	0

31.12.2020

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.703	4.443	3.276
Bestaande gebouwen	1.330.811	2.111.564	128.790	635.738	4.206.902	49.512	4.443	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	97.733	95.581	0	56.067	249.381	4.191	0	3.276
Grondreserve	18.032	41.465	514	50.307	110.318	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	15.543	0	0	0	15.543	0	0	544
Andere materiële vaste activa	62.217	50.625	0	13.877	126.719	0	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.047	82	0	2.237	4.366	0	0	0
Andere: zonnepanelen	60.170	50.543	0	11.639	122.353	0	0	0

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal	31.12.2021			31.12.2020
Naam en volledig adres van de zetel	% Eigendom	% Stemrecht	Consolidatiemethode	% Eigendom
WDP NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België	Moederonderneming			Moederonderneming
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland ¹	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ²	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Boekarest - Roemenië ³	85%	85%	Volledige consolidatie	80%
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁴	50%	50%	Equity methode	50%
WDP Port of Ghent Big Box NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁵	29%	29%	Equity methode	29%
nanoGrid BV - Churchillsteenweg 17 - 9320 Aalst - België ⁶	25%	25%	Equity methode	
WDP Luxembourg SA - Zone d'activité économique Wolser G 440 - 3434 Dudelange - Luxemburg ⁷	55%	55%	Equity methode	55%
WVI GmbH - Tillypark 1 - 86633 Neuburg a.d. Donau - Duitsland ⁸	50%	50%	Equity methode	50%

- WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.
- 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.
- In het kader van de stroomlijning van de Groep en haar buitenlandse non-REIT participaties, werden de aandelen van WDP Romania SRL en WDP Luxembourg SA aangehouden door WDP NV op 22 december 2020 middels een kapitaalverhoging door inbreng in natura ingebracht in WDP Invest NV. WDP Invest treedt vanaf voorvermelde datum op als autonoom investerings- en financieringsvehikel van de internationale activiteiten van de Groep. De participatieverhouding tussen WDP en partner/ondernemer Jeroen Biermans wijzigde in 2021 door een kapitaalverhoging van 80/20 naar 85/15.
- Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP NV en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.

- De joint venture werd in december 2020 opgericht tussen WDP NV en de mede-aandeelhouders Sakolaki en Vendis Capital (aandeelhouders van Exterioo, Juntoo en X²O Badkamers), met het oog op de uitbreiding van WDP Port of Ghent die zal worden gehuurd door deze retailers.
- WDP en energy proptech company nanoGrid (opgericht door Joost Desmedt) hebben in het laatste kwartaal van 2021 hun partnership bestendigd via een 25%-participatie.
- Dit betreft een joint venture, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017.
- Op 18 december 2019 heeft WDP, via zijn 100% dochteronderneming WDP Invest NV, een participatie verworven van 50% van de aandelen in WVI GmbH, een joint venture samen met VIB Vermögen.

De groepsstructuur wordt visueel weergegeven onder 7. *Corporate Governance Verklaring*.

I love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, nanoGrid BV, WDP Luxembourg SA en WVI GmbH zijn de joint ventures binnen de Groep en worden geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode.

Er is geen reconciliatieverschil tussen de waarde opgenomen in de balans volgens de vermogensmutatiemethode en het proportionele gedeelte van het eigen vermogen van deze joint ventures, noch zijn er dividenden uitgekeerd vanuit deze joint ventures, noch is er enige beperking op cash transfers naar de andere vennootschappen uit de Groep.

In de gesegmenteerde informatie worden WDP Luxembourg en WVI afzonderlijk weergegeven gezien de geografische spreiding. I Love Hungaria, WDPort of Ghent Big Box en nanoGrid worden weergegeven onder *Overige joint ventures*.

VIII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	2021	2020
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)		
op minder dan één jaar	276.042	246.279
tussen één jaar en vijf jaar	765.160	689.309
op meer dan vijf jaar	833.584	736.580
Totaal	1.874.786	1.672.168

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eerste vervaldag, zoals vastgelegd in de huurovereenkomsten.

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen, bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2021 en 2020 respectievelijk 1,3% en 1,6%.

De toekomstige opbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 12,1%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*).

Type-huurovereenkomst

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 (of driemaandelijks) 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)	FY 2021	FY 2020
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	22.668	6.450
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-16.258	-6.042
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	6.410	408

Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 6,4 miljoen euro. In 2021 werden de locaties te Anderlecht – Frans Van Kalkenlaan (België) en een gedeelte van de site te Leuven – Vaart 25-35 (België) verkocht.

X. Financieel resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Financiële inkomsten	467	398
Geïnde intresten en dividenden	302	254
Andere financiële inkomsten	165	144
Netto-intrestkosten	-38.513	-37.878
Intrestlasten op leningen	-21.687	-23.644
Geactiveerde intercalaire intresten	5.169	6.105
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.813	-15.933
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-2.475	-2.470
Andere intrestkosten	-2.707	-1.936
Andere financiële kosten	-1.827	-1.194
Bankkosten en andere commissies	-85	-69
Andere financiële kosten	-1.742	-1.125
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	52.388	-31.049
Financieel resultaat	12.516	-69.723

De commentaren bij het financieel resultaat zijn te lezen onder 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 72.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 8. *Risicofactoren* op blz. 153. 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)	FY 2021	FY 2020
Vennootschapsbelasting en exit taks	-7.497	-2.620
Latente belastingen	-113.226	-2.727
Roerende voorheffing op verplicht uit te keren dividenden van dochtervennootschappen	84	-779
Totaal	-120.639	-6.126

Bij het opstellen van de resultatenrekening werd vanaf 1 januari 2021 rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de huidige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021 zoals eerder toegelicht bij de publicatie van de jaarresultaten 2020 in januari 2021.¹

Dit heeft in 2021 een impact op de EPRA-winst van circa 3,6 miljoen euro en op het portefeuilleresultaat over 2021 van 99,2 miljoen euro via een latente belasting op portefeuilleresultaat. WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe van voorzichtigheid. Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, zal de vennootschap zijn belastingaangifte immers als FBI blijven indienen. Bovendien werden met de bevoegde autoriteiten in Nederland recent enkele belangrijke stappen gezet met betrekking tot behoud van het FBI-regime, echter hierover bestaat nog geen zekerheid.

¹ Zie persbericht van 29 januari 2021.

XII. Vastgoedbeleggingen

in euro (x 1.000)	31.12.2021						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.703	4.443
Investerings	49.594	124.877	471	80.868	255.812	4.710	6.779
Nieuwe aankopen	16.223	54.101	0	42.494	112.818	0	4.175
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	35.075	0	0	0	35.075	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-777	0	0	0	-777	0	0
Vervreemdingen	0	0	0	-243	-243	0	0
Variatie in de reële waarde	341.108	390.139	45.433	49.278	825.957	9.267	8.550
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	324.094	345.634	45.433	46.954	762.115	6.735	4.269
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	17.014	44.505	0	2.324	63.843	2.532	4.281
Reële waarde per 31.12.2021	1.887.799	2.817.726	175.208	914.509	5.795.243	67.680	23.947
Aanschaffingswaarde	1.083.338	1.948.689	107.508	821.636	3.961.171	50.050	14.644
Verzekerde waarde ¹	987.788	1.490.779	92.978	622.916	3.194.461	80.923	10.300
Huurinkomsten gedurende 2021	77.234	122.697	6.854	48.313	255.098	2.886	271

in euro (x 1.000)	31.12.2020						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.319.613	1.922.433	125.553	634.742	4.002.340	40.676	0
Investerings	71.199	168.141	343	90.372	330.054	8.438	4
Nieuwe aankopen	6.393	44.753	0	15.432	66.578	0	3.687
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-16.090	0	0	0	-16.090	0	0
Vervreemdingen	0	-2.698	0	0	-2.699	0	0
Variatie in de reële waarde	65.462	115.980	3.408	1.567	186.417	4.544	752
Latente variatie op bestaande panden (+/-)	59.555	91.312	3.408	-2.836	151.438	4.348	752
Latente variatie op activa in aanbouw (+/-)	5.908	24.668	0	4.403	34.979	197	0
Reële waarde per 31.12.2020	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.703	4.443
Aanschaffingswaarde	978.824	1.769.961	107.036	698.519	3.554.340	45.423	3.691
Verzekerde waarde ¹	861.224	1.426.978	92.978	524.560	2.905.740	81.902	9.988
Huurinkomsten gedurende 2020	73.007	110.723	6.855	37.816	228.401	2.044	76

¹ De verzekerde waarde betreft de nieuwbouwwaarde waarvoor 100% van de vastgoedportefeuille verzekerd is. Dit is exclusief de grond.

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. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75).

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van in de en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2021 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Ter informatie: niveau 1 van de fair value-hiërarchie bepaalt dat de reële waarde werd afgeleid op basis van genoteerde (niet-aangepaste) prijzen in een actieve markt voor identieke activa of passiva, terwijl niveau 2 gebaseerd is op andere gegevens dan voor niveau 1 welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

Er zijn geen activa die niet worden gewaardeerd volgens hun hoogste en beste gebruik, aangezien het gebruik voor geen enkel actief afwijkt van het hoogste en beste gebruik.

De positieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is te verklaren door het verscherpen van het rendement op logistiek vastgoed in de investeringsmarkt, alsook door een toename van de geschatte markthuurwaarden en de latente meerwaarden op de projectontwikkelingen (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

Het brutohuurrendement, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 5,2% per 31 december 2021 tegenover 6,1% per eind 2020.

Gedurende 2021 identificeerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 500 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Dit werd gerealiseerd in de verschillende kernmarkten: Benelux, Frankrijk, Duitsland en Roemenië. Voor een gedetailleerde beschrijving van de verschillende individuele aankopen en de (voorverhuurde) projecten die werden gerealiseerd en in uitvoering zijn, wordt verwezen naar 4. *Performance* op blz. 43.

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 2021 (met name het jaar van de aankoop van deze panden). In 2021 werd ook de beslissing genomen om enkele niet-strategische sites te Leuven en Anderlecht te verkopen. Deze sites genereerden huurgelden ten bedrage van 202.391 euro in 2021.

Aangekochte panden

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten 2021
Desteldonk, Korte Mate 1	BE	550	531
Lokeren, Brandstraat 30	BE	1.571	367
Londerzeel, Technologielaan 3	BE	860	220
Hasselt, Hanzeweg 18-21-22	NL	67	2
Dej (Cluj), Henri Coanda 13A	RO	476	48
Totaal		3.524	1.168

1. Waarderingsmethodologie

De schatting van een site, bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen, de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld kunnen worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde, wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele transactiekosten 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 transactiekosten en/of de btw af te trekken. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde, worden de theoretische lokale transactiekosten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 8,2%, Frankrijk: 5,6%, Duitsland: 7,6%, Luxemburg: 7% en Roemenië: 1,5%.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde¹

Niveau volgens IFRS	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde 31.12.2021 in euro (x 1.000)	Waarderingstechniek	Input	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2021	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2020
3	België	1.895.447	Discounted cash flow & Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	25 - 98 euro/m ² (46 euro/m ²)	23 - 123 euro/m ² (43 euro/m ²)
				Verdisconteringsvoet	3,3% - 6,7% (4,5%)	3,7% - 7,6% (5,8%)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	3,4% - 7,5% (4,8%)	4,2% - 8,1% (5,7%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 49 jaar (5,2 jaar)	1 maand - 26 jaar (4,2 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 maand - 49 jaar (8,0 jaar)	1 maand - 49 jaar (6,6 jaar)
3	Nederland	2.817.726	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	27 - 87 euro/m ² (54 euro/m ²)	25 - 85 euro/m ² (49 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	3,1% - 8,3% (4,2%)	3,9% - 9,9% (5,1%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 18 jaar (5,6 jaar)	1 maand - 19 jaar (6,2 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 maand - 18 jaar (5,9 jaar)	1 maand - 20 jaar (6,6 jaar)
3	Frankrijk	175.208	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	33 - 42 euro/m ² (40 euro/m ²)	38 - 40 euro/m ² (39 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	3,9% - 4,8% (4,3%)	4,8% - 7,2% (5,6%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 jaar - 8 jaar (3,6 jaar)	1,5 jaar - 9 jaar (3,7 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 jaar - 8 jaar (5,3 jaar)	2 jaar - 9 jaar (5,5 jaar)
3	Roemenië	914.509	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	24 - 84 euro/m ² (47 euro/m ²)	24 - 82 euro/m ² (48 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	6,8% - 8,3% (7,0%)	7,3% - 9,3% (7,5%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 maand - 13 jaar (6,4 jaar)	1 maand - 14 jaar (6,7 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 maand - 29 jaar (7,6 jaar)	1 maand - 27 jaar (8,0 jaar)
3	Luxemburg	67.680	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	60 euro/m ² (60 euro/m ²)	60 euro/m ² (60 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,4% (4,4%)	4,9% - 5,2% (4,9%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	4 jaar - 11 jaar (8,1 jaar)	5 jaar - 12 jaar (9,1 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	5 jaar - 13 jaar (9,6 jaar)	6 jaar - 14 jaar (10,7 jaar)
3	Duitsland	23.947	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	46 euro/m ² (46 euro/m ²)	46 euro/m ² (46 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,6% (5,6%)	5,6% (5,6%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	1 jaar - 3 jaar (1,8 jaar)	4 jaar (4 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	1 jaar - 4 jaar (2,6 jaar)	7 jaar (7 jaar)

¹ Voor andere niet-observeerbare inputs die niet weergegeven zijn in de bovenstaande tabel verwijzen we naar 9. Rapportage volgens erkende standaarden op blz. 179 en 6. Financiële resultaten en vastgoedverslag op blz. 90 (bouwjaar en verhuurbare oppervlakte in m²).

