



WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie Voorwetenschap

(met betrekking tot punt 4 van dit persbericht)

Vrijdag 29 januari 2021



Jaarlijkse resultaten over de periode 01.01.2020 – 31.12.2020

Sterke prestatie doorheen 2020

- EPRA-winst per aandeel van 1,00 euro, een stijging met 8%, conform de verwachtingen.
- Beoogd dividend van 0,80 euro per aandeel bevestigd, een synchrone stijging met 8%.
- Investerings groeiplan 2019-23 met 1 miljard euro reeds voor twee derde geïdentificeerd.
- Ook op het einde van dit turbulente jaar, kan WDP rekenen op een robuuste balans en een sterke liquiditeitspositie. De gediversifieerde en performante vastgoedportefeuille met hoge bezettingsgraad en sterke klantenbasis bevestigen het cruciale belang van logistiek vastgoed.

Verhoogde ambitie groeiplan 2019-23

- De verschillende structurele tendensen zetten zich versneld door. WDP ziet momenteel alsook post-Covid-19 een aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte. Waakzaamheid ten aanzien van de crisis en zijn algemeen verwachte negatieve economische impact op korte termijn blijft uiteraard geboden.
- Binnen deze context verhoogt WDP zijn groei-ambitie met 500 miljoen euro naar een beoogde groei met 2,0 miljard euro tegen eind 2023 (voorheen 1,5 miljard euro).
- Verhoging ambitie EPRA-winst per aandeel tot minstens 1,25 euro per aandeel in 2024 (voorheen minstens 1,15 euro in 2023) – een cumulatieve groei van 25% tegenover 2020.



#TeamWDP kon ook in het moeilijke jaar 2020 de beoogde groei realiseren. De Covid-19-uitbraak heeft het cruciale belang van de logistieke sector meer dan ooit benadrukt. 2020 betekende een markante stap in het groeiplan 2019-23 en we stellen onze ambities bij: we verhogen onze groeiambities met 0,5 miljard euro extra investeringen tegen eind 2023 en ambiëren een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,25 euro in 2024. Op deze manier kunnen we bijdragen tot de verdere uitbouw van de kritieke infrastructuur voor de post-covid- economie.

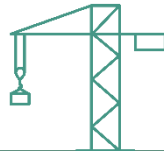
Joost Uwents – CEO WDP

1. Samenvatting

- De EPRA-winst over 2020 bedraagt 174,5 miljoen euro, met name een stijging met 15% in vergelijking met 2019 (152,4 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over 2020 bedraagt 1,00 euro, een stijging met 8% tegenover 0,93 euro in 2019 en in lijn met de initieel gestelde verwachtingen voor 2020.
- De bezettingsgraad bedraagt 98,6% op 31 december 2020, tegenover 98,1% per 31 december 2019. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,9 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 december 2020 bedragen de loan-to-value 45,0% en de schuldgraad (proportioneel) 46,6%, tegenover respectievelijk 45,0% en 46,7% per 31 december 2019. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van ruim 700 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen.
- In het kader van het groeiplan 2019-23 kon gedurende het vierde kwartaal van 2020 een investeringsvolume van circa 150 miljoen euro worden geïdentificeerd (cumulatief 450 miljoen euro in 2020), wat het totaal binnen het groeiplan 2019-23 op 1 miljard euro brengt, goed voor twee derde van de vooropgestelde investeringsgroei.
- Het zwaartepunt van de realisaties in het kader van de ESG Roadmap 2019-23 lag in de loop van 2020 bij het Social- en Governance-luik, waaronder een formeel opleidingsplan voor alle medewerkers en een waaier aan opleidingen, een gezonde en veilige werkomgeving – zeker tijdens de huidige pandemie – en een actie voor het goede doel. Op environmental vlak werd het energy monitoring system, dat de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) meet over de vastgoedportefeuille, uitgerold, om zo het energieverbruik van de klanten te optimaliseren. De data vormen bovendien de basis voor de realisatie van het WDP Climate Action Plan dat in 2021 concreet vorm dient te krijgen. WDP kon bovendien verschillende nieuwe groene leningen afsluiten in 2020, hetgeen het totaal aan groene financiering in het kader van het Green Finance Framework op 33% brengt.
- WDP meent dat het goed gepositioneerd is qua balanssterkte, liquiditeit, portefeuille, klantenbasis en diversificatie om de crisis ten gevolge van de Covid-19-pandemie en het daarmee gepaard gaande volatiele macro-economische en financieringsklimaat op te vangen.
- De verschillende structurele marktrends (zoals e-commerce, omni-channel, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid en reflectie binnen de supply chain) zetten zich versneld door, onder meer gedreven door de Covid-19-crisis. Deze trends, in combinatie met de mooi gevulde ontwikkelingspijplijn en de continue dynamiek binnen de eigen grondreserve, doen WDP zich gesterkt voelen in het uitvoeringsritme van zijn business plan 2019-23, gelet op de focus op voorverhuurde projecten en tevens nodig in functie van de verhoogde complexiteit en langere doorlooptijd van sommige projecten. De grootste uitdagingen bij het realiseren van de groei zijn het verwerven van nieuwe grondposities die schaarser worden door een meer restrictieve aanpak rond zoning, alsook het bewaren van de rendabiliteit van de projecten, gelet op de uiterst concurrentiële omgeving gedreven door de verhoogde aantrekkingskracht van logistiek in combinatie met de extreem lage rente.

- Gezien de diepgewortelde positionering binnen het logistieke landschap, ondersteund door sterke fundamenten, een positieve structurele rugwind maar ook de nieuwe kansen die voortvloeien uit de Covid-19-crisis, formuleert WDP nu reeds een volgende stap in zijn strategische groeiplan 2019-23: het geambieerde investeringsvolume tegen eind 2023 wordt verhoogd met 500 miljoen euro tot 2,0 miljard euro (voorheen 1,5 miljard euro). De vooropgestelde groei is geruggensteund door een geambieerde jaarlijkse portefeuillegroei van 10% en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 6% naar minimum 1,25 euro in 2024 (voorheen tenminste 1,15 euro in 2023). Het dividend wordt verwacht synchroon mee te evolueren met 6% per jaar naar 1,00 euro bruto per aandeel in 2024.
- Voor 2021 verwacht WDP een EPRA-winst van 1,07 euro per aandeel (een stijging van 7%). Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2021 (uitbetaalbaar in 2022) naar 0,86 euro bruto per aandeel.
- Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis, weliswaar onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19-pandemie en de aard en doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen en vaccinatiestrategie, en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.

2. Operationele activiteiten tijdens 2020



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,6%



13% HUURCONTRACTEN DIE EINDIGDEN IN 2020

- ✓ 97% verlengd
- ✓ 90% verlengd aan bestaande klanten
- ✓ Bevestiging van vertrouwen

AFGEWERKT

IN UITVOERING

POTENTIEEL

OPPERVLAKTE

534.000 m²

805.000 m²

> 1.000.000 m²

INVESTERING

359 miljoen euro

541 miljoen euro

INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

7,1%

6,5%

6,1% in West-Europa
8,1% in Roemenië

6,0% in West-Europa
8,5% in Roemenië

GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

10 jaar

12 jaar

ACQUISITIES

54 miljoen euro



10% HUURCONTRACTEN EINDIGEN IN 2021

- ✓ 57% reeds verlengd

HUURINCASSO 2020

99% van de huurgelden geïnd

2.1 Acquisities en desinvesteringen

2.1.1 Aankopen¹

In de loop van 2020 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van circa 54 miljoen euro². Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 5,6%.³

2.1.2 Recente aankopen

België

Londerzeel

WDP is eigenaar geworden van de site van Sip-Well te Londerzeel. Deze locatie betreft circa 11.000 m² aan bebouwde oppervlakte met bijkomend toekomstig ontwikkelingspotentieel. Via deze aankoop kan WDP zijn aanwezigheid in het industrieterrein versterken – de site paalt immers aan de WDP-locatie Weversstraat 2 die wordt gehuurd door Colfridis en is gelegen centraal temidden van de WDP-cluster van gebouwen in deze industriezone in Londerzeel.



Sip-Well huurt het pand verder voor een periode van vijftien jaar.

Deze acquisitie met een globale investeringswaarde van 9,4 miljoen euro, werd gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van de site in WDP.⁴

¹ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxembourg en 50% voor Duitsland).

