



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

UNIVERSEEL
REGISTRATIEDOCUMENT
2018



www.wdp.eu

Warehouses De Pauw
naamloze vennootschap
openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
met zetel te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België)
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel)
(de 'Vennootschap' of 'WDP')

UNIVERSEEL REGISTRATIEDOCUMENT 2018

INHOUDSTAFEL

1.	Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverklaring en belangenverklaring	6
1.1	Verantwoordelijke personen	6
1.2	Verklaring	6
1.3	Deskundigenverslagen	6
1.4	Verklaring inzake informatie van derden	7
1.5	Universeel Registratiedocument	8
2.	Met de wettelijke controle belaste accountants	9
2.1	Commissaris	9
2.2	Ontslag accountants	9
3.	Risicofactoren	10
	Business activiteit en markt	10
	Financiële risico's	12
	Wettelijke en reglementaire risico's	13
	Risico's inzake interne controle	15
	Risico's inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen	15
4.	Gegevens over de Vennootschap	16
4.1	Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)	16
4.2	Plaats van registratie, ondernemingsnummer en identificatiecode voor juridische entiteiten	16
4.3	Datum van oprichting en duur	16
4.4	Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving, land van oprichting, adres en telefoonnummer en website	16
5.	Overzicht van de activiteiten	17
5.1	Belangrijke activiteiten	17
5.2	Belangrijkste markten	18
5.3	Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van WDP	21
5.4	Strategie en doelstellingen	22
5.5	Octrooien en licenties	29
5.6	Verklaring ten aanzien van aan haar concurrentiepositie ten grondslag liggende elementen	29
5.7	Investeringen	29
6.	Organisatiestructuur	31
6.1	Beschrijving van de groep	31
6.2	Belangrijke dochterondernemingen	32
7.	Bedrijfsresultaten en financiële toestand	33
7.1	Financiële toestand	33
7.2	Bedrijfsresultaten	39
8.	Kapitaalmiddelen	41
8.1	Kapitaalmiddelen	41

8.2	Kasstroomoverzicht	43
8.3	Financieringsbehoefte en -structuur.....	44
8.4	Eventuele beperkingen op het gebruik van kapitaalmiddelen.....	45
8.5	Financieringsmiddelen die naar verwachting nodig zullen zijn.....	45
9.	Regelgeving	46
10.	Tendensen	47
10.1	Algemeen	47
10.2	Tendensen in de logistieke vastgoedmarkt.....	47
11.	Winstprognoses of -ramingen	49
11.1	Winstprognose per 31 december 2018	49
11.2	Gewijzigde prognose van de schuldgraad naar aanleiding van de Kapitaalverhoging na ABB in november 2019	58
12.	Bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en bedrijfsleiding	58
12.1	De Raad van Bestuur en Managementcomité	58
12.2	Belangenconflicten	65
13.	Bezoldigingen en voordelen	71
13.1	Bezoldigingen.....	71
13.2	Betaling van pensioenen.....	71
14.	Werking van het bestuursorgaan	72
14.1	Datum waarop het lopende mandaat verstrijkt	72
14.2	Vertrekvergoedingen	72
14.3	Informatie over Auditcomité en Remuneratiecomité.....	72
14.4	Referentiecodel	82
14.5	Corporate Governance.....	83
15.	Werknemers	84
15.1	Gemiddeld personeelsbestand per 30 september 2019.....	84
15.2	Aandelenbezit en aandelenopties	84
15.3	Aandelenplan voor werknemers.....	84
16.	Belangrijkste aandeelhouders	85
16.1	Aandeelhouderschap	85
16.2	Bijzondere stemrechten.....	85
16.3	Zeggenschap	85
16.4	Andere regelgevingen inzake zeggenschap	85
17.	Transacties met verbonden partijen	86
18.	Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de uitgevende instelling	87
18.1	Historische financiële informatie	87
18.2	Tussentijdse en andere financiële informatie.....	87
18.3	Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie	88

18.4	Pro forma financiële informatie	89
18.5	Dividendbeleid	89
18.6	Rechtszaken en arbitrages	90
18.7	Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand	91
19.	Aanvullende informatie	92
19.1	Aandelenkapitaal	92
19.2	Akte van oprichting en statuten	92
20.	Belangrijke overeenkomsten	96
21.	Beschikbare documenten	97

Alle termen die beginnen met een hoofdletter hebben dezelfde betekenis als in het *Jaarlijks Financieel Verslag 2018* van WDP. Termen met een ▼ wijzen op Alternative Performance Measures (APM) in de zin van de ESMA-richtlijnen (European Securities and Market Authority) van 3 juli 2016.

1. Verantwoordelijke personen, informatie van derden, deskundigenverklaring en belangenverklaring

1.1 Verantwoordelijke personen

De leden van de Raad van Bestuur van WDP NV, waarvan de samenstelling beschreven is onder rubriek 12.1 van dit Universeel Universeel Registratiedocument, zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit Universeel Registratiedocument verstrekt wordt.

1.2 Verklaring

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 rubriek 12.1 *De Raad van Bestuur en Managementcomité*, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hen bekend, dat de gegevens in dit Universeel Universeel Registratiedocument in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Universeel Registratiedocument zou wijzigen.

1.3 Deskundigenverslagen

1.3.1 Erkende commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren, een vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, is aangesteld als commissaris van WDP en dit voor een periode van drie jaar die eindigt op de jaarvergadering van WDP te houden in 2020.

Voor het overige gedeelte van het tijdvak dat door de historische financiële informatie wordt bestreken, was de commissaris eveneens Deloitte Bedrijfsrevisoren. Voor de volgende periodes werd deze vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, met kantoor te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 270, met name in de periodes vanaf 24 april 2013 tot 27 april 2016, vanaf 27 april 2016 tot 26 april 2017 en vanaf 26 april 2017 tot 24 april 2019.

De commissaris heeft zijn goedkeuring gegeven dat de inhoud van zijn verslag door verwijzing wordt opgenomen in het Universeel Registratiedocument.

1.3.2 Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving op de GVV's waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de GVV en haar dochters eveneens wanneer de GVV wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

De door WDP aangewezen vastgoeddeskundigen zijn:

- ▶ Stadim CVBA, Uitbreidingstraat 10-16 (Antwerp Gate 2), te 2600 Antwerpen – België, vertegenwoordigd door Philippe Janssens;
- ▶ Jones Lang LaSalle BVBA, Marnixlaan 23, 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd door Jean-Philip Vroninks;
- ▶ Cushman & Wakefield VOF, Gustav Mahlerlaan 362-364, 1082 ME Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door Frank Adema;
- ▶ CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd door Hero W.B. Knol;
- ▶ BNP Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad, te 92867 Issy-Les-Moulineaux Cedex – France, vertegenwoordigd door Jean-Claude Dubois;
- ▶ CBRE Real Estate Consultancy SRL, 47-53 Lascar Catargiu Blvd., Europe House, 2nd floor, Sector 1, Boekarest – Roemenië, vertegenwoordigd door Ovidiu Ion;
- ▶ Jones Lang laSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 41, L-8070 Bertrange – Luxembourg, vertegenwoordigd door Romain Muller.

De vastgoeddeskundigen hebben hun goedkeuring gegeven dat de inhoud van hun conclusies wordt opgenomen door verwijzing in het Universeel Registratiedocument. Om confidentialiteitsredenen is niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundigen opgenomen en kan dit verslag niet worden geconsulteerd.

1.4 Verklaring inzake informatie van derden

WDP verklaart dat de in dit Universeel Registratiedocument opgenomen informatie die afkomstig is van derden correct is weergegeven en dat, voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken personen gepubliceerde informatie, geen feiten zijn weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou worden.

1.5 Universeel Registratiedocument

WDP verklaart dat:

- a) het Universeel Registratiedocument is gedeponerd bij de FSMA, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129;
- b) 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.

2. Met de wettelijke controle belaste accountants

2.1 Commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren, een vennootschap onder de vorm van een CVBA, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, met kantoor te 1831 Diegem, Berkenlaan 8b, is aangesteld als commissaris van WDP en dit voor een periode van drie jaar die eindigt op de jaarvergadering van WDP te houden in 2020. Tot de jaarvergadering op 24 april 2019 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, kantoorhoudende te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 270.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige (half)jaarrekening van WDP, alsook van de overige Belgische dochtervennootschappen.

2.2 Ontslag accountants

Niet van toepassing.

3. Risicofactoren

Ingevolge de inwerkingtreding op 21 juli 2019 van de Prospectusverordening, worden hierna enkel de risicofactoren beschreven die door de Vennootschap geïdentificeerd werden als specifiek en van materieel belang voor WDP, waarbij rekening werd gehouden met het negatieve effect ervan op de Vennootschap en de waarschijnlijkheid dat ze zich zullen voordoen. Bij de volgorde van de risicofactoren per (sub)categorie, werden de meest materiële risicofactoren als eerste vermeld.

Business activiteit en markt



Omschrijving risico en potentiële impact

1. CONJUNCTUUR

VERHUURMARKT VOOR LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

De verhuurmarkt kan mogelijks te kampen krijgen met een afzwakkende vraag naar logistiek en semi-industrieel vastgoed, een overaanbod of verzwakking van de financiële toestand van de klanten.

Potentiële impact

1. Huurinkomsten en cashflow aangetast door een verhoging van de leegstand en kosten voor wederverhuring. Een stijging van de leegstand met 1% impliceert een daling van de EPRA-winst met -1,3%.
2. Vermindering solvabiliteit klantenbestand en stijging dubieuze debiteuren waardoor de incassograad van de huurinkomsten daalt.
3. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV.
4. Onmogelijkheid om projecten vooraf te verhuren, en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te rentabiliseren.

INVESTERINGSMARKT VOOR LOGISTIEK EN SEMI-INDUSTRIEEL VASTGOED

De investeringsmarkt voor logistiek en semi-industrieel vastgoed kan negatief beïnvloed worden door een verminderde vraag van investeerders naar vastgoed.

Potentiële impact

1. Daling reële waarde van het vastgoedpatrimonium.
2. Als gevolg daarvan: daling van de NAV en stijging van de schuldgraad. Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 1% impliceert een daling van de NAV met 1,6 euro (2,0%) en een stijging van de schuldgraad met 0,5%.

VOLATILITEIT VAN DE INTRESTVOETEN

De internationale financiële markten kunnen onderhevig zijn aan sterke schommelingen in de toonaangevende korte- en/of langetermijnrentes.

Potentiële impact

1. Negatieve invloed op de financiële lasten en bijgevolg op de cashflow in geval van een stijging van de intrestvoeten.
2. Sterke waardeschommelingen van de financiële instrumenten die dienen ter dekking van de schulden.
3. Mogelijke negatieve impact op de NAV. Een stijging van 100 basispunten in de Euribor-rentevoeten heeft een negatief effect op de EPRA-winst van -1,9 miljoen euro (-1,3%).

2. VASTGOEDPORTEFEUILLE

PROJECTEN IN UITVOERING

De afgelopen jaren heeft WDP zijn vastgoedportefeuille hoofdzakelijk uitgebreid door middel van ontwikkelingsprojecten, eerder dan door acquisities. Op datum van dit Universeel Registratiedocument werd een ontwikkelingsvolume van 547 miljoen euro aan projecten opgetekend, zijnde 16% van de totale afgewerkte vastgoedportefeuille van WDP per 30 september 2019. Ontwikkelingsprojecten kunnen een risico inhouden als het gaat om (in)solvabiliteit van de aannemer, het (on)vermogen om de vereiste vergunningen en licenties te bekomen, het beheer van de werkzaamheden, etc.

Potentiële impact

1. Onvermogen om de nodige vergunningen te verkrijgen.
2. Belangrijke vertragingen die leiden tot verlies aan potentiële inkomsten.
3. Materiële overschrijding van de investeringsbudgetten.
4. In het geval van ontwikkelingen op risico: langdurige perioden van leegstand.
5. Het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen.

NEGATIEVE VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN GEBOUWEN

De marktwaarde van de vastgoedbeleggingen van de WDP Groep, zoals die weerspiegeld wordt in de reële waarde, is onderhevig aan wijzigingen en hangt af van verschillende factoren, waarvan enkele exogeen zijn en waarover de WDP Groep mogelijk geen controle heeft, zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin de WDP Groep actief is, wijzigingen in de verwachte beleggingsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of overdracht van vastgoed. Daarnaast kan de waardering van vastgoed eveneens beïnvloed worden door een aantal kwalitatieve factoren, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de technische toestand ervan, de commerciële positionering, vereisten inzake kapitaaluitgaven voor inrichtings-, vestigings- en indelingsplannen. Wanneer met nieuwe elementen rekening dient te worden gehouden of nieuwe veronderstellingen dienen te worden gemaakt met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen die worden aangehouden door de WDP Groep, kunnen bijgestelde waarderingen leiden tot een stijging van de reële waarde die wordt toegeschreven aan dergelijk vastgoed. Ingeval uit dergelijke waarderingen gevoelige dalingen van de reële waarde naar voor komen in vergelijking met eerdere waarderingsoefeningen, zou de WDP Groep aanzienlijke verliezen kunnen oplopen met betrekking tot dergelijk vastgoed, wat een aanzienlijke nadelige impact zou kunnen hebben op de resultaten en de financiële toestand van de WDP Groep.

Potentiële impact

1. Negatieve beïnvloeding van het nettoresultaat en de NAV. Een daling van de bezettingsgraad met 1% impliceert een daling van de EPRA-winst met -1,3%.
2. Negatieve evolutie van de schuldratio. Een daling in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen ten belope van 5,0%, leidt tot een stijging in de schuldgraad van 2,5%.
3. Gedeeltelijk of totaal onvermogen tot dividenduitkering indien gecumuleerde negatieve variaties van de reële waarde de uitkeerbare reserves zouden overschrijden.

DUURZAAMHEID VAN DE GEBOUWEN

Vereiste van energie-efficiënte gebouwen.

Potentiële impact

1. Hoog verloop van klanten indien gebouwen niet aan de vereiste energie- en CO₂-intensiteit voldoen en potentiële impact op huurniveaus.
2. Beperkingen naar wederverhuurbaarheid van beschikbare ruimte.

3. KLANTEN

CONCENTRATIERISICO

Risico op concentratie van het klantenbestand, concentratie van de klanten of concentratie van investeringen in een of meer gebouwen of locaties.

Binnen de WDP-portefeuille staan de tien grootste klanten elk voor tussen de 2 en 6% van de totale huurinkomsten, waarbij zij allen actief zijn op meerdere locaties. De grootste site vertegenwoordigt minder dan 3% van de portefeuille en de opbrengst van de zonnepanelen staat voor 7% van de inkomstenstroom.

Potentiële impact

1. Sterke terugval van inkomsten en cashflows in geval van vertrek van een klant.
2. Versterkt effect van daling van de reële waarde van het vastgoed en als gevolg daarvan een daling van de NAV indien concentratie van investeringen in een of meer gebouwen.
3. Afhankelijkheid van groenestroomcertificaten voor zonne-energie, rekening houdende met het feit dat de opbrengst van zonnepanelen de voornaamste inkomstenstroom voor WDP betreft.

LEEGSTAND

Niet-verlenging of vroeger dan initieel verwachte beëindiging van de huurcontracten of onverwachte omstandigheden, zoals faillissementen of verhuizingen, waardoor leegstand optreedt.

Potentiële impact

1. Hogere leegstand, tenlasteneming van normaal door te rekenen kosten (onroerende voorheffing, beheerskosten, etc.) en commerciële kosten met betrekking tot wederverhuring en/of neerwaartse herziening van de huurprijzen. Elk jaar komen 10-15% van de huurcontracten op vervalddag.
2. Daling van de inkomsten en cashflows.

Financiële risico's



Omschrijving risico en potentiële impact

LIQUIDITEITSRISICO'S

De strategie van WDP hangt in hoge mate af van zijn vermogen om financiële middelen op te halen, in de vorm van vreemd of eigen vermogen, teneinde in staat te zijn zijn activiteiten en investeringen te financieren. Er kunnen zich uiteenlopende ongunstige scenario's (zoals verstoringen van de internationale financiële schuld- en aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteiten van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van de WDP Groep, een negatieve perceptie van beleggers ten aanzien van vastgoedvennootschappen) ontwikkelen die elk op hun beurt zouden kunnen leiden tot het niet-beschikbaar zijn van financiering of een tekort aan financieringsopties. Elk van deze gebeurtenissen zou ertoe kunnen leiden dat de WDP Groep problemen ervaart om onder haar bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of binnen de kapitaalmarkten toegang te krijgen tot financiering.

Potentiële impact

1. Onmogelijkheid om acquisities of projecten te financieren (zowel via eigen vermogen als via schulden) of verhoogde kosten waardoor de beoogde rendabiliteit daalt.
2. Niet beschikbaar zijn van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredietfaciliteiten) ter betaling van interesten en operationele kosten en ter terugbetaling op vervalddag van het uitstaand kapitaal van leningen en/of obligaties.
3. Verhoogde kost van de schulden door hogere bancaire marges, met een impact op resultaat en cashflows als gevolg.
4. Verhoogd financieringsrisico voor het gedeelte van de schulden op korte termijn (11% van het totaal), voornamelijk het commercial paper.

CONTRACTUELE CONVENANTEN EN WETTELIJKE PARAMETERS

Binnen de context van haar relaties met financiële tegenpartijen, is de WDP Groep verplicht specifieke financiële parameters in acht te nemen, als onderdeel van bepaalde kredietovereenkomsten en/of de wettelijke regimes waaraan alle of bepaalde entiteiten van de WDP Groep onderworpen zijn. Het niet-naleven van deze vereisten houdt bepaalde risico's in.

Potentiële impact

1. Sancties en/of verscherpt toezicht door de regulator indien niet voldaan wordt aan bepaalde wettelijke financiële parameters (zoals het naleven van de wettelijke schuldgraad zoals vastgelegd in het GVV-KB).
2. Eventuele opzegging van kredieten en aangetast vertrouwen bij investeerders en bankiers bij niet-naleving van contractuele convenanten.
3. Sommige of alle van deze wanprestaties zouden schuldeisers kunnen toelaten (i) dergelijke schulden vervroegd te doen terugbetalen alsook andere schulden waarop een bepaling betreffende "cross default" of "cross acceleration" van toepassing is, (ii) alle daaronder uitstaande ontleningen opeisbaar te verklaren en/of (iii) niet-opgenomen verbintenissen te annuleren.



Wettelijke en reglementaire risico's

Omschrijving risico en potentiële impact

WETGEVEND KADER VOOR FBI

Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Nederlandse activiteiten.

Het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 bevatte het voornemen om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door fiscale beleggingsinstellingen (FBI), waaronder WDP via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V., niet langer toe te staan in het kader van de geplande afschaffing van de dividendbelasting. Begin oktober 2018 heeft de Nederlandse regering aangegeven de dividendbelasting te handhaven alsook het bestaande FBI-regime intact te houden.

Daarnaast was WDP in gesprek met de Nederlandse fiscale administratie, die aan WDP had aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V., die het statuut van FBI heeft, aan een nieuwe aandeelhouderstoets diende onderworpen te worden (de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen namelijk onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur). Er zijn hieromtrent gesprekken lopende tussen de Nederlandse fiscale administratie en de Vennootschap.

Potentiële impact

1. Verlies van fiscaal statuut en daaraan gekoppeld, verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten (voor 150 miljoen euro, lager dan 10% van de uitstaande schulden) verlies van het fiscaal transparante statuut in Nederland.
2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.
3. WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de

huidige EPRA-winst per aandeel, en dit zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

WETGEVEND KADER VOOR GVV

Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Belgische activiteiten.

Teneinde haar GVV-statuuut te handhaven, dient de Vennootschap een aantal activiteitsbeperkingen, diversificatieverplichtingen, beperkingen op het niveau van de dochtervennootschappen, beperkingen inzake schuldgraad, verplichtingen inzake de uitkering van winsten, vereisten met betrekking tot haar aandeelhouderschap, procedures op het vlak van belangenconflicten, verplichtingen inzake deugdelijk bestuur en andere specifieke verplichtingen in acht te nemen zoals bepaald in de GVV-Wet en het KB van 13 juli 2014 met betrekking tot GVV's. Het vermogen van de Vennootschap om de voorwaarden in acht te nemen die vereist zijn, hangt onder andere af van haar vermogen om haar activa en schuldenlast succesvol te beheren, alsook van strenge interne controleprocedures.

Potentiële impact

1. Verlies van fiscaal statuut en daaraan gekoppeld, verplichte terugbetaling van bepaalde kredieten en/of obligaties.
2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.