² Voor de GHW werd enkel rekening gehouden met de huurprijzen voor de beschikbare ruimtes. De grote bandbreedte (min./max.) wordt verklaard door de verschillende soorten opslagruimtes (van buitenopslag tot gekoelde magazijnen).

Bovenstaand overzicht geeft de niet-observeerbare inputs weer voor het bepalen van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille en voor de projecten in uitvoering.

Sensitiviteit van waarderingen

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

Niet-observeerbare input

	Impact op reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
GHW (in euro/m ²)	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervalddag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervalddag)	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
Verwachte groei van de huur (inflatie)	negatief	positief

Daarnaast is het in het algemeen zo, dat een stijging (daling) in de resterende looptijd van het huurcontract een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) als gevolg heeft. Een stijging (daling) van de bezettingsgraad kan een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) tot gevolg hebben.

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de portefeuille als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van 1% van de huurinkomsten, geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van circa 59 miljoen euro (ceteris paribus). Het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 25 basispunten, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de portefeuille van circa 330 miljoen euro (ceteris paribus).

2. Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP, volgt een gecentraliseerde aanpak, waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoedwaarderingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het Auditcomité. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV. 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	Land	Reële waarde in euro (x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België ¹	1.134.221	19%
Jones Lang LaSalle Belgium	België	761.226	13%
Cushman & Wakefield	Nederland	1.627.791	28%
CBRE Netherlands	Nederland	1.189.935	20%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	175.208	3%
CBRE Romania	Roemenië	914.509	16%
Cushman & Wakefield	Duitsland	23.947	0%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxemburg	67.680	1%
Totaal		5.894.517	100%

¹ Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria en WDPort of Ghent Big Box.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De Controllers staan 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 Controllers 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.

3. Klimaattransitie

Overal ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregulering worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie. Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken. Dit kan mogelijk een impact hebben op de manier waarop de markt dergelijke risico's bekijkt en hoe deze gereflecteerd worden in de verkoop en verhuur van vastgoed. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen weerspiegelen in de waarderingen hun begrip van hoe de markt duurzaamheid en klimaatregulering momenteel in rekening brengen bij vastgoedtransacties.

Het beheer van deze klimaatgerelateerde risico's maakt integraal deel uit van het risicobeheer van de WDP Groep, zie hoofdstuk 8. *Risicofactoren* op blz. 152. Zo lanceerde de WDP in januari 2022 een ambitieus klimaatactieplan, het WDP Climate Action Plan. Het WDP Climate Action Plan is een duidelijk en transparant kader met oog voor zowel klimaatrisico's als business opportuniteiten (zie 4. *Performance* op blz. 30. Zo stelt WDP zichzelf onder andere als target om de aanbevelingen van de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) te implementeren tegen 2024, zie hoofdstuk 9. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 187.

XIII. Andere materiële vaste activa

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro (x 1.000)	31.12.2021			31.12.2020		
	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS
Niveau volgens IFRS	3	n.r.		3	n.r.	
Per einde van het vorige boekjaar	122.353	4.366	126.719	121.010	4.234	125.244
Investeringen	5.993	1.238	7.231	4.352	1.101	5.453
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	0
Verwervingen via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	0	0	0	-266	-266
Herwaardering van zonnepanelen	32.852	0	32.852	4.220	0	4.220
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.423	-793	-2.216	-7.230	-702	-7.932
Per einde van het boekjaar	159.775	4.811	164.586	122.353	4.366	126.719
Aanschaffingswaarde	130.765	9.565	140.330	122.086	8.154	130.240

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

Verzekerde waarde – Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Roemenië
Verzekerde waarde (in euro x 1.000)	22.430	35.733	12.365

Waarderingsmethodologie – Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Roemenië
Niveau (IFRS)	3	3	3
Reële waarde per 31.12.2021 in euro (x 1.000)	74.134	62.511	23.130
Opbrengsten 2021 ¹ (in euro x 1.000)	8.637	5.363	3.754
waarvan groenestroomcertificaten	7.214	2.983	2.704
waarvan groene stroom (verminderd met gerelateerde kosten)	1.423	2.380	1.051

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 ermee gepaard gaan.

	België Discounted cash flow	Nederland Discounted cash flow	Roemenië Discounted cash flow
Waarderingstechniek			
Impliciete zonneshijnduur	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2021 bestaat het zonnepanelenpark uit 47 sites.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 900 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2021 bestaat het zonnepanelenpark uit 45 sites.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 1.250 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2021 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 minimum tien en maximum twintig jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 93-450 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 67,5 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 97-148 euro per MWh bedraagt.	De groenestroomcertificaten (GSC) worden door de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) toegekend voor elk project voor een periode van vijftien jaar vast. De PV-projecten voor WDP in Roemenië ontvangen 4 GSC per MWh geproduceerde groene energie (waarvan twee met uitstel conform het regelgevend kader). De certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de gereguleerde markt aan een prijs die 29 euro per certificaat bedraagt. Wat de grondparkeren betreft, heeft WDP een afnamecontract van tien jaar met Enel (een internationale leider in de energiemarkt).
Energieprijs	De energieprijzen stijgt met 1,5% per jaar. Als startpunt wordt een gemiddelde prijs geselecteerd van de Belgische forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power BE - zie www.theice.com/marketdata/reports).	De energieprijzen stijgt met 1,5% per jaar. Als startpunt wordt een gemiddelde prijs geselecteerd van de Nederlandse forwardmarkt voor elektriciteit (ICE Endex Power NL - zie www.theice.com/marketdata/reports).	De energieprijzen stijgt met 1,5% per jaar. Als startpunt wordt een gemiddelde prijs geselecteerd van de forwardmarkt voor elektriciteit.
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.

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
Rendement zonnepanelen	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

31.12.2021						
in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaar- deerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2	1.182		1.182	1.182
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		5.942	5.942	5.942
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		5.931	5.931	5.931
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		14.840	14.840	14.840
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		9.230	9.230	9.230
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		52	52	52
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2		0	0	0
Totaal			1.182	35.995	37.177	37.177
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		209.358	209.358	209.615
Bankschuld	I. B.	2		1.676.949	1.676.949	1.676.949
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		480	480	480
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	67.821		67.821	67.821
Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3		50.256	50.256	50.256
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	II. B.			92.200	92.200	92.461
Commercial paper	II. B.	2		200.000	200.000	200.000
Bankschuld	II. B.	2		14.429	14.429	14.429
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		262	262	262
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3		183	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		46.945	46.945	46.945
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		5.120	5.120	5.120
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	439		439	439
Totaal			68.260	2.296.182	2.364.442	2.364.960

31.12.2020						
in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaar- deerd tegen reële waarde via resultaat	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2				
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		6.929	6.929	6.929
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		2.747	2.747	2.747
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		12.073	12.073	12.073
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		11.240	11.240	11.240
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		77	77	77
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2		0	0	0
Totaal			0	33.067	33.067	33.067
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		301.355	301.355	302.424
Obligatielening: retail bond	I. B.	1		0	0	0
Bankschuld	I. B.	2		1.438.187	1.438.187	1.438.187
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		742	742	742
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I.C.	2	128.630		128.630	128.630
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	I.C.	2	1.271		1.271	1.271
Overige langlopende financiële verplichtingen	I.C.	3		46.011	46.011	46.011
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: retail bond	II. B.	1		125.000	125.000	126.018
Commercial paper	II. B.	2		191.500	191.500	191.500
Bankschuld	II. B.	2		62.348	62.348	62.348
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		323	323	323
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II.C.	2	3		3	3
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	II.C.	2				
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	3		168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.	2		41.439	41.439	41.439
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		7.772	7.772	7.772
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	501		501	501
Totaal			130.405	2.214.845	2.345.250	2.347.337

Waardering van financiële instrumenten

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1, 2 en 3 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering tegen reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

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

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

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

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de vastgoedportefeuille en de financiële verplichtingen aangelegd conform IFRS 16 waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs.

Bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting zit vervat in de rubrieken *Overige langlopende financiële verplichtingen* en *Overige kortlopende financiële verplichtingen*. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De sensitiviteit van de bepaling van deze financiële verplichting kan als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van de discount rate met 50 basispunten, zou aanleiding hebben gegeven tot een daling (stijging) van de financiële verplichting van circa 3,5 miljoen euro, met een impact op de schuldgraad van 0,1%.

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

in euro (x 1.000)	31.12.2021
Tussen een en twee jaar	367.780
Tussen twee en vijf jaar	693.212
Meer dan vijf jaar	1.080.743
Totaal	2.141.735

Financiële instrumenten aan reële waarde conform IFRS 9

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Gezien de hoge indekkingsgraad van 82,9% per eind 2021 is het renterisico beperkt en aldus de volatiliteit van de EPRA-winst. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties. Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

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

31.12.2021				
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.317.425	0,77	6,4
Totaal		1.317.425	0,77	6,4
31.12.2020				
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.267.425	0,91	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	50.000	-0,02	10,4
Totaal		1.317.425	0,77	7,4

De variaties in de reële waarde en de waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkingsinstrumenten zijn als volgt:

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Reële waarde op balansdatum	-66.636	-129.904
Financiële vaste activa	1.184	0
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	1.184	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	67.821	129.901
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	67.821	129.901
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	3
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	3
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	63.268	-48.085
Opbrengsten	63.268	2.464
Kosten	0	-50.549

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

Wijziging van de rente	Impact op de wijziging in reële waarde van de IRS'en per 31.12.2021 (in euro x 1.000.000)
-0,50%	-38,2
-0,25%	-18,9
0,00%	0,0
0,25%	18,6
0,50%	36,6

Voor de impact van de rentewijzigingen op de EPRA-winst, wordt verwezen naar 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 101.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

in euro (x 1.000)	31.12.2021
Tussen één en twee jaar	32.180
Tussen twee en vijf jaar	25.399
Meer dan vijf jaar	7.999
Totaal	65.578

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperken-de factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 8. *Risicofactoren* op blz. 153. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegenpartijrisico), zie hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 83. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 101 alsook naar toelichting XXI. *Staat van de schulden*.

XV. Activa bestemd voor verkoop

in euro (x 1.000)	31.12.2021						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	15.543	0	0	0	15.543	0	0
Investeringen	138	0	0	0	138	0	0
Overdrachten van vastgoedbeleggingen	777	0	0	0	777	0	0
Vervreemdingen	-16.172	0	0	0	-16.172	0	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	286	0	0	0	286	0	0

in euro (x 1.000)	31.12.2020						
	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	4.292	1.486	0	0	5.778	0	0
Investeringen	-252	14	0	0	-238	0	0
Overdrachten van vastgoedbeleggingen	16.090	0	0	0	16.090	0	0
Vervreemdingen	-4.587	-1.500	0	0	0	0	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	15.543	0	0	0	15.543	0	0

Momenteel staat er een bedrag van 0,3 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Klanten	15.501	12.700
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-3.048	-3.677
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	2.388	3.050
Handelsvorderingen	14.840	12.073

Handelsvorderingen zijn vooraf aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	11.834	8.482
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 30-60 dagen	559	19
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 60-90 dagen	102	279
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen > 90 dagen	3.005	3.921
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-3.048	-3.677
Totaal klanten	15.501	12.701
 waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-3.048	-3.677

Dubieuze debiteuren – mutatietabel

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Per einde van het vorige boekjaar	-3.677	-2.765
Toevoegingen	-31	-751
Terugnages	345	252
Andere	315	-413
Per einde van het boekjaar	-3.048	-3.677

De provisie voor dubieuze debiteuren bedraagt 3,0 miljoen euro en is afgenomen ten opzichte van vorig jaar.