² De betaling van 18 miljoen euro ten behoeve van de verwerving van een grondreserve staat ingepland in 2021. De verwerving van de Sip-Well-site te Londerzeel in januari 2021 gebeurde aan de hand van een inbreng in natura en betaling via aandelen.

³ Exclusief grondreserve.

⁴ Zie het [persbericht](#) van 14 januari 2021.

2.1.3 Overzicht van alle aankopen

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23			
BE Genk	land reserve	130.000	9
BE Londerzeel, Technologielaan 3	Sip-Well	11.000	9
BE		141.000	18
2019-23			
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	land reserve	47.500	15
NL Drachten, Dopplerlaan 1	Sligro	27.500	17
NL		75.000	32
2019-23			
DE Bottrop	Various	13.000	5
DE		13.000	5
Totaal		229.000	54

2.1.4 Verkopen

Leuven, Vaart 25-26

Inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, wordt het bestaande Hungaria-gebouw omgebouwd tot een residentiële woontoren via een samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaar L.I.F.E.. In het kader van dit project, wordt deze site door WDP, samen met L.I.F.E., gefaseerd verkocht.⁵ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 80%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is gestart in het najaar van 2019.

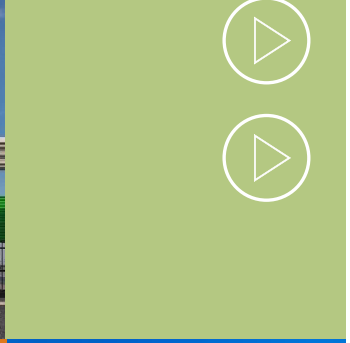
Momenteel staat een bedrag van 15,5 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

⁵ Zie [persbericht](#) van 30 april 2015.

2.2 Projecten die in de loop van 2020 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2020 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 534.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,1% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 8,1% in Roemenië), met een investeringsbedrag van circa 359 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,6 jaar.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
2019-23				
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	2Q20	9.000	4
BE Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	1Q20	32.000	16
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	2.000	1
BE			43.000	22
2016-20				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	2Q20	25000	12
LU			25.000	12
2019-23				
NL Bleiswijk, Prismalaan 17-19	CEVA Logistics	2Q20	22.000	13
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	5.000	3
NL Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL Heerlen, Argonstraat 14-16	CEVA Logistics	4Q20	26.000	14
NL Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL Maastricht, Habitatsingel 59	Sligro	1Q20	16.000	16
NL Nieuwegein, Brigadedok	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q20	12.500	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	26.000	30
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	2Q20	10.000	4
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	55.000	33
NL			242.500	192
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	4Q20	45.000	24
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	1Q20	4.000	4
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	2Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	2Q20	2.000	2
RO Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO			223.600	134
Totaal			534.100	359



2.3 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 541 miljoen euro⁶, met een totale oppervlakte van circa 805.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,5% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,0% in West-Europa en 8,5% in Roemenië). Deze pipeline is 96% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11,9 jaar.

2.3.1 Projecten die recent werden geïdentificeerd

België

WDPort of Ghent



Het multimodale logistieke park WDPort of Ghent bij North Sea Port wordt uitgebreid met een multitenant distributiecentrum van circa 150.000 m² dat voor lange termijn zal worden gehuurd door retailers X²O Badkamers, Overstock Home en Overstock Garden. Dit distributiecentrum komt tot stand via een 29-71 joint venture partnership tussen WDP en de aandeelhouders van deze retailbedrijven. Het totale investeringsbedrag voor deze realisatie betreft circa 80 miljoen euro⁷. WDP start met deze ontwikkeling na het verkrijgen van de bouwvergunning, die verwacht wordt in de loop van het voorjaar van 2021, waarna de oplevering ervan gefaseerd zal gebeuren over een periode van anderhalf jaar.

Nederland

De Lier



Meerlaags distributiecentrum voor verpakkingsspecialist De Jong Verpakking. De groeiende vraag naar golfkartonnen verpakking (onder andere gedreven door e-commerce), in combinatie met de nood aan efficiënter grondgebruik, vormen de basis voor dit innovatieve project. De Jong Verpakking zal op een grondperceel van circa 56.000 m² kunnen beschikken over maar liefst 83.000 m² aan productie-, opslag- en distributieruimte met kantoren, verspreid over twee verdiepingen. Het nieuwbouwpand zal na oplevering – voorzien einde 2022 – worden in gebruik genomen op basis van een langetermijn huurcontract en is goed voor een investering door WDP van ongeveer 60 miljoen euro.

Het pand wordt gerealiseerd naast het bestaande gebouw van De Jong Verpakking in De Lier, in het hart van de Nederlandse regio Westland. De bestaande verouderde gebouwen die reeds in eigendom zijn van WDP⁸, worden gesloopt en maken plaats voor deze nieuwe opslag- en productielocatie. Hier kan De Jong Verpakking de productie en toelevering van verpakking voor food, non-food, sierteelt, e-commerce en AGF verder uitbouwen.

⁶ Waarvan nog een bedrag van 367 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁷ Op basis van 100% van de investering.

⁸ WDP verwierf dit terrein met gebouwen in 2017 van toenmalig eigenaar The Greenery.

Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard

Het nieuwe distributiecentrum voor Kivits Groep Holding dat eind 2020 werd opgeleverd en in gebruik genomen, wordt meteen uitgebreid met een oppervlakte van circa 4.500 m² (voorziene oplevering: Q1 2021) dat in het verlengde van de bestaande ruimte zal worden gehuurd voor een periode van vijftien jaar. Het investeringsbudget voor deze uitbreiding betreft ruim 2 miljoen euro.

Veghel



XXL Pharma Logistics-locatie

WDP ontwikkelt een nieuw state-of-the-art XXL Pharma Logistics Distribution Center voor Alloga, onderdeel van Alliance Healthcare Nederland en marktleider in Europa op het gebied van specialistische dienstverlening in supply chain-oplossingen voor de gezondheidszorg.

Dit innovatieve distributiecentrum wordt ingepland op het bedrijventerrein Foodpark in Veghel en komt tegemoet aan de vanzelfsprekend hoge eisen voor farmalogistieke gebouwen. De XXL Pharma Logistics locatie zal immers volledig ambient geconditioneerd worden en ingericht voor GDP-opslag⁹ met koel- en vriescellen. Bovendien zal de site worden gerealiseerd conform een TAPA-A¹⁰ beveiligingscertificaat.

Inzake duurzaamheid zal de site kunnen rekenen op een BREEAM 'very good'-certificaat. Het nieuwbouwpand zal conform BENG¹¹ worden opgetrokken en voorzien zijn van een gasloze 'all-electric' klimaatinstallatie, zonnepanelen, triple hoogrendementsbeglazing, gestuurde ledverlichting en een energy monitoring system. De medewerkers zullen kunnen gebruikmaken van 3 overdekte fietsenstallingen met laadpunten en ruim 70 laadpunten voor elektrische voertuigen. Ook is waterhuishouding en biodiversiteit een aandachtspunt bij de realisatie van deze locatie: een inheemse kruidentuin met waterpartijen en nestkastjes wil de integratie in bestaande ecosysteem bevorderen.

De site met een totale oppervlakte van ruim 70.000 m² aan distributiehhal en kantoren en ruime parkeergelegenheid, is voor tien jaar verhuurd aan Alloga en Alliance Healthcare welke hier respectievelijk haar nieuwe distributiecentrum en hoofdkantoor zullen huisvesten. De oplevering voor deze internationale farmaceutische distributeur is voorzien in het tweede kwartaal van 2023. WDP zal dit project turnkey afleveren voor een investeringsbedrag van circa 65 miljoen euro.

Roemenië

Boekarest – Stefanestii de Jos

Het logistieke WDP-park wordt uitgebreid met een nieuw distributiecentrum voor de Poolse online shoe retailer Eobuwie. Eobuwie zal vanuit deze locatie de distributie voor de Roemeense markt

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

¹⁰ De TAPA Security Requirements worden wereldwijd erkend als industriestandaard voor vrachtfaciliteiten en transportbeveiliging.

¹¹ BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen, een minimumeis voor nieuwe gebouwen vanaf 1 januari 2021 in Nederland.

centraliseren. Eobuwie zal na oplevering – voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021 – kunnen beschikken over een distributiehhal van circa 15.600 m² en tekent hiervoor in op een huurcontract van vijf jaar. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 8 miljoen euro.

Cluj

Nieuwbouwproject van circa 2.200 m² voor pakjesverdelers Fedex, goed voor een investering van circa 2 miljoen euro. Fedex zal de locatie huren voor een periode van tien jaar. De oplevering is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021.