WETGEVEND KADER VOOR SIIC

Niet-naleving of wijzigingen van de regels vereist door het fiscaal transparante regime gehanteerd voor de Franse activiteiten.

De Vennootschap heeft, via haar Franse vaste inrichting, alsook via de Franse dochteronderneming van de Vennootschap, WDP France S.à.r.l., het statuut van een 'Société d'Investissement Immobilier Cotée' of 'SIIC'. De mogelijkheden om de voorwaarden na te leven die vereist zijn voor het SIIC statuut hangen onder andere af van het vermogen van de Vennootschap om haar nevenactiviteiten en de activa die toegewezen worden aan dergelijke activiteiten succesvol te beheren. Het is steeds mogelijk dat er zich wijzigingen voordoen in het wetgevend kader of in het beleid inzake SIIC's (of in de interpretatie ervan door de bevoegde autoriteiten, met inbegrip van de fiscale administratie) waardoor een risico bestaat dat de Franse vaste inrichting van de Vennootschap, alsook de Franse dochteronderneming van de Vennootschap, niet meer aan alle wettelijke eisen, zoals de aandeelhoudersdiversificatieregels, kunnen voldoen. Er kunnen zich bovendien wijzigingen voordoen in de aandeelhoudersstructuur van de Vennootschap waarover deze geen controle heeft, zodanig dat de voorwaarden voor het SIIC-stelsel niet langer vervuld zijn.

Potentiële impact

1. Verlies van fiscaal statuut bij niet-naleving van de regels.
2. Negatieve impact op de resultaten of de NAV bij eventuele wijzigingen in het regime.

VERANDERINGEN IN HET WETTELIJK KADER WAARBINNEN DE ONDERNEMING HANDELT

1. Wijzigingen in stedenbouwkundige wetgeving

Er kunnen door openbare en/of administratieve autoriteiten regelgevende wijzigingen worden doorgevoerd op het vlak van ruimtelijke ordening die op hun beurt een negatieve invloed kunnen hebben op de mogelijkheden om de gebouwen te verhuren.

2. Wijzigingen in milieuwetgeving

De activiteiten en het vastgoed van de WDP Groep zijn onderworpen aan verschillende wetten en regelgeving betreffende de bescherming van het milieu, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, de regelgeving inzake bodem-, water- en luchtkwaliteit, controles van gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen betreffende gezondheid en veiligheid. Dergelijke wetten en regelgeving kunnen de WDP Groep of haar klanten er eveneens toe verplichten bepaalde vergunningen of licenties te hebben om haar of hun activiteiten uit te oefenen.

3. Onteigeningsrisico

De WDP Groep kan blootgesteld worden aan onteigening door openbare en/of administratieve autoriteiten. In dit geval is het mogelijk dat de vergoeding gevoelig onder de werkelijke waarde van de activa ligt.

Potentiële impact

1. Negatieve beïnvloeding van de business, het resultaat, de winstgevendheid, de financiële toestand en de vooruitzichten en negatieve invloed op het huidige operationele model.
2. Mogelijke invloed op rapportering, kapitaalvereisten, gebruik van afgeleide financiële producten en organisatie van de onderneming. Als gevolg daarvan impact op de transparantie, op de behaalde rendementen en mogelijk de waardering.
3. Ongunstige invloed op de exploitatiemogelijkheden van de gebouwen, met impact op de huurinkomsten, de wederverhuurbaarheid en verhoogde kosten voor het in stand houden van de exploitatiestaat. Daling van de reële waarde van het vastgoedpatrimonium en als gevolg ook van de NAV. Vertraging van de nieuwbouw- en/of renovatieprojecten.
4. Verlies in waarde van de investering en gedwongen verkoop met verlies.
5. Verlies aan inkomsten bij gebrek aan herinvesteringsopportunities.

RISICO'S VERBONDEN AAN UITEENLOPENDE POLITIEKE BESLISSINGEN M.B.T. FISCALITEIT OF SUBSIDIEWETGEVING

Verschiedende beslissingen genomen door regionale, nationale of Europese politieke overheden, bijvoorbeeld met betrekking tot fiscale of subsidiewetten en -regelgeving (onder andere diegene die betrekking hebben op investeringen in alternatieve energie), zouden een aanzienlijke negatieve impact kunnen hebben op de activiteiten.

Potentiële impact

1. Afhankelijk van het domein waarin de beslissingen worden genomen, kunnen zij zowel een impact hebben op de financiële resultaten van de onderneming (bijvoorbeeld fiscaliteit) als op de geplande investeringen, strategie en objectieven.
2. Verandering van het regulatorische kader rond subsidies voor zonne-energie en/of nieuwe heffingen voor hernieuwbare energie.
3. Potentiële impact van de Brexit op de klanten van WDP en op hun vraag naar opslagruimte.

FISCAAL STELSEL

Er zou nieuwe wet- en regelgeving van kracht kunnen worden of er zouden zich wijzigingen aan bestaande wet- en regelgeving (waaronder bestaande administratieve belastingpraktijken, zoals diegene bepaald in de omzendbrief Ci.RH.423/567.729 van 23 december 2004 van de Belgische minister van Financiën betreffende de berekeningsmethode van de exit taks, die onder andere, bepaalt dat de werkelijke waarde van de onroerende activa ten behoeve van de grondslag van de exit taks, bepaald wordt door de registratierechten of BTW in overweging te nemen die van toepassing zou zijn in geval van een verkoop van de desbetreffende activa, waarvan de waarde kan verschillen van (inclusief lager kan zijn dan) de "reële waarde" van deze activa, zoals die voor IFRS-doeleinden geboekt wordt in de jaarrekening) of wijzigingen met betrekking tot de interpretatie en toepassing ervan door autoriteiten (inclusief de belastingadministratie) of de rechtbanken kunnen voordoen.

Potentiële impact

1. Mogelijke verplichting tot aanzienlijke bijkomende te doen met betrekking tot één of meerdere van haar eigendommen of anderszins.
 2. Nadelige impact op de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de rentabiliteit, de financiële toestand en de vooruitzichten van de WDP Groep.
-

Risico's inzake interne controle



Omschrijving risico en potentiële impact

INADEQUAAT INTERNE CONTROLE SYSTEEM

Een niet afdoend interne controle systeem kan ervoor zorgen dat de betrokken partijen (Auditcomité, compliance officer, risk manager, interne auditor) hun rol niet kunnen spelen en bijgevolg de procedures ter waarborg van de interne controle niet worden uitgevoerd.

Potentiële impact

1. De bedrijfsvoering gebeurt niet geordend en voorzichtig met afgelynde doelstellingen waardoor de ingezette middelen niet economisch en efficiënt worden gebruikt.
2. Geen notie van de risico's impliceert geen afdoende bescherming van het vermogen van de Vennootschap.
3. Geen of onvoldoende integriteit en betrouwbaarheid inzake de financiële en beheersinformatie.
4. Niet- of onvoldoende naleving van de relevante wetten en reglementen, alsook van de algemene beleidslijnen, plannen en interne voorschriften.

Risico's inzake maatschappelijk verantwoord ondernemen



Omschrijving risico en potentiële impact

1. TRANSPARANTIE INZAKE ESG EN DUURZAAM ONDERNEMEN

Risico op onvoldoende transparantie in de besluiten en de activiteiten van de WDP Groep die een effect hebben op de maatschappij, het milieu, haar beleid en/of de medewerkers van de onderneming – tesamen ESG –, of te beperkte rapportering hieromtrent. Vanuit de bredere kapitaalmarkt is er duidelijke en aanhoudende vraag naar de duurzame strategie van WDP en de rapportering ervan.

Potentiële impact

1. Negatieve beïnvloeding van de toekomstbestendigheid van de onderneming en haar activiteiten.
2. Moeizamere toegang tot de aandelenmarkt en debt capital market naar aanleiding van negatieve beoordelingen door onder meer ratingbureaus.
3. Hogere premie door beleggers indien slechte of beperkte disclosure omtrent energieprestaties en CO₂-voetafdruk van de

2. MENSELIJK KAPITAAL

Risico tot verloop van sleutelpersoneel.

Potentiële impact

1. Negatieve invloed op bestaande businessrelaties.
2. Reputatieschade ten overstaan van belanghebbende partijen.
3. Verlies aan daadkracht en efficiëntie in het managementbeslissingsproces.

4. Gegevens over de Vennootschap

4.1 Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

4.2 Plaats van registratie, ondernemingsnummer en 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.

4.3 Datum van oprichting en duur

De Vennootschap werd opgericht als Rederij De Pauw NV op 27 mei 1977. De maatschappelijke naam werd op 25 april 2001 gewijzigd in Warehouses De Pauw.

De duur van de Vennootschap is onbeperkt.

4.4 Vestigingsplaats, rechtsvorm, wetgeving, land van oprichting, adres en telefoonnummer en website

De Vennootschap is opgericht en gevestigd in België, Vlaams Gewest.

Adres: Blakebergen 15, B-1861 Meise (Wolvertem)

Telefoonnummer: +32 52 338 400

Website: www.wdp.eu

(de informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, vormt geen deel van dit Universeel Registratiedocument tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen).

WDP is een naamloze vennootschap met het statuut van een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap ('openbare GVV') naar Belgisch recht.


Als openbare GVV is WDP onderworpen aan de GVV-wetgeving, met name de Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

5. Overzicht van de activiteiten

5.1 Belangrijke activiteiten

5.1.1 Aard van de werkzaamheden en belangrijkste activiteiten

WDP is een Belgische gereguleerde vastgoedvennootschap die zich toespitst op de investering in, de ontwikkeling van en de verhuring op lange termijn van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed.

Voor een overzicht van de werkzaamheden en categorieën bedrijfsactiviteiten, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen van WDP voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018, alsook het  [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#) en de publicatie van de Q3-resultaten, die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

Jaarlijks financieel verslag 2016

6. Beheerverslag	Blz. 34-119
8. Vastgoedverslag	Blz. 128-147
10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie - Sectoraal resultaat	Blz. 202-203
10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Activa van de segmenten	Blz. 204

Jaarlijks financieel verslag 2017

6. Beheerverslag	Blz. 33-113
8. Vastgoedverslag	Blz. 120-138
10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie - Operationeel resultaat	Blz. 192-193
10.2 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Activa	Blz. 194

Jaarlijks financieel verslag 2018

4. Beheerverslag	Blz. 25-98
5. Vastgoedverslag	Blz. 99-116
9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operantioneel resultaat	Blz. 196-197
9.2 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa	Blz. 200

Halfjaarlijks financieel verslag 2019

2. Tussentijds beheerverslag	Blz. 7-30
3. Vastgoedverslag	Blz. 31-40
6.7 Jaarrekening – Toelichtingen – III. Gesegmenteerde informatie – Operantioneel resultaat	Blz. 52-53
6.7 Jaarrekening – Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa	Blz. 54

Tussentijdse verklaring op 30 september 2019

5.1.2 Nieuwe producten en/of diensten

n.v.t.


5.2 Belangrijkste markten

De WDP-locaties worden steeds gekozen in functie van hun strategische ligging, bijvoorbeeld in de directe nabijheid van opslag- en distributieknooppunten. Bijzondere aandacht wordt besteed aan multimodale locaties, met een maximale ontsluiting via weg-, waterweg- en spoorweginfrastructuur.

Concreet spitst WDP zich toe op twee belangrijke logistieke corridors: de meerderheid van de panden binnen de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. Dit deel van de portefeuille is voornamelijk gesitueerd in het economische hart van Noordwest-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa.

Tegelijk focust WDP zich op Roemenië als complementaire groeimarkt. Vanuit het historische belang als productiemarkt, in combinatie met een snelgroeende consumentenmarkt, is het aandeel van logistiek enorm toegenomen, met de klemtoon op een hogere toegevoegde waarde, en een bijhorende vraag naar moderne opslagen distributieruimten. Bovendien kan vanuit Roemenië - als toegangspoort tot Zuidoost-Europa - een hele regio beleverd worden.

Midden 2019 kondigde WDP zijn intentie aan tot uitbreiding van zijn logistieke vastgoedportefeuille in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Deze uitbreiding vormt een complementaire aanvulling van zijn bestaande activiteiten waardoor de Vennootschap een bredere geografische spreiding aan zijn klanten zal kunnen aanbieden.

Voor een uitsplitsing van de totale opbrengsten naar categorieën bedrijfsactiviteiten en naar geografische markten, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen van WDP voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018, alsook het  [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#) en de publicatie van de Q3-resultaten, die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument onder rubriek 5.1.1.

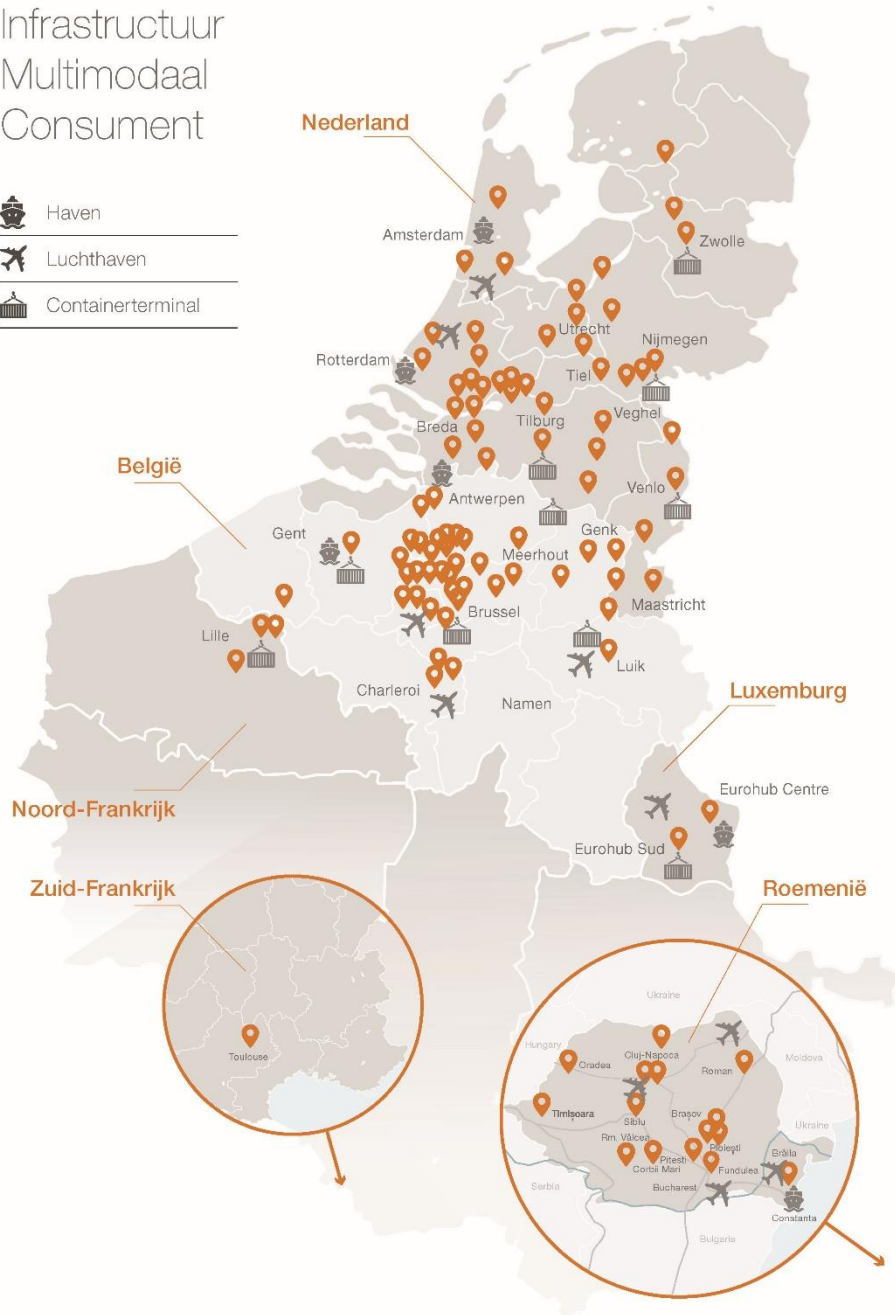
KERNMARKTEN VAN DE ACTIVITEITEN

Infrastructuur
Multimodaal
Consument

-  Haven

-  Luchthaven

-  Containerterminal



UITBREIDING VAN DE KERNMARKTEN

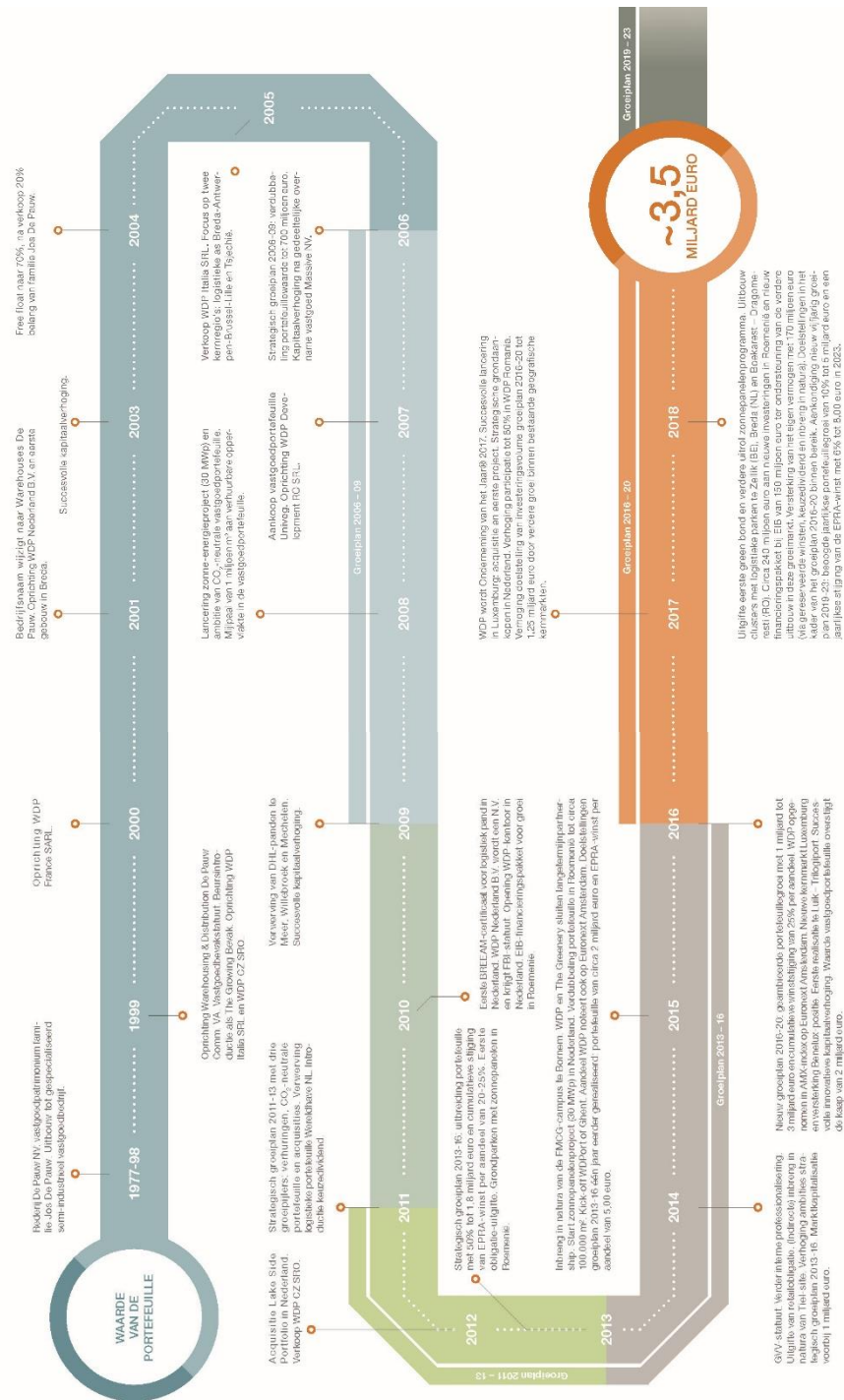


20

De joint venture WDP & VIB heeft een contract getekend voor de aankoop van een perceel grond van circa 80.000 m² voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek pand in Gelsenkirchen (Duitsland). Het nieuw verworven perceel maakt deel uit van een industriezone en zal plaats bieden aan twee te ontwikkelen logistieke gebouwen met een oppervlakte van elk ongeveer 20.000 m².¹

¹ Zie het  persbericht van 19 december 2019.