Ook in 2021 bleef de impact van de Covid-19-pandemie op het betalingsgedrag van de klanten gering. De inning van de huur volgt een regulier en consistent patroon.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis een inschatting gemaakt wordt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande 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 afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant (vandaag 5%). Voor de voornaamste huurders zie 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 88. Daarnaast wordt het kredietrisico beperkt door het maximale risico per site van 5% (vandaag 2%).

XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Per einde van het vorige boekjaar	24.346	19.707
Oprichting van nieuwe joint ventures	0	18
Aankoop van nieuwe joint ventures	549	0
Kapitaalverhogingen in joint ventures	8.060	200
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18.623	4.831
Overige	3	-410
Per einde van het boekjaar	51.581	24.346

XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Belastingvorderingen	4.560	12.240
Andere vlottende activa	45.732	4.992
Totaal	50.292	17.232

De belastingvorderingen zijn voornamelijk gerelateerd aan de investeringen in Roemenië en Nederland voor de nieuwbouwprojecten. Hier geldt namelijk geen systeem van medecontractant, dus op elke investering is er respectievelijk 19% en 21% btw te recupereren.

De toename in de andere vlottende activa is toe te wijzen aan vorderingen op joint ventures en voorschotten in het kader van vastgoedinvesteringen.

XIX. Kapitaal

		Evolutie geplaatst kapitaal per 31.12.2021 in euro (x 1.000)	Aantal aandelen ¹
	Oprichting Rederij De Pauw	50	0
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	0
	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	0
	Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	0
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves teneinde af te ronden naar euro	327	0
	Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	0
1999	Geplaatst kapitaal en aantal aandelen op moment van beursgang (juni 1999)	49.425	46.480.000
2001	Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	1.817.151
2001	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	46	0
2003	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	27.598	6.899.592
2006	Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International	29.415	4.952.304
2006	Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009	Kapitaalverhoging DHL-transactie	6.478	5.654.131
2009	Kapitaalverhoging	25.130	21.934.388
2011	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.216	4.553.059
2011	Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.642	3.179.022
2012	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.988	4.354.091
2012	Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	675	589.582
2012	Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	5.910	5.158.524
2013	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.600	4.015.172
2013	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	3.400	2.967.713
2014	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.693	3.222.219
2014	Kapitaalverhoging Tiel-transactie	7.213	6.293.560
2015	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie	5.468	4.772.796
2015	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.102	2.707.516
2016	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.603	3.144.561
2016	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	19.004	16.586.920
2017	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.933	3.432.527
2017	Kapitaalverhoging via partiële splitsing en daarop volgende inbreng in natura	1.547	1.350.111
2018	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.989	3.481.275
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (1)	360	314.020
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (2)	956	834.582
2018	Kapitaalverhoging transactie Tiel, Veghel en Bleiswijk	3.133	2.734.914
2019	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.646	2.309.475
2019	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	10.025	8.750.000
2020	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.549	2.224.662
2021	Kapitaalverhoging transactie Sip-Well	400	348.975
2021	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	7.834	6.837.607
2021	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.409	2.102.558
2021	Kapitaalverhoging transactie DPG Media Services	881	769.186
Totaal		211.695	184.772.193

1 Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. De tabel werd in deze zin aangepast.

	31.12.2021	31.12.2020
Aantal aandelen in omloop bij aanvang van het boekjaar¹	174.713.867	172.489.205
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.102.558	2.224.662
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	1.118.161	0
Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	6.837.607	0
Aantal aandelen in omloop bij het einde van het boekjaar²	184.772.193	174.713.867
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep in euro (x 1.000)	982.266	324.610
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep per aandeel in euro ³	5,38	1,87

1 Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. De tabel werd in deze zin aangepast.

2 Als gevolg van de kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro van januari 2021 en de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro begin februari bedraagt het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het dividend van boekjaar 2020 (betaalbaar in 2021) 181.900.449. Ook in maart 2022 vond een kapitaalverhoging via inbreng in natura plaats voor 36,8 miljoen euro. Daardoor bedraagt het aantal dividendgerechtigde aandelen voor het dividend van boekjaar 2021 (betaalbaar in 2022) 185.931.267. Voor meer informatie hieromtrent wordt verwezen naar 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 82.

3 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

WDP heeft slechts één categorie van aandelen, namelijk gewone aandelen (zonder nominale waarde). 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 Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen overeenkomstig de haar toegekende machtiging inzake toegestaan kapitaal. Op 31 december 2021 heeft de Raad van Bestuur nog geen gebruik gemaakt van deze machtiging. Zie voor meer informatie omtrent de machtiging inzake toegestaan kapitaal ook de toelichting in hoofdstuk 11. *Permanent document* op blz. 261 en XXVII. *Feiten na balansdatum*.

XX. Voorzieningen

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Beginsaldo	170	357
Gebruikte bedragen	0	0
Toevoegingen	0	0
Terugname	-10	-187
Eindsaldo	160	170
Tijdstip van de verwachte uitstroom van economische middelen	< 5 jaar	< 5 jaar

In de loop van het boekjaar 2021 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 2021 bedraagt nog 0,2 miljoen euro.

Die voorzieningen werden hoofdzakelijk aangelegd voor de mogelijke sanering van de terreinen in Heppignies - rue de Capilône, Vilvoorde - Havendoklaan 10, Aalst - Tragel 47 en Anderlecht - Frans Van Kalkenstraat 9.

XXI. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Commercial paper	200.000	191.500	200.000	191.500				
Straight loans	4.733	9.173	4.733	9.173				
Roll-over kredieten	9.696	53.174	9.696	53.174				
Obligatielening	92.200	125.000	92.200	125.000				
Overige	262	323	262	323				
Kortlopende financiële schulden	306.891	379.170	306.891	379.170				
Roll-over kredieten	1.676.949	1.438.187			957.790	718.138	719.159	720.049
Obligatielening	209.358	301.355			59.865	92.200	149.494	209.155
Overige	480	742			480	657	0	85
Langlopende financiële schulden	1.886.788	1.740.284			1.018.135	810.995	868.653	929.289
Totaal	2.193.679	2.119.454	306.891	379.170	1.018.135	810.995	868.653	929.289

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 77.

Voor verdere informatie betreffende de bankconvenanten die van toepassing zijn, zie toelichting XXV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 101.

Voor de berekening van de schuldgraad volgen de GVV-wetgeving, verwijzen we naar 12. *Bijlagen* op blz. 282.

XXII. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Langlopende financiële verplichtingen	50.256	46.011
Financiële verplichting conform IFRS 16	50.256	46.011
Kortlopende financiële verplichtingen	183	168
Financiële verplichting conform IFRS 16	183	168
Totaal	50.439	46.179

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de vervaldagen van deze verplichting.

in euro (x 1.000)	Totaal per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Financiële verplichting conform IFRS 16	50.439	46.179	183	168	1.402	1.834	48.854	44.177

XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	77,3	69,2
a) Administratief personeel	43,1	40,8
b) Technisch personeel	34,2	28,4
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	77,3	69,2
West-Europa	60,3	52,6
Centraal- en Oost-Europa	17,0	16,6
Personeelskosten (in euro x 1.000)	8.234	6.834
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	6.547	5.248
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.022	894
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	303	305
d) Andere personeelskosten	362	387

1 VTE staat voor Voltijdse Equivalenten.

XXIV. Transacties tussen verbonden partijen

De vergoedingen in 2021 van de niet-uitvoerende bestuurders (ten belope van 215.000 euro), de vergoeding van Tony De Pauw (ten belope van 898.850 euro), de vergoeding van Joost Uwents (ten belope van 1.368.680 euro) alsook de vergoedingen van de leden van het Managementcomité (ten belope van 2.629.130 euro exclusief de vergoedingen van de twee CEO's) worden toegelicht in het remuneratieverslag van hoofdstuk 7. *Corporate Governance Verklaring* op blz. 125.

In februari 2021 werd een kapitaalverhoging gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek. Via pre-allocatie werd er voor 20 miljoen euro (zijnde 683.761 aandelen) toegekend aan de maatschap RTKA.

De maatschap RTKA participeerde als aandeelhouder van WDP in de kapitaalverhogingen die plaatsvonden naar aanleiding van de aanbidding van een keuzedividend in mei 2020 en mei 2021; dit telkens voor 100% van de participatie die zij op dat moment aanhield.

In 2021 vonden er ook transacties plaats tussen WDP en zijn joint ventures I Love Hungaria, WDP Luxembourg, WVI, nanoGrid en WDPort of Ghent Big Box. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP heeft uitstaan op de joint ventures. Het betreft hoofdzakelijk de langetermijnvorderingen, de kortetermijnvorderingen, de aangerekende managementfee en de financiële opbrengsten die geboekt zijn in WDP en ontvangen zijn van I Love Hungaria, WDP Luxembourg, WVI, nanoGrid en WDPort of Ghent Big Box.

De transacties vonden plaats aan marktconforme voorwaarden.

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Vorderingen	7.410	9.176
Op meer dan een jaar	5.942	6.929
Op hoogstens een jaar (intresten en openstaand klantensaldo)	1.468	2.246
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	445	211
Managementfee en andere	445	211
Financieel resultaat	246	200
Opbrengsten uit financiële vaste activa	246	200

XXV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 31 december 2021 voor een totaalbedrag van 5.072.026 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	31.12.2021
Milieu	1.464.848
Huur en concessie	2.709.199
Services	7.979
Uitvoering van werken	890.000

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in 4. *Performance* op blz. 43.

De moederonderneming WDP NV heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- ◆ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 3 miljoen euro werd opgenomen).
- ◆ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 9 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- ◆ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 17,5 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.
- ◆ Een persoonlijke borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WVI GmbH ten belope van 35 miljoen euro ten gunste van BNPPF.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende covenanten:

- ◆ Een Interest Coverage Ratio¹ van minstens 1,5x. Voor 2021 bedraagt deze 5,6x.
- ◆ Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-wet. Per 31 december 2021 bedragen deze respectievelijk 38,4% en 38,1%.
- ◆ Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 31 december 2021 bedraagt deze ratio 0,3%.
- ◆ Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de groep. Per 31 december 2021 bedraagt deze ratio 1%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers²:

- ◆ Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheek (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 31 december 2021 geen hypotheek of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- ◆ Verbintenis om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie 11. *Permanent document* op blz. 256.

- ◆ Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP historisch voor een kredietpakket de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- ◆ 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.

Per 31 december 2021 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten en verbintenissen voldaan naar alle financiers toe.

XXVI. Financiële betrekkingen met derden

in euro	31.12.2021	31.12.2020
Commissaris		
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris	188.375	184.730
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	41.835	45.556
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	13.250	30.724
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Belastingadviesopdrachten	57.653	37.053

In toepassing van artikel 3:64, §1-5 WvV: onverminderd mandaat. Voor deze berekening worden de honoraria voor diensten gefactureerd door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV beschouwd, met uitzondering van honoraria voor wettelijke opdrachten toevertrouwd aan de commissaris van de vennootschap. WDP NV heeft de 70%-regel per 31 december 2021 niet overschreden.

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

2 Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

in euro	31.12.2021	31.12.2020
Erelonen inzake financiële dienst	96.846	82.822
in euro	31.12.2021	31.12.2020
Erelonen van de vastgoeddeskundigen	481.515	475.362
Stadim	102.439	101.789
Cushman & Wakefield - Nederland	121.406	136.707
BNP Paribas Real Estate	14.400	13.300
CBRE - Nederland	83.060	78.675
Jones Lang LaSalle - België	50.960	46.411
CBRE - Romania	93.850	93.050
Cushman & Wakefield - Duitsland	8.250	0
Jones Lang LaSalle - Luxemburg	7.150	5.430
in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Verzekeringspremies	2.467	2.249
België	692	662
Nederland	1.158	1.070
Frankrijk	81	81
Luxemburg	55	43
Roemenië	372	298
Zonnepanelen België	37	31
Zonnepanelen Nederland	48	42
Zonnepanelen Roemenië	23	22

XXVII. Feiten na balansdatum

Volgende gebeurtenis na balansdatum heeft zich voorgedaan:

- ◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 36,8 miljoen euro.³

De oorlog in Oekraïne heeft, in combinatie met een stijgende rente omwille van inflatie, geleid tot verhoogde marktvolatiliteit en onzekerheid rond de macro-economische vooruitzichten. Op korte termijn ziet WDP als impact een stijgende cost of capital om de groei te financieren en een verhoogde prijsdruk en langere levertermijn voor de bouwmaterialen.