Duitsland

Gelsenkirchen

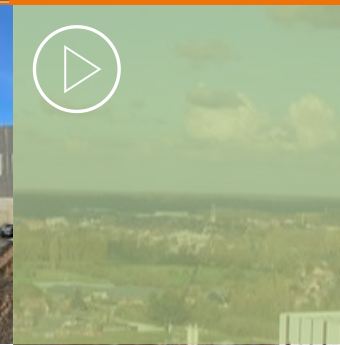


WVI, de joint venture van WDP en VIB, verwacht dat de grond van 8 ha zal verworven worden in de loop van het eerste kwartaal van 2021, na afronding van de saneringswerken. Intussen werd de bouwvergunning bekomen alsook een aannemer geselecteerd. De commercialisatie van dit project betreffende twee logistieke gebouwen met een oppervlakte van elk ongeveer 20.000 m², is volop aan de gang. Gezien de sterke marktvraag, zal in de loop van het tweede kwartaal van 2021 gestart worden met de ontwikkeling van 20,000 m² in eerste fase.

2.3.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering¹²

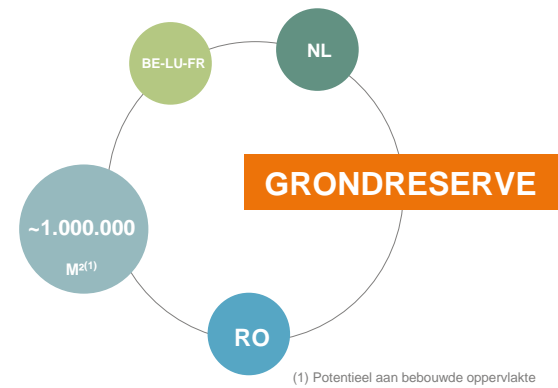
Locatie	Huurder	Voorziena opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23				
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	1Q22	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrieterrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE WDPort of Ghent	X20 / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE			258.390	141
2019-23				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q21	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	4Q21	15.000	10
LU			40.000	23
2019-23				
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Breda	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	65
NL			318.900	261
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q21	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Eobuwie	3Q21	15.640	8
RO Cluj	Fedex	3Q21	2.198	2
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	1Q21	11.000	7
RO Roman	Profi	3Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO			187.838	116
Totaal			805.128	541

¹² Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor WDP Luxembourg).



2.4 Verder potentieel

Continue aanvulling van het grondpotentieel




3. ESG



Covid-19
Veilige werkomgeving
Telewerken en veilige re-boarding



Ontwikkeling van medewerkers
Opleidingsplan
ESG KPI voor elke medewerker



Gezondheid en veiligheid
Awareness
On-site promotie



Charity
Door Raad van Bestuur en #TeamWDP
Voor sociale initiatieven die werden getroffen door Covid-19



Deugdelijk bestuur
Employee Code of Conduct

Digitalisering
Optimalisatie van dataflows en document management




#TEAMBRAINS Naar een digitaal klantenportaal



Aantrekken en behouden van talent
WDP job website
Continue aanwervingen, ook tijdens Covid-19-pandemie



Energie-efficiëntie
Roll-out en commercialisatie van energy monitoring tool
>1/3 van het vastgoed uitgerust met zonnepanelen
33% green financing



3.1 Roll-out WDP ESG Roadmap 2019-23

De meerjarige WDP ESG Roadmap voor de periode 2019-23, omvat tal van concrete acties binnen het Environmental-, Social- en Governance-luik en definieert WDP's bijdrage aan de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's).

In de loop van 2020 werden volgende acties gerealiseerd:

Environmental

- Het energy monitoring system dat de nutsvoorzieningen qua elektriciteit, gas en water meet over de vastgoedportefeuille, werd uitgerold. Deze data zullen worden geanalyseerd en gedeeld met de klanten, om zo het verbruik te optimaliseren. De data zullen eveneens worden geaggregeerd in een globale voetafdrukcalculatie die de basis zal vormen voor de realisatie van het WDP Climate Action Plan.



WDP zal immers in de loop van 2021 een klimaatplan opstellen, waarin concrete acties en doelstellingen worden opgenomen die rekening houden met de klimaatdoelstellingen voor 2030 door de Europese Unie en de European Green Deal 2050.

- Het energy monitoring system is bovendien compatibel met het programma voor zonnepanelen dat een geïnstalleerd vermogen van 100 MWp ambieert op middellange termijn. Momenteel beschikt WDP over een totaal geïnstalleerd vermogen van 80 MWp gespreid over 85 sites, hetgeen impliceert dat ongeveer een derde van de gebouwen toegang heeft tot lokaal geproduceerde groene stroom. Een bijkomend vermogen van 10 MWp staat reeds ingepland (waarvan 5 MWp met voorziene oplevering in Q1 2021), en een bijkomende 5 MWp in concrete studiefase is.
- Bovendien kon WDP in 2020 verschillende groene leningen afsluiten, goed voor een financiering van ruim 500 miljoen euro. In totaal betreft momenteel 33% van de gecontracteerde financiering green financing (obligaties en leningen) onder het Green Finance Framework.

In het kader van de groene leningen bij IFC en EBRD die zullen worden aangewend voor investeringen in energievriendelijke projecten in Roemenië¹³, heeft WDP nagenoeg de volledige Roemeense portefeuille EDGE¹⁴ green building gecertificeerd. In combinatie met de BREEAM-gecertificeerde gebouwen en zonnepanelen, bedraagt het totaal aan green labeled assets onder het Green Finance Framework 28% van de portefeuille.

Social

- Covid-19

In deze ongeziene periode, gaat de aandacht van WDP prioritair naar de gezondheid en de veiligheid van zijn medewerkers en al zijn partners. #TeamWDP schakelde bij de start van de lockdown meteen over naar een volledig digitale werkomgeving met moderne communicatietools en flexibel telewerk. Bij de versoepeling van de maatregelen, konden de medewerkers rekenen op een uitgebreid re-boardingtraject zodat ook dan ieders veiligheid kan worden gegarandeerd op kantoor. WDP is zich bewust van de uitzonderlijke inspanningen die zijn medewerkers de afgelopen periode hebben geleverd (en ook vandaag nog leveren) en verliest daarbij het benodigde evenwicht tussen ieders werk/privé niet uit het oog. Tijdens de lockdown werd ingezet op groepsdynamiek en motivatie door onder andere online sport- en gezinsactiviteiten en online teammomenten.

- Charity #InThisTogether

WDP is solidair met de kwetsbare groepen en sociale initiatieven die op dit ogenblik hard worden getroffen ten gevolge van Covid-19. Op initiatief van de voorzitter en de voltallige Raad



¹³ Zie ook 7. *Beheer van financiële middelen*.

¹⁴ EDGE staat voor Excellence in Design for Greater Efficiencies en is een certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

van Bestuur, werd een specifieke steunactie opgestart waarbij 100.000 euro werd ingezameld ten behoeve van organisaties in België, Nederland en Roemenië die WDP een warm hart toedraagt. WDP heeft ook een gedeelte van de middelen gereserveerd voor medewerkers die ondersteuning zouden nodig hebben ten gevolge van Covid-19.

De leden van de Raad van Bestuur alsook de beide CEO's reserveerden 15% van hun verloning voor het tweede kwartaal van 2020 voor deze steunactie. Bijkomend kon ook #TeamWDP vrijblijvend een financiële bijdrage aan deze steunactie doen. De ingezamelde som werd vervolgens door WDP verdubbeld.

- Aantrekken en behouden van talent

#TeamHR kon begin 2020 een nieuwe, fully dedicated [jobwebsite](#) introduceren met oog voor onboarding, bedrijfscultuur, #TeamWDP en ontwikkeling. Ook kon het team verder worden versterkt met nieuwe aanwervingen tijdens deze Covid-19-periode.