5.3 Belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de activiteiten van WDP



5.4 Strategie en doelstellingen

De hoeksteen van WDP is een 'pure player'- strategie die de Vennootschap al decennia consistent hanteert. Daarbij spitst WDP zich als vastgoedspeler toe op de investering in, de ontwikkeling van en de verhuring op lange termijn van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed.

WDP is marktleider in de Benelux² inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed, en een gerespecteerde Europese speler die actief is in België, Nederland, Luxemburg, Frankrijk en de groeimarkt Roemenië.

WDP bouwt zijn vastgoedportefeuille steeds verder uit vanuit een langetermijnvisie. Dat gebeurt door het zelf ontwikkelen van opslag en distributieruimten voor eigen rekening op vraag en op maat van de gebruikers, rekening houdend met de hoogste industriestandaarden. Daarnaast investeert de GVV³ ook rechtstreeks in kwalitatieve, bestaande sites, steeds met het oog op verhuring op lange termijn. Zo slaagt WDP erin een strategisch voordeel te halen uit alle onderdelen van de vastgoedwaardeketen.

Als commercieel bedrijf wil WDP in de eerste plaats een partner van zijn klanten zijn. Een langetermijnrelatie gebaseerd op wederzijds vertrouwen staat daarbij centraal. Door hen steeds kwalitatief hoogstaand vastgoed aan te bieden, dat aangepast is aan de actuele noden van de sector, tracht WDP mee de groei van zijn klanten te ondersteunen.



² Deze stelling is gebaseerd op een vergelijkende berekening van het aantal vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte van gebouwen in portefeuille.

³ GVV staat voor geregementeerde vastgoedvennootschap.

WAREHOUSES WITH BRAINS

EEN FLEXIBELE EN ACTIEVE INVESTEERDER

De ruggengraat van WDP's beleid vormt de consistent hoge bezettingsgraad, die het resultaat is van langetermijnpartnerrelaties met de klanten. WDP wil een vastgoed specialist zijn die met zijn klanten meedenkt. Vandaar de slogan 'WDP – Warehouses with Brains'.

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

Als marktleider inzake logistiek en semi-industrieel vastgoed, houdt WDP de vinger aan de pols van de sector. De wereld van de logistiek en de distributie is immers constant in beweging. Door deze evoluties op de voet te volgen, kan WDP zijn klanten steeds de modernste panden en oplossingen aanbieden.

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

Dit brengt ons bij een ander kernwoord in WDP's strategie: in-house knowhow. WDP beschikt niet enkel over een eigen commercieel team dat streeft naar een zo hoog mogelijke bezettingsgraad, met aandacht voor zowel bestaande als potentiële klanten. Tevens worden de gebouwen in de portefeuille ontwikkeld en beheerd onder de hoede van eigen, ervaren project- en facility managers. De projectmanagers volgen de lopende nieuwbouwwerven op onder leiding van de technisch directeur. De facility managers staan in voor het beheer van de bestaande gebouwen, zowel wat onderhouds-, aanpassings als verbeteringswerken betreft. Het is immers belangrijk om alle kritieke vastgoedfuncties intern te beheren, om zo snel en efficiënt op mogelijke pijnpunten te kunnen inspelen en de gezondheid van de onderneming op lange termijn te garanderen. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP de touwtjes zelf strak in handen.

EEN INVESTEERDER DIE DUURZAAM ONDERNEEMT

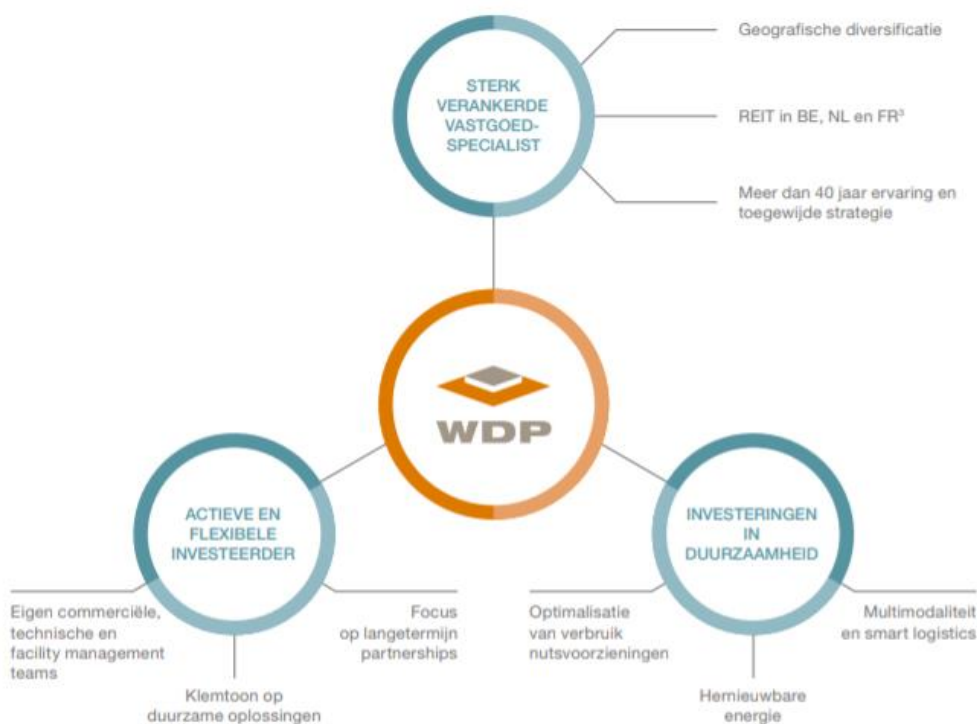
Als langetermijninvesteerder in logistiek vastgoed is WDP zich bewust van de belangrijke rol die het speelt inzake het milieu, en van zijn sociale en maatschappelijke

verantwoordelijkheid. WDP heeft het duurzaam ondernemen dan ook centraal gesteld binnen zijn strategie en vertaald in zijn dagelijkse werking.

Het is voor de Vennootschap cruciaal dat ze haar portefeuille op een duurzame en verantwoorde manier uitbouwt. WDP besteedt aandacht aan de energie-efficiëntie van zijn gebouwen en investeert in hernieuwbare energie door middel van zonnepanelen. Bij deze investeringen staat steeds een win-winaanpak centraal, opdat alle stakeholders hieruit hun voordeel kunnen halen.

Duurzaam ondernemen impliceert eveneens een duurzaam werkgeverschap, met bijzondere aandacht voor de medewerkers en een duurzame bedrijfsvoering voor alle stakeholders die betrokken zijn bij de activiteiten van de onderneming.⁴

Een pure player die zich toespitst op de warehouse sector



⁴ REIT (Real Estate Investment Trust) is een internationale benaming voor genoteerde vastgoedbedrijven met een langetermijninvesteringspolitiek en een fiscaal transparant statuut. In België: GVV, in Nederland: FBI en in Frankrijk: SIIC.

EEN VASTGOEDSPECIALIST MET STEVIGE FUNDAMENTALS

a. Investeringscriteria

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

Wat de financiering betreft, wordt zoveel mogelijk getracht om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met de synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van externe financiering. Als dusdanig kan een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen worden gehanteerd. Bovendien draagt het consequent toepassen van het matching-principe (waarbij kapitaalverhogingen steeds hand in hand gaan met daartegenover onmiddellijk renderende activa) bij tot de winstgroei per aandeel – één van de basisprincipes en -doelstellingen van het bedrijf.

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

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

b. Financieel beleid

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

Een correcte financiering is een noodzakelijke voorwaarde voor een rendabel en solide businessmodel, gezien het kapitaalintensieve karakter van de vastgoedsector. Daarbij wordt steeds een schuldgraad van 50-55% (voorheen 55-60%) met een goed indekkingspercentage van de schulden beoogd. Door het continu verder uitbouwen van de schaalgrootte, streeft WDP steeds naar competitieve schulden- en kapitaalkosten.

Door een deel van de winst te reserveren, kan bovendien een financiële buffer voor de toekomst worden opgebouwd en kunnen deze middelen geherinvesteerd worden in de verdere groei van de onderneming. Hierdoor kan een duurzaam en aantrekkelijk

dividendbeleid gevoerd worden, waarbij het dividend in absolute termen ondersteund wordt door de historische reserves en een lage uitkeringsgraad van circa 80% in lijn met het wettelijke minimum als GVV. De filosofie van het dividendbeleid van WDP streeft er dan ook naar om het dividend te laten mee evolueren met de EPRA-winst per aandeel.

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

c. De voordelen van de GVV-structuur

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

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

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

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

WDP, UW PARTNER VOOR VERDERE GROEI

a. Toegevoegde waarde logistiek

De logistieke vastgoedsector van vandaag speelt een cruciale rol in de supply chain. De traditionele opslag- en distributieruimten zijn geëvolueerd van een loutere basisbehoefte naar de spil van de toeleveringsketen. Een structurele vraag naar moderne, intelligente opslagruimten is hiervan het logische gevolg.

Van commodity naar game changer

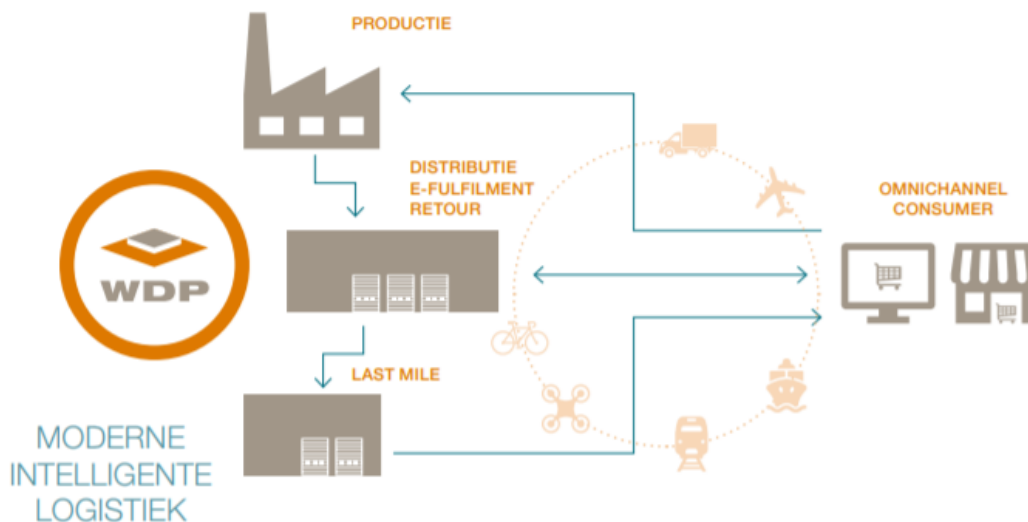


Het is de nieuwe rol van de consument die hierin een bepalende factor vormt. Tijdens zijn bezoek aan de supermarkt, eist hij dat de verse voedingsproducten klaar zijn voor consumptie.

Hij geniet ook steeds meer van de service van e-commerce en verwacht dat zijn bestellingen meteen worden geleverd. Instant gratification is een vanzelfsprekendheid geworden, en wordt vandaag mogelijk gemaakt door technologische ontwikkelingen.

De intelligente opslagruimten – al dan niet met bijhorende productiefaciliteiten – worden gerealiseerd in lijn met de nieuwe technologische trends. Digitale connectiviteit, energietransitie en warehouse automatisatie zorgen voor een optimalisatie van de supply chain en spelen in op de klantentevredenheid van de huurder en dus ook opnieuw van de consument.

Sleutelrol in supply chain



Logistiek vastgoed moet ook duurzaam zijn. Zo wil de klant kunnen beschikken over een pand dat energie-efficiënt is (en dus ook kostenverlagend), maar ook de inplanting ervan moet strategisch zijn. De klant wil zijn goederenstroom zoveel mogelijk bundelen en ook daar de efficiëntie en de snelheid van levering bevorderen.

WDP helpt zijn klanten om precies op het vlak van de logistiek een zo groot mogelijke meerwaarde te creëren. WDP denkt met hen mee, en biedt hen een gediversifieerde portefeuille aan van duurzame en state-of-the-art gebouwen, die steeds zijn aangepast aan de behoeften van de sector.

EEN GEOGRAFISCH DOORDACHTTE PORTEFEUILLE

De WDP-locaties worden steeds gekozen in functie van hun strategische ligging, bijvoorbeeld in de directe nabijheid van opslag- en distributieknoppunten. Bijzondere aandacht wordt besteed aan multimodale locaties, met een maximale ontsluiting via weg-, waterweg- en spoorweginfrastructuur.

Concreet spitst WDP zich toe op twee belangrijke logistieke corridors: de meerderheid van de panden binnen de WDP-portefeuille is gelegen op toplocaties op de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille. Dit deel van de portefeuille is voornamelijk gesitueerd in het economische hart van Noordwest-Europa, met een grote concentratie aan consumenten en koopkracht. Hij ligt bovendien in het strategische hinterland van de havens van Antwerpen en Rotterdam, die fungeren als invoer- en uitvoerpoorten voor Europa. Tegelijk focust WDP zich op Roemenië als complementaire groeiemarkt. Vanuit het historische belang als productiemarkt, in combinatie met een

snelgroeiende consumentenmarkt, is het aandeel van logistiek enorm toegenomen, met de klemtoon op een hogere toegevoegde waarde, en een bijhorende vraag naar moderne opslagen distributieruimten. Bovendien kan vanuit Roemenië - als toegangspoort tot ZuidoostEuropa - een hele regio beleverd worden.

5.5 Octrooien en licenties


WDP heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

5.6 Verklaring ten aanzien van aan haar concurrentiepositie ten grondslag liggende elementen






Voor meer informatie betreffende de elementen die ten grondslag liggen van de verklaring van WDP ten aanzien van haar concurrentiepositie, wordt verwezen naar rubriek 5.4 van dit Universeel Registratiedocument.

5.7 Investerings

5.7.1 Belangrijkste investeringen die zijn gerealiseerd in elk boekjaar van het door de historische financiële informatie bestreken tijdvak tot aan de datum van het Universeel Registratiedocument

Voor een overzicht van de belangrijkste investeringen, wordt verwezen naar de jaarlijkse financiële verslagen van WDP voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018, alsook het  [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#) en de publicatie van de Q3-resultaten, die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

Voor nieuwe feiten na afsluiting op 30 september 2019, wordt verwezen naar de relevante persberichten.

 Jaarlijks financieel verslag 2016	
6. Beheerverslag	Blz. 34-119
 Jaarlijks financieel verslag 2017	
6. Beheerverslag	Blz. 33-113
 Jaarlijks financieel verslag 2018	
4. Beheerverslag	Blz. 25-98
 Halfjaarlijks financieel verslag 2019	
2. Tussentijds beheerverslag	Blz. 7-30
 Tussentijdse verklaring op 30 september 2019	

📄 WDP kondigt voor 70 miljoen euro nieuwe projecten in België en Nederland aan

5.7.2 Belangrijkste investeringen die in uitvoering zijn of waarvoor vaste verbintenissen zijn aangegaan, hun geografische verdeling en de wijze van financiering

Voor een overzicht van de belangrijkste investeringen die in uitvoering zijn, wordt verwezen naar de 📄 [Tussentijdse verklaring op 30 september 2019](#) en het persbericht 📄 [WDP kondigt voor 70 miljoen euro nieuwe projecten in België en Nederland aan](#).

📄 Tussentijdse verklaring op 30 september 2019

2.4 Operationele en financiële activiteiten tijdens Q3 2019 – Projecten in uitvoering	Blz. 8-11
2.9 Beheer van financiële middelen	Blz. 14
4. Vooruitzichten	Blz. 23

📄 WDP kondigt voor 70 miljoen euro nieuwe projecten in België en Nederland aan

5.7.3 Informatie inzake de joint ventures

Voor meer informatie betreffende de joint ventures waarin WDP een deel van het kapitaal aanhoudt, wordt verwezen naar de rubrieken 5.4 en 6 van dit Universeel Registratiedocument.

5.7.4 Milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het gebruik van de materiële vaste activa

Een bespreking van de milieuaspecten werd opgenomen in het 📄 [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) van WDP onder het hoofdstuk 6. *Maatschappelijk verantwoord ondernemen*, die door verwijzing wordt opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

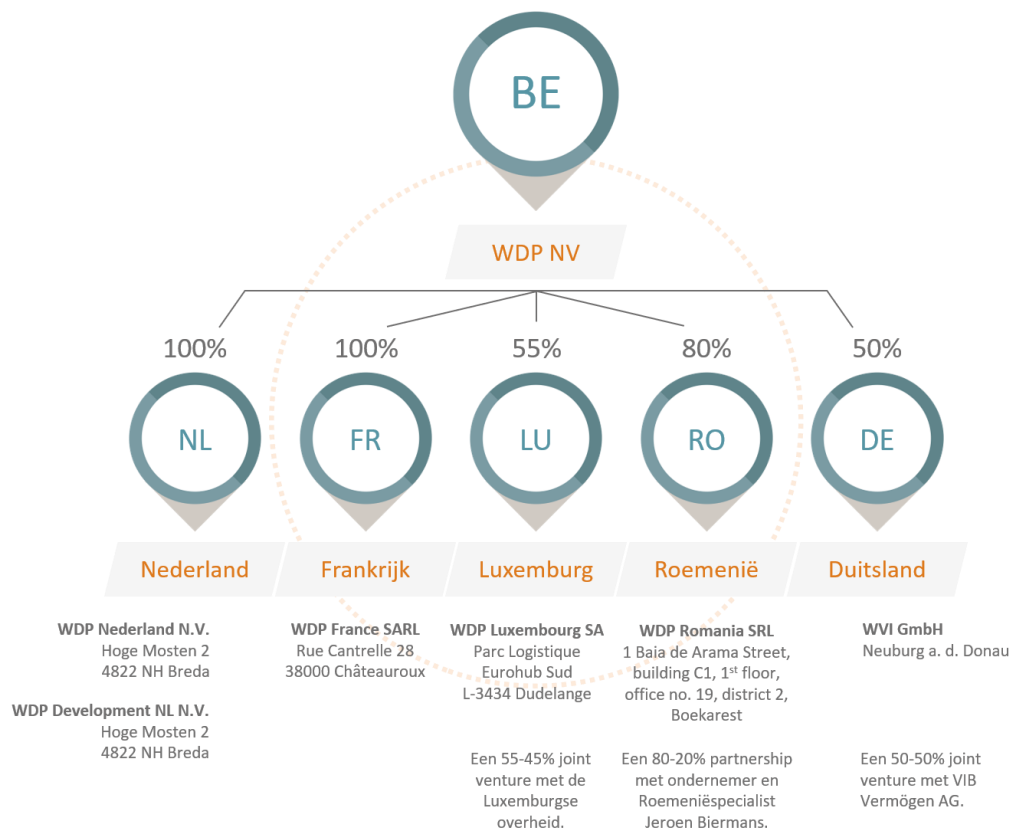
6. Organisatiestructuur

6.1 Beschrijving van de groep

WDP is de moedermaatschappij van de groep en is eigenaar van verschillende dochtervennootschappen.

Het vastgoed gelegen in België is eigendom van de Vennootschap zelf, behoudens enkele eigendommen die aangehouden worden door haar Belgische dochtervennootschappen. Een overzicht van deze dochtervennootschappen is beschikbaar via onderstaande tabel. De andere vermelde dochtervennootschappen zijn eigenaar van het vastgoed gelegen buiten België (met name gelegen in Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië).

Het vastgoed gelegen in Roemenië en Luxemburg, alsook de (eventuele) toekomstige investeringen in Duitsland, zijn eigendom van elk een joint venture, waarin WDP respectievelijk 80%, 55% en 50% aanhoudt.



6.2 Belangrijke dochterondernemingen

Deel van het kapitaal	30.09.2019	31.12.2018
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
Naam en volledig adres van de zetel		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland met deelneming in WDP Development		
NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland ¹	100%	100%
WDP Romania SRL – Baia de Arama Street 1, building C1, 1st floor, office no. 19, district 2 – Bucharest – Roemenië ²	80%	80%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%
BST-Logistics NV - Nijverheidsstraat 13 - 2260 Westerlo - België ⁴	100%	50%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁵	100%	
Joint ventures		
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁶	50%	50%
WDP Luxembourg SA - Parc Logistique Eurohub Sud - 3434 Dudelange - Luxembourg ⁷	55%	55%

¹ WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.