Op langere termijn zal het belang van logistiek enkel verder worden benadrukt door een versterkte regionalisering en verdere investeringen in supply chain, alsook een versnelde energietransitie.

Voor een beschrijving van gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan na 31 december 2021, wordt verwezen naar 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 83.

³ Zie [persbericht](#) van 10 maart 2022

3. VERKORTE VERSIE VAN STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN OVER BOEKJAAR 2021

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP NV. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aan-

vaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. De statutaire jaarrekening wordt bij publicatie van dit jaarverslag nog niet neergelegd.

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
I. Huurinkomsten	77.932	73.700
Huur	77.496	73.700
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0
III. Met verhuur verbonden kosten	256	373
Te betalen huur op gehuurde activa	168	166
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-31	-45
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	120	252
Nettohuurresultaat	78.188	74.073
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.553	8.126
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	2.270	2.035
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	6.283	6.091
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.004	-8.631
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-2.339	-2.083
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-6.666	-6.548
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	14.170	10.342
Beheersvergoeding van het onroerend goed	922	891
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	4.611	616
Opbrengsten van zonne-energie	8.637	8.835
Vastgoedresultaat	91.906	83.911

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
IX. Technische kosten	-2.309	-2.407
Recurrente technische kosten	-2.298	-2.456
- Herstellingen	-2.080	-2.201
- Verzekeringspremies	-218	-255
Niet-recurrente technische kosten	-10.690	48.882
- Schadevergoedingen	-10.690	48.882
X. Commerciële kosten	-945	-728
Makelaarscommissies	-135	-125
Publiciteit	-750	-572
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-60	-31
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.600	-1.567
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-1.600	-1.567
Vastgoedkosten	-4.854	-4.702
Operationeel vastgoedresultaat	87.052	79.209
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	10.684	8.652
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.550	-3.200
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	95.185	84.661
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6.410	409
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	22.668	4.950
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-16.258	-4.542
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	346.926	66.715
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	347.916	78.808
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-990	-12.093
Operationeel resultaat	448.522	151.785

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
XX. Financiële inkomsten	44.058	45.944
Geïnde intresten en dividenden	43.889	45.831
Andere financiële inkomsten	169	113
XXI. Netto-intrestkosten	-41.110	-41.621
Intrestlasten op leningen	-21.509	-23.316
Geactiveerde intercalaire intresten	1.523	1.167
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-16.813	-15.933
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Andere intrestkosten	-4.310	-3.540
XXII. Andere financiële kosten	-1.189	-991
Bankkosten en andere commissies	-70	-54
Andere financiële kosten	-1.118	-937
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	52.388	-31.049
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	52.388	-31.049
Financieel resultaat	54.148	-27.717
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	479.578	201.339
Resultaat vóór belastingen	982.248	325.407
XXIV. Vennootschapsbelasting	18	-797
XXV. Exit taks	0	0
Belastingen	18	-797
Nettoresultaat	982.266	324.610

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
I. Nettoresultaat	982.266	324.610
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	29.688	4.297
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	29.688	4.297
Herwaardering van zonnepanelen	12.802	915
Herwaardering van zonnepanelen van deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	16.886	3.382
Globaal resultaat	1.011.954	328.907

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
EPRA-winst	99.513	90.396
Resultaat op de portefeuille	353.336	67.124
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	479.578	201.339
Herwaardering financiële instrumenten	52.388	-31.049
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.550	-3.200
Nettoresultaat (IFRS)	982.266	324.610

in euro (per aandeel) ¹	31.12.2021	31.12.2020
EPRA-winst	0,54	0,52
Resultaat op de portefeuille	1,93	0,39
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	2,63	1,16
Herwaardering financiële instrumenten	0,29	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,01	-0,02
Nettoresultaat (IFRS)	5,38	1,87

in euro (per aandeel) (verwaterd) ¹	31.12.2021	31.12.2020
EPRA-winst	0,54	0,52
Resultaat op de portefeuille	1,93	0,39
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	2,63	1,16
Herwaardering financiële instrumenten	0,29	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,01	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	5,38	1,87

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Vaste activa	5.762.120	4.561.658
B. Immateriële vaste activa	1.086	1.170
C. Vastgoedbeleggingen	1.903.060	1.455.957
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.863.989	1.340.098
Projectontwikkelingen	9.315	97.733
Andere: grondreserve	29.756	18.126
D. Andere materiële vaste activa	76.525	62.327
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	2.391	2.157
Zonnepanelen	74.134	60.170
E. Financiële vaste activa	1.477.303	1.301.455
Activa aan reële waarde via resultaat	1.184	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.184	0
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	1.476.119	1.301.455
Andere	1.476.119	1.301.455
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	996	1.013
I. Uitgestelde belastingen	0	0
J. Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode	2.303.149	1.739.736
Vlottende activa	72.327	62.074
A. Activa bestemd voor verkoop	286	15.543
Vastgoedbeleggingen	286	15.543
D. Handelsvorderingen	3.641	4.404
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	64.092	38.134
Belastingvorderingen	50	65
Andere vlottende activa	64.042	38.068
F. Kas en kasequivalenten	2.934	2.869
G. Overlopende rekeningen	1.373	1.124
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	0	0
Voorafbetaalde vastgoedkosten	974	369
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	52	77
Andere	347	677
Totaal activa	5.834.447	4.623.732

Balans - Passiva

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Eigen vermogen	3.510.330	2.353.935
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	3.510.330	2.353.935
A. Kapitaal	196.378	188.130
B. Uitgiftepremies	1.206.266	923.843
C. Reserves	1.125.420	917.352
D. Nettoresultaat van het boekjaar	982.266	324.610
Verplichtingen	2.324.117	2.269.797
I. Langlopende verplichtingen	1.989.275	1.891.844
A. Voorzieningen	160	170
B. Langlopende financiële schulden	1.886.788	1.731.284
Kredietinstellingen	1.676.949	1.429.929
Andere	209.358	301.355
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	102.237	160.264
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	90	126
II. Kortlopende verplichtingen	334.842	377.953
B. Kortlopende financiële schulden	297.369	347.913
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	138	126
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	20.254	15.824
E. Andere kortlopende verplichtingen	358	313
F. Overlopende rekeningen	16.723	13.777
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	8.197	4.783
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	5.609	7.708
Andere	2.917	1.285
Totaal passiva	5.834.447	4.623.732

Statutaire resultaatverwerking

in euro (x 1.000)

	31.12.2021	31.12.2020
A. Nettoresultaat	982.266	324.610
B. Toevoeging / onttrekking reserves	914.505	174.597
1. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	776.679	184.850
boekjaar	776.679	184.850
2. 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
3. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
4. 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	63.268	-48.085
boekjaar	63.268	-48.085
5. 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
6. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
7. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
8. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
9. Toevoeging aan / onttrekking van andere reserves ²	74.557	37.832
boekjaar	74.557	37.832
10. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 GVV-KB	91.834	86.396
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	71.786	59.124
E. Over te dragen resultaat	-95.858	4.492

1 Deze post bevat variatie in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de 100%-deelnemingen. Latente belastingen met betrekking tot het vastgoed worden niet in rekening genomen.

2 Deze post bevat het aandeel in de winst of verlies van de deelnemingen waarbij WDP minder dan 100% aanhoudt.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-dochterondernemingen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken

naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van deze 100%-deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming-GVV zelf (er is als het ware een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de resultaatverwerking). Het resultaat van de niet 100%-dochterondernemingen wordt volledig toegewezen aan niet-beschikbare reserverubrieken.

Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Nettoresultaat	982.266	324.610
Afschrijvingen (+)	4.149	3.548
Waardeverminderingen (+)	31	294
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-584	-252
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	-517.733	-152.886
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	-6.410	-409
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	-346.926	-66.715
Dividenden ontvangen van de niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	0	0
Gecorrigeerd resultaat (A)	114.792	108.189
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	4.435	-194
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-4.435	0
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	0	0
Nettomeerwaarden bij realisatie van vastgoed niet-vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	-194
Totaal (A+B) x 80%	91.834	86.396
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	91.834	86.396

De verplichting tot uitkering in de GVV-wetgeving heeft enkel betrekking op het gecorrigeerde nettoresultaat zoals dit blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met IFRS). In de circulaire van de FSMA van 2 juli 2020 wordt aanbevolen om in functie van de doorkijkbenadering, wanneer gekozen werd om deze toe te passen, voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag eveneens rekening te houden met de doorkijkbenadering. WDP heeft dit in bovenstaande tabel toegepast voor de 100%-dochterondernemingen, wat concreet inhoudt dat de EPRA-winst van deze dochters wordt meegenomen in de berekening van de uitkeringsplicht (evenwel rekening houdend met de vennootschapsrechtelijke regels van toepassing op de betrokken dochteronderneming, met andere woorden resultaten die door de dochteronderneming niet kunnen worden uitgekeerd, vooral gedreven door verschillen tussen IFRS en lokale boekhoudregels, zijn voor de moederonderneming GVV ook niet verplicht uitkeerbaar).

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

in euro (x 1.000)

	FY 2021	FY 2020
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	211.695	200.171
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies ¹	686.874	686.874
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²	1.736.386	964.326
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	-66.636	-129.904
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	151.754	66.959
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves ³	66.859	48.462
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	2.786.933	1.836.887
Nettoactief	3.510.330	2.353.935
Voorgestelde dividenduitkering	-163.620	-145.520
Nettoactief na uitkering	3.346.710	2.208.415
Resterende marge na uitkering	559.778	371.527

1 De uitgiftepremie naar aanleiding van de ABB ('accelerated bookbuild') in 2021 ten belope van 192.166.088,68 euro, de uitgiftepremies naar aanleiding van het keuzedividend in 2021 en 2020 ten belope van 56.462.701,85 euro en 46.994.404,80 euro en de uitgiftepremies naar aanleiding van de inbrengen in natura in 2021 ten belope van 33.793.868,75 euro werden hier niet opgenomen gezien deze op een beschikbare rekening werden geboekt.

2 Deze omvat het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed van de moederonderneming en in de reële waarde van de 100%-dochterondernemingen.

3 Op basis van de herwaarderingsreserves van de zonnepanelen (inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot de zonnepanelen) en de impact van IFRS 16 op het eigen vermogen (inclusief de variatie in de reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot IFRS 16) aangezien het telkens een niet-uitkeerbare reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden.

Immers, de dochters van de WDP-moedermaatschappij stellen hun enkelvoudige rekeningen over het algemeen op volgens lokale boekhoudnormen en die wijken vaak af van de IFRS-regels die van toepassing zijn op de geconsolideerde (en enkelvoudige) rekeningen van de moedermaatschappij als GVV. Hierdoor verschilt het nettoresultaat van de dochter in haar enkelvoudige jaarrekening (en waarop haar dividenduitkering is gebaseerd) vaak van de bijdrage van die dochter tot het geconsolideerd nettoresultaat; daarnaast zijn er op basis van lokale wetgeving beperkingen waardoor niet de volledige cash winsten van de dochterondernemingen kunnen opgestroomd worden als dividenden, waarbij deze laatste tevens met een jaar vertraging effectief uitgekeerd worden. Op basis van de doorkijkbenadering worden deze winsten dus wel als uitkeerbaar aanschouwd op niveau van de moeder ondanks het feit dat deze nog niet effectief op statutair vlak in de moedermaatschappij gerealiseerd zijn.

Gelet op het internationale karakter van de WDP-groep acht de vennootschap het belangrijk om de doorkijkbenadering te kunnen toepassen in het kader van zijn dividendbeleid. In dat kader keert WDP op geconsolideerd niveau meer uit als dividend dan wat het zelf op statutair niveau als cash winsten genereert (maar weliswaar realiseert op geconsolideerd groepsniveau, waarbij het een lage uitkeringsgraad heeft op geconsolideerd niveau), door via de doorkijkbenadering de cash winsten (ook de nog niet uitgekeerde winsten) van de 100%-dochterondernemingen als uitkeerbaar te aanschouwen op niveau van de groep. WDP meent dat dit geen probleem vormt noch voor de moedermaatschappij noch voor de dochtermaatschappijen aangezien zij fundamenteel gezond zijn en deze cash effectief is gerealiseerd in de dochters en ook volledig beschikbaar is in de moedermaatschappij (onder andere door opstrooming via intresten, dividenden, terugbetaling van leningen etc).