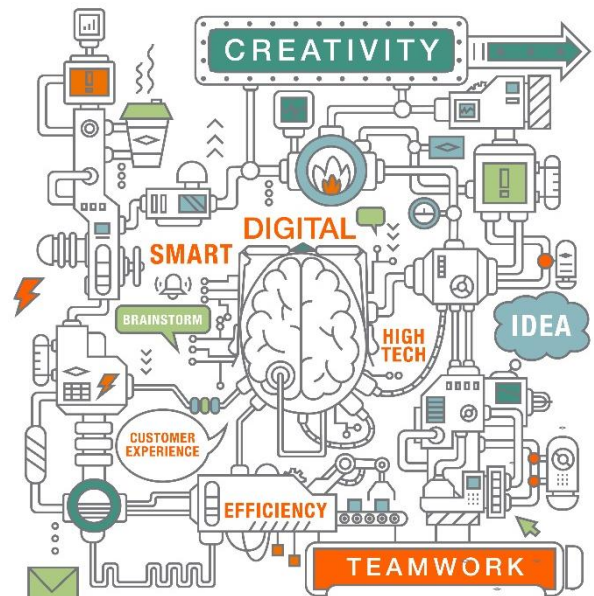
- HSES

WDP ijvert voor gezondheid en veiligheid voor al zijn stakeholders. De veiligheid op de bouwwerf en awareness rond deze topic, wordt voortaan in de kijker gezet door on-site HSES promotie.



- Digitalisering

In de loop van 2020 werd het Project Brains verder uitgerold, met focus op de optimalisatie van de WDP-datastromen en een consequent documentmanagement en, als ultieme vertaalslag, een digitaal klantenportaal dat zal worden gelanceerd in de loop van 2021.





- Ontwikkeling van medewerkers

Aan de uitrol van Project Brains worden tal van opleidingen voor #TeamWDP gekoppeld, zoals Sharepoint, Teams, Salesforce en OneNote.

Om de draagkracht van ESG binnen de onderneming te versterken en de prominente plaats van de ESG Roadmap 2019-23 binnen de operationele werking te onderstrepen, werd in de evaluatie van elke medewerker voor het jaar 2020 en in de toekomst minstens 1 ESG KPI opgenomen.

Governance

In het kader van een breder stakeholder engagement, zijn in de loop van 2020 voorbereidingen getroffen voor de WDP Supplier Code of Conduct en een grievance mechanism. De Supplier Code of Conduct zal, net zoals de Employee Code of Conduct voor #TeamWDP, de principes definiëren waarvan we verwachten dat ook onze leveranciers ze hoog in het vaandel dragen: respect voor mensenrechten, eerlijke en correcte werkomstandigheden, veiligheid en gezondheid, milieu, ethisch handelen. Via een duidelijke meldingsprocedure (grievance mechanism) zullen medewerkers en stakeholders hun bezorgdheden en onregelmatigheden met respect voor discretie kunnen melden.

3.2 Progressie inzake ESG-ratings en indices

	2019	2020	Ambitie
Corporate ratings	 BB <small>Dec 2018</small>	BBB ▲	A
	 Not Prime D+	Not Prime ▲ C-	Prime C
Index	 22/100	42/100 ▲	Inclusie

4. Vooruitzichten en verklaringen Covid-19

4.1 Groeiplan 2019-23

4.1.1 Verhoogde ambitie

Binnen het kader van het huidige groeiplan 2019-23 heeft WDP eind 2020 een totaalpakket aan investeringen geïdentificeerd van 1 miljard euro, goed voor twee derde van het beoogde cumulatieve volume van 1,5 miljard euro. De ambitie van een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,15 euro in 2023 komt daardoor binnen bereik.

Gezien de diepgewortelde positionering binnen het logistieke landschap, ondersteund door stevige fundamenten, een positieve structurele rugwind maar ook de nieuwe kansen die voortvloeien uit de Covid-19-crisis (bijvoorbeeld versnelde groei in e-commerce en de extra investeringen in omni-channel en veerkracht van de supply chain), formuleert WDP nu reeds een volgende stap in zijn verdere consistente en rendabele groei.

Het geambieerde investeringsvolume binnen het strategische groeiplan 2019-23 wordt verhoogd met 500 miljoen euro tot 2,0 miljard euro (voorheen 1,5 miljard euro) tegen eind 2023 – tegen dan dienen de beoogde investeringen in de balans gegroeid te zijn, en de geannualiseerde impact op de EPRA-winst per aandeel wordt verwacht in 2024. Deze vooropgestelde groei is gebaseerd op een jaarlijkse portefeuillegroei van 10% en een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van 6% naar minimum 1,25 euro in 2024 (voorheen tenminste 1,15 euro in 2023). Het dividend wordt verwacht synchroon mee te evolueren met 6% per jaar naar 1,00 euro bruto per aandeel in 2024.

4.1.2 Groeimogelijkheden logistieke markt door versnelling van structurele drivers

Een aantal fundamentele veranderingen en tendensen deden de logistieke sector gedurende de afgelopen jaren aan belang winnen. Denk aan de aanhoudende groei in e-commerce, de vraag naar voeding en farmagerelateerde activiteiten, technologische vooruitgang en verduurzaming. Distributienetwerken werden in die zin aangepast en de vraag naar moderne logistieke infrastructuur werd bevestigd en zelfs verhoogd. De coronapandemie en zijn plotse impact hebben deze voornaamste drivers binnen de logistieke sector bovendien versneld en de kritische rol van de logistieke sector geaccentueerd, hetgeen WDP's overtuiging en langetermijnvisie om verder te investeren kracht bijzet. De sterke vraag vanwege deze sectoren was ook zichtbaar in de sterke opname in de gebruikersmarkt, ondanks Covid-19.

WDP meent dat het door middel van zijn commerciële platformen en positionering als ontwikkelaar én eindinvesteerder, verder de vruchten kan plukken van deze verwachte marktvaart, hetgeen zou moeten toelaten verder te groeien en service te bieden aan zijn klanten. WDP is van mening dat zijn professionele lokale teams en inhouse knowhow bijdragen tot consistente en duurzame groei. Bovendien is het marktaandeel in de bestaande markten nog relatief laag (namelijk naar schatting circa 9% in de Benelux, beperkt in Frankrijk en circa 21% in Roemenië).

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een mature markt wegens een groeiende interesse in logistiek vastgoed. Dit is duidelijk zichtbaar in de neerwaartse druk op de initiële aanvangsrendementen. Bovendien is er een sterke vraag en toenemende schaarste van gronden. De grootste uitdagingen bij het realiseren van de groei zijn dan ook het verwerven van nieuwe grondposities alsook het bewaren van de rendabiliteit van de projecten gelet op de uiterst concurrentiële omgeving gedreven door de verhoogde aantrekkingskracht van logistiek in combinatie met de extreem lage rente.

Hierdoor zal het meer dan ooit noodzaak zijn creatief te denken, en WDP ziet hier dan ook een aantal tendensen. De beperktere beschikbaarheid van gronden zal ervoor zorgen dat de focus verschuift naar onder meer herontwikkelingslocaties, de zogenaamde brownfields. De toenemende kosten van bouwgronden dwingen vastgoedspelers om samen met hun klant efficiëntere oplossingen uit te werken die de footprint van de gebouwen verkleinen, zoals meerlaags bouwen.

4.2 Vooruitzichten 2021

WDP verwacht in 2021 een EPRA-winst per aandeel van 1,07 euro, een stijging van 7% tegenover 2020. Op basis van deze vooruitzichten heeft WDP de intentie om voor 2021, betaalbaar in 2022, een brutodividend voorop te stellen van 0,86 euro, een vergelijkbare stijging gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%.

Deze verwachtingen worden hoofdzakelijk gedreven door de sterke groei van de portefeuille in 2020 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2021 ten volle zullen bijdragen aan de resultaten van de groep. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn van circa 805.000 m² en een verwachte investering van 541 miljoen euro die eveneens zal beginnen bijdragen aan het resultaat in 2021. Deze vooruitzichten zijn met inbegrip van een provisie van 4 miljoen euro (0,02 euro per aandeel) indien WDP niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, dit ingegeven uit voorzichtigheid gelet op de huidige belangrijke onzekerheid.¹⁵

In 2021 komen 10% van de contracten op eerstvolgende vervaldag, waarvan intussen 57% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2021. Voor de verwachte groei in 2021 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad die lager blijft dan 50% per eind 2021 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,1% die verder zal dalen naar 1,8%.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis, weliswaar onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19-pandemie en de aard en doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen en vaccinatiestrategie, en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns. Daarbij is uiteraard enige waakzaamheid geboden ten aanzien van de algemeen verwachte negatieve economische impact op korte termijn.

¹⁵ Zie 5. Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuu.