² Vanaf januari 2018 is de deelnemingsverhouding van WDP Romania SRL voor WDP/Jeroen Biermans gewijzigd van 51/49 naar 80/20. Vanaf 1 januari 2018 consolideert WDP deze activiteit volledig in zijn IFRS-rekeningen, daar waar deze voorheen verwerkt werd via de vermogensmutatiemethode. Voor de impact op de geconsolideerde balans en resultatenrekening, wordt verwezen naar de *Samenvatte financiële staten (conform IFRS 12)* in het *Jaarlijks financieel verslag 2017*.

³ Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold BVBA, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

⁴ Dit betreft een joint venture die werd opgericht in april 2017 tussen WDP N.V. en projectontwikkelaar Thys Bouwprojecten met het oog op de ontwikkeling van de site te Westerlo, Nijverheidsstraat 13. Begin juli 2018 verwierf WDP de resterende 50% van de aandelen van Thys bouwprojecten waardoor WDP 100% eigenaar werd van BST-Logistics NV. De vennootschap fuseerde met WDP NV op 5 augustus 2019.

⁵ WDP Invest NV werd op 19 juli 2019 opgericht en is 100% dochteronderneming van WDP NV.

⁶ 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.

⁷ Dit betreft een joint venture die de rechten bezit op de site Eurohub Sud, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017 met het oog op de verdere ontwikkeling van de site.

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 AG, die de rechten bezit op de site te Gelsenkirchen.

7. Bedrijfsresultaten en financiële toestand

7.1 Financiële toestand

7.1.1 Ontwikkelingen en prestaties van de bedrijfsactiviteiten

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van WDP voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018, alsook het  [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#) en het  [Tussentijds verslag op 30 september 2019](#), worden door verwijzing in dit Universeel Registratiedocument opgenomen.

Jaarlijks financieel verslag 2016

Jaarrekening m.i.v. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen, Verslag van de commissaris en Verkorte versie van de statutaire financiële staten	Blz. 172-255
Beheerverslag	Blz. 34-119
Vastgoedverslag	Blz. 128-145

Jaarlijks financieel verslag 2017

Jaarrekening m.i.v. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen, Verslag van de commissaris en Verkorte versie van de statutaire financiële staten	Blz. 165-250
Beheerverslag	Blz. 33-113
Vastgoedverslag	Blz. 120-138

Jaarlijks financieel verslag 2018

Jaarrekening m.i.v. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen, Verslag van de commissaris en Verkorte versie van de statutaire financiële staten	Blz. 171-262
Beheerverslag	Blz. 25-98
Vastgoedverslag	Blz. 99-116

Halfjaarlijks financieel verslag 2019

Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2019	Blz. 45-74
Tussentijds beheerverslag	Blz. 7-30
Vastgoedverslag	Blz. 31-40

Tussentijds verslag op 30 september 2019

Integraal	n.r.
-----------	------

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kerncijfers	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Q3 2019
Operationeel											
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	883,7	889,2	889,4	1.163,1	1.273,1	1.567,3	1.990,0	2.203,8	2.669,8	3.449,6	3912,5
Totale grondoppervlakte (in m ²) (inclusief gronden in concessie)	3.975.000	3.969.000	4.281.594	4.793.766	4.849.454	5.701.562	6.615.567	7.309.128	8.767.182	11.843.174	12.090.660
Verhuurde oppervlakte (in m ²)	1.302.670	1.356.407	1.659.021	2.018.150	2.137.602	2.432.230	3.081.943	3.375.482	3.756.983	4.485.050	4.787.905
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,3	8,3	8,3	8,0	8,2	8,0	7,6	7,5	7,1	6,7	6,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	n.b.	6,1	7,2	7,2	7,3	7,1	6,5	6,3	6,2	5,8	5,9
Bezettingsgraad ³ (in %)	91,7	95,7	96,7	97,3	97,4	97,6	97,5	97,0	97,4	97,5	97,3
Operationele marge ⁴ (in %)	92,4	91,8	91,7	91,3	91,8	91,8	92,1	93,3	92,5	91,3	91,6
Resultaat (in miljoen euro)											
Vastgoedresultaat	57,8	62,7	69,1	81,3	89,0	101,8	129,1	139,7	154,5	187,9	161,8
Operationeel resultaat (voor het resultaat op de portfeuille)	53,4	57,5	63,3	74,3	81,8	93,5	119,0	130,2	142,8	171,6	148,3
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ⁵	-18,1	-18,5	-18,9	-21,3	-21,4	-25,4	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-30,2
EPRA-winst ⁶	34,0	39,0	44,3	52,1	59,6	67,3	90,9	100,8	121,4	134,4	114,0
Resultaat op de portfeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ⁷	-22,7	-4,2	2,7	1,7	-0,7	19,7	47,4	31,2	101,5	208,3	192,0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-10,9	-2,3	-17,3	-18,5	-20,8	-19,4	7,8	1,8	16,5	-9,0	-68,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	-2,9	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-4,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,4	32,6	29,7	35,3	79,7	64,7	142,7	130,2	235,2	328,8	232,6
Financieel											
Balanstotaal (in miljoen euro)	916,1	922,4	1.018,9	1.181,1	1.283,1	1.570,3	1.907,3	2.182,6	2.675,3	3.483,3	3961,2
Eigen vermogen (exclusief de reële waarde van financiële instrumenten) (in miljoen euro)	399,3	406,0	453,3	520,6	576,7	682,5	829,4	1.091,7	1.238,4	1.580,5	1744,9
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	492,8	499,2	547,0	644,1	686,8	863,6	1041,8	1045,6	1348,6	1.696,0	1928,0
Loan-to-value ⁸ (in %)	55,1	55,4	54,7	55,6	54,4	56,0	55,2	48,4	51,3	50,0	50,1
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	55,3	55,2	55,1	56,1	55,5	56,7	56,8	50,5	53,1	51,8	51,5
Gemiddelde kost van de schulden ⁹ (in %)	n.b.	4,3	4,0	3,6	3,6	3,5	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2
Interest Coverage Ratio ¹⁰ (in x)	2,5	2,9	3,1	3,4	3,6	3,3	4,2	4,1	5,2	4,6	4,6
Gegevens per aandeel (in euro)											
Brutodividend	2,94	2,94	2,94	3,11	3,25	3,40	4,00	4,26	4,50	4,80	n.r.
EPRA-winst ¹¹	3,14	3,11	3,42	3,67	3,85	4,10	5,00	5,30	5,60	6,00	4,91
Resultaat op de portfeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹²	-2,29	-0,33	0,21	0,12	-0,05	1,20	2,60	1,64	4,68	9,31	8,27
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-1,01	-0,18	-1,34	-1,30	1,35	-1,18	0,43	0,09	0,76	-0,40	-2,95
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	-0,18	-0,19	-0,18	-0,19	-0,21	-0,21
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	-0,21	2,60	2,29	2,49	5,15	3,94	7,85	6,86	10,84	14,69	10,01
EPRA NAV ¹³	32	32,5	33,4	34,6	35,9	39,2	44,9	51,2	58,3	71,2	80,2
IFRS NAV ¹⁴	29,3	29,6	29,4	29,9	32,8	35,2	41,5	48,4	56,3	68,5	74,6
Beurskoers	33,93	36,65	37,06	47,24	52,70	62,68	81,24	84,89	93,43	115,20	168,4

¹ Berekend door de geïmuleerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportfeuille 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.

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

⁵ Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten); dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

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

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

⁸ 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 vastgoedportfeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelname in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

⁹ De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapportingsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.

¹⁰ Gedefinieerd als operationeel resultaat (voor het resultaat op de portfeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde interesten en dividenden min vergoeding financiële leasings en soortgelijke.

¹¹ De EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen. Zie ook www.epra.com.

¹² Het resultaat op de portfeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep per aandeel betreft het resultaat op de portfeuille op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

¹⁴ IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde voor 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.

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	9M 2019	FY 2018	FY 2017	FY 2016
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	149.856	173.791	143.574	131.654
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	611	215	801	55
Opbrengsten van zonne-energie	13.129	14.537	10.331	8.379
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.779	-619	-213	-427
Vastgoedresultaat	161.816	187.923	154.493	139.661
Vastgoedkosten	-5.263	-6.271	-4.959	-4.044
Algemene kosten van de vennootschap	-8.271	-10.097	-6.695	-5.376
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	148.282	171.555	142.839	130.242
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-30.163	-33.012	-25.734	-30.284
Belastingen op EPRA-winst	-1.295	-1.587	-367	-91
Latente belastingen op EPRA-winst	-575	-511	-565	-751
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	495	256	5.247	1.645
Minderheidsbelangen	-2.776	-2.342	0	0
EPRA-winst	113.967	134.359	121.421	100.760
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	195.377	213.811	94.763	34.046
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-222	787	929	-41
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-4.417	-3.698	-79	-1.057
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.098	209	5.876	-1.755
Resultaat op de portefeuille	192.836	211.109	101.489	31.193
Minderheidsbelangen	-864	-2.853	0	0
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	191.972	208.257	101.489	31.193
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-68.520	-9.027	16.470	1.787
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-68.520	-9.027	16.470	1.787
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-68.520	-9.027	16.470	1.787
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-5.203	-4.937	-3.904	-3.066
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	-319	-441
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-5.230	-4.937	-4.224	-3.507
Minderheidsbelangen	385	132	0	0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-4.818	-4.805	-4.224	-3.507
Nettoresultaat (IFRS)	235.857	333.846	235.156	130.232
Minderheidsbelangen	-3.256	-5.063	0	0
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	232.601	328.784	235.156	130.232

Kernratio's (in euro per aandeel)	9M 2019	FY 2018	FY 2017	FY 2016
EPRA-winst ¹	4,91	6,00	5,60	5,30
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	8,27	9,31	4,68	1,64
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-2,95	-0,40	0,76	0,09
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,21	-0,21	-0,19	-0,18
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	10,01	14,69	10,84	6,86
EPRA-winst ²	4,87	5,83	5,52	4,72
Voorgestelde uitkering	n.r.	110.694.672	99.041.747	90.848.943
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	n.r.	82,4%	81,6%	90,2%
Brutodividend	n.r.	4,80	4,50	4,26
Nettodividend	n.r.	3,36	3,15	3,15

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	23.225.748	22.379.427	21.687.261	18.997.071
Aantal aandelen in omloop per einde periode	23.391.315	23.061.390	22.009.277	21.326.043

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

GECONSOLIDEERDE BALANS

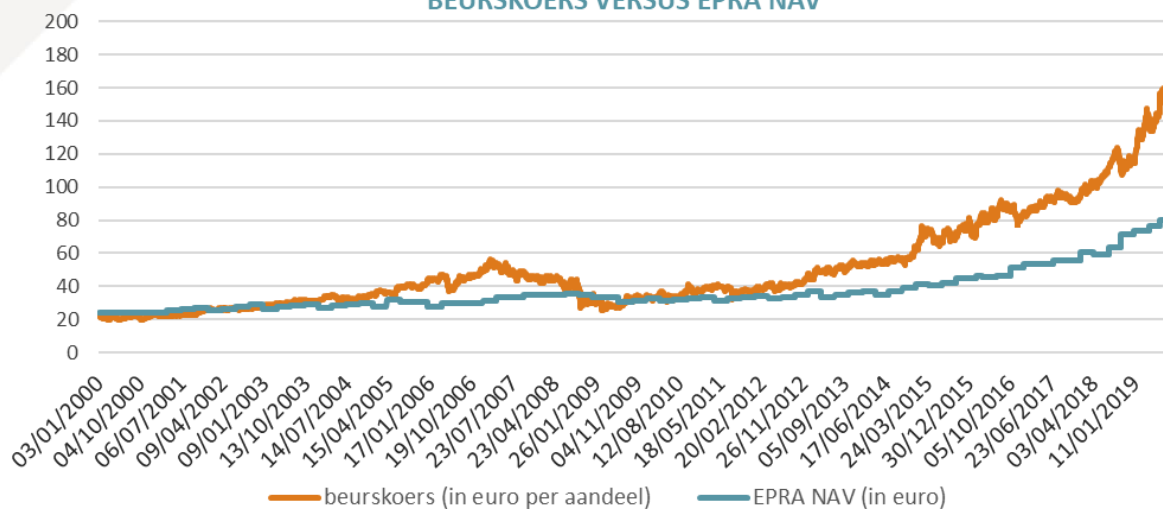
Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	30.09.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Immateriële vaste activa	340	252	146	160
Vastgoedbeleggingen	3.739.516	3.299.864	2.404.027	2.036.723
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	124.132	120.426	95.876	86.218
Financiële vaste activa	4.743	7.877	97.469	24.805
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.608	4.972	3.411	3.796
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures - vermogensmutatie	18.784	10.636	31.626	14.357
Vaste activa	3.893.124	3.444.026	2.632.554	2.166.060
Activa bestemd voor verkoop	10.158	739	7.525	1.367
Handelsvorderingen	16.200	9.987	9.042	10.662
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	37.173	18.990	22.830	2.902
Kas en kasequivalenten	769	1.724	1.231	340
Overlopende rekeningen	3.733	7.867	2.116	1.277
Vlottende activa	68.033	39.307	42.745	16.549
Totaal activa	3.961.157	3.483.333	2.675.299	2.182.608
Kapitaal	179.210	176.684	168.873	163.752
Uitgiftepremies	686.874	646.286	545.154	492.330
Reserves	646.192	428.767	289.256	246.038
Nettoresultaat van het boekjaar	232.601	328.784	235.156	130.232
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	1.744.877	1.580.521	1.238.439	1.032.352
Minderheidsbelangen	43.403	29.994	0	0
Eigen vermogen	1.788.280	1.610.516	1.238.439	1.032.352
Langlopende verplichtingen	1.760.180	1.577.336	1.158.293	931.075
Langlopende financiële schulden	1.588.974	1.476.586	1.108.966	866.463
Andere langlopende verplichtingen	171.206	100.750	49.328	64.613
Kortlopende verplichtingen	412.696	295.481	278.566	219.180
Kortlopende financiële schulden	339.810	221.165	240.849	179.473
Andere kortlopende verplichtingen	72.886	74.316	37.717	39.708
Verplichtingen	2.172.876	1.872.817	1.436.860	1.150.256
Totaal passiva	3.961.157	3.483.333	2.675.299	2.182.608

Kernratio's	30.09.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	74,6	68,5	56,3	48,4
EPRA NAV	80,2	71,2	58,3	51,2
Koers van het aandeel	168,4	115,2	93,4	84,8
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	109,9%	61,9%	60,3%	65,5%
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	3.912,5	3.449,6	2.669,8	2.203,8
Loan-to-value	50,1%	50,0%	51,3%	48,4%
Schuldgraad (proportioneel) ²	51,5%	51,8%	53,1%	50,5%

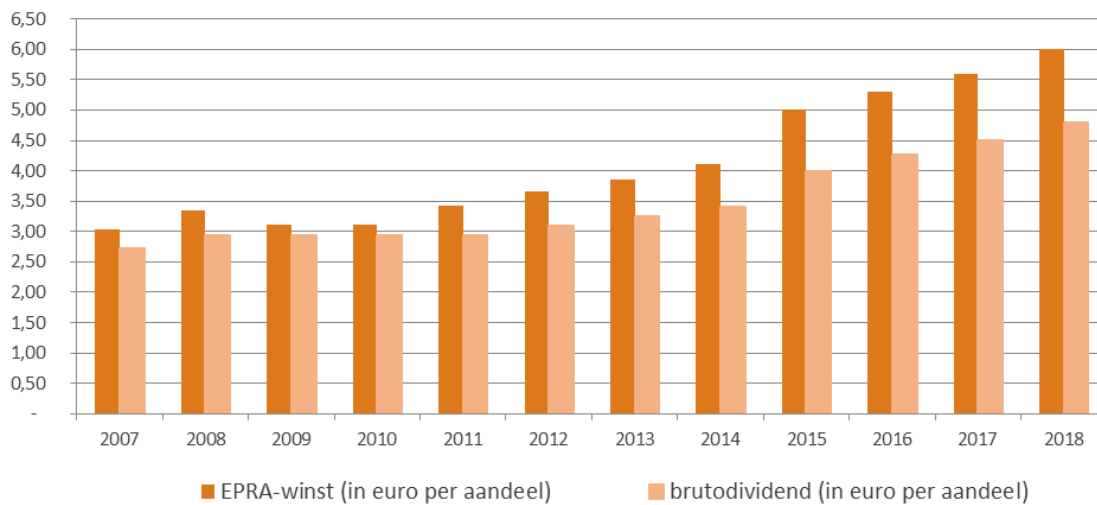
¹ Inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van WDP Luxembourg (55%).

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

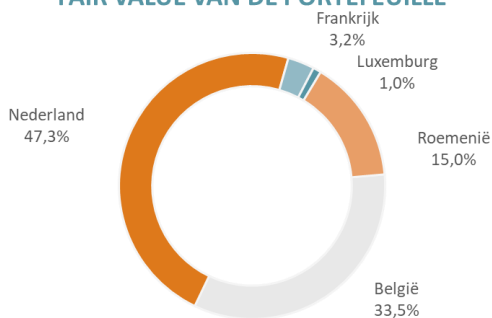
BEURSKOERS VERSUS EPRA NAV



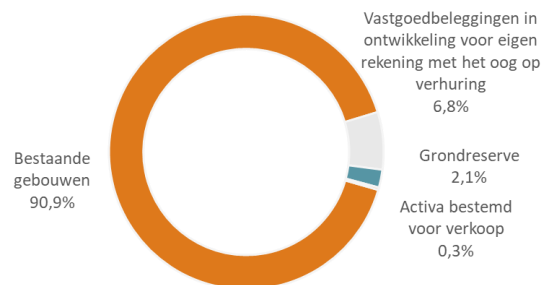
EVOLUTIE EPRA-WINST EN BRUTODIVIDEND PER AANDEEL



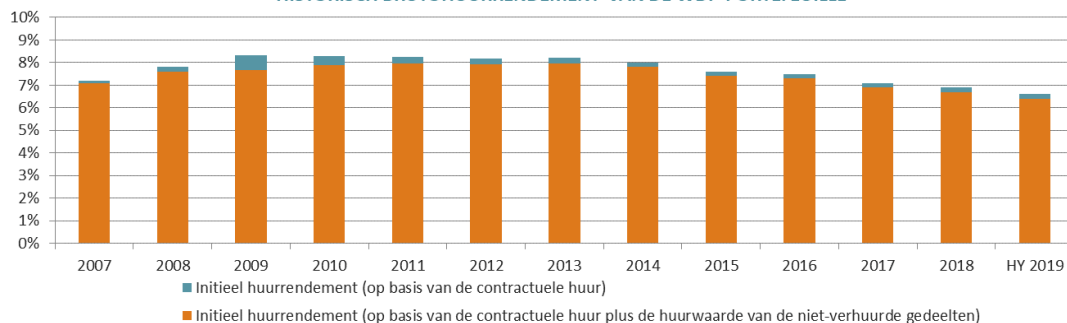
GEOGRAFISCHE UITSPLOTTING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE



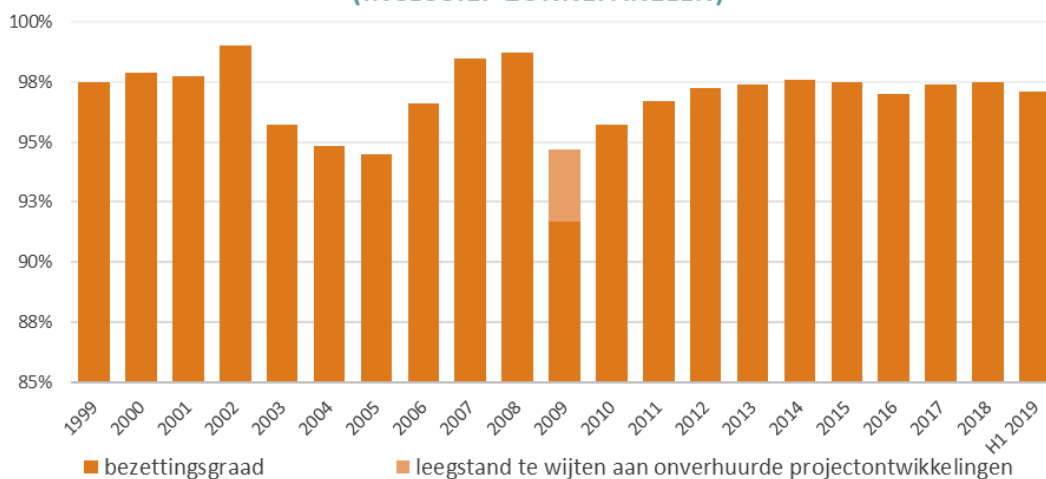
UITSPLOTTING VAN DE FAIR VALUE VAN DE PORTEFEUILLE PER BESTEMMING



HISTORISCH BRUTOHUURRENDEMENT VAN DE WDP-PORTEFEUILLE



HISTORISCHE BEZETTINGSGRAAD VAN DE WDP-PORTEFEUILLE (INCLUSIEF ZONNEPANELEN)



7.1.2 Verwachte toekomstige ontwikkeling en werkzaamheden op gebied van onderzoek en ontwikkelingen

a. Vooruitzichten

De hierna vermelde hoofdstukken inzake de vooruitzichten van de Vennootschap, zoals vermeld, worden door verwijzing in dit Universeel Registratiedocument opgenomen.