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen FY 2021

	01.01.2021	Toewijzing resultaat boekjaar 2020						Componenten van het totaalresultaat		Andere				31.12.2021
in euro (x 1.000)		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Andere	
A. Kapitaal	188.130	0	0	0	0	0	0	0	0	6.014	2.234	0	0	196.378
Geplaatst kapitaal	200.171									9.115	2.409			211.695
Kosten kapitaalverhoging	-12.041									-3.101	-175			-15.317
B. Uitgiftepremies	923.843	0	0	0	0	0	0	0	0	225.960	56.463	0	0	1.206.266
C. Reserves	917.352	324.610	0	0	0	0	0	0	29.688	0	-145.520	0	-710	1.125.420
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	779.081		184.850				395					-4.435		959.891
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	46.163			20.796									-640	66.319
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 (+/-)	-81.819					-48.085								-129.904
Andere reserves	31.115						17.347		29.688				-412	77.738
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	142.813	324.610	-184.850	-20.796		48.085	-17.742				-145.520	4.435	342	151.376
D. Nettoresultaat van het boekjaar	324.610	-324.610	0	0	0	0	0	982.266	0	0	0	0	0	982.266
Totaal eigen vermogen	2.353.935	0	0	0	0	0	0	982.266	29.688	231.974	-86.823	0	-710	3.510.330

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Staat van het eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatsverwerking

in euro (x 1.000)	31.12.2021	Toewijzing resultaat boekjaar 2021							31.12.2021
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividenduitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Voorgestelde vergoeding van het resultaat	Andere	Eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatsverwerking
A. Kapitaal	196.378	0	0	0	0	0	0	0	196.378
Geplaatst kapitaal	211.695								211.695
Kosten kapitaalverhoging	-15.317								-15.317
B. Uitgiftepremies	1.206.266	0	0	0	0	0	0	0	1.206.266
C. Reserves	1.125.420	982.266	0	0	0	0	-163.620	0	1.944.067
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	959.891		776.679					-184	1.736.386
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	66.319			85.437				-1	151.754
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 (+/-)	-129.904					63.268			-66.636
Andere reserves	77.738							-10.879	66.859
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	0						-163.620		-163.620
Over te dragen resultaat van vorig boekjaar	151.376	982.266	-776.679	-85.437		-63.268		11.064	219.323
D. Nettoresultaat van het boekjaar	982.266	-982.266	0	0	0	0	0	0	0
Totaal eigen vermogen	3.510.330	0	0	0	0	0	-163.620	0	3.346.710

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen FY 2020

	01.01.2020	Toewijzing resultaat boekjaar 2019					Componenten van het totaalresultaat		Andere				31.12.2020
in euro (x 1.000)		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Andere	
A. Kapitaal	185.746	0	0	0	0	0	0	0	0	2.384	0	0	188.130
Geplaatst kapitaal	197.623									2.549			200.171
Kosten kapitaalverhoging	-11.877									-165			-12.041
B. Uitgiftepremies	876.849	0	0	0	0	0	0	0	0	46.994	0	0	923.843
C. Reserves	647.590	393.732	0	0	0	0	0	4.297	0	-127.642	0	-625	917.352
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	513.715		265.172								194	0	779.081
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	20.094			26.069									46.163
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-51.936					-29.883							-81.819
Andere reserves	26.818							4.297					31.115
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	138.900	393.732	-265.172	-26.069		29.883				-127.642	-194	-625	142.813
D. Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	-393.732	0	0	0	0	324.610	0	0	0	0	0	324.610
Totaal eigen vermogen	2.103.917	0	0	0	0	0	324.610	4.297	0	-78.264	0	-625	2.353.935

¹ Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

11. PERMANENT DOCUMENT



PERMANENT DOCUMENT

Basisinlichtingen

Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

Plaats van registratie, ondernemingsnummer, identificatiecode voor juridische entiteiten

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlandstalige afdeling, onder het rechtspersonenregisternummer 0417.199.869. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI – legal entity identifier) is 549300HWDYC5JXC85138.

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 2001 daarna onder nummer 20010518-652.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd de rechtsvorm van WDP gewijzigd in een naamloze vennootschap met inwerkingtreding per 1 oktober 2019, zoals vastgelegd bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 september 2019 daarna, onder nummer 19127672.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd besloten tot splitsing van het aandeel met een factor 7. Deze vaststellingsakte werd verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel en werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 februari 2020 onder nummer 20020249.

De statuten van WDP werden een laatste maal gewijzigd op 10 maart 2022 via een akte voor notaris Tim Carnewal te Brussel, ingevolge de beslissing tot kapitaalverhoging in natura binnen de grenzen van het toegestaan kapitaal. Deze akte is bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 maart 2022 onder nummer 0317547.

REIT-statuut

BELGIË: GVV-Statuut (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Sinds 28 juni 1999 was WDP ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of Financial Services and Markets Authority, afgekort FSMA, als vastgoed-beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoed-bevak. Om beter afgestemd te zijn op de economische realiteit en omwille van het aan-gepaste juridische 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 door-gevoerd bij akte verleden voor notaris Yves De Ruyver, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2014 onder nummer 14199666. WDP is bijgevolg onder-worpen aan het wettelijk stelsel zoals bepaald in de GVV-wetgeving.

¹ Zie in dit verband ook hoofdstuk 2. *Dit is WDP* op blz. 5.

PERMANENT DOCUMENT

Algemeen beschouwd, dient een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, en dus ook WDP sedert 16 oktober 2014, te voldoen aan enkele cruciale voorwaarden teneinde gebruik te kunnen maken van het gunstregime en tegelijkertijd meer transparantie en een beperking van het risico te garanderen voor de belegger.

Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap:

- ◆ is een vastgoedvennootschap die (i) in hoofdzaak onroerende goederen ter beschikking stelt van gebruikers, (ii) binnen de wettelijke grenzen andere types van vastgoed mag bezitten (rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevals, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een GVBV), (iii) in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten kan uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen, (iv) binnen de wettelijke grenzen tevens mag investeren in de infrastructuursector (o.a. via PPS) en de energiesector (o.a. hernieuwbare energie);
- ◆ heeft een wettelijke vastgelegde maximale schuldgraad van 65% van haar activa;
- ◆ dient ten minste 80% van haar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders;
- ◆ heeft de verplichting tot periodieke en occasionele waardering van de reële waarde van het vastgoed door een onafhankelijk vastgoeddeskundige;
- ◆ diversifieert haar vastgoed op een zodanige manier dat de risico's op een passende wijze zijn gespreid, per type vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder en één verrichting mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa één enkel vastgoed geheel vormt;
- ◆ is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, zij het slechts op een beperkte belastbare grondslag (m.n. op de niet-afrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen). Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit tax aan het tarief van 15% sedert 1 januari 2020. De door een GVV aan een aandeelhouder uitgekeerde dividenden, geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30%;

- ◆ 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;
- ◆ beschikt tot uitoefening van voormelde activiteiten over een eigen beheerstructuur, een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie alsook over een passende interne controle;
- ◆ is onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB;
- ◆ moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap;
- ◆ is beursgenoteerd, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- ◆ kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor (anders dan occasioneel);
- ◆ kan vennootschappen aanhouden waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt (zogenaamde perimervennootschappen) 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. Voor meer informatie omtrent het GVV-statuut, verwijzen wij naar onze [website](#).

Naast artikel 7:96 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 7:97 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 hoofdstuk 7. *Corporate Governance Verklaring* op blz. 135.

PERMANENT DOCUMENT

NEDERLAND: Fiscale beleggingsinstelling (FBI)

Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland N.V. het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- ◆ WDP Nederland dient een B.V., N.V. of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- ◆ De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland N.V. mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- ◆ De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarde gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- ◆ De operationele winsten van WDP Nederland N.V. dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland N.V.
- ◆ De uitgekeerde winsten dienen 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.

Voor meer toelichting omtrent de evolutie van het FBI-statuuut, verwijzen we naar hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 73.

FRANKRIJK: Société d'investissement immobilier cotée (SIIC)

Sinds 2005 is voor WDP via zijn vaste inrichting in Frankrijk en haar dochteronderneming WDP France SARL het SIIC-regime (Société d'Investissement Immobilier Cotée) van toepassing, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- ◆ De moedermaatschappij moet de structuur hebben van een NV of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan toegelaten worden om genoteerd te worden op de beurs. Deze moedermaatschappij dient genoteerd te zijn op een beurs naar EU-recht.

- ◆ De hoofdzakelijke activiteit van de SIIC dient beperkt te worden tot de verhuring van onroerend goed. Het is vastgoedontwikkelingen niet toegelaten de 20%-grens van de brutoboekwaarde van de portefeuille te overschrijden.
- ◆ De aandelen in WDP mogen voor niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen.
- ◆ De winst afkomstig uit de verhuur van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in de personenvennootschappen of dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-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.

Website en e-mailadres van de Vennootschap (artikel 4 van de gecoördineerde statuten)

De website van de Vennootschap is: www.wdp.eu en de Vennootschap kan op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: shareholdersmeetings@wdp.eu.

Zetel van de Vennootschap (artikel 3 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest. De zetel kan verplaatst worden in België bij besluit van de Raad van Bestuur, voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten.

Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de Vennootschap is onbeperkt.

Voorwerp van de Vennootschap (artikel 5 van de gecoördineerde statuten)

Artikel 5 van de statuten bepaalt dat de Vennootschap tot uitsluitend voorwerp heeft:

- a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving 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-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i) onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii) aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii) optierechten op vastgoed;
- iv) aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25% van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de vennootschap;
- v) rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi) rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
- vii) rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;

- viii) 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 in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix) aandelen of rechten van deelneming 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 al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet 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 aandelen in het kapitaal van 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);
- x) vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi) rechten van deelneming in een GVBF;
- xii) alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV-wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europese Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europese Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europese Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

PERMANENT DOCUMENT

- c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
- i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
 - ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
 - iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
 - iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.
- d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de GVV-wetgeving:

- ◆ 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 GVV-wetgeving. 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;
- ◆ hypotheke of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar Groep;
- ◆ kredieten verstrekken;
- ◆ 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, en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigheden, 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 voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de GVV-wetgeving, 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 voorwerp 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.

Kapitaal van de Vennootschap

Kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

Het kapitaal van WDP NV bedraagt 213.023.348,64 euro en wordt vertegenwoordigd door 185.931.267 gewone aandelen, die elk 1/185.931.267ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

Toegestaan kapitaal (artikel 8 van de gecoördineerde statuten)

De Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- i) 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft; en
- ii) 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- iii) 20.840.519,93 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders

van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 28 april 2021.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

Op datum van dit jaarverslag heeft de Raad van Bestuur tweemaal gebruikgemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en dus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit jaarverslag:

- i) 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft; en
- ii) 104.202.599,66 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- iii) 18.631.292,77 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 208.405.199,33 euro.

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 GVV-wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort), overeen-

PERMANENT DOCUMENT

komstig de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en de GVV-wetgeving.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen vermindert of afgeschaft worden dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot en met het vijfde lid van dit artikel, kan de Raad van Bestuur niet alleen aandelen maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort) creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en GVV-wetgeving.

Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan de Raad van Bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel.

De Raad van Bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de Vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging(en) die binnen het kader van het toegestaan kapitaal werd(en) gerealiseerd.

Inkoop van eigen aandelen (artikel 11 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap kan haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 11 september 2019:

- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten die meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;
- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2021 had WDP NV geen eigen aandelen in bezit.

Wijziging van het kapitaal (artikel 12 van de gecoördineerde statuten)

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de Raad van Bestuur, en mits inachtnaam van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering ten overstaan van notaris.

PERMANENT DOCUMENT

◆ Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, kan het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven.

Indien in dat geval, overeenkomstig de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders moet worden verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, dan zal dit onherleidbaar toewijzingsrecht tenminste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigt op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Een kapitaalverhoging in geld kan evenwel ook plaatsvinden met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal;
- 2° het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig hiermee zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Dit geeft een GVV de mogelijkheid om onder meer een vrijgestelde private aanbieding van nieuwe aandelen te realiseren door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (zgn. accelerated bookbuilding of ABB).

◆ Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, volgende voorwaarden nageleefd worden:

- 1) de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur m.b.t. de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura, evenals, in voorkomend geval, in de oproepingen tot de algemene vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;
- 2) de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- 3) 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; en
- 4) het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de 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.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De Raad van Bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

PERMANENT DOCUMENT

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hiervoor uiteengezet zijn 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.

► Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hierboven uiteengezet zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waarnaar de GVV-wetgeving in deze specifieke context verwijst. In dit geval verwijst “datum van de inbrengovereenkomst” naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

Zeggenschap in de Vennootschap

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 met toepassing van het bindend voordrachtsrecht zoals voorzien in artikel 15 van de gecoördineerde statuten waarvan hierna een uittreksel is opgenomen:

“Onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps-wetgeving en onverminderd de GVV-wetgeving, en onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, heeft elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt (een “**Referentieaandeelhouder**”), het recht dat op de jaarvergadering één bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd. Een Referentieaandeelhouder heeft, onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, het recht dat op de jaarvergadering één bijkomende bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd per bijkomende schijf van 10% van de aandelen in de vennootschap die hij individueel en rechtstreeks aanhoudt...”

Commissaris (artikel 23 van de gecoördineerde statuten)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met kantoor te Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, aangesteld als commissaris van WDP.

Op 27 april 2016 werd de commissaris, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander, herbenoemd tot de jaarvergadering van 2019.

WDP lanceerde op 6 december 2016 een procedure van openbare aanbesteding gelanceerd voor dit mandaat van commissaris in overeenstemming met de Europese Auditverordening 537/2014/EU. Ingevolge deze regelgeving kwam het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren reeds ten einde op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2017. Deze vergadering ging over tot herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander en dit tot de jaarvergadering van 2020.

Ter gelegenheid van jaarlijkse Algemene Vergadering van 24 april 2019 vond een interne rotatie plaats bij de vaste vertegenwoordiger van de commissaris in het kader van artikel 22, §3 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. Hierbij werd Kathleen De Brabander opgevolgd door Rik Neckebroeck voor de resterende looptijd van het mandaat, zijnde tot de jaarvergadering van 2020.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering van 29 april 2020 werd beslist om Deloitte Bedrijfsrevisoren, met als vaste vertegenwoordiger Rik Neckebroeck te herbenoemen voor een periode van drie jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2023.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP NV, 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.

PERMANENT DOCUMENT

In Nederland werd Deloitte Accountants BV, vertegenwoordigd door Martijn Heerschop, met kantoor te Gustav Mahlerplein 2970, 1081 LA Amsterdam, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschappen WDP Nederland N.V. en WDP Development NL N.V.

In Luxemburg werd Deloitte Audit SARL, vertegenwoordigd door Ronan Richard, met kantoor te Boulevard de Kockelscheuer 20, 1821 Luxembourg, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP Luxembourg S.A.

In Roemenië werd Deloitte Audit SRL, vertegenwoordigd door Claudiu Ghiurluc, met kantoor te Building The Mark, Calea Griviței nr. 84-98 și 100-102, etajul 8 și etajul 9, Sector 1, Boekarest, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap Warehouses De Pauw Romania SRL.

De honoraria van de commissaris worden bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van WDP conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de commissaris verwijzen we naar toelichting het hoofdstuk 10. *Jaarrekening* op blz. 243.

Financiële dienst (paying agent)

ING België NV
Marc Sanders
Sint-Michielswarande 60, 1040 Brussel
+ 32 2 547 31 40
marc.sanders@ing.com

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.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de financiële dienst verwijzen we het hoofdstuk 10. *Jaarrekening* op blz. 244.

Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de GVV-wetgeving waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de GVV en haar dochters eveneens wanneer de GVV wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige geldt als minimumprijs (in geval van vervreemding), respectievelijk maximumprijs (in geval van verwerving) voor de GVV, wanneer de tegenpartij een nauw bij de GVV betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op GVV's) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.

De GVV-wetgeving formuleert wettelijke verplichtingen in verband met de werkwijze door de vastgoeddeskundigen om de nodige onafhankelijkheid van de vastgoedschatters te vrijwaren bij de waardering van het vastgoed. Er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen.

Tevens is voor de GVV de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een vervanging van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de GVV de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemen. Bovendien

PERMANENT DOCUMENT

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 NV aangewezen vastgoeddeskundigen zijn op 31 december 2021:

- ◆ Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, te 2018 Antwerpen – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Elke De Wael, Leander Asnong en Nicolas Janssens;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Greet Hex;
- ◆ Cushman & Wakefield VOF, Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Set) door Kristiaan Engelman;
- ◆ CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door W.F.A. Rodermond en J.B.H. Baars;
- ◆ BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Laure Gougeon;
- ◆ CBRE Real Estate Consultancy SRL, Aviatorilor Blvd 8A, 1st district, Boekarest – Roemenië vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Florin Ianculescu-Popa;
- ◆ Jones Lang LaSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange – Luxembourg, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Jaime del Alamo;
- ◆ Cushman & Wakefield (U.K.) LLP – German Branch, Rathenauplatz 1, 60313 Frankfurt – Duitsland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Michael J. Störrlein.

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarderen pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarderen oppervlakte. De contracten met de vastgoeddeskundigen voldoen aan de regelgeving ter zake.

Voor meer toelichting bij de verdeling van de vastgoedportefeuille respectievelijk de erelonen van de vastgoeddeskundigen verwijzen we naar het hoofdstuk 10. *Jaarrekening* op blz. 226 en op blz. 244.

Verzekeringsdekking

WDP en zijn dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen. De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

Alle gebouwen van WDP zijn verzekerd aan nieuwbouwwaarde.

Voor meer toelichting bij de verzekerde waarde respectievelijk de premies betaald voor de verzekeringsdekking verwijzen we naar het hoofdstuk 10. *Jaarrekening* op blz. 223 en op blz. 244.

Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP NV (klein-)dochtervennootschappen in verschillende Europese landen (deze vennootschappen 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 (BV) of van een naamloze vennootschap (NV).
- ◆ WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse (klein-)dochtervennootschappen, behalve in WDP Romania (85%), in WDP Luxembourg (55%) en in WVI (Duitsland) (50%).

PERMANENT DOCUMENT

267

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

WDP Nederland N.V. heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda.

De resultaten van de dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP Nederland dat het FBI-statuut (Fiscale Beleggingsinstelling) heeft en WDP France dat het SIIC-statuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée) heeft, met de bijhorende fiscale transparantie.

Meer informatie over het FBI-statuut en het SIIC-statuut is beschikbaar onder *REIT-statuut* eerder in dit hoofdstuk.

De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhangt van de Europese moeder-dochterrichtlijn, de implementatie ervan in de lokale wetgeving van de respectievelijke landen en de toepasselijke dubbelbelastingverdragen tussen België en de verschillende landen waar WDP actief is. De resultaten van de buitenlandse dochtervennootschappen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Bij de keuze van de financieringsmethodes (groepsleningen versus bankleningen) wordt steeds rekening gehouden met het effect van deze financieringen op de geconsolideerde schuldgraad van WDP (de maximale schuldgraad die op geconsolideerd niveau dient te worden gerespecteerd, bedraagt 65% met toepassing van de GVV-wetgeving. Dezelfde maximale schuldgraad geldt tevens op enkelvoudig niveau voor de GVV). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de Groep. Bankleningen daarentegen wel.

Bij deze financieringsstrategie dient (naast de schuldgraad) vooral rekening te worden gehouden met twee belangrijke belastingprincipes die van land tot land verschillen:

- ◆ de regels met betrekking tot de thin capitalisation-verplichting van vennootschappen;
- ◆ het af te houden percentage roerende voorheffing op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

12. BIJLAGEN



Blz. 269 **Externe verificatie**

Blz. 278 **Alternative performance
measures**

Blz. 284 **Informatie per verwijzing**

Blz. 286 **Verklaringen**

EXTERNE VERIFICATIE

Conclusies van de vastgoeddeskundige

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP NV op datum van 31 december 2021 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 redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De transactiekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. De reële waarde wordt berekend door de investeringswaarde te corrigeren met de gebruikelijke transactiekosten.

Als vastgoeddeskundigen beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie als ook 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 er geen niet-meegedeelde elementen zijn die de waarde van het onroerend goed zouden kunnen beïnvloeden.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige is verantwoordelijk voor het waarderen van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en inclusief *activa bestemd voor verkoop*) van WDP op 31 december 2021 5.894.517.984 euro (vijf miljard achthonderdviennegentig miljoen vijfhonderdzeventien duizend negenhonderdvierentachtig euro)¹ bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

Director, Valuations & Advisory | Jones Lang LaSalle Belgium

Walter de Geus

Director | CBRE Netherlands

Leopold Willems

Valuations & Advisory – The Netherlands | Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

President of the Valuation department | BNP Paribas Real Estate Valuation France

Roderick Scrivener

Head of Valuations & Consulting Belux | Jones Lang LaSalle Secs

Florin Ianculescu-Popa

Director | CBRE Romania

Dipl.-Ing. Martin Belik

MRICS International Partner | C&W (U.K.) LLP – German Branch

¹ Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden worden opgeteld, dit wordt weergegeven in toelichting XII. *Vastgoedbeleggingen* in hoofdstuk 10. *Jaarrekening – Toelichtingen*.

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Warehouses De Pauw NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 april 2020, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV uitgevoerd gedurende 15 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2021 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerde balanstotaal 6 106 225 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 994 056 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2021 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

EXTERNE VERIFICATIE

271

Kernpunten van de controle

Waardering van vastgoedbeleggingen

- ◆ Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (5 795 243 (000) EUR) vertegenwoordigen meer dan 96 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2021. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- ◆ De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties.
- ◆ De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.
- ◆ De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- ◆ Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde

- ◆ We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.
- ◆ We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- ◆ We analyseerden en beoordeelden het waarderingproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en de belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder de vereiste rendementen en verwachte verhuurwaardes.
- ◆ We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- ◆ Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.
- ◆ We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- ◆ Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- ◆ Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).
- ◆ Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen:
III Waarderingsregels en XII Vastgoedbeleggingen.

EXTERNE VERIFICATIE

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het

bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ◆ het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ◆ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- ◆ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ◆ het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

EXTERNE VERIFICATIE

- ◆ het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- ◆ het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- ◆ de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Warehouses De Pauw NV overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarrapport: '3. Strategie en waardecreatie', '4. Performance', '6. Financiële resultaten en vastgoedverslag', '7. Corporate governance Verklaring', '8. Risicofactoren' en '10. Jaarrekening'.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

EXTERNE VERIFICATIE**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

- ◆ Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- ◆ De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële taal de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Warehouses De Pauw NV per 31 december 2021 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- ◆ Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris inzake de Prognose

Aan de raad van bestuur van
Warehouses De Pauw NV
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Geachte dames en heren

Wij brengen verslag uit over de prognose van de EPRA winst (zoals gedefinieerd in augustus 2011 (en voor het laatst aangepast in november 2016) in “Best Practices Recommendations Guidelines” van de European Public Real Estate Association) van Warehouses De Pauw NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen de “Groep”), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2022 (de “Prognose”). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in hoofdstuk 7 Financiële resultaten en vastgoedverslag bij Vooruitzichten van het 2021 jaarverslag van de Groep, (het “Jaarverslag”). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen of de prognose van de geconsolideerde balans.

Dit verslag is vrijwillig opgesteld op vraag van de raad van bestuur van de Vennootschap met als doel te bevestigen dat de Prognose is opgesteld en samengesteld overeenkomstig elementen (a) en (b) zoals gedefinieerd onder item 11.2 van Annex 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europese parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de “Prospectus Verordening”) en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de “Bestuurders”) om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met Annex 1, sectie 11 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan u te melden.