4.3 Verklaringen Covid-19

- **Financieel:** WDP heeft een robuuste balans met gezonde metrics, zoals een schuldgraad van 46,6% (versus convenant op max. 65%) en een Interest Coverage Ratio van 4,9x (versus convenant op min. 1,5x). Qua liquiditeit is het commercial paper programma volledig ingedekt en WDP beschikt daarnaast over ruim 700 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen, waarmee het comfortabel de projecten in uitvoering (circa 805.000 m² die voor 96% zijn voorverhuurd, en waarvan per 31 december 2020 nog 367 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van schulden minstens tot midden 2022 (circa 290 miljoen euro) kan opvangen. Het voorgaande is eveneens zonder rekening te houden met de potentiële jaarlijkse impact van gereserveerde winsten en het keuzedividend (in 2020 gecombineerd 96 miljoen euro).
- **Portefeuille en klanten:** WDP kan bogen op een gediversifieerde en kwalitatieve klantenbasis zowel qua exposure per land, sector als locatie die zorgt voor risicospreiding. Bovendien zijn de magazijnen operationeel en functioneel en in vele gevallen kritiek voor de supply chain en bevoorrading in deze tijden van crisis.
- **Betalingsgedrag klanten:** de inning van de huur volgt een regulier en consistent patroon - momenteel heeft WDP 99% van de huurgelden van FY 2020 ontvangen. Er staat nog een beperkt bedrag van 0,9 miljoen euro uit aan huurgelden gerelateerd aan Q2 2020 waar WDP voor een aantal klanten, die tijdens de lockdown te kennen hadden gegeven te kampen met liquiditeitsproblemen, de betalingstermijn heeft herschikt. WDP verwacht dit bedrag, zoals voorzien met de klanten, te recupereren in 2021. Van de vervallen huurfacturen van januari 2021 (voor de maandhuren) en het eerste kwartaal van 2021 (voor de kwartaalhuren) heeft WDP reeds 88% geïnd.

5. Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut

5.1 Historiek

Sinds 1 november 2010 heeft WDP, via zijn dochtermaatschappij WDP Nederland N.V. (WDP NL), het statuut van fiscale beleggingsinstelling (FBI). Ter informatie, de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen onder andere af van de activiteiten van de dochtermaatschappij alsook van de aandeelhoudersstructuur: zo dient een niet-beursgenoteerde FBI zoals WDP NL voor ten minste 75% in handen te zijn van natuurlijke personen, van niet-belastingplichtige lichamen of van een beursgenoteerde FBI. Destijds heeft de Nederlandse fiscus door middel van een vaststellingsovereenkomst bevestigd dat de moederentiteit van WDP NL, WDP, als GVV (destijds BEVAK) een lichaam is dat effectief vrijgesteld is van de winstbelasting. Immers, bij WDP is de verschuldigde vennootschapsbelasting absoluut en relatief quasi nihil, aangezien de activiteiten feitelijk vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting¹⁶.

De afgelopen jaren heeft WDP NL – op verzoek van de Nederlandse fiscale administratie – gesprekken gevoerd over een andere invulling van de aandeelhouderstoets. Hoewel WDP toen en nu nog steeds van mening is dat het beleid, regelgeving en jurisprudentie niet veranderd is, heeft WDP steeds constructief meegewerkt aan de exercitie waarbij gekeken werd of WDP – in het kader van de aandeelhouderstoets – zelf als FBI zou kunnen kwalificeren. Immers, WDP is van mening dat – naast het feit dat zij niet onderworpen is aan vennootschapsbelasting gelet op het model van fiscale transparantie als GVV – zij als GVV opereert binnen een regime dat objectief vergelijkbaar is met dat van de FBI en dat zij zodoende ook deze aandeelhouderstoets kan doorstaan. De gesprekken tussen WDP en de Nederlandse fiscale administratie om te bekijken hoe hier concrete invulling aan gegeven kon worden met het oog op continuering van het FBI-statuut voor WDP NL, verliepen altijd constructief.

Deze gesprekken werden vervolgens opgeschort toen het Nederlandse regeerakkoord van oktober 2017 het voornemen bevatte om vanaf 2020 directe beleggingen in Nederlands vastgoed door een 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. Waarna de gesprekken wederom zijn opgestart.

5.2 Recente evoluties

Begin 2020 heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij op dit moment geen precieze invulling van de aandeelhouderstoets kan geven, omdat deze invulling afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond teruggave van dividendbelasting. In 2020 resulteerde een van de belangrijkste zaken op dit punt in een arrest van het Europese Hof van Justitie en een daarop volgend

¹⁶ De beperkte vennootschapsbelasting is gerelateerd aan verworpen uitgaven.

arrest van de Nederlandse Hoge Raad. Het arrest wordt door WDP gezien als ondersteunend aan haar analyse dat zij aan de aandeelhoudertoets voldoet.

Daarnaast doet de Nederlandse overheid momenteel onderzoek of een gerichte aanpassing van het vastgoed-FBI-regime op termijn mogelijk en uitvoerbaar is met een evaluatie en mogelijks een gewijzigd beleid en/of regelgeving in 2021.

Eveneens begin 2020 in een nieuwe brief aan WDP en zoals eerder gecommuniceerd¹⁷ heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij de eerder toegekende fiscale ruling intrekt met ingang op 1 januari 2021 en dat vanaf dat moment “WDP NL zal moeten voldoen aan alle eisen zoals die in Nederland gelden voor de status van FBI, waaronder ook de aandeelhouderseisen”.

5.3 Visie WDP

WDP is van mening dat de feiten en omstandigheden en het wettelijke kader waarin de fiscale ruling is toegekend niet zijn gewijzigd en dat WDP NL zonder een materiële aanpassing van het beleid en/of regelgeving inzake FBI blijvend recht heeft op de FBI-status. WDP wenst een constructieve en open dialoog met de Nederlandse fiscus te bewaren, maar zal zich ook beraden over verdere stappen. Daarnaast volgt WDP met zijn adviseurs en sectorgenoten met aandacht alle evoluties inzake FBI-regime waarvan de strategie en het beleid van de Nederlandse regering momenteel onduidelijk is.

WDP wijst erop dat zij via het vestigingsklimaat dat mogelijk is gemaakt door het FBI-regime, de afgelopen tien jaar circa 2 miljard euro heeft geïnvesteerd in Nederland, met enkele markante cijfers: i) daarvan is 1 miljard euro gevloeid naar liquiditeit in de Nederlandse vastgoedmarkt hoofdzakelijk via sale-and-lease-back met Nederlandse bedrijven gedurende de nasleep van de financiële crisis toen geen bankfinanciering beschikbaar was in Nederland en WDP via het FBI-regime internationaal kapitaal kon aantrekken, ii) ruim 1 miljard euro is rechtstreeks gevloeid naar de bouwsector met directe impact op de reële economie, en iii) er werden op bijna de helft van de sites PV-installaties geplaatst voor een totaalvermogen van 40 MWp, hetgeen Nederland ondersteunt in de realisatie van zijn klimaatdoelstellingen.

WDP is voorstander van een eenvoudige en transparante oplossing, die erop is gericht om met enkele aanpassingen de vastgoed-FBI te behouden voor beursgenoteerde vennootschappen, naar analogie met de overige EU-landen waarin een REIT-regime van toepassing is. Op die manier kan een concurrerend vestigingsklimaat voor de vastgoedsector gecreëerd worden met daarbij de nodige investeringen in en verduurzaming van de infrastructuur. Getuige daarvan de florerende sector van de Belgische REITs en hun maatschappelijke bijdrage.

WDP denkt dat op langere termijn via de EPRA (European Public Real Estate Association) werk kan gemaakt worden van een EU REIT, die een juiste balans zou kunnen brengen tussen het faciliteren van cross-border investeringen en het beschermen van de nationale belangen zoals het vrijwaren van de fiscale basis.

¹⁷ Zie [persbericht](#) van 21 februari 2020.



5.4 Financiële impact

WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op 4 miljoen euro of 2% van de verwachte EPRA-winst per aandeel (1,00 euro voor 2020). Ondanks het feit dat een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en dat WDP meent dat het aan alle voorwaarden voldoet en de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn en ook als FBI zijn belastingaangifte zal indienen, zal WDP, gelet op de huidige belangrijke onzekerheid vanaf 2021, een provisie verwerken in zijn geconsolideerde accounts als ware het geen FBI in Nederland.