Jaarlijks financieel verslag 2018

4.6 Beheerverslag - Vooruitzichten Blz. 61-69

Halfjaarlijks financieel verslag 2019

2.6 Tussentijds beheerverslag - Vooruitzichten Blz. 30

Tussentijds verslag op 30 september 2019

4. Vooruitzichten Blz. 23

WDP kondigt voor 70 miljoen euro nieuwe projecten in België en Nederland aan

4. Vooruitzichten Blz. 11

b. Werkzaamheden op gebied van onderzoek en ontwikkelingen

WDP heeft geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zoals bedoeld in artikelen 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

7.2 Bedrijfsresultaten

7.2.1 Belangrijke factoren

Voor een beschrijving van:

- ▶ de belangrijke factoren, met inbegrip van ongebruikelijke of zelden voorkomende gebeurtenissen of nieuwe ontwikkelingen, welke een wezenlijk effect sorteren op de bedrijfsopbrengsten;
- ▶ in voorkomend geval, een beschrijving van de wezenlijke veranderingen in de netto-omzet of -opbrengsten;

wordt verwezen naar de hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van WDP voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018, alsook naar de tussentijdse verklaring van WDP per 30 september 2019, die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

Jaarlijks financieel verslag 2016

1. Risicofactoren Blz. 2-13

6.1-6.6 Beheerverslag Blz. 34-91

 Jaarlijks financieel verslag 2017

1. Risicofactoren	Blz. 2-12
6.1-6.6 Beheerverslag	Blz. 33-84

 Jaarlijks financieel verslag 2018

8. Risicofactoren	Blz. 159-170
4.1-4.6 Beheerverslag	Blz. 25-79

 Tussentijds verslag op 30 september 2019

Integraal	n.r.
-----------	------

7.2.2 Wezenlijke veranderingen in netto-omzet of -opbrengsten

Niet relevant.


8. Kapitaalmiddelen

8.1 Kapitaalmiddelen

Het geplaatst kapitaal van WDP bedraagt 197.622.641,10 euro en wordt vertegenwoordigd door 24.641.315 gewone aandelen, die elk 1/24.641.315ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht. Alle aandelen zijn volgestort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

Op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, bezit geen enkele aandeelhouder – behoudens de referentieaandeelhouder, de familie Jos de Pauw – meer dan 3% van de aandelen. De kennisgevingen zijn beschikbaar op de website van WDP.

Alle 24.641.315 aandelen zijn genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

Voor een beschrijving van de kapitaalverhogingen, wordt verwezen naar de toelichting XIX. *Kapitaal* onder het hoofdstuk 9.2. *Jaarrekening – Toelichtingen* van het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) van WDP, die door verwijzing wordt opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

Op datum van het Universeel Registratiedocument had WDP NV geen eigen aandelen in bezit.

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. 93.798.838,43 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. 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en

III. 18.759.767,68 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 11 september 2019.

Deze machtiging is geldig voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van de notulen van de buitengewone algemene vergadering die de machtiging goedkeurt. Deze machtiging is hernieuwbaar.

8.2 Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)		Toelichting	31 DEC. 18	31 DEC. 17
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans			1.231	340
Nettokasstroom met betrekking tot bedrijfsactiviteiten			177.676	129.016
1.	Kasstroom met betrekking tot de exploitatie		178.398	132.262
	Winst/verlies uit bedrijfsactiviteiten		371.835	261.402
	Winst van het boekjaar		333.846	235.156
	Rentelasten	X	32.517	28.504
	Ontvangen rente	X	-324	-3.268
	Winstbelasting	XI	5.796	1.010
	Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-194.543	-108.956
	Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa		5.823	4.364
	Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	427	486
	Over te dragen rentelasten		-1.209	-101
	Intercalaire intresten	X	4.417	1.859
	Over te dragen renteopbrengsten		118	603
	Toename (+)/afname (-) in voorzieningen	XX	-296	-390
	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-213.811	-94.763
	Toename (+)/afname (-) in latente belastingen		639	4.901
	Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	9.027	-16.470
	Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-466	-10.374
	Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	IX	787	929
	Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal		1.107	-20.184
	Toename (+)/afname (-) in activa		28.815	-20.642
	Toename (+)/afname (-) in passiva		-27.421	415
	Overige		-287	43
2.	Kasstroom met betrekking tot andere bedrijfsactiviteiten		-722	-3.246
	Ontvangen rente ingedeeld als bedrijfsactiviteiten		205	2.665
	Betaalde/teruggestorte belasting		-927	-5.911
Nettokasstroom met betrekking tot investeringsactiviteiten			-289.125	-351.553
1.	Aankopen		-387.718	-289.864
	Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen		-299.045	-278.253
	Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	XII	-79.756	0
	Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-8.917	-11.611
2.	Overdrachten		33.718	15.352
	Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		33.718	15.352
	Ontvangsten uit verkoop van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	0
3.	Verstreckte financiering en kapitaalverhogingen aan joint ventures		64.874	-71.088
	Financieringen aan joint ventures	XXV	-8.126	-71.088
	Terugbetaling van financieringen aan joint ventures		73.000	0
4.	Aankoop van een joint venture		0	-5.953
Nettokasstroom met betrekking tot financieringsactiviteiten			111.942	223.428
1.	Opname van leningen	XXI, XXII	473.964	484.604
2.	Terugbetaling van leningen	XXI, XXII	-274.034	-180.724
3.	Betaalde rente		-35.725	-30.262
4.	Betaalde dividenden¹		-52.263	-50.190
5.	Kapitaalverhoging		0	0
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten			493	891
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans			1.724	1.231

¹ Het betreft hier enkel de cash-out: in 2018 en 2017 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 68% respectievelijk 65% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

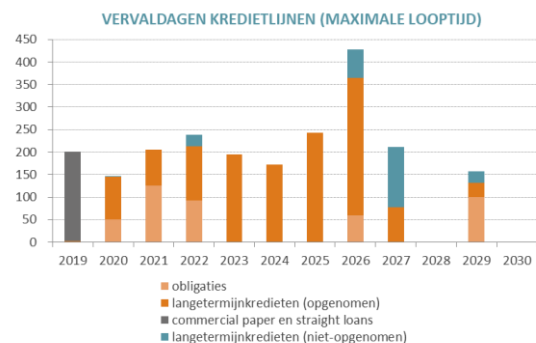
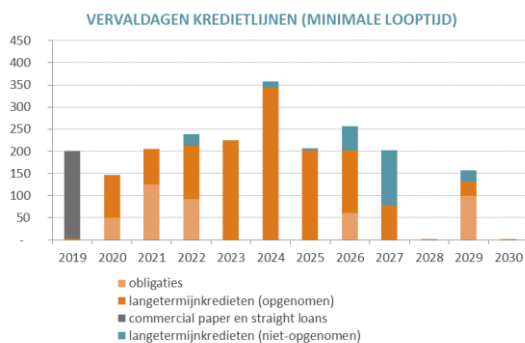
Bovenstaande tabel, geeft het kasstroomoverzicht van WDP zoals gepubliceerd per 31 december 2018. Het kasstroomoverzicht van 2017 en 2016 kan worden geconsulteerd in de hoofdstukken 10.1 Jaarrekening - Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2017 in het  Jaarlijks financieel verslag 2017 (blz. 173) en 10.1 Jaarrekening - Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2016 in het  Jaarlijks financieel verslag 2016 (blz. 181) die door verwijzing in dit Universeel Registratiedocument worden opgenomen.

8.3 Financieringsbehoefte en -structuur

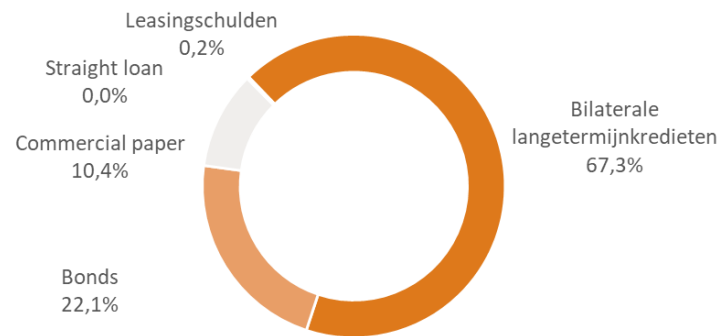
De langlopende en kortlopende verplichtingen (in euro x 1.000) van WDP worden per 30 september 2019 als volgt weergegeven:

Verplichtingen	2.172.876	1.872.817	1.773.393
I. Langlopende verplichtingen	1.760.180	1.577.336	1.471.949
Voorzieningen	357	359	349
Langlopende financiële schulden	1.588.974	1.476.586	1.427.167
Andere langlopende financiële verplichtingen	161.354	96.184	43.127
Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	9.495	4.207	1.305
II. Kortlopende verplichtingen	412.696	295.481	301.444
Kortlopende financiële schulden	339.810	221.165	233.419
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	168	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.159	47.314	47.572
Andere lasten kortlopende verplichtingen	11.513	7.724	8.049
Overlopende rekeningen	14.046	19.110	12.405

De vervaldata van de kredietlijnen per 30 september 2019:



Samenstelling van de totale uitstaande geconsolideerde netto financiële schulden per 30 september 2019:



Op 30 september 2019 bedraagt de schuldgraad (proportioneel) van WDP 51,5%.

WDP heeft per 30 september 2019 een buffer van 300 miljoen euro⁵ aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn.

Ter uitbreiding van bovenstaande beschrijving inzake de financiële schulden van de Vennootschap, wordt verwezen naar toelichting XIV. *Financiële instrumenten* in het hoofdstuk 9.2 *Jaarrekening – Toelichtingen* van het [Jaarlijks financieel verslag 2018](#), hoofdstuk 2.5 *Tussentijds beheerverslag – Beheer van financiële middelen* en toelichting IX. *Financiële instrumenten* van het [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#) en hoofdstuk 3.6 *Financiële resultaten – Financiële positie* in de publicatie van het [Tussentijds verslag op 30 september 2019](#) die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

8.4 Eventuele beperkingen op het gebruik van kapitaalmiddelen

Voor meer informatie wordt verwezen naar Toelichting XXVI. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen* van het [Jaarlijks financieel verslag 2018](#), Toelichting XII. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen* van het [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#), alsook artikel 8. *Toegestaan kapitaal* van de [Gecoördineerde statuten van WDP](#).

8.5 Financieringsmiddelen die naar verwachting nodig zullen zijn


Voor meer informatie, wordt verwezen naar 4.4 *Beheerverslag – beheer van financiële middelen* van het [Jaarlijks financieel verslag 2018](#), 2.5 *Tussentijds beheerverslag – Beheer van financiële middelen* van het [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#) en 3.6 *Financiële positie* van het [Tussentijds verslag op 30 september 2019](#).

⁵ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma en de impact van de ABB die werd gerealiseerd in november 2019.

Zie de [persberichten van 6 november 2019](#) het kader van deze kapitaalverhoging.

9. Regelgeving

WDP heeft het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) en is derhalve onderhevig aan de Wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's, gewijzigd door de Wet van 22 oktober 2017 en het KB van 13 juli 2014.

In dat kader wordt verwezen naar hoofdstukken *8. Risicofactoren – Reglementaire en andere risico's* en *10.1 Permanent document – Basisinlichtingen* van het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#).

10. Tendensen

10.1 Algemeen

WDP is een vastgoedspeler die zich toespitst op de investering in, de ontwikkeling van en de verhuring op lange termijn van kwalitatief hoogstaand en duurzaam logistiek en semi-industrieel vastgoed. De Vennootschap houdt derhalve de vinger aan de pols inzake wijzigingen en tendensen binnen de logistieke sector om op die manier terdege in te spelen op de (mogelijks wijzigende) behoeften van de klant.

Er heeft zich geen significante wijziging voorgedaan inzake tendensen in de logistieke vastgoedmarkt en/of financiële performantie na afsluiting van de laatste kwartaalperiode (30 september 2019) tot de datum van het Universeel Registratiedocument.

10.2 Tendensen in de logistieke vastgoedmarkt

10.2.1 Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt in België, Luxemburg, Nederland, Frankrijk en Roemenië

a. België en Luxemburg

Tijdens het eerste kwartaal van 2019 werd een behoorlijke take-up opgetekend, met name 25% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. De inname van bestaande ruimte blijkt net iets hoger dan de inname van built-to-suit projecten. Het aantal transacties ligt dan weer lager, hoewel het telkens grotere oppervlaktes betrof in verhouding tot vorig jaar. De meeste built-to-suit transacties werden gerealiseerd in Wallonië en langs de Antwerpen-Gent-as. Het leegstandspercentage voor bestaande locaties is de laatste jaren terug afgenomen en schommelt rond 3% voor deze regio. Nog steeds wordt speculatieve ontwikkeling vermeden, voornamelijk gedreven door de risicomijdende houding vanwege investeerders en de aanhoudende voorkeur voor de realisatie van sites op maat. De huurprijzen blijven stabiel (tussen 45 en 55 euro per m² per jaar in België en tussen 60 en 70 euro per m² per jaar in Luxemburg) en zullen dit naar verwachting in de toekomst blijven doen. Vanuit investeerdershoek werd een stijging in investeringen in logistiek vastgoed opgetekend ten opzichte van het voorgaande jaar. De prime yield ligt rond 5% voor logistieke panden gezien het geringe aanbod. De prime yield voor wat betreft semi-industriële locaties blijft echter stabiel (circa 6,75% in Q1 2019).

a. Nederland

De Nederlandse logistieke sector is een van de meest actieve, mature en uitgebouwde binnen Europa, ondersteund door het feit dat de regio fungeert als logistieke toegangspoort tot Europa en kan rekenen op een hoogwaardige infrastructuur en zeer dynamische gebruikersmarkten. De take up blijft stijgen en betreft voornamelijk

nieuwbouwmagazijnen die op maat werden gerealiseerd. Dit impliceert een snelle groei van logistieke hubs. Het leegstandspercentage van bestaande locaties blijft dalen en schommelt in het eerste kwartaal van 2019 rond 3,5%. Ook op de beleggingsmarkt zien we een jaar-op-jaarstijging van de investeringen in industrieel en logistiek vastgoed. Opvallend is dat de grootste groep investeerders uit het buitenland komt – dit heeft opnieuw alles te maken met de unieke locatie van Nederland. De grote vraag naar distributiecentra zorgt ervoor dat de prime aanvangsrendementen zijn verscherpt (naar 4,25% in het eerste kwartaal van dit jaar). In de huidige markt wordt nu ook een hogere prijs betaald voor suboptimaal vastgoed. De ingebruikname van logistiek vastgoed in Nederland zit al jaren in de lift en deze toename zet zich voort. Het grootste aandeel wordt opnieuw in het zuiden van het land gerealiseerd (provincies Noord-Brabant en Limburg). Het zwaartepunt van de opname van industrieel vastgoed ligt dan weer in de Randstadregio. E-commerce en E-fulfilment zorgen voor de vraag naar specifieke distributiecentra. De lage werkloosheidsgraad dwingt dan weer tot automatisatie. Tophuurprijzen schommelen rond 85 euro per m² per jaar, gemiddelde huurprijzen rond 45-60 euro. De blijvende vraag vanwege investeerders, zorgt voor een neerwaartse druk van de yield.

b. Frankrijk

De recent genoteerde take-up blijkt in Frankrijk sterk regiogebonden: het zijn voornamelijk de regio's Rijsel en Lyon die een toename zien, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Parijs en Marseille. Het aanbod aan bestaande gebouwen blijft beperkt. Het vertrouwen vanwege investeerders groeit echter, waardoor de ontwikkeling van nieuwe gebouwen sinds 2018 opnieuw is gaan stijgen. De huurprijzen schommelen rond 56 euro per vierkante meter per jaar in de topregio Parijs, naar 45 euro in de regio Lyon en 38-41 euro voor de gebouwen rond Rijsel. De logistieke sector zorgt voor een verhoogde interesse door investeerders die opteren voor investeringen in vastgoedportefeuilles. Algemeen staat de prime yield voor logistiek vastgoed rond 4,50%.

c. Roemenië

De trend die werd opgetekend op het einde van 2018 zet zich verder door: de industriële en logistieke sector in Roemenië en het aantal vastgoedontwikkelingen blijven stijgen, gedreven door de economische groei en de uitbouw van wegen en infrastructuur. In het eerste kwartaal van 2019 is amper 5% van de bestaande ruimte beschikbaar. Nieuwe transacties betreffen grotendeels built-to-suit projecten. Afhankelijk van de regio, schommelen de huurprijzen tussen 35 en 45 euro per m² per jaar. De prime toprendementen liggen rond 7,75% met verdere neerwaartse druk. 40% van de verhuringen werd gerealiseerd in de regio rond Boekarest, de overige 60% is verdeeld over de belangrijkste regionale steden.

Bronnen: CBRE, BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield en JLL

11. Winstprognoses of -ramingen

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2019, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van WDP.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2018.

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 markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is, vormen geen verbintenis voor de onderneming. Door hun aard, impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen (zowel algemeen als specifiek) en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt.

11.1 Winstprognose per 31 december 2018

11.1.1 Hypothesen

a. Gehanteerde boekhoudmethoden

De gebruikte boekhoudkundige basis voor deze vooruitzichten is conform de door WDP gehanteerde boekhoudkundige methoden, in het kader van de voorbereiding van zijn geconsolideerde rekeningen per 31 december 2018 conform IFRS zoals door de Europese Unie toegepast en geïmplementeerd door het GVV-KB. Vanaf 1 januari 2019 treedt IFRS 16 Lease-overeenkomsten in werking, waarbij WDP de balansimpact vervroegd heeft verwerkt per 31 december 2018 en vanaf boekjaar 2019 de impact op de resultatenrekening via een verschuiving zichtbaar zal zijn.

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

- ▶ Bij de evolutie van de huuropbrengsten, wordt rekening gehouden met een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 1,7% wat de indexatie van de huurcontracten in 2019 betreft, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2018.
- ▶ Voor de berekening van de intrestvoeten, wordt uitgegaan van een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één, drie en zes maand van respectievelijk -0,35%, -0,29% en -0,22%.
- ▶ De financiële indekkingsinstrumenten (IRS'en) worden conform IFRS (IFRS 9) gewaardeerd tegen marktwaarde in de geconsolideerde financiële staten. Gezien de volatiliteit op de internationale financiële markten, werd geen rekening gehouden

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

- ▶ In lijn met de IFRS-normen worden de vastgoedportefeuille (IAS 40) en de zonnepanelen (IAS 16) gewaardeerd aan fair value. Er worden echter geen voorspellingen gedaan wat de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen betreft, aangezien dit onbetrouwbaar zou zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn tevens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- ▶ Er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo) politieke en/of economische klimaat, die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de Groep.
- ▶ Er wordt van uitgegaan dat 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.
- ▶ Tevens kunnen de vooruitzichten beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 3. *Risicofactoren* van het 📖 [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) op blz. 159-170.

c. Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

NETTOHUURRESULTAAT

- ▶ Dit resultaat werd geraamd op basis van de huidige contracten, rekening houdend met de hypothesen gehanteerd voor de indexatie van de huurcontracten (zie supra), waarbij de indexatie werd toegepast op individuele contractbasis, volgens de verjaardag van het huurcontract.
- ▶ In 2019 komt 15% van de contracten op de eerstvolgende vervalddag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2018 70% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor de 30% die nog niet is verlengd, wordt rekening gehouden met huurverlengingen/huurvernieuwingen: op individuele basis is een analyse gemaakt van leegstandsperiode, verhoogde lasten en taksen normaal ten laste van de huurder, eventuele wederinstaatstellingskosten, kosten voor de commercialisatie en een nieuw huurniveau bij wederverhuring vergelijkbaar aan het huidige niveau. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 96% voor 2019, in lijn met 97,5% eind 2018.
- ▶ Het netto-investeringsvolume van circa 480 miljoen euro, gerealiseerd in 2018, zal tijdens het boekjaar 2019 grotendeels bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er,

zoals aangekondigd, verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten in uitvoering met graduele oplevering in 2019. De stijging in de huurinkomsten, is hoofdzakelijk gedreven door deze externe groei.