Behoudens voor enige verantwoordelijkheid die ontstaat onder artikel 26 van de Wet van 11 juli 2018 met betrekking tot enige persoon en in de mate daar opgenomen, in de mate toegestaan door de wet, nemen wij geen verantwoordelijkheid en accepteren wij geen aansprakelijkheid ten opzichte van enig persoon noch voor enig geleden verlies door enig zulk persoon als een gevolg van, of overeenkomstig dit verslag of onze verklaring, vereist door en uitsluitend gegeven met als doel het naleven van Annex 1 item 1.3 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie, instemmend met de opname in het Universeel Registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in hoofdstuk 7 *Financiële resultaten en vastgoedverslag* bij *Vooruitzichten* van het jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2022. 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

EXTERNE VERIFICATIE

hypothese(n) waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

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

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

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

Oordeel

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

Verklaring

Voor de doeleinden van art. 26 van de Wet van 11 juli 2018 zijn we verantwoordelijk voor dit verslag als onderdeel van een Universeel Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle mogelijke voorzorgsmaatregelen genomen hebben om ervoor te zorgen dat de informatie zoals opgenomen in dit verslag, voor zover wij weten, in overeenstemming is met de feiten en geen weglatingen bevat die haar opname zouden kunnen beïnvloeden. Deze verklaring werd opgenomen in het Universeel Registratiedocument in overeenstemming met Annex 1 item 1.2 van de regelgeving van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren

Onafhankelijk assurance-verslag inzake een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het document “Jaarverslag” van Warehouses De Pauw NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2021

Aan de raad van bestuur

Wij werden aangesteld om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op een selectie van milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren (“de ESG-gegevens”) gepubliceerd in het document “Jaarverslag” van Warehouses De Pauw NV (de “Vennootschap”) voor het jaar eindigend op 31 december 2021 (“het Document”). Deze ESG-gegevens zijn bepaald volgens de Best Practices Recommendations van de “European Public Real Estate Association” (EPRA) met betrekking tot rapportering over duurzame ontwikkeling (*EPRA sBPR on Sustainability Reporting, 3rd version*). Deze ESG-gegevens zijn geïdentificeerd met het symbool ✓ in het Document.

Op basis van ons nazicht, zoals beschreven in dit rapport, zijn er geen elementen of feiten aan het licht gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens met betrekking tot Warehouses De Pauw NV geïdentificeerd met het symbool ✓ in het Document, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de *EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (3rd version)*, (*de EPRA sBPR over Sustainability Reporting*”).

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de ESG-gegevens en de verwijzingen die daarnaar gemaakt worden in het Document, even als de verklaring dat de verslaggeving beantwoordt aan de vereisten van de EPRA sBPR over Sustainability Reporting.

Deze verantwoordelijkheid omvat het kiezen en toepassen van gepaste methoden ter voorbereiding van de ESG-gegevens, voor de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en voor het gebruik van assumpties en redelijke schattingen. Bovendien is de raad van bestuur verantwoordelijk voor het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem en procedures relevant voor het opmaken van de ESG-gegevens die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Aard en omvang van de opdracht

Onze verantwoordelijkheid bestaat uit het uitdrukken van een conclusie over de ESG-gegevens op basis van onze procedures. Onze werkzaamheden zijn verricht overeenkomstig de internationale norm International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 *Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*, uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), teneinde aan te geven of er elementen of feiten aan het licht zijn gekomen welke ons doen geloven dat de ESG-gegevens, in alle van materieel belang zijnde opzichten, niet zijn opgesteld in overeenstemming met de van toepassing zijnde criteria.

Wij passen de International Standard on Quality Control 1 toe en handhaven bijgevolg een alomvattend systeem van kwaliteitscontrole, met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures betreffende de naleving van ethische vereisten, professionele normen en toepasselijke wettelijke en reglementaire vereisten.

Gebruikmakend van deze standaard, zijn onze procedures erop gericht het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid over het feit dat de ESG-gegevens geen materiële afwijkingen bevatten. De procedures die in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een beperkte mate van zekerheid worden uitgevoerd, verschillen qua aard en timing van, en zijn minder uitgebreid dan bij een beoordelingsopdracht gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid, waardoor de mate van zekerheid die in het kader van een beperkte zekerheid opdracht wordt verkregen, aanzienlijk lager is dan de zekerheid die zou zijn verkregen in het kader van een beoordelingsopdracht gericht op het uitdrukken van een redelijke mate van zekerheid.

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

EXTERNE VERIFICATIE

De omvang van onze opdracht is beperkt tot de ESG-gegevens voor het jaar 2021 en omvat alleen de milieuprestatie-indicatoren van de gebouwen en de sociale en bestuurlijke-indicatoren die binnen het door Warehouses De Pauw NV gedefinieerde rapporteringsbereik vallen.

Zoals aangegeven in het document (hoofdstuk "EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN"), komt de reikwijdte van de rapportage voor milieuprestatie-indicatoren voor het vastgoed van de Vennootschap overeen met alle EPRA sBPR-indicatoren. De dekking per indicator wordt weergegeven in de EPRA sBPR Tabellen in het hoofdstuk "EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN".

Onze opdracht is uitgevoerd op de gegevens die door Warehouses De Pauw NV zijn verzameld en die in het rapporteringsbereik zijn opgenomen. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op deze ESG-gegevens en niet op alle informatie die in het document is opgenomen.

De reikwijdte van onze opdracht omvatte onder meer de volgende procedures:

- ◆ het verkrijgen van inzicht in de activiteiten van de Vennootschap, met inbegrip van de interne controles die relevant zijn voor het verzamelen van de informatie die gebruikt wordt om de ESG-gegevens op te stellen. Dit omvatte gesprekken met het management van de Vennootschap dat verantwoordelijk is voor de operationele prestaties in de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor de gegevens die ten grondslag liggen aan de ESG-gegevens, die in de tabel zoals vermeld in het Document met het symbool ✓ worden aangeduid;
- ◆ het beoordelen van het risico op materiële afwijken van de ESG-gegevens;
- ◆ het uitvoeren van analytische procedures; en
- ◆ het onderzoeken op steekproefbasis van interne en externe informatiebronnen en het uitvoeren van consistentiecontroles op de consolidatie van deze ESG-gegevens.

Ons verslag is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van de Vennootschap, in zijn geheel, in overeenstemming met ISAE 3000. Onze opdracht werd verricht met het oog op het meedelen van verklaringen aan de vennootschap over de zaken die in dit verslag dienen te worden vermeld, en voor geen enkel ander doel. Voor zover de wet dit toelaat, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid, noch aanvaarden wij aansprakelijkheid ten aanzien van anderen dan de Vennootschap en haar raad van bestuur voor onze opdracht, voor dit verslag, of voor de conclusies die wij hebben geformuleerd.

Onafhankelijkheid

Bij de uitvoering van onze opdracht hebben wij ons gehouden aan de onafhankelijkheids- en andere ethische vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele beginselen van integriteit, objectiviteit, professionele bekwaamheid en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en aan het Belgische wettelijke en regelgevende kader. Dit omvat ook de verificatie dat er geen belangenconflicten zijn met deze assurance-opdracht.

Getekend te Zaventem op 23 maart 2022.

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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

Dit betreft de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de waardering van de vastgoeddeskundige per einde van het vorige boekjaar, 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 en exclusief minderheidsbelangen.

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	825.957	186.417
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	6.410	408
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-113.226	-2.727
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16.610	3.574
Resultaat op de portefeuille	735.751	187.672
Minderheidsbelangen	-5.292	232
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	730.459	187.904

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	200.101	197.426	1,4%
Projecten	53.564	30.475	n.r.
Aankopen	3.952	1.954	n.r.
Verkopen	202	666	n.r.
Totaal	257.819	230.521	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-3.157	-2.120	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	255.098	228.401	n.r.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Operationele marge

De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Dit is een maatstaf voor de winstgevendheid en geeft aan hoe goed de vennootschap haar operationele vastgoedactiviteiten beheert.

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Vastgoedresultaat (IFRS)	278.445	242.703
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	252.613	220.064
Operationele marge	90,7%	90,7%

Gemiddelde kost van de schulden

De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Financieel resultaat (IFRS)	12.516	-69.723
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-52.388	31.049
Geactiveerde intercalaire intresten	-5.169	-6.105
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.475	2.355
Overige financiële kosten en opbrengsten	148	-246
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-340	-208
Effectieve financiële lasten A	-42.758	-42.877
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.079.952	1.992.393
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	25.733	22.048
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) B	2.105.685	2.014.441
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld A/B	2,0%	2,1%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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

Dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020
Financieel resultaat	12.516	-69.723
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-52.388	31.049
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-39.873	-38.674

Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.317.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet	526.424	602.098
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten A	1.843.849	1.919.523
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.193.679	2.119.454
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	31.371	23.688
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente B	2.225.050	2.143.142
Hedge ratio A/B	82,9%	89,6%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

282

Schuldgraad

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

in euro (x 1.000)	31.12.2021 IFRS	31.12.2021 Proportionate	31.12.2020 IFRS	31.12.2020 Proportionate
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.532.233	2.581.715	2.386.612	2.425.925
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	170	170
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	67.821	67.821	129.901	129.901
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen Verplichtingen	134.105	143.989	18.187	22.460
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	3	3
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	27.346	27.823	20.652	22.169
Totale schuldenlast A	2.302.801	2.341.923	2.217.700	2.251.222
Totale activa van de balans	6.106.225	6.155.707	4.790.405	4.829.718
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.184	1.184	0	0
Totaal activa B	6.105.041	6.154.523	4.790.405	4.829.718
Schuldratio A/B	37,7%	38,1%	46,3%	46,6%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Loan-to-value

De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

in euro (x 1.000)	31.12.2021 IFRS	31.12.2020 IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.193.679	2.119.454
Kas en kasequivalenten	-9.230	-11.240
Netto financiële schulden A	2.184.449	2.108.214
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	5.739.753	4.534.584
Reële waarde van de zonnepanelen	159.775	122.353
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	57.523	31.275
Totale portefeuille B	5.957.051	4.688.212
Loan-to-value A/B	36,7%	45,0%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Net debt / EBITDA (adjusted)

De net debt / EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts: in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen twaalf maanden en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.193.679	2.119.454
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-9.230	-11.240
Net debt (IFRS) A	2.184.449	2.108.214
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ B	251.189	212.793
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.423	7.270
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures	2.013	1.257
EBITDA (IFRS) C	254.625	221.321
Net debt / EBITDA A/C	8,6x	9,5x

in euro (x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)	2.225.050	2.143.142
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)	-10.417	-14.359
Net debt (proportioneel) A	2.214.633	2.128.782
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value	-106.549	-115.864
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value	-1.238	-1.511
Net debt (proportioneel) (adjusted) B	2.106.846	2.011.407
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ C	251.189	212.793
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.423	7.270
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹	2.692	1.747
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹ D	255.305	221.811
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²	11.506	21.075
EBITDA (proportioneel) (adjusted) E	266.811	242.886
Net debt / EBITDA (adjusted) B/E	7,9x	8,3x

1 Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

2 Op genormaliseerde basis en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE OPGENOMEN DOOR VERWIJZING

Informatie opgenomen door verwijzing	Document ¹	
Bedrijfsactiviteiten	Jaarverslag 2020	2. Dit is WDP (blz. 5-14)
		3. Strategie en waardecreatie (blz. 16-21)
		5. Transacties en verwezenlijkingen (blz. 40-60)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 87-98)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	2. Dit is WDP (blz. 8-19)
		3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 22-49)
		3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 68-80)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 87-98)
Belangrijkste markten	Jaarverslag 2020	7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 99-100)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 209-211)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 212)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 216-220)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	3.3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 68-80)
		3.3.2 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 81-82)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 208-209)
		9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 210)
Investerings	Jaarverslag 2020	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 214-220)
		5. Transacties en verwezenlijkingen (blz. 40-60)
		3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen (blz. 22-49)
		5. Transacties en verwezenlijkingen (blz. 40-60)
Financiële toestand	Jaarverslag 2020	7. Financiële resultaten en vastgoedverslag (blz. 68-105)
		13. Bijlagen – Externe verificatie – Conclusies van de vastgoeddeskundigen (blz. 261)
		10. Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA kernprestatie-indicatoren (blz. 161-170)
		11. Jaarrekening (blz. 190-247)
		13. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 262-266)
		13. Bijlagen – Alternative Performance Measures (blz. 271-276)

¹ Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via www.wdp.eu/publicaties.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE OPGENOMEN DOOR VERWIJZING

286

Informatie opgenomen door verwijzing	Document ¹	
	Jaarlijks financieel verslag 2019	3.1 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 (blz. 21-90) 11.2.1 Bijlagen – Externe verificatie – Conclusies van de vastgoeddeskundigen (blz. 269-270) 7.1 Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA kernprestatie-indicatoren (blz. 163-169) 9. Jaarrekening (blz. 185-254) 11.2.2 Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 271-274) 11.4 Bijlagen – Alternative Performance Measures (blz. 282-285)
Historische financiële informatie	Jaarverslag 2020	11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020 – Resultatenrekening (blz. 192-193) 11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020 – Balans (blz. 195) 11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2020 – Kasstroomoverzicht (blz. 196) 11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen (blz. 199-237)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 – Resultatenrekening (blz. 188) 9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 – Balans (blz. 191-192) 9.1 Jaarrekening – Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2019 – Kasstroomoverzicht (blz. 193) 9.2 Jaarrekening – Toelichtingen (blz. 198-241)
	Jaarverslag 2020	13. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 262-266)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	11.2.2 Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 271-274)
Verklaring van de commissaris	Jaarverslag 2020	7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vooruitzichten – Prognose van de geconsolideerde resultaten (blz. 102-103) 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vooruitzichten – Groeiplan 2019-23 (blz. 104)
Dividend	Jaarverslag 2020	6. Aandelen en obligaties – Het aandeel (blz. 63)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	3.4 2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vooruitzichten – Dividendverwachtingen (blz. 86)
Transacties met verbonden partijen	Jaarverslag 2020	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXV. Transacties tussen verbonden ondernemingen (blz. 235-236)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXV. Transacties tussen verbonden ondernemingen (blz. 239)
Informatie over het personeelsbestand	Jaarverslag 2020	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 235)
	Jaarlijks financieel verslag 2019	9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 231)

¹ Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via www.wdp.eu/publicaties.