6. Financiële resultaten

174,5 ^{+15%} miljoen euro
EPRA-winst

~4,8 miljard euro
Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

90,7 %
Operationele
marge

1,00 ^{+8%} euro
EPRA-winst
per aandeel

98,6 %
Bezettingsgraad

2,3 %
Like-for-like huurgroei

0,80 ^{+8%} euro
Brutodividend
per aandeel

5,9 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

14,3 euro
EPRA NTA
per aandeel

6.1 Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

KERNCIJFERS

	31.12.2020	31.12.2019
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	4.766,5	4.175,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,1	6,3
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,4	5,6
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	5,9	6,0
Bezettingsgraad ³ (in %)	98,6	98,1
Like-for-like huurgroei (in %) ⁴	2,3	1,4
Operationele marge (in %) ⁴	90,7	91,6
Financieel		
Loan-to-value (in %) ⁵	45,0	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	46,6	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x) ⁵	8,3	8,0
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	4,9	4,5
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁵	2,1	2,2
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,6	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,2	5,1
Hedge ratio (in %) ⁵	89,6	84,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	6,9	7,1
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	242,7	216,6
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	220,1	198,3
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ⁶	-38,7	-40,2
EPRA-winst ⁶	174,5	152,4
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ⁶	187,9	277,4
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-31,0	-29,9
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-6,8	-6,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	324,6	393,7
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst ⁶	1,00	0,93
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ⁶	1,08	1,69
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,18	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,04	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,87	2,40
IFRS NAV ⁶	13,5	12,2
EPRA NTA ⁶	14,3	12,8
EPRA NRV ⁶	15,7	13,7
EPRA NDV ⁶	13,5	12,2

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (↗) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

2. Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

3. Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes, inclusief de inkomsten van zonnepanelen. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

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

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

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

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

31.12.2020 31.12.2019

	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-winst (in euro per aandeel)	1,00	0,93
EPRANTA (in euro per aandeel)	14,3	12,8
EPRA NRV (in euro per aandeel)	15,7	13,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	13,5	12,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,4	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,4	5,6
EPRA-leegstand (in %)	1,5	2,1
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,6	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,2	9,1

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

6.2 Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2020 (analytisch schema)

6.2.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 242,7 miljoen euro over 2020, een stijging met 12,1% tegenover vorig jaar (216,6 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2019-20, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,3%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten alsook een stijging van de bezettingsgraad. Het vastgoedresultaat omvat tevens 16,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 14,7 miljoen euro vorig jaar, op basis van een hoger geïnstalleerd vermogen en tevens hoger op organische basis omwille van de hoger dan normale instraling gedurende 2020.

BRUTOHUURINKOMSTEN PER LAND

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Duitsland ¹
I. Huurinkomsten	73.007	110.723	6.855	37.816	228.401	2.044	76
III. Met verhuur verbonden kosten ²	373	247	-495	-79	48	-35	0
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	73.381	110.970	6.361	37.737	228.449	2.009	76

1. Voor Luxemburg (55%) en Duitsland (50%) wordt het proportionele deel van WDP in de huurinkomsten weergegeven.

2. De rubriek *Met verhuur verbonden kosten* omvat *Waardeverminderingen op handelsvorderingen* en *Te betalen huur op gehuurde activa*.

6.2.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 220,1 miljoen euro over 2020, een stijging met 11,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (198,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 22,6 miljoen euro over 2020, een stijging met 4,4 miljoen euro jaar-op-jaar. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend volledig in lijn met de groei van de portefeuille en het gecommuniceerde budget bij de start van het jaar. Echter omvatten deze ook een extra kost in Q4 2020 van 1,5 miljoen euro, aangezien WDP gedurende het coronajaar 2020 versneld heeft geïnvesteerd in de digitalisering van een aantal bedrijfsprocessen alsook in een digitaal communicatieplatform voor klanten dat later dit jaar zal uitgerold worden. De operationele marge blijft desondanks hoog op 90,7%.

6.2.3 Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) bedraagt -38,7 miljoen euro over 2020, een verbetering met 3,7% tegenover vorig jaar (-40,2 miljoen euro). Het hogere bedrag aan uitstaande financiële schulden werd gecompenseerd door het positieve effect van de verlenging aan lagere rente van de interest rate hedges en vastrentende schulden die vanaf 2020 hebben geleid tot een jaarlijkse besparing van 4 miljoen euro. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -2,5 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.119,5 miljoen euro per 31 december 2020 ten opzichte van 1.854,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,1% gedurende 2020, tegenover 2,2% in 2019.

6.2.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 1,3 miljoen euro over 2020 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

6.2.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2020 bedraagt 174,5 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,5% tegenover het resultaat van 152,4 miljoen euro in 2019. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 8,1% gestegen tot 1,00 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 5,9%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2019-20 via voorverhuurde projecten in de groeiemarkten Nederland en Roemenië alsook door de verlaging van de financieringslasten.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over 2020 bedraagt 187,9 miljoen euro of +1,08 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +277,4 miljoen euro of +1,69 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+65,9 miljoen euro), Nederland (+116,0 miljoen euro), Frankrijk (+3,4 miljoen euro), Roemenië (-0,9 miljoen euro), Duitsland (+0,6 miljoen euro) en Luxemburg (+2,9 miljoen euro). Voor Nederland is dit met inbegrip van een verhoging van het tarief van de registratierechten (overdrachtsbelasting) van 6 naar 8% vanaf 1 januari 2021 die in mindering gebracht worden bij de totstandkoming van de fair value – WDP heeft deze impact van -41,7 miljoen euro in de accounts verwerkt per 31 december 2020 (namelijk in het vierde kwartaal).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 191,7 miljoen euro. Deze herwaardering wordt gedreven door de yield shift in de bestaande portefeuille en door de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹⁸ bedragen -31,0 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in de loop van 2020 (tegenover -29,9 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in 2019). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2020 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2020.

¹⁸ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

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

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -6,8 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

6.2.9 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in 2020 van 324,6 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 393,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 324,6 miljoen euro en de EPRA-winst van 174,5 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve waardeschommeling van de portefeuille en de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

6.3 Toelichting bij de balans per 31 december 2020

6.3.1 Vastgoedportefeuille¹⁹

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²⁰) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2020 4.644,1 miljoen euro tegenover 4.054,8 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen²¹, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.766,5 miljoen euro in vergelijking met 4.175,8 miljoen euro eind 2019.

¹⁹ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in Luxemburg (55%) en Duitsland (50%) weergegeven.

²⁰ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

²¹ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Deze waarde van 4.766,5 miljoen euro omvat voor 4.276,9 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).²² De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 256,8 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Schiphol, Bleiswijk en Breda en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 110,3 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2020 gewaardeerd tegen een fair value van 122,4 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,1%²³. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,0%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	78	102	7	3	54	1	245
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.818.001	2.332.841	191.636	50.119	1.091.813	6.287	5.490.697
Grond (in m ²)	3.744.282	4.205.958	436.681	83.357	4.688.282	12.291	13.170.851
Fair value (in miljoen euro)	1.465,9	2.248,6	129,3	53,7	742,1	4,4	4.644,1
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	0%	100%
% variatie in de fair value	4,8%	5,0%	2,6%	8,6%	0,4%	0,0%	4,2%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,5%	0,7%	7,2%	1,2%	1,2%	0,0%	1,5%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,1	6,2	3,7	9,1	6,7	4,3	5,7
WDP brutohuurrendement ³	5,9%	5,6%	5,9%	6,0%	7,8%	6,3%	6,1%
Effect leegstand	-0,1%	0,0%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,1%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,4%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	5,3%	4,9%	5,1%	5,1%	7,5%	5,6%	5,4%

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

2. Exclusief zonnepanelen.

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

6.3.2 NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 14,3 euro per 31 december 2020. Dit betekent een stijging van 1,5 euro tegenover een EPRA NTA per aandeel van 12,8 euro op 31 december 2019 als gevolg van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel²⁴ bedraagt 13,5 euro op 31 december 2020 tegenover 12,2 euro per 31 december 2019.

²² Inclusief een gebruiksrecht van 51 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

²³ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

²⁴ De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

7. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

45,0%



100%

FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- ✓ 100% herfinanciering tot mid-2022 gecovered
- ✓ 100% CAPEX 2021-22 gecovered
- ✓ 100% commercial paper gecovered

SCHULDGRAAD

8.3x

Net debt / EBITDA (adjusted)

4,9x

Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

> 700 miljoen euro

Onbenutte kredietfaciliteiten

2,1%

Kost van de schulden 2020



LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

4,6 jaar

Looptijd van de schulden

89,6%

Hedge ratio

6,9 jaar

Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

685 miljoen euro

33% gecontracteerde financiering



7.1 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 2.119,5 miljoen euro per 31 december 2020 tegenover 1.854,8 miljoen euro per eind december 2019, hoofdzakelijk gerelateerd aan de uitvoering van de voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn. De kortlopende financiële schulden van 379,2 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (191,5 miljoen euro), kortetermijn straight loans (9,2 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (178,5 euro). Deze laatste (hoofdzakelijk de retail obligatie van 125 miljoen euro) zullen worden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen.