ANDERE BEDRIJFSOPBRENGSTEN/-KOSTEN

- ▶ Deze post omvat hoofdzakelijk de opbrengsten met betrekking tot de zonnepanelen. Deze worden geraamd op circa 14 miljoen euro, een daling op organische basis op basis van de hoger dan normale instraling in 2018, ruimschoots opgevangen door een onderliggende stijging gedreven door de geplande PV-projecten in Nederland en in België.
- ▶ Daarnaast omvat deze post het netto-effect van doorgerekende kosten aan de huurders met inbegrip van de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent aan de huurders.

VASTGOEDKOSTEN

- ▶ Deze kosten bevatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2019 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.

ALGEMENE KOSTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

- ▶ De evolutie van de algemene kosten van de Vennootschap is onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille waarbij verder aan het operationele platform wordt gebouwd op een kostenefficiënte manier, dit wil zeggen met behoud van de hoge operationele marge op een niveau van circa 92%.
- ▶ Deze kosten omvatten de interne werkingskosten van WDP, zijnde de vergoeding van de zaakvoerder van WDP (met name de vergoeding voor het uitvoerend management en de niet-uitvoerende bestuurders) en de kosten van het administratief personeel. Hiertoe behoren ook de contractuele huurgelden verschuldigd voor de kantoren in Wolvertem, Breda en Boekarest.
- ▶ Tot de vaste kosten behoort ook een rubriek bestaande uit geraamde vergoedingen verschuldigd aan externe adviseurs of experts zoals vastgoedexperts, advocaten, fiscale experts, boekhoud- en informaticakosten, consultancy-opdrachten en de vergoedingen van de commissaris voor wettelijke controles.
- ▶ Als beursgenoteerde onderneming bestaan de overheadkosten van WDP eveneens uit de jaarlijkse taks op de GVV's, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext, de kosten inzake het prudentieel toezicht op GVV's, en het budget van de Vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatiebeursgenoteerde

onderneming bestaan de overheadkosten van WDP eveneens uit de jaarlijkse taks op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, vergoedingen verschuldigd aan de financiële agent en de liquiditeitsverstrekker, vergoedingen voor de notering op Euronext, de kosten inzake het prudentieel toezicht op GVV's, en het budget van de Vennootschap betreffende financiële en commerciële communicatie.

FINANCIËEL RESULTAAT

- ▶ Wat de inschatting van de intrestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2018 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2019. Hierbij wordt een schuldratio verwacht van circa 53%.
- ▶ Rekening houdend met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 91% op basis van de situatie per 31 december 2018, wordt uitgegaan van een globale financieringskost van 2,2% voor 2019. In deze globale financieringskost is een gewogen gemiddelde kredietmarge verrekend, alsook de kost voor het niet-gebruik van bestaande kredietfaciliteiten en de kost van de rente-indekkingsinstrumenten. Voor de assumpties werd ervan uitgegaan dat er geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken.
- ▶ De totale financiële kosten werden vervolgens verlaagd met een geraamd bedrag aan gekapitaliseerde intresten op basis van de bestaande projectontwikkelingen en de mogelijkheid om intresten te kapitaliseren. Op deze manier wordt de intercalaire rente geneutraliseerd in de resultatenrekening en opgenomen bij de investeringskost van de projecten. De gehanteerde kapitalisatievoet voor de intercalaire rente is een equivalent van de ingeschatte globale financieringskost.

In de financiële lasten werd conform IFRS 16 tevens de recurrente kost van de concessies verwerkt van 2,6 miljoen euro (voor de sites waarvoor WDP niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt), in plaats van voorheen (tot en met boekjaar 2018) via *Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten*.

BELASTINGEN

- ▶ Deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting en roerende voorheffing op dividenden. In België, Nederland en Frankrijk is de belastingdruk beperkt omwille van het fiscaal transparant statuut dat WDP heeft in deze landen.
- ▶ Voor de andere vennootschappen die deeltmaken van de WDP-groep, werd een raming gemaakt op basis van de ingeschatte lokale resultaten – hoofdzakelijk WDP Romania.

AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE VENNOOTSCHAPPEN EN JOINT VENTURES

Dit resultaat omvat het resultaat van de Luxemburgse joint venture WDP Luxembourg, waarin WDP in oktober 2017 een participatie van 55% aankocht.

11.1.2 Prognose van de geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2019 een EPRA-winst per aandeel van 6,50 euro (circa 152 miljoen euro)⁶, een stijging met 8% tegenover 6,00 euro in 2018. De drijfveer hierachter is hoofdzakelijk de sterke groei van de portefeuille in 2018 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2019 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke projectontwikkelingspijplijn van circa 445.000 m² en een verwachte investering van 273 miljoen euro⁷ die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2019.

Geconsolideerde resultaten in euro (x 1.000)	2018 Actual	2019 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	173.772	199.681
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	215	280
Opbrengsten van zonne-energie	14.537	15.583
Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten	-605	-1.204
Vastgoedresultaat	187.920	214.340
Vastgoedkosten	-6.267	-7.052
Algemene kosten van de vennootschap	-10.097	-10.696
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	171.555	196.591
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-33.012	-38.355
Belastingen op EPRA-winst	-1.587	-2.693
Latente belastingen op EPRA-winst	-511	-1.293
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	256	1.173
Minderheidsbelangen	-2.342	-3.745
EPRA-winst	134.359	151.678
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	22.379.427	23.319.678
EPRA-winst (per aandeel)	6,00	6,50

11.1.3 Dividendverwachtingen

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP bepaald en na het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de jaarvergadering van aandeelhouders. Voor 2019 verwacht WDP een verdere stijging van de EPRA-winst (onder de huidige omstandigheden) tot 6,50 euro per aandeel. Op basis van deze

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

⁷ Investering per 31 december 2018: 116 miljoen euro.

verwachtingen, en behoudens onvoorziene omstandigheden, heeft WDP als verwachting om voor het boekjaar 2019 (betaalbaar in 2020) een dividend per aandeel uit te keren van 5,20 euro bruto, wat overeenkomt met een stijging van 8% tegenover 4,80 euro in 2018.

11.1.4 Prognose van de geconsolideerde balans

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

- ▶ Wat betreft de evolutie van de vastgoedportefeuille, werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld, namelijk de uitvoering van de in aanbouw zijnde nieuwbouwprojecten.
- ▶ De zonnepanelen worden gewaardeerd aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2018, behoudens het doorrollen van het waarderingsmodel met één jaar. Deze aanpassing wordt rechtstreeks verwerkt in het eigen vermogen conform IAS 16.
- ▶ Voor de evolutie van het eigen vermogen, werd rekening gehouden met een versterking van het eigen vermogen via de dividenduitkering over 2018 onder de vorm van een keuzedividend met de assumptie van 50% opname in aandelen, de winstevolutie gedurende het boekjaar 2019 en de afschrijving van de zonnepanelen. Met betrekking tot de winstgeneratie, werd enkel rekening gehouden met de EPRA-winst en werd, zoals eerder aangegeven, abstractie gemaakt van de herwaardering van financiële instrumenten alsook de impact van marktschommelingen op de portefeuille.
- ▶ De prognose voor de financiële schulden werd opgesteld in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat verwacht wordt gefinancierd te worden via eigen vermogen (via, onder andere, de gereserveerde winsten en het keuzedividend). WDP heeft per 31 december 2018 een buffer van 300 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen op lange termijn, van waaruit aan alle bestaande investeringsverplichtingen kan worden voldaan.

Geconsolideerde balans in euro (x 1.000)	2018	2019
	Actual	Budget
Vastgoedbeleggingen	3.299.864	3.489.382
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	120.426	140.943
Andere vaste activa	5.224	4.524
Financiële vaste activa	7.877	7.877
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.636	16.734
Vaste activa	3.444.026	3.659.459
Activa bestemd voor verkoop	739	-
Kas en kasequivalenten	1.724	1.724
Andere vlottende activa	36.844	41.380
Vlottende activa	39.307	43.104
Totaal activa	3.483.333	3.702.563
Eigen vermogen - aandeel groep	1.580.521	1.655.811
Minderheidsbelangen	29.994	33.608
Eigen vermogen	1.610.516	1.689.419
Langlopende verplichtingen	1.577.336	1.716.892
Langlopende financiële schulden	1.476.586	1.616.320
Andere langlopende verplichtingen	100.750	100.572
Kortlopende verplichtingen	295.481	296.252
Kortlopende financiële schulden	221.165	220.643
Andere kortlopende verplichtingen	74.316	75.609
Verplichtingen	1.872.817	2.013.144
Totaal passiva	3.483.333	3.702.563
Schuldgraad (proportioneel)	51,8%	52,6%

11.1.5 Implementatie nieuw groeiplan 2019-23⁸

a. Doelstellingen groeiplan 2016-20 in zicht

Binnen het kader van het huidige groeiplan 2016-20 heeft WDP eind 2018 een totaal pakket aan investeringen geïdentificeerd van 1,1 miljard euro, met name ongeveer 90% van het beoogde cumulatieve volume van 1,25 miljard euro. De ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 7,00 euro in 2020 is weliswaar nog niet volledig gerealiseerd, maar wel binnen bereik.

b. Groeimogelijkheden logistieke markt door structurele drivers

De afgelopen jaren heeft de logistieke sector aan belang gewonnen binnen de waardeketen door een aantal fundamentele tendensen zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en vraag naar duurzaamheid. Op basis hiervan worden consumptie- en distributienetwerken aangepast en is er een aanhoudende vraag naar moderne logistieke panden.

⁸ Deze ambities zijn gebaseerd op het behoud van de huidige operationele en financiële metrics en een stabiele operationele omgeving binnen een context van aanhoudende structurele vraag naar moderne logistieke oppervlakte. Deze groei- en winstambities zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat) en een normaal aantal uren zonneshijn.

WDP meent dat het met zijn commerciële platformen en positionering als ontwikkelaar én eindinvesteerder, verder de vruchten kan plukken van deze verwachte marktvraag, hetgeen zou moeten toelaten verder te groeien en service te bieden aan de klanten. Bovendien is het marktaandeel in de bestaande markten nog relatief laag (namelijk naar schatting circa 9% in de Benelux, beperkt in Frankrijk en circa 14% in Roemenië).⁹

c. Beoogde rendabele groei van portefeuille naar 5 miljard euro

Aangezien WDP zijn strategie van consistente en rendabele groei wenst verder te zetten na 2020, wil de onderneming nu reeds een nieuw hoofdstuk formuleren waartegen de toekomstige prestaties zullen worden afgemeten, via de implementatie van een nieuw vijfjarenplan 2019-23.

WDP ambieert immers verder te blijven groeien in dimensie én winstgevendheid via de bestendiging van het huidige groeiritme van de portefeuille van circa 10% per jaar. Op die manier wordt gedurende de komende vijf jaar een cumulatieve uitbreiding van de portefeuille met 1,5 miljard euro tot 5 miljard euro beoogd. Deze groei dient evenredig gedragen te worden door de drie commerciële platformen van WDP (namelijk BE-LU-FR, NL en RO).

Deze groei zal geschieden aan de hand van:

- ▶ een verdere versterking van de activiteiten in de bestaande geografische markten BE-NL-LU-FR-RO (RO < 20%);
- ▶ de realisatie van voorverhuurde projecten op bestaande en/of nieuwe gronden (via een combinatie van repeat business of via nieuwe partners);
- ▶ de hoge prijzen voor bestaand vastgoed in acht genomen, opportunistisch via acquisities die op lange termijn waarde toevoegen aan de portefeuille (waaronder een hoge residuele waarde en de mogelijkheid tot het creëren van partnerships met de klant);
- ▶ WDP bestudeert eveneens een verbreding van zijn activiteiten in de regio's rond de Benelux;
- ▶ verdere investeringen in alternatieve energiebronnen evenals projecten ter reductie van het energieverbruik binnen de bestaande portefeuille.

Bij de realisatie van deze groei staat langetermijn winstgevendheid voorop. Het nieuwe strategische groeiplan 2019-23 heeft tot doelstelling een cumulatieve groei van de EPRA-winst per aandeel met 33% tot 8,00 euro over deze vijfjarige periode. Hiermee kan tevens toekomstige dividendgroei gecreëerd worden.

Bij de financiering van het groeiplan wordt rekening gehouden met een evenwichtige kapitaalstructuur met een beoogde schuldgraad van 50-55% en de gehanteerde strategie om vastgoedinvesteringen gepaard te laten gaan met een synchrone uitgifte

⁹ Cijfers gebaseerd op CBRE-marktrapporten en research door WDP.

van nieuw eigen en vreemd vermogen. Voor de versterking van het eigen vermogen wordt in principe rekening gehouden met de gereserveerde winsten, een keuzedividend en inbreng in natura. Voor wat betreft de schuldcomponent wordt rekening gehouden met traditionele kredietfaciliteiten en uitgifte van obligaties.


WDP acht deze groei mede te kunnen realiseren op basis van de huidige sterke fundamentals van het bedrijf – zoals de hoge bezettingsgraad, de lange looptijd van de huurcontracten, de duurzame gemiddelde huurniveaus, een ervaren en gemotiveerd team van medewerkers en een mooie klantenportefeuille vanuit dewelke continu nieuwe business georgineerd kan worden.

11.1.6 Sensitiviteit

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

Sensitiviteitsanalyse op basis van de geconsolideerde cijfers per 31 DEC. 18					
Δ Inflatie (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,0	-1,0	0,0	1,0	2,0
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-2,3	-1,1	-	1,1	2,3
Δ Euribor (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-	-	-	-0,8	-1,5
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	2,6%	1,3%	0,0%	-1,2%	-2,4%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-50,0	-25,0	-	25,0	50,0
Δ Schuldgraad (in %)	-0,7%	-0,3%	0,0%	0,3%	0,7%
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)	-166,6	-83,3	-	83,3	166,6
Δ Intrestvoeten (in %)	-0,5%	-0,25%	0,0%	0,25%	0,5%
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-42,2	-20,8	-	20,4	40,3

11.1.7 Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris inzake deze winstprognose uit het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) van WDP wordt door verwijzing opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

11.2 Gewijzigde prognose van de schuldgraad naar aanleiding van de Kapitaalverhoging na ABB in november 2019

Bij de Kapitaalverhoging door middel van ABB die werd gerealiseerd in november 2019¹⁰, kondigde WDP een aangepaste voorziene schuldgraad voor 2019 aan.

Wat de inschatting van de intrestlasten betreft, wordt uitgegaan van de evolutie van de financiële schulden, startend vanaf de actuele situatie op 31 december 2018 en met een raming van de bijkomende schulden voor de financiering van het in uitvoering zijnde investeringsprogramma in 2019 en inclusief de Kapitaalverhoging via ABB van november 2019. Hierbij wordt een schuldratio verwacht van circa 53%.

12. Bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en bedrijfsleiding

12.1 De Raad van Bestuur en Managementcomité

RAAD VAN BESTUUR

De Raad van Bestuur van WDP is samengesteld uit:

Naam	Hoedanigheid	Einde mandaat
Rik Vandenberghe	Onafhankelijk niet-uitvoerend voorzitter Raad van Bestuur	April 2023
Frank Meysman	Niet-uitvoerend bestuurder	April 2021
Anne Leclercq	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder	April 2022
Cynthia van Hulle	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder	April 2022
Jürgen Ingels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder	April 2022
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder	April 2023
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder	April 2022

Meer informatie over de leden van de Raad van Bestuur:

► **Rik Vandenberghe** (Kipdorpvest 60, 2000 Antwerpen)

is houder van een diploma handelsingenieur aan de KU Leuven. Hij is sinds april 2017 CEO van Besix Group, het toonaangevende, multidisciplinaire bouw- en vastgoedbedrijf dat actief is in vijftintig landen, verspreid over vijf continenten. 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. Zijn ervaring als voorzitter van

¹⁰ Zie  persbericht van 6 november 2019.

onder meer Febelfin en dochterbedrijven binnen Besix Group en ING, zijn vastgoed-, financiële en beurskennis, zijn entrepreneurial spirit, alsook zijn oog voor innovatie, zullen het management van WDP en de verdere groei van het bedrijf ondersteunen

Andere mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Hij is bestuurder binnen verschillende deelbedrijven van BESIX Groep, met name bij BESIX Infra, BESIX Park, BESIX Real Estate Development, Entreprises Jacques Delens, Établissements Jean Wust, Les News 24, BESIX, Olympic Invest, Van den Berg, Vanhout, Watpac en voorzitter van de Raad van Bestuur van BESIX Stay en Compagnie Belge de Bâtiment. Als vaste vertegenwoordiger van Audymatt, zetelt hij in de Raad van Bestuur van BESIX Group en Six Construct.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

De voorbije vijf jaar was hij ook bestuurder bij ING Bank België, ING Luxemburg, Febelfin, Franki Foundations Belgium, LUX T.P., Olympiades Brussels Hotel en Socogetra.

▶ **Frank Meysman** (Drielandenbaan 66, 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. BVBA 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 mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Heden is hij voorzitter van de Raad van Bestuur van Spadel.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

De voorbije vijf jaar was hij ook voorzitter van de Raad van Bestuur bij Grontmij, Betafence, JBC en Thomas Cook Group en bestuurder bij Picanol.

▶ **Anne Leclercq** (Herhout 62, 1570 Tollembeek)

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2015. Zij studeerde rechten aan de KU Leuven en behaalde daarnaast een diploma aan de Kellogg School of Management en een MBA aan de Vlerick Business School.

Na een carrière bij verschillende banken, was sinds 1998 verbonden aan het Belgische Agentschap van de Schuld waar ze Director Treasury and Capital Markets was. Naast haar algemene managementervaring, heeft zij in die laatste hoedanigheid belangrijke inzichten en expertise verworven in efficiënt financieel beheer (debt capital markets), hetgeen een belangrijke toegevoegde waarde betekent in het financieringsbeleid van WDP. Daarnaast heeft zij verschillende opdrachten uitgevoerd voor supranationale instellingen zoals het IMF, de Wereldbank en de OESO.

Andere mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Zij is bestuurder bij Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties en Argenta Spaarbank. Ze is eveneens bestuurder bij Fluxys Belgium, alsook bij KU Leuven. Ze is tevens voorzitter van het auditcomité van KU Leuven en UZ Leuven.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Niet van toepassing.

▶ **Cynthia Van Hulle** (Heikant 22, 9190 Stekene)

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds februari 2015. Zij doctoreerde in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en is er hoogleraar aan de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. 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 mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Zij is onafhankelijk bestuurder bij Argen-Co en Miko (waar zij tevens voorzitter van het auditcomité is) en niet-uitvoerend bestuurder bij Argenta Bank- en Verzekeringsgroep, Argenta Assuranties en Argenta Spaarbank.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Niet van toepassing.

▶ **Jürgen Ingels** (Clemenceaustraat 177A, 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.

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 de onderneming.

Andere mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Hij is de stichter en bestuurder van het private equity fonds SmartFin Capital. Hij is medestichter van B_Hive Europe, een innovatief platform voor start-ups en scale-ups in de fintech. Hij is daarnaast bestuurder bij Willemen Groep, Ghelamco, Guardsquare, Itineris, Itiviti AB, Materialise, Bright Analytics, Finsight Solutions, Innovis, NG Data, Projective, Unified Post, Pay-Nxt, The Glue en Vavato.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Hij was de voorbije jaren bestuurder bij Trendminer, Option, B_Hive Europe, Clear2Pay, NG Data Europe, Startups.be, Newtec, Silverfin en Excellys.

▶ **Tony De Pauw** (Ganzenbos 5, 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 in (logistiek) vastgoed gaat hand in hand met zijn entrepreneurship.

Andere mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Hij zetelt sinds december 2018 als lid van het strategisch comité van VBO. Hij is ook bestuurder bij Concert Olympique.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Hij oefende een bestuurdersmandaat uit bij Ensemble Leporello.

▶ **Joost Uwents** (Hillarestraat 4A, 9160 Lokeren)

is bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010. Hij is handelsingenieur 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. Bovendien heeft hij doorheen de jaren een expertise opgebouwd ter ondersteuning en uitbouw van WDP's duurzame strategie.

Andere mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Hij is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder bij de openbare GVV Xior Student Housing en bij Logistics in Wallonia. Hij zetelt tevens als lid van de Advisory Board van EPRA.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Niet van toepassing.

MANAGEMENTCOMITÉ

Het Managementcomité van WDP is samengesteld uit:

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

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.