VERKLARINGEN

Het jaarverslag is verkrijgbaar op de zetel van de Vennootschap en kan worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu in drie taalversies (Nederlands, Frans en Engels). Het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format). Deze versie in ESEF in het Nederlands is dan ook de officiële versie van het jaarverslag en kan tevens geraadpleegd worden op de website www.wdp.eu. De elektronische versie van de jaarverslagen mag niet worden gekopieerd of waar dan ook ter beschikking worden gesteld. Evenmin mag de tekst worden afgedrukt voor verdere verspreiding.

Contactpersonen en bijkomende inlichtingen:

Joost Uwents, CEO

joost.uwents@wdp.eu

Mickaël Van den Hauwe, CFO

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

Joke Cordeels, Investor relations

investorrelations@wdp.eu

Universeel Registratiedocument

WDP verklaart dat:

- ◆ het Jaarverslag 2021 als Universeel Registratiedocument is gedeponeerd bij de FSMA op datum van 28 maart 2022, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129;
- ◆ het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, vormt geen deel van dit Universeel Registratiedocument tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag

De leden van de Raad van Bestuur van WDP NV, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 7. *Corporate Governance Verklaring*, zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarverslag verstrekt wordt.

Verklaringen

Tony De Pauw en Joost Uwents, beiden gedelegeerd bestuurder en co-CEO, verklaren in naam van de Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 7. *Corporate Governance Verklaring*, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hen bekend, dat de gegevens in dit jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarverslag zou wijzigen en dat, voor zover hen 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 jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden;
- ◆ er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie en financiële prestaties van de Groep na 31 december 2021, tenzij zoals vermeld onder hoofdstuk 6. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 83 en hoofdstuk 10. *Jaarrekening* op blz. 244; en
- ◆ behoudens hetgeen werd bekendgemaakt met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuuut, er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben – of in een recent verleden hebben plaats gehad – op de financiële positie of de rentabiliteit van WDP. Zij verklaren ook dat er, voor zover zij weten, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

VERKLARINGEN

Beschikbare documenten

WDP verklaart dat, minstens tijdens de geldigheidsduur van het Universeel Registratie-document, inzage mogelijk is van de volgende documenten op haar website www.wdp.eu:

- ◆ de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van WDP;
- ◆ de jaarverslagen;
- ◆ de verslagen respectievelijk de conclusies van de commissaris en de vastgoeddeskundigen;
- ◆ de persberichten en de verplichte financiële informatie. De financiële berichtgeving wordt gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht;
- ◆ het Corporate Governance Charter;
- ◆ de verplichtingen van de Vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering, staan vanaf de oproeping tot en met de deelname en de stemming in extenso vermeld op het investor relationsgedeelte van de website van WDP. Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de Vennootschap gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de Algemene Vergadering waarop zij betrekking heeft.

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

De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Informatie afkomstig van derden

WDP verklaart dat de inlichtingen, verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris, getrouw werden overgenomen. Voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit de door de vastgoeddeskundigen en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris onjuist of misleidend zou worden. WDP vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoeddeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarverslag.

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

Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- ◆ 6. Financiële resultaten en vastgoedverslag;
- ◆ 7. Corporate Governance Verklaring;
- ◆ 8. Risicofactoren; en
- ◆ 10. Jaarrekening.

Dit jaarverslag geeft een overzicht van de activiteiten en financiële staten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2021.

LEXICON

Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde. Zie ook *Overdrachtskosten*.

Aanvangsrendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook *Aanschaffingswaarde*.

Accelerated bookbuild (ABB)

Een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek.

APM (Alternative Performance Measure)

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. De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) – waaronder de EPRA kernprestatie-indicatoren – worden steeds vergezeld van een symbool (♦) en zijn in de bijlagen van dit verslag van hun definitie en reconciliatie voorzien.

Bedrijfsmarge

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

Bezettingsgraad

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

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable (enkel van toepassing bij BREEAM In-Use), Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

Broeikasgassen (BKG)

Broeikasgassen zijn een verzameling gassen uitgedrukt in CO₂-equivalenten die warmte van de zon absorberen en vasthouden in de atmosfeer van de aarde.

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 verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

CAGR

Compounded annual growth rate

Carbon removal

Carbon removal betreft een proces waarbij restemissies (CO₂) uit de atmosfeer worden verwijderd en voor lange tijd worden opgeslagen. In het geval van broeikasgasverwijdering wordt hiermee de verwijdering van broeikasgassen (BKG's) uit de atmosfeer door doelbewuste menselijke activiteiten bedoeld, d.w.z. bovenop de verwijdering die zou plaatsvinden via natuurlijke koolstofcyclus of atmosferische chemieprocessen. Carbon removal is geïntegreerd als een onderdeel van de strategie om – na maximale vermindering van de emissie van broeikasgassen – te komen tot net-zero emissies.

Compliance Officer

De Compliance Officer is belast met het toezicht op de naleving van de wetten, reglementen en gedragsregels van toepassing op de vennootschap en in het bijzonder de regels die verband houden met de integriteit van de activiteiten van de vennootschap.

Contractuele huurprijzen/ -gelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Corporate Governance Code 2020

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.

CO₂-neutraal

Streefdoel in het terugdringen van broeikasgassen waarbij de CO₂-uitstoot wordt gecompenseerd zonder noodzakelijkerwijs te worden verminderd.

Cradle-to-Grave

Betreft een volledige levenscyclusinventaris, met inbegrip van alle emissies en verwijderingen van een bepaald product of materiaal vanaf de verwerving ervan tot het einde van de levensduur.

Cradle-to-Gate

Betreft een gedeeltelijke levenscyclusinventaris, met inbegrip van alle emissies en verwijderingen vanaf de aankoop van het materiaal tot het moment waarop het materiaal de werf van WDP bereikt (en dus exclusief het gebruik van het eindproduct en het einde van de levensduur).

Dealing Code

Gedragscode met regels die moeten worden nageleefd 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 (derivaten), zoals IRS-contracten.

Discounted cash flow

Dit is een waarderingsmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een huidige nettowaarde aan een bepaalde verdisconteringsvoet in functie van het risico van het te waarderen actief.

LEXICON

290

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.

EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

Certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

Embodied carbon

Broeikasgassen die vrijkomen bij de productie, transport en constructie van bouwmaterialen alsook bij de afbraak van gebouwen.

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 toezichhouders 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.

EMS

Energy monitoring system. WDP gebruikt hiervoor het systeem van nanoGrid.

EPRA (European Public Real Estate Association)

EPRA is een pan-Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen met als doel de sector te promoten, het invoeren van best practices inzake boekhouding, rapportering en corporate governance, het aanleveren van kwalitatieve informatie aan beleggers en een denktank aangaande belangrijke vraagstukken waarmee de sector geconfronteerd wordt.

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 15%.

Fair value

De reële waarde of fair value wordt door IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook 11. *Permanent document*.

Free float

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

FSMA (Financial Services and Markets Authority)

De FSMA houdt, naast de Nationale Bank van België (NBB), toezicht op de Belgische financiële sector. De bevoegdheden van de FSMA situeren zich binnen de volgende zes domeinen: toezicht op de financiële markten en genoteerde vennootschappen, gedragstoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)

Een gereguleerde vastgoedvennootschap is een beursgenoteerde operationele vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers en beantwoordt aan de wettelijke kenmerken zoals bepaald in de GVV-wetgeving. Zij positioneert zich in een internationale context als REIT, gekarakteriseerd door een regime van fiscale transparantie. De GVV staat onder het prudentieel toezicht van de FSMA. Zie ook *GVV-wetgeving*.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

Groenestroomcertificaten (GSC)

Deze worden toegekend voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) in Vlaanderen, de CWaPE (de Commission wallonne pour l'Énergie) in Wallonië en de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) in Roemenië met een minimumprijs per certificaat.

GVV-KB

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen en samen met de GVV-Wet de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-Wet*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

GVV-wetgeving

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

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).

LEXICON

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 waardeverminderingsverliezen die in verband met de activa moeten worden opgenomen.

IAS 40 Vastgoedbeleggingen

IAS 40 is een IAS/IFRS die van toepassing is bij de opname en waardering van en de informatieverschaffing over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievereisten.

IFRS 9 Financiële instrumenten: opname en waardering

IFRS 9 is een standaard die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze standaard voorziet onder meer de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index voor elk specifiek land.

Inkomenskapitalisatie

Dit is een waarderingstechniek die wordt gehanteerd voor de 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 (forward)

Een IRS waarbij de startdatum plaatsvindt in de toekomst.

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.

IVSC (International Valuation Standards Council)

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderingen, waarop vertrouwd dient te worden door investeerders en andere derde partijen of belanghebbenden.

Keuzedividend

Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op een nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 26, §1 van de GVV-Wet 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 GVV-Wet, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Koolstofdioxide (CO₂)

Een broeikasgas dat ontstaat bij de afbraak van plantaardig of dierlijk materiaal.

Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille

De kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille gebeurt op basis van een classificatie volgens Class A green certified warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse en Class C warehouse. Deze classificatie is gebaseerd op de volgende parameters: ouderdom en locatie van het pand, vrije hoogte, vooruitzichten inzake uitbreiding en/of ontwikkeling, uitrusting en parking.

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*.

Net-zero

Streefdoel in het terugdringen van broeikasgassen waarbij de CO₂-uitstoot wordt verminderd, verwijderd en aldus teruggedrongen tot nul.

Operationele marge

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

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.

LEXICON

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.

Projectmanagement

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. WDP heeft een intern team van projectmanagers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Property 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 property 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*.

Referentieaandeelhouder

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de vennootschap.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals onder andere in België (zie ook GVV), Nederland (zie ook FBI) en Frankrijk (zie ook SIIC)).

Rente-indekking

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

Risicobeheer

Identificatie van de belangrijkste risico's waarmee de onderneming geconfronteerd wordt, met de mogelijke impact ervan en het uitwerken van een strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen.

Roerende voorheffing

Voorheffing die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden in België ligt vast op 30%.

Schuldgraad (proportioneel)

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

Scope 1

Directe uitstoot van broeikasgassen veroorzaakt door bronnen in eigendom of onder directe controle van de Groep zoals activiteiten in de kantoren van de Groep en vervoergerelateerde activiteiten.

Scope 2

Indirecte uitstoot van broeikasgassen door de opwekking van aangekochte elektriciteit of warmte. Deze opwekking van energie gebeurt buiten de controle van de Groep maar resulteert in de uitstoot van broeikasgassen.

Scope 3

Indirecte uitstoot van broeikasgassen, veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten van een andere organisatie in de waardeketen, zowel bij leveranciers als klanten van de Groep.

SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

Bijzonder fiscaal statuut in Frankrijk voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook *11. Permanent document*.

Smartgrid

Een slim, geïntegreerd energiesysteem met controle over de energievraag en afstemming ervan op de actuele energieproductie.

Microgrid

Decentrale energieproductie om het lokaal, autonoom energiesysteem van energie te voorzien met geïntegreerde en gemonitorde stromen van elektriciteit.

TCFD

De Task Force on Climate related Financial Disclosures is een rapporteringstandaard aan de hand waarvan ondernemingen kunnen rapporteren over de financiële gevolgen van klimaatfactoren op de bedrijfsuitvoering.



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP NV

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

 www.facebook.com/WDPwarehouses

 [@WDP_EU](https://twitter.com/WDP_EU)

 linkedin.com/company/wdp

ondernemingsnummer: BE 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

Design en realisatie: CF Report | Tekst en fotografie: WDP | Vertaling: ElaN Translations
Dit verslag is geproduceerd met FSC gecertificeerd papier.

www.wdp.eu