Het balanstotaal steeg van 4.222,8 miljoen euro per 31 december 2019 naar 4.790,4 miljoen euro per eind december 2020. De schuldgraad (proportioneel) bleef stabiel op 46,6% per 31 december 2020, ten opzichte van 46,7% per 31 december 2019. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 45,0% per 31 december 2020.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2020 bedraagt 4,6 jaar²⁵. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,2 jaar. Op 31 december 2020 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim 700 miljoen euro²⁶.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% over 2020. De Interest Coverage Ratio²⁷ is gelijk aan 4,9x voor dezelfde periode tegenover 4,5x voor het volledige boekjaar 2019. De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 89,6% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,9 jaar.

7.2 Financieringsstrategie in de loop van 2020

- WDP kon in de loop van 2020 een bedrag van circa 700 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken, waaronder:

Nieuw financieringspakket bij IFC van 205 miljoen euro²⁸

WDP en IFC, onderdeel van de World Bank Group, hebben een nieuw financieringspakket van circa 205 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft termijnleningen met een looptijd tot negen jaar en zullen exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië die EDGE²⁹-gecertificeerd zijn.

²⁵ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁶ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

²⁷ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

²⁸ Zie het [persbericht](#) van 22 april 2020.

²⁹ EDGE staat voor Excellence in Design for Greater Efficiencies en is een certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt

Nieuw financieringspakket bij EBRD van 150 miljoen euro³⁰

WDP en de European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) hebben een nieuw financieringspakket van circa 150 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft een termijnlening met een looptijd van zeven jaar die zal worden aangewend voor de financiering van de voorverhuurde ontwikkelingspijplijn en de verdere groei van de WDP-activiteiten in Roemenië.

- Keuzedividend ten belope van circa 50 miljoen euro³¹

De aandeelhouders van WDP opteerden voor 55,5% van hun aandelen (in lijn met vorig jaar) voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 50 miljoen euro door middel van de creatie van 2.224.662 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 22,27 euro per aandeel.

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro³²

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

- Verlenging hedges

WDP kon in 2020 een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen euro aan hedges met vervaldag in 2022 verlengen naar 2031 aan een lagere rente. Het effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 0,4 miljoen euro vanaf 2021. Deze verlenging werd, net zoals voorheen, gerealiseerd op cashneutrale wijze, met andere woorden, zonder verbrekingsvergoedingen of andere kosten.

het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

³⁰ Zie het [persbericht](#) van 16 juli 2020.

³¹ Zie het [persbericht](#) van 27 mei 2020.

³² Zie het [persbericht](#) van 14 januari 2021.

8. Financiële agenda

21 APRIL 2021

Bekendmaking resultaten Q1 2021

28 APRIL 2021

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2020

29 APRIL 2021

Ex-Date dividend 2020

30 APRIL 2021

Record Date dividend 2020

21 MEI 2021

Payment date dividend 2020

30 JULI 2021

Bekendmaking resultaten HY 2021 en publicatie van het Halfjaarverslag

20 OKTOBER 2021

Bekendmaking resultaten Q3 2021

28 JANUARI 2022

Bekendmaking jaarresultaten 2021

27 APRIL 2022

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2021

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de [website](#) van WDP.

9. Financiële overzicht – Kerncijfers 31 december 2020 – analytisch (resultaten en balans)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	228.449	201.971	26.477	13,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	961	-961	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	16.472	14.689	1.783	12,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.218	-1.055	-1.162	n.r.
Vastgoedresultaat	242.703	216.566	26.137	12,1%
Vastgoedkosten	-8.325	-7.245	-1.080	14,9%
Algemene kosten van de vennootschap	-14.314	-11.034	-3.281	29,7%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	220.064	198.287	21.776	11,0%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-38.674	-40.216	1.542	-3,8%
Belastingen op EPRA-winst	-2.620	-1.724	-896	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-779	-975	197	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.257	610	647	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.733	-3.607	-1.126	31,2%
EPRA-winst	174.516	152.374	22.141	14,5%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	186.417	285.353	-98.936	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	408	10	399	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-2.727	-7.972	5.245	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.574	2.507	1.067	n.r.
Resultaat op de portefeuille	187.672	279.897	-92.225	n.r.
Minderheidsbelangen	232	-2.475	2.707	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	187.904	277.423	-89.519	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-31.049	-29.883	-1.167	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-7.270	-6.526	-744	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-7.270	-6.526	-744	n.r.
Minderheidsbelangen	510	344	166	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-6.761	-6.183	-578	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	328.601	399.470	-70.869	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.991	-5.738	1.747	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	324.610	393.732	-69.122	n.r.

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,00	0,93	0,08	8,1%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,08	1,69	-0,61	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,18	-0,18	0,00	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,04	-0,04	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,87	2,40	-0,53	n.r.
EPRA-winst ²	1,00	0,88	0,12	13,1%
Voorgestelde uitkering	139.771.094	127.642.012	12.129.082	9,5%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	80,1%	83,8%	-3,7%	n.r.
Brutodividend	0,80	0,74	0,06	8,1%
Nettodividend	0,56	0,52	0,04	7,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	173.802.120	164.047.016	9.755.104	5,9%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	174.713.867	172.489.205	2.224.662	1,3%

1. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

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

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	54.031	56.831	57.872	59.715
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0	0
Opbrengsten van zonne-energie	2.740	6.368	5.466	1.897
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.064	-44	285	606
Vastgoedresultaat	53.707	63.155	63.623	62.218
Vastgoedkosten	-2.252	-2.126	-1.755	-2.191
Algemene kosten van de vennootschap	-3.185	-3.203	-3.396	-4.530
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	48.269	57.825	58.472	55.497
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-8.815	-9.614	-9.928	-10.317
Belastingen op EPRA-winst	-230	-659	-841	-890
Latente belastingen op EPRA-winst	-250	-400	-40	-89
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	139	168	528	422
Minderheidsbelangen	-1.048	-1.116	-1.286	-1.283
EPRA-winst	38.066	46.205	46.906	43.340
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	34.504	46.983	28.431	76.498
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-20	242	187	0
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.612	-777	-752	413
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	504	3.639	-437	-132
Resultaat op de portefeuille	33.377	50.087	27.428	76.780
Minderheidsbelangen	-576	154	-38	693
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	32.800	50.241	27.390	77.473
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.988	-14.191	-8.712	7.841
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.988	-14.191	-8.712	7.841
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-15.988	-14.191	-8.712	7.841
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.175	-2.091	-1.557	-2.448
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.175	-2.091	-1.557	-2.448
Minderheidsbelangen	39	147	46	277
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.136	-1.944	-1.511	-2.171
Nettoresultaat (IFRS)	55.327	81.126	65.351	126.797
Minderheidsbelangen	-1.585	-815	-1.278	-313
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	53.742	80.311	64.073	126.483

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
EPRA-winst ¹	0,22	0,27	0,27	0,25
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,19	0,29	0,16	0,44
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,09	-0,08	-0,05	0,04
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,31	0,46	0,37	0,72
EPRA-winst ²	0,22	0,26	0,27	0,25
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	172.489.205	173.271.504	174.713.867	174.713.867
Aantal aandelen in omloop per einde periode	172.489.205	174.713.867	174.713.867	174.713.867