Hierna volgt voor elk lid van het Managementcomité een beschrijving van zijn relevante managementexpertise en -ervaring alsook een lijst van de mandaten – buiten deze bij de GVV – die zij in de voorgaande vijf jaren uitoefenden.

▶ **Tony De Pauw**

Zie Raad van Bestuur hierboven.

▶ **Joost Uwents**

Zie Raad van Bestuur hierboven.

▶ **Mickaël Van den Hauwe**

is CFO van WDP sinds 2011. Hij is studeerde aan de Solvay Business School en 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 voor Dexia. Vier jaar later werd hij sell-side analyst voor KBC Securities.

Als CFO van WDP staat hij in voor Finance, Investor relations en IT.

Andere mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Hij zetelt voor WDP in de Raad van Bestuur van de BE-REIT Association, de associatie die de belangen van de Belgische GVV's verenigt.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Niet van toepassing.

▶ **Christoffel De Witte**

is WDP's Country Manager België, Luxembourg en Frankrijk en coördineert in die functie het commerciële team en de facility 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 mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Christoffel is zaakvoerder van REAL ISTIC, statutair zaakvoerder van de burgerlijke maatschap DE WITTE en mede-aandeelhouder van Comaan.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Hij was tot 2016 bestuurder van SFELK-IMMO.

▶ **Michiel Assink**

werd in 2017 Country Manager Nederland van WDP 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 mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Niet van toepassing.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Hij was Senior Director voor CBRE tot einde augustus 2017.

▶ **Jeroen Biermans**

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 mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Hij is bestuurder bij J.B. Top Pro Invest, Vuurkruisenbizz, ANTONINO INVEST, APARTAMENTELE TRANDAFIRUL, ASTA PRO INVEST, BELTECH, BRABUILD INVEST, JOCA INVEST, NBR PRO INVEST SRL, PAULINA INVEST, SAN CARLO INVEST, MILLS INVEST en LAMAST INVEST.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Niet van toepassing.

▶ **Marc De Bosscher**

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, Project Coordinator bij UZ Leuven. Hij was ook ruim 14 jaar internationaal actief als Projects Coordinator voor DEME. Na zijn studies in Toegepaste Wetenschappen (Burgerlijk Ingenieur, Architect), was hij assistent aan de Gentse Universiteit.

Andere mandaten uitoefenend op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument:

Niet van toepassing.

Mandaten die zijn verstreken op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument, weliswaar uitgeoefend in de periode 2014 tot heden:

Niet van toepassing.

De leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité van WDP verklaren vervolgens dat:

- ▶ er geen enkele familiale band bestaat tussen de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité;
- ▶ zij – ten minste voor de voorbije vijf jaar – geen veroordeling hebben opgelopen in verband met fraudemisdrijven;

- ▶ zij – ten minste voor de voorbije vijf jaar – niet het voorwerp hebben 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 zijn verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
- ▶ zij – ten minste voor de voorbije vijf jaar – geen leidinggevende functie hebben gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie, met uitzondering van Frank Meysman die voorzitter van de raad van bestuur van Thomas Cook Group was op het moment dat deze ontbonden werd op 22 september 2019 en Christoffel De Witte die (optredend in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van REAL ISTIC) bestuurder en vereffenaar was in de vrijwillige vereffening van SFELK-IMMO die afgesloten werd op 31 oktober 2016.

12.2 Belangenconflicten

12.2.1 Potentiële belangenconflicten

a. Principe

De Vennootschap is onderworpen aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (“**WVV**”) en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-Wetgeving inzake een integriteitsbeleid en bepaalde verrichtingen bedoeld in art. 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 (bindend voordrachtrecht) 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.

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.

b. Belangenconflicten in hoofde van bestuurders

De wettelijke regeling inzake belangenconflicten voor bestuurders (artikel 7:96 WvV) is van toepassing op beslissingen of verrichtingen die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoren in het geval:

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

Uit hoofde van deze regeling, moeten bestuurders hiervan melding maken aan de andere bestuurders vooraleer een besluit wordt genomen.

Tijdens de behandeling van het betreffende agendapunt moeten zij de vergadering verlaten. Zij mogen niet deelnemen aan de beraadslaging noch aan de stemming over dit agendapunt.

In de notulen omschrijft men de verklaring en toelichting van de betrokken bestuurder over de aard van dit strijdig belang. Daarnaast beschrijft men ook de aard van de beslissing of verrichting en de vermogensrechtelijke gevolgen ervan voor de Vennootschap en er wordt een verantwoording opgenomen voor het genomen besluit.

Voor een overzicht van de belangenconflicten in 2018 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van WDP. In de loop van 2019 heeft de heer Tony De Pauw, 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 d.d. 6 november 2019 binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het voorkeurrecht deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw en zonder toepassing van het onherleidbaar toewijzigingsrecht (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 20% van de nieuwe aandelen. Als gevolg hiervan zou de Familie Jos De Pauw, waarvan de heer 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) op 20% van 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.

c. Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen

WDP dient ook de procedure van artikel 7:97 WvV na te leven indien zij een beslissing neemt of een verrichting uitvoert die verband houdt met: (a) betrekkingen van WDP met een verbonden vennootschap, met uitzondering van haar dochtervennootschappen en (b) betrekkingen tussen een dochtervennootschap van WDP met een daarmee verbonden vennootschap, met uitzondering van dochtervennootschappen van die dochtervennootschap.

Desgevallend dient dergelijke beslissing of verrichting voorafgaandelijk worden onderworpen aan de beoordeling van een comité van drie onafhankelijke bestuurders, dat zich laat bijstaan door één of meerdere onafhankelijke experts van zijn keuze. Pas na kennisname van dit advies beraadslaagt de Raad van Bestuur over de voorgenomen beslissing of verrichting.

Noch in de loop van 2018, noch in de loop van 2019 diende deze procedure te worden toegepast.

d. Functionele belangenconflicten in het kader van de GVV-Wet

De regeling van artikelen 37 en 38 van de GVV-Wet is van toepassing op WDP. Artikel 37 van de GVV-Wet bevat een functionele belangenconflictenregeling die inhoudt dat de GVV de FSMA moet informeren telkens bepaalde met de openbare GVV verbonden personen rechtstreeks of onrechtstreeks optreden als tegenpartij bij, of enig vermogensvoordeel halen uit, een verrichting met de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen.

De hier bedoelde personen zijn:

- 1) de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;
- 2) de personen met wie (a) de openbare GVV, (b) een perimetervenootschap van de openbare GVV, (c) de andere aandeelhouders van een perimetervenootschap van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;
- 3) de andere aandeelhouders van alle perimetervenootschappen van de openbare GVV; en
- 4) de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers van de openbare GVV

of een van haar perimetervenootschappen; van de andere aandeelhouders van enige perimetervenootschap van de openbare GVV; en van één van de in de bepaling onder 1) bedoelde personen.

In haar mededeling aan de FSMA moet het belang van de geplande verrichting voor WDP worden aangetoond, alsook dat de betrokken verrichting binnen zijn strategie kadert. Artikel 38 van de GVV-Wet omschrijft dan weer wanneer de bepalingen van artikel 37 van de GVV-Wet niet van toepassing zijn.

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

Dergelijke verrichtingen, alsook de te melden gegevens, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris toegelicht.

Voor een overzicht van de belangenconflicten in 2018 wordt verwezen naar het Jaarlijks Financieel Verslag 2018 van WDP. In de loop van 2019 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 24 april 2019 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij de toenmalige zaakvoerder van WDP (op dat moment nog een Comm.VA), met name De Pauw NV, bepaalde bestuurders van de zaakvoerder evenals de referentieaandeelhouder er enig vermogensvoordeel uit haalden, omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van WDP. De Raad van Bestuur heeft het aanbod van het keuzedividend goedgekeurd, aangezien deze verrichting in het belang van WDP is (de met de verrichting gepaard gaande kapitaalverhoging versterkt het eigen vermogen van WDP en verlaagt derhalve zijn (wettelijk egrensde) schuldgraad). Deze verrichting werd eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.

e. Overige belangenconflictsituaties

WDP hanteert een strengere definitie wat betreft het begrip functioneel belangenconflict met betrekking tot een materie die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur of (een lid van) het Managementcomité behoort.

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

- het lid of een van zijn naaste familieleden een belang van vermogensrechtelijke aard heeft dat strijdig is met een beslissing of een verrichting van de Venootschap;

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

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

f. Recente mogelijke belangenconflictsituaties

Behoudens de hierboven vermelde belangenconflicten, zijn er verder geen potentiële belangenconflicten ontstaan tussen WDP NV enerzijds en een lid van van de Raad van Bestuur of een lid van het Managementcomité anderzijds.

12.2.2 Regeling met belangrijke aandeelhouders, cliënten, leveranciers of andere personen

Niet van toepassing.

Voor de volledigheid wordt hier verwezen naar artikel 15 van de statuten van de Vennootschap hetgeen bepaalt: “Onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving 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.[...]”

In toepassing van dit bindend voordrachtrecht werd de heer Tony De Pauw door de 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 referentieaandeelhouder van de Vennootschap, de maatschap RTKA.

12.2.3 Vervreemding effecten WDP

Elk lid van de Raad van Bestuur van WDP, alsook elk lid van het Managementcomité is gehouden tot naleving van de dealing code van WDP die onder meer de regels weerspiegelt omtrent maktmisbruik zoals vastgelegd in de Verordening Nr. 596/2014

van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende marktmisbruik (samen met haar uitvoeringsverordeningen).


Verder zijn er op datum van dit Universeel Registratiedocument geen beperkingen van toepassing waarmee voormede personen hebben ingestemd ten aanzien van de vervreemding binnen een bepaalde periode van de in hun bezit zijnde effecten van WDP.

13. Bezoldigingen en voordelen


13.1 Bezoldigingen

Zoals toegelicht onder rubriek 14.5 van dit Universeel Registratiedocument werd WDP per 1 oktober 2019 omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutair zaakvoerder in een naamloze vennootschap met een monistische raad van bestuur.

Zoals vereist rapporteren we over de bezoldiging met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, zijnde 2018, gedurende dewelke WDP een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutair zaakvoerder was. Bijgevolg wordt de bezoldiging van de zaakvoerder alsook van de op dat moment in functie zijnde niet-uitvoerende en uitvoerende bestuurders weergegeven zoals toegepast voor het boekjaar 2018.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar het *hoofdstuk 4.7.8 Beheerverslag - Corporate Governance - Remuneratieverslag*  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) op blz. 87 - 91.

13.2 Betaling van pensioenen

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar het *hoofdstuk 4.7.8 Beheerverslag - Corporate Governance - Remuneratieverslag*  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) op blz. 87 - 91.

14. Werking van het bestuursorgaan

14.1 Datum waarop het lopende mandaat verstrijkt

Dit wordt toegelicht in de tabel onder rubriek 12.1.

14.2 Vertrekvergoedingen

Op dit ogenblik zijn er geen arbeidsovereenkomsten of dienstverleningsovereenkomsten afgesloten met de bestuurders, die voorzien in welbepaalde uitkeringen bij de beëindiging van het dienstverband.

14.3 Informatie over Auditcomité en Remuneratiecomité

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 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: Auditcomité, Benoemingscomité, Remuneratiecomité.

14.3.1 Auditcomité

a. Rol

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.

b. Verantwoordelijkheden

Onverminderd de wettelijke opdrachten van de Raad van Bestuur heeft het Auditcomité de volgende taken en verantwoordelijkheden:

- ▶ De Raad van Bestuur in kennis stellen van het resultaat van de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening en toelichten op welke wijze de wettelijke controle van de jaarrekening en, in voorkomend geval, van de geconsolideerde jaarrekening heeft bijgedragen tot de integriteit van de financiële verslaglegging en welke rol het Auditcomité in dat proces heeft gespeeld.
- ▶ De monitoring van het financiële verslaggevingsproces en aanbevelingen of voorstellen doen om de integriteit van het proces te waarborgen:

- toezien op de boekhoudkundige integriteit van de financiële informatie die door WDP wordt aangeleverd; de ontwerpen van de statutaire jaarrekeningen, geconsolideerde kwartaalrekeningen, en de driemaandelijke financiële informatie, evenals de ontwerpen van belangrijke financiële mededelingen vóór publicatie onderzoeken;
 - elke wijziging betreffende de toepassing van de boekhoudprincipes, de rapportering en de waarderingsregels analyseren en bekrachtigen;
 - zich bij één van beide co-CEO's of de CFO informeren naar de methodes die worden gebruikt voor de boekhoudkundige verwerking van de significante en ongebruikelijke verrichtingen, wanneer verschillende boekhoudkundige verwerkingen mogelijk zijn, in het kader van boekhoudkundige normen en wettelijke en reglementaire bepalingen van toepassing op WDP als beursgenoteerde vennootschap;
 - de belangrijke kwesties inzake financiële rapportering bespreken met één van beide co-CEO's of de CFO en de commissaris.
- ▶ De monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van WDP:
- de systemen voor de interne controle en voor het risicobeheer die bij WDP NV en haar dochterondernemingen ingevoerd werden, onderzoeken om zeker te stellen dat de belangrijkste risico's (met inbegrip van de risico's in verband met de naleving van de bestaande wetgeving en regelgeving) behoorlijk werden geïdentificeerd, beheerd en hem ter kennis zijn gebracht;
 - het verslag onderzoeken dat de effectieve leiding aan de Raad van Bestuur, aan de FSMA en aan de Commissaris moet uitbrengen over de evaluatie van het interne controlesysteem, de toelichting betreffende de interne controle en het risicobeheer in het jaarlijks financieel verslag onderzoeken;
 - de beschrijving van de belangrijkste kenmerken van de systemen voor interne controle en het risicobeheer die in het beheerverslag moeten staan, onderzoeken;
 - minstens eenmaal per jaar de beoordeling herzien van de grote risico's (en van de risicobeperkende maatregelen) die worden voorgelegd door het Managementcomité;
 - de specifieke regelingen onderzoeken die desgevallend werden ingevoerd om het personeel of andere personen die in contact staan met de Vennootschap, mogelijk te maken om in vertrouwen hun bezorgdheid te uiten over eventuele onregelmatigheden op het gebied van de financiële rapportering of andere aangelegenheden.

- ▶ De monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid:
 - Het voorstel van de Raad van Bestuur over de benoeming en de vervanging van de verantwoordelijke voor de interne audit bestuderen;
 - de werkingsregels van de interne audit en hun eventuele wijzigingen goedkeuren;
 - instaan voor de opvolging van de efficiëntie van de interne audit en de opdracht die het werd toegekend volgens het intern reglement van de interne audit, uitvoeren.
- ▶ De monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening:
 - zich vergewissen van de opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de commissaris;
 - voorafgaand de ontwerpen van de statutaire jaarrekeningen en van de geconsolideerde kwartaalrekeningen onderzoeken en zijn mening erover geven alvorens ze aan de Raad van Bestuur worden voorgelegd;
 - wanneer het dit nodig acht, de commissaris van WDP, één van beide co-CEO's of de CFO horen.
- ▶ De beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de commissaris die instaat voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening, waarbij met name wordt nagegaan of de verlening van bijkomende diensten aan de vennootschap passend is.
- ▶ De monitoring en analyse - samen met de commissaris - van de bedreigingen voor zijn onafhankelijkheid en de veiligheidsmaatregelen die genomen zijn om deze bedreigingen in te perken, wanneer de totale honoraria bij een organisatie van openbaar belang, bedoeld in art. 1:22 WvV, meer bedragen dan de criteria bepaald in artikel 4, lid 3, van de verordening (EU) nr. 537/2014.
- ▶ De aanbeveling aan de Raad van Bestuur van WDP voor de benoeming van de commissaris die instaat voor de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening.

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.

c. Samenstelling

Het Auditcomité is samengesteld uit niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur. Ten minste één lid van het Auditcomité is een onafhankelijk bestuurder in de zin van artikel 7:87 WvV.

De leden van het comité worden op voorstel van het Benoemingscomité door de Raad van Bestuur aangesteld. De duur van het mandaat mag de duur van hun mandaat als bestuurder niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Auditcomité kan tegelijk met hun mandaat als bestuurder vernieuwd worden. Het einde van het bestuurdersmandaat van een lid van het Auditcomité leidt tevens tot het einde van zijn mandaat in het Auditcomité.

De voorzitter van het Auditcomité wordt benoemd door de leden van het comité.

De leden van het Auditcomité beschikken over een collectieve deskundigheid op het gebied van de activiteiten van de gecontroleerde vennootschap. Ten minste één lid van het Auditcomité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit.

Het Auditcomité van WDP is samengesteld uit:

Naam	Hoedanigheid
Cynthia van Hulle	Voorzitter Auditcomité
	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Rik Vandenberghe	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Frank Meysman	Niet-uitvoerend bestuurder
Anne Leclercq	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Jürgen Ingels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

d. Werking

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.

Het beslist of en wanneer de co-CEO's, de CFO, de commissaris of nog andere personen zijn vergaderingen bijwoont.

De voorzitter roept de vergadering bijeen via e-mail, telefoon, eenvoudige brief of ieder ander communicatiemiddel.

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.

Minstens twee keer per jaar ontmoet het Auditcomité de commissaris van WDP, om van gedachten te wisselen over elke kwestie die onder zijn opdracht valt, en over elke kwestie die door het auditproces aan de orde werd gesteld.

Het Comité ontmoet minstens twee keer per jaar de persoon of personen die verantwoordelijk is of zijn voor de interne audit van de Vennootschap.

De adviezen en aanbevelingen worden bij meerderheid genomen. De voorzitter van het Auditcomité heeft geen doorslaggevende stem.

e. Notulen van de vergadering

De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, speciëren de besluiten die werden genomen en maken melding van de uiteenlopende standpunten ingenomen door de leden van het Auditcomité. De namen van de personen die tussenkomen worden enkel op hun specifiek verzoek opgenomen.

Het ontwerp van de notulen van de vergadering wordt zo snel mogelijk meegedeeld aan alle leden van het Auditcomité voor voorafgaande commentaar en goedkeuring. De voorzitter van het Auditcomité, desgevallend bijgestaan door de secretaris, waakt erover dat de notulen klaar zijn om tijdens de volgende vergadering definitief te worden goedgekeurd.

f. Activiteitenverslagen

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

g. Bevoegdheden

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

Het Auditcomité 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.

14.3.2 Benoemingscomité

a. Rol

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).

b. Verantwoordelijkheden

In de vervulling van haar rol heeft het Benoemingscomité de volgende functies en verantwoordelijkheden:

- ▶ 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 initiëren van de vereiste evaluatie van de reeds aanwezige of vereiste competenties, kennis en ervaring van de Raad van Bestuur;
 - Aansturen van de zoektocht naar geschikte kandidaat-bestuurders, rekening houdend met de vereisten gesteld in de benoemingsprocedure bepaald door de Raad van Bestuur;
 - Advies geven over voorstellen tot benoeming van bestuurders die afkomstig zijn van de Referentieaandeelhouder (bindend voordrachtsrecht).
- ▶ Het evalueren van kandidaten voor een functie binnen het Managementcomité:
 - In het geval van de benoeming van de CEO gebeurt dit op basis van een gemotiveerd voorstel van de voorzitter van de Raad van Bestuur;
 - In het geval van de benoeming van de andere 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 tijdelijk voorzien in de vervanging van een openstaand mandaat overeenkomstig de statuten.
- ▶ 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.

c. Samenstelling

Het Benoemingscomité bestaat uit een meerderheid van onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders en wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur of een andere niet-uitvoerend bestuurder.

De leden van het comité worden door de Raad van Bestuur aangesteld. De duur van het mandaat mag de duur van hun mandaat als bestuurder niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Benoemingscomité kan tegelijk met hun mandaat als bestuurder vernieuwd worden. Het einde van het bestuurdersmandaat van een lid van het Benoemingscomité leidt tevens tot het einde van zijn mandaat in het Benoemingscomité.

De Raad van Bestuur zorgt ervoor dat het Benoemingscomité als geheel evenwichtig is samengesteld en dat het de benodigde onafhankelijkheid, competenties, kennis, ervaring en vermogen heeft om zijn taken effectief uit te voeren.

De voorzitter van de Raad van Bestuur zit het Benoemingscomité niet voor indien het gaat om de aanstelling van zijn opvolger.

Het Benoemingscomité van WDP is samengesteld uit:

Naam	Hoedanigheid
Rik Vandenberghe	Voorzitter Benoemingscomité
	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Anne Leclercq	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Cynthia van Hulle	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Jürgen Ingels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Frank Meysman	Niet-uitvoerend bestuurder
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder

d. Werking

Het Benoemingscomité komt vaak genoeg bijeen opdat het zijn opdrachten doeltreffend kan vervullen en dit minstens 2 maal 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 roept de vergadering bijeen via e-mail, telefoon, eenvoudige brief of ieder ander communicatiemiddel.

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.

e. Notulen van de vergadering

De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, speciëren de besluiten die werden genomen en maken melding van de uiteenlopende standpunten ingenomen door de leden van het Benoemingscomité. De namen van de personen die tussenkomen worden enkel op hun specifiek verzoek opgenomen.

Het ontwerp van de notulen van de vergadering wordt zo snel mogelijk meegedeeld aan alle leden van het Benoemingscomité voor voorafgaande commentaar en goedkeuring. De voorzitter van het Benoemingscomité, desgevallend bijgestaan door de secretaris, waakt erover dat de notulen klaar zijn om tijdens de volgende vergadering definitief te worden goedgekeurd.

f. Activiteitenverslagen

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

g. Bevoegdheden

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

Het Benoemingscomité 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.

14.3.3 Remuneratiecomité

a. Rol

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.

b. Verantwoordelijkheden

In de vervulling van haar rol heeft het Remuneratiecomité de volgende functies en verantwoordelijkheden:

- ▶ Het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van bestuurders, alsook, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
- ▶ Het doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over de individuele remuneratie van de bestuurders en de leden van het 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 doet voorstellen aan de Raad van Bestuur over het remuneratiebeleid van de CEO's en de andere leden van het Managementcomité.
- ▶ Het legt de prestatiedoelstellingen voor de CEO's en de overige leden van het Managementcomité vast en evalueert de prestaties van de CEO en de overige leden van het Managementcomité in vergelijking met hun doelstellingen:
 - 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 CG-Verklaring, zoals opgenomen in het jaarlijks financieel verslag en licht het toe op de gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders.

C. Samenstelling

Het Remuneratiecomité is samengesteld uit niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur en uit een meerderheid van onafhankelijke bestuurders. Het wordt voorgezeten door de voorzitter van de Raad van Bestuur of een andere niet-uitvoerend bestuurder.

De leden van het comité worden op voorstel van het Benoemingscomité door de Raad van Bestuur aangesteld. De duur van het mandaat mag de duur van hun mandaat als bestuurder niet overschrijden. Het mandaat van de leden van het Remuneratiecomité kan tegelijk met hun mandaat als bestuurder vernieuwd worden. Het einde van het bestuurdersmandaat van een lid van het Remuneratiecomité leidt tevens tot het einde van zijn mandaat in het Remuneratiecomité.

Het Remuneratiecomité beschikt over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

De CEO's nemen met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het Remuneratiecomité wanneer dit de remuneratie van de leden van het Managementcomité behandelt.

Het Remuneratiecomité van WDP is samengesteld uit:

Naam	Hoedanigheid
Frank Meysman	Voorzitter Remuneratiecomité
	Niet-uitvoerend bestuurder
Rik Vandenberghe	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Anne Leclercq	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Cynthia van Hulle	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder
Jürgen Ingels	Onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder

d. Werking

Het Remuneratiecomité komt vaak genoeg bijeen opdat het zijn opdrachten doeltreffend kan vervullen en dit minstens 2 maal 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 roept de vergadering bijeen via e-mail, telefoon, eenvoudige brief of ieder ander communicatiemiddel.

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 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.

e. Notulen van de vergadering

De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, speciëren de besluiten die werden genomen en maken melding van de uiteenlopende standpunten ingenomen door de leden van het Remuneratiecomité. De namen van de personen die tussenkomen worden enkel op hun specifiek verzoek opgenomen.

Het ontwerp van de notulen van de vergadering wordt zo snel mogelijk meegedeeld aan alle leden van het Remuneratiecomité voor voorafgaande commentaar en goedkeuring. De voorzitter van het Remuneratiecomité, desgevallend bijgestaan door de secretaris, waakt erover dat de notulen klaar zijn om tijdens de volgende vergadering definitief te worden goedgekeurd.

f. Activiteitenverslagen

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

g. Bevoegdheden

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

Het Remuneratiecomité 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 inachtnaeme van de financiële gevolgen voor de Vennootschap.

14.4 Referentiecode

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, dient WDP de Belgische Corporate Governance Code 2020 (“**Code 2020**”) na te leven, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving.

De Corporate Governance Code hanteert het pas toe of leg uit-principe (comply or explain), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. WDP wijkt op datum van dit Universeel Registratiedocument slechts op enkele punten af van de aanbevelingen van de Corporate Governance Code:

- ▶ Principe 3.19 tot en met 3.21 van de Code 2020 handelen over de aanstelling van een secretaris binnen de Vennootschap. 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 functies van de secretaris worden 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 en zijn comités in alle bestuursaangelegenheden;

- het voorbereiden van het CG-Charter en de CG-Verklaring;
- het zorgen voor een goede informatie doorstroming 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.

Elke bestuurder kan individueel contact opnemen met elk van hen.

- ▶ Principe 7 van de Code 2020 handelt over de vergoeding aan de bestuurders en de leden van het Managementcomité van de Vennootschap die op een billijke en verantwoorde wijze dienen te gebeuren.
- ▶ Zoals bekendgemaakt per 1 oktober 2019 in het Corporate Governance Charter van WDP, zijn de Raad van Bestuur en het Remuneratiecomité van WDP van oordeel dat rekening houdend met de huidige fase in de levenscyclus en de groei van WDP alsook de installatie van een Managementcomité, het remuneratiebeleid ten aanzien van de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur en de leden van het Managementcomité tegen het licht zal worden gehouden o.a. rekening houdende met de vereisten van het WVV en de Code 2020. Dit zal gebeuren met ingang vanaf 1.01.2020.

14.5 Corporate Governance

Na een beslissing van de Algemene Vergadering van WDP per 11 september 2019¹¹, is WDP per 1 oktober 2019 omgezet van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutair zaakvoerder in een naamloze vennootschap met een monistische raad van bestuur.

Bijgevolg heeft WDP NV met ingang van 1 oktober 2019 een Raad van Bestuur met 7 leden en een Managementcomité, zoals toegelicht onder rubriek 12 van dit Universeel Registratiedocument. Rekening houdend met de huidige fase in de levenscyclus en de groei van WDP alsook de installatie van het Managementcomité, zal het Remuneratiebeleid ten aanzien van niet-uitvoerende bestuurders en de leden van het Managementcomité tegen het licht worden gehouden o.a. rekening houdend met de vereisten van het WVV en de Code 2020.




¹¹ Zie het  persbericht van 11 september 2019.

15. Werknemers

15.1 Gemiddeld personeelsbestand per 30 september 2019

in euro (x 1.000)	30 SEP. 19	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 16
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen				
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE ¹)	63,3	54,5	41,2	30,6
a) Arbeiders	4,81	4,4	4,2	5,4
b) Bedienden	58,48	50,1	36,9	30,6
Administratief bedienden	37,89	31,7	25,8	23,3
Technisch bedienden	20,58	18,4	11,1	7,3
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE ¹)	63,3	54,5	41,2	36,0
West-Europa	48,11	43,7	41,2	36
Centraal- en Oost-Europa	15,17	10,8	0,0	0
Personeelskosten (in euro x 1.000)	4.873	5.003	4.439	3.363
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	3.785	3.772	3.204	2219
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	609	700	727	595
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	196	221	248	313
d) Andere personeelskosten	283	310	260	236

¹ VTE staat voor Voltijdse Equivalenten.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het  [Jaarlijks financieel verslag 2016](#),  [Jaarlijks financieel verslag 2017](#) en het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) van WDP in het hoofdstuk 10.2/9.2 *Jaarrekening – Toelichtingen* in toelichting XXV./XXIV. *Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten*, respectievelijk op blz. 233, 223 en 231, die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

84

15.2 Aandelenbezit en aandelenopties

Aandelenbezit op datum van dit Universeel Registratiedocument

Rik Vandenberghe	1.025
Frank Meysman	3.403
Tony De Pauw	10.038
Joost Uwents	23.000

Er bestaat geen aandelen(optie)plan voor de leden van de Raad van Bestuur, noch voor de leden van het Managementcomité.

15.3 Aandelenplan voor werknemers

WDP heeft op datum van dit Universeel Registratiedocument geen aandelenplan voor werknemers.

16. Belangrijkste aandeelhouders

16.1 Aandeelhouderschap

Onderstaande tabel geeft het aandeelhouderschap van de Vennootschap weer op datum van dit Universeel Registratiedocument. Eventuele wijzigingen erna kunnen geraadpleegd worden op www.wdp.eu. De transparantiemeldingen zijn eveneens beschikbaar op de website.

Aandeelhouderschap	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	18.576.255		75,39%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	659.847	29.12.2016	2,68%
AXA Investment Managers S.A. ¹	676.998	02.11.2018	2,75%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	17.239.410	04.12.2018	69,96%
Familie Jos De Pauw (referentieaandeelhouder) ³	6.065.060	12.11.2019	24,61%
Totaal aantal aandelen	24.641.315		100,00%

¹ Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het totaal 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 gereglementeerde 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.

16.2 Bijzondere stemrechten

Geen enkel aandeel WDP geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht. Alle aandelen zijn volgestort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

16.3 Zeggenschap

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. WDP heeft vandaag slechts één Referentieaandeelhouder, die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur (zie rubriek 12.2.2 in dit Universeel Registratiedocument voor meer toelichting omtrent het bindend voordrachtrecht).

16.4 Andere regelgevingen inzake zeggenschap

Er zijn geen regelingen bekend die eventueel op een latere datum kunnen resulteren in een wijziging van de zeggenschap over de Vennootschap.

17. Transacties met verbonden partijen

Voor 2018 werd de bestuurdersvergoeding door de zaakvoerder De Pauw NV aan WDP Comm. VA, vastgesteld op 1.675.000 euro. Naast de bestuurdersvergoeding hebben er in 2018 nog transacties tussen WDP en zijn joint ventures I Love Hungaria en WDP Luxembourg plaats gevonden.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het [Jaarlijks financieel verslag 2016](#), het [Jaarlijks financieel verslag 2017](#) en het [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) van WDP, met name toelichting XXIV./XXV. *Transacties tussen verbonden ondernemingen* in het hoofdstuk 10.2./9.2. *Jaarrekening – Toelichtingen*, respectievelijk op blz. 234, 224 en 232, die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

18. Financiële gegevens betreffende het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de uitgevende instelling

18.1 Historische financiële informatie

De hierna vermelde onderdelen van de jaarlijkse financiële verslagen van WDP voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018 worden door verwijzing in dit Universeel Registratiedocument opgenomen.

Jaarlijks financieel verslag 2016

Jaarrekening m.i.v. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen, Verslag van de commissaris en Verkorte versie van de statutaire financiële staten	Blz. 172-255
Beheerverslag	Blz. 34-119
Vastgoedverslag	Blz. 128-145

Jaarlijks financieel verslag 2017

Jaarrekening m.i.v. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen, Verslag van de commissaris en Verkorte versie van de statutaire financiële staten	Blz. 165-250
Beheerverslag	Blz. 33-113
Vastgoedverslag	Blz. 120-138

Jaarlijks financieel verslag 2018

Jaarrekening m.i.v. Geconsolideerde jaarrekening, Toelichtingen, Verslag van de commissaris en Verkorte versie van de statutaire financiële staten	Blz. 171-262
Beheerverslag	Blz. 25-98
Vastgoedverslag	Blz. 99-116


De geconsolideerde jaarrekeningen met betrekking tot de boekjaren 2016, 2017 en 2018 werden gecontroleerd door de commissaris van de Vennootschap. De verslagen van de commissaris kunnen worden teruggevonden in hoofdstuk 10.3/9.3 *Jaarrekening – Verslag van de commissaris* in de jaarlijkse financiële verslagen voor de boekjaren 2016, 2017 en 2018 van WDP, en deze omvatten een oordeel zonder voorbehoud.

18.2 Tussentijdse en andere financiële informatie

De tussentijdse verklaringen van WDP per 30 juni 2019 en per 30 september 2019 worden door verwijzing opgenomen in dit Universeel Registratiedocument. Deze informatie kan worden geconsulteerd in het gepubliceerde persbericht van WDP, met name het  [Halfjaarlijks financieel verslag 2019](#) en de  [Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder op 30 september 2019](#) die online beschikbaar zijn. De in voormelde tussentijdse verklaring per 30 september 2019 opgenomen financiële informatie is niet gecontroleerd door de commissaris van de Vennootschap.

 **Halfjaarlijks financieel verslag 2019**

Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2019 m.i.v. de geconsolideerde verkorte jaarrekening, Toelichtingen en Verslag van de commissaris	Blz. 45-68
Tussentijds beheerverslag	Blz. 7-30
Vastgoedverslag	Blz. 31-40

 **Tussentijdse verklaring van de zaakvoerder op 30 september 2019**

18.3 Accountantscontrole van historische jaarlijkse financiële informatie

18.3.1 Historische jaarlijkse informatie

De verslagen van de commissaris worden door verwijzing in dit Universeel Registratiedocument opgenomen.

 **Jaarlijks financieel verslag 2016**

Verslag van de commissaris	Blz. 238-241
----------------------------	--------------

 **Jaarlijks financieel verslag 2017**

Verslag van de commissaris	Blz. 228-235
----------------------------	--------------

 **Jaarlijks financieel verslag 2018**

Verslag van de commissaris	Blz. 235-247
----------------------------	--------------

 **Halfjaarlijks financieel verslag 2019**

Verslag van de commissaris	Blz. 67
----------------------------	---------

18.3.2 Andere informatie die door de accountants wordt gecontroleerd

De commissaris formuleert ook jaarlijks een opinie inzake de door WDP gepubliceerde vooruitzichten en prognoses, asloek inzake een selectie milieu, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren die door WDP jaarlijks worden gepubliceerd. Deze beide verslagen worden eveneens door verwijzing in dit Universeel Registratiedocument opgenomen.

 **Jaarlijks financieel verslag 2016**

Verslag van de commissaris	Blz. 90-91
----------------------------	------------

 **Jaarlijks financieel verslag 2017**

Verslag van de commissaris	Blz. 83-84
Verslag van de commissaris	Blz. 163-164
 Jaarlijks financieel verslag 2018	
Verslag van de commissaris	Blz. 68-69
Verslag van de commissaris	Blz. 150-151

18.4 Pro forma financiële informatie

Niet van toepassing.

18.5 Dividendbeleid

Vanuit zijn statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap is WDP onderhevig aan de richtlijnen opgelegd door de GVV-Wet inzake dividenduitkering:

De Vennootschap moet als vergoeding van het kapitaal een som uitkeren die overeenkomt met ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen:

- ▶ 80% van het bedrag dat gelijk is aan de som van het gecorrigeerde resultaat en van de nettomeerwaarden op de realisatie van vastgoed dat niet is vrijgesteld van verplichte uitkering;
- ▶ de nettovermindering in de loop van het boekjaar van de schuldenlast van de Vennootschap.

Uiteraard geldt deze verplichting enkel indien het nettoresultaat positief is, en voor zover de Vennootschap uitkeerbare ruimte heeft overeenkomstig het vennootschapsrecht.

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

Het uitkeringsbeleid wordt door de Raad van Bestuur van de zaakvoerder van WDP bepaald en na het einde van elk boekjaar voorgesteld aan de jaarvergadering van aandeelhouders.

De roerende voorheffing op de dividenden die uitgekeerd worden door een openbare GVV zoals WDP is gelijk aan 30% (behalve voor aandeelhouders die mits voorleggen van een attest aanspraak maken op een verlaagd tarief). Voor meer uitgebreide informatie over de fiscale behandeling van het dividend (met name voor aandeelhouders die als natuurlijke personen in België gevestigd zijn), wordt verwezen naar de hoofdstukken 1./8. *Risicofactoren*, 11./10. *Permanent document* en 12./11. *Algemene informatie betreffende het REIT-statuut* in het [Jaarlijks financieel verslag 2016](#) (respectievelijk op blz. 2-13, 256-268 en 269-274), het [Jaarlijks financieel verslag 2017](#) (respectievelijk op blz. 2-12, 251-261 en 262-267) en het [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) (respectievelijk op blz. 159-170, 263-273 en 274-279) van WDP die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

Gegevens per aandeel	31 DEC. 18	31 DEC. 17	31 DEC. 16
Brutodividend/aandeel (in euro)	4,80	4,50	4,26
Nettodividend/aandeel (in euro)	3,36	315%	2,98
Roerende voorheffing	0,30	0,30	0,30

18.6 Rechtszaken en arbitrages

De Raad van Bestuur van WDP verklaart dat er met betrekking tot de periode van 12 maanden voorafgaand aan de datum van goedkeuring van dit Universeel Registratiedocument geen enkele tussenkomst van overheidswege, geen enkel rechtsgeding of scheidsrechterlijke procedure bestaat, die een relevante invloed zou kunnen hebben op de financiële toestand of op de rentabiliteit van WDP en dat er, bij haar weten, geen situaties of feiten zijn die aanleiding zouden kunnen geven tot dergelijke overheidstussenkomsten, rechtsgedingen of scheidsrechterlijke procedures.

18.7 Significante wijziging van de financiële of commerciële toestand

De financiële of commerciële toestand van de Venootschap is niet significant gewijzigd sinds 30 september 2019.

19. Aanvullende informatie

19.1 Aandelenkapitaal

Het geplaatst kapitaal van WDP bedraagt op datum van publicatie van dit Universeel Registratiedocument 197.622.641,10 euro en wordt vertegenwoordigd door 24.641.315 gewone aandelen zonder nominale waarde, die elk 1/24.641.315ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht. Alle aandelen zijn volgestort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

Voor een overzicht van de evolutie van het maatschappelijk kapitaal van WDP wordt verwezen naar de hoofdstuk 9.2 *Permanent document – Maatschappelijk kapitaal*, toelichting XIX. *Kapitaal* in het hoofdstuk 9.2 *Jaarrekening – Toelichting en Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2018 – Balans*, allen gepubliceerd in het  [Jaarlijks financieel verslag 2018](#) van WDP (respectievelijk op blz. 267-270, blz. 225 en blz. 177), die door verwijzing worden opgenomen in dit Universeel Registratiedocument.

19.2 Akte van oprichting en statuten

19.2.1 Ondernemingsnummer en voorwerp van de Vennootschap (artikel 5 van de gecoördineerde statuten)

a. Ondernemingsnummer

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlandstalige afdeling, onder het rechtspersonenregisternummer 0417.199.869.

b. 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-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en (b) binnen de grenzen van de GVV-Wet, vastgoed te bezitten.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- ▶ onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen;

- ▶ aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;
- ▶ optierechten op vastgoed;
- ▶ aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;
- ▶ rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de GVV een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- ▶ aandelen van openbare vastgoedbevaks;
- ▶ rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst;
- ▶ rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de door de FSMA opgestelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare GVV's;
- ▶ aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (Real Estate Investment Trusts, verkort REITs) genoemd);
- ▶ vastgoedcertificaten zoals omschreven in de toepasselijke financiële wetgeving;
- ▶ alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de toepasselijke regelgeving op de GVV's als vastgoed worden gedefinieerd.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of

andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving op de GVV's:

- ▶ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- ▶ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend;
- ▶ ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten, die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke regelgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- ▶ hypotheke of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;
- ▶ kredieten verstrekken binnen de daartoe door de toepasselijke regelgeving op de GVV's bepaalde grenzen;
- ▶ verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GVV-wetgeving) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

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

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

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

19.2.2 Categorieën van aandelen

Niet van toepassing.

19.2.3 Wijziging in zeggenschap

Niet van toepassing.

20. Belangrijke overeenkomsten

Niet van toepassing.

21. Beschikbare documenten

De statuten van de Vennootschap kunnen worden geraadpleegd op de griffie van de Nederlandstalige Afdeling van de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

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

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

De verslagen respectievelijk de conclusie van de commissaris en de vastgoeddeskundigen, zijn ter inzage beschikbaar op de website www.wdp.eu. De meest recente versie van de Corporate Governance Verklaring is eveneens te vinden op de website (www.wdp.eu). De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur van de zaakvoerder worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De verplichtingen van de Vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering, staan vanaf de 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.



MEER INFORMATIE



WDP NV
Blakebergen 15
1861 Wolvertem
België
www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

M +32 (0) 476 88 99 26
joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe
CFO

M +32 (0) 473 93 74 91
mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft circa 5 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 200 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg en Roemenië. Meer info over WDP kan u vinden op www.wdp.eu.

WDP NV – BE-REIT (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)