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)	31.12.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.193	422	771	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.566.601	4.002.340	564.261	14,1%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	126.719	125.244	1.475	1,2%
Financiële vaste activa	6.929	4.743	2.186	46,1%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.747	4.162	-1.415	-34,0%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.346	19.707	4.639	23,5%
Vaste activa	4.728.536	4.156.619	571.917	13,8%
Activa bestemd voor verkoop	15.543	5.779	9.764	n.r.
Handelsvorderingen	12.073	15.364	-3.291	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.232	34.249	-17.017	n.r.
Kas en kasequivalenten	11.240	3.604	7.636	n.r.
Overlopende rekeningen	5.781	7.175	-1.394	n.r.
Vlottende activa	61.869	66.171	-4.302	n.r.
Totaal activa	4.790.405	4.222.790	567.615	13,4%
Kapitaal	188.130	185.746	2.384	1,3%
Uitgiftepremies	923.843	876.849	46.994	5,4%
Reserves	917.352	647.590	269.762	41,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	324.610	393.732	-69.122	-17,6%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.353.935	2.103.917	250.018	11,9%
Minderheidsbelangen	49.858	45.944	3.914	8,5%
Eigen vermogen	2.403.793	2.149.861	253.932	11,8%
Langlopende financiële schulden	1.740.284	1.568.199	172.085	11,0%
Andere langlopende verplichtingen	197.847	139.276	58.571	42,1%
Langlopende verplichtingen	1.938.131	1.707.475	230.656	13,5%
Kortlopende financiële schulden	379.170	286.629	92.541	32,3%
Andere kortlopende verplichtingen	69.311	78.826	-9.514	-12,1%
Kortlopende verplichtingen	448.481	365.454	83.027	22,7%
Verplichtingen	2.386.612	2.072.929	313.683	15,1%
Totaal passiva	4.790.405	4.222.790	567.615	13,4%

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	31.12.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	13,5	12,2	1,3	10,5%
EPRA NTA ¹	14,3	12,8	1,5	11,8%
Koers van het aandeel	28,3	23,2	5,1	22,0%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	97,4%	81,0%	16,4%	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	4.766,5	4.175,8	590,7	14,1%
Loan-to-value ²	45,0%	45,0%	-0,1%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	46,6%	46,7%	-0,1%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted) ²	8,3x	8,0x	0,3x	n.r.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (™) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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.

10. Financiële overzicht – Resultatenrekening en balans 31 december 2020 – IFRS³³

RESULTATENREKENING

(in euro x 1.000)	FY 2020	FY 2019	FY 2018
Huurinkomsten	228.401	202.748	175.822
Met verhuur verbonden kosten	48	184	-1.816
Nettohuurresultaat	228.449	202.932	174.006
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	20.525	18.226	10.978
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	54
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-24.688	-21.238	-13.175
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	18.417	16.646	16.061
Vastgoedresultaat	242.703	216.566	187.923
Technische kosten	-5.420	-4.552	-4.059
Commerciële kosten	-685	-656	-831
Beheerskosten vastgoed	-2.219	-2.037	-1.381
Vastgoedkosten	-8.325	-7.245	-6.271
Operationeel vastgoedresultaat	234.378	209.321	181.652
Algemene kosten van de vennootschap	-14.314	-11.034	-10.097
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-7.270	-6.526	-4.937
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	212.793	191.761	166.618
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	408	10	787
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	186.417	285.353	213.811
Operationeel resultaat	399.619	477.124	381.215
Financiële inkomsten	398	453	324
Netto-intrestkosten	-37.878	-39.411	-32.517
Andere financiële kosten	-1.194	-1.257	-819
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-31.049	-29.883	-9.027
Financieel resultaat	-69.723	-70.099	-42.039
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.831	3.117	466
Resultaat vóór belastingen	334.727	410.142	339.642
Belastingen	-6.126	-10.672	-5.796
Nettoresultaat	328.601	399.470	333.846
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	3.991	5.738	5.063
Aandeelhouders van de Groep	324.610	393.732	328.784
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	173.802.120	164.047.016	156.655.989
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,87	2,40	2,10
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,87	2,40	2,10

³³ De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.

STAAT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT

in euro (x 1.000)

FY 2020

FY 2019

I. Nettoresultaat	328.601	399.470
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	4.220	983
Herwaardering van zonnepanelen	4.220	983
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	0
Globaal resultaat	332.821	400.453
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	3.914	5.961
Aandeelhouders van de Groep	328.907	394.492

BALANS - ACTIVA

(in euro x 1.000)

31.12.2020 31.12.2019 31.12.2018

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Vaste activa	4.728.536	4.156.619	3.444.026
Immateriële vaste activa	1.193	422	252
Vastgoedbeleggingen	4.566.601	4.002.340	3.299.864
Andere materiële vaste activa	126.719	125.244	120.426
Financiële vaste activa	6.929	4.743	7.877
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.747	4.162	4.972
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.346	19.707	10.636
Vlottende activa	61.869	66.171	39.307
Activa bestemd voor verkoop	15.543	5.779	739
Handelsvorderingen	12.073	15.364	9.987
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	17.232	34.249	18.990
Kas en kasequivalenten	11.240	3.604	1.724
Overlopende rekeningen	5.781	7.175	7.867
Totaal activa	4.790.405	4.222.790	3.483.333

BALANS - PASSIVA

(in euro x 1.000)

31.12.2020 31.12.2019 31.12.2018

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Eigen vermogen	2.403.793	2.149.861	1.610.516
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	2.353.935	2.103.917	1.580.521
Kapitaal	188.130	185.746	176.684
Uitgiftepremies	923.843	876.849	646.286
Reserves	917.352	647.590	428.767
Nettoresultaat van het boekjaar	324.610	393.732	328.784
II. Minderheidsbelangen	49.858	45.944	29.994
Verplichtingen	2.386.612	2.072.929	1.872.817
I. Langlopende verplichtingen	1.938.131	1.707.475	1.577.336
Voorzieningen	170	357	359
Langlopende financiële schulden	1.740.284	1.568.199	1.476.586
Andere langlopende financiële verplichtingen	175.938	122.501	96.184
Handelsschulden en andere langlopende schulden	3.552	3.061	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	18.187	13.357	4.207
II. Kortlopende verplichtingen	448.481	365.454	295.481
Kortlopende financiële schulden	379.170	286.629	221.165
Andere kortlopende financiële verplichtingen	171	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	41.439	51.944	47.314
Andere kortlopende verplichtingen	7.049	8.300	7.724
Overlopende rekeningen	20.652	18.413	19.110
Totaal passiva	4.790.405	4.222.790	3.483.333

KASSTROOMOVERZICHT

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	3.604	1.724
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	199.516	151.945
Nettoresultaat	328.601	399.470
Belastingen ¹	6.126	10.672
Netto-interestkosten	37.878	39.411
Financiële inkomsten	-398	-453
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	-408	10
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	371.798	449.110
Variaties reële waarde financiële derivaten	31.049	29.883
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-186.417	-285.353
Afschrijvingen en waardeverminderingen op vaste activa	8.425	7.573
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.831	-3.117
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	7.134	2.586
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-144.640	-248.428
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	17.366	-6.069
Betaalde interesten	-45.009	-42.668
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-395.278	-446.072
Investeringsactiviteiten	-399.511	-454.568
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-393.225	-443.865
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-6.286	-10.703
Verkopen	6.450	14.570
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	6.450	14.570
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-2.218	-6.074
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-2.218	-6.074
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	203.399	296.007
Opname van leningen	738.528	488.073
Terugbetaling van leningen	-456.866	-330.997
Betaalde dividenden²	-78.264	-67.580
Kapitaalverhoging	0	196.510
Kapitaalverhoging minderheidsbelangen	0	10.001
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	7.636	1.880
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	11.240	3.604

1. Inclusief de latente belastingen op portefeuille alsook de latente winstbelasting.

2. Het betreft hier enkel de cash-out: in 2020 en 2019 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 55% respectievelijk 56% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

11. Bijlagen

11.1 EPRA Performance measures

EPRA-WINST

Dit betreft de recurrente winst van de operationele kernactiviteit en is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Winst per IFRS-resultatenrekening	324.610	393.732
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. Wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-179.146	-278.827
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-186.417	-285.353
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	7.270	6.526
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-408	-10
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	31.049	29.883
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	2.727	7.972
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-3.574	-2.507
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	-742	2.131
EPRA-winst	174.516	152.374
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	173.802.120	164.047.016
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,00	0,93

EPRA NAV INDICATOREN

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNAV worden vervangen door drie nieuwe Net Asset Valuation indicatoren: EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) en EPRA Net Disposal Value (NDV).

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

- EPRA NRV: het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.

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

- EPRA NDV: de EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.

Alle gepubliceerde financiële overzichten met betrekking tot 2020 zullen een reconciliatie bevatten tussen de vorige EPRA NAV indicatoren, zoals berekend in overeenstemming met de EPRA november 2016 Best Practice Recommendations, en de richtlijnen uiteengezet in de nieuwe Best Practice Recommendations van oktober 2019, voor zowel de huidige als voorgaande boekhoudperiodes.

	31.12.2020				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAV	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935
IFRS NAV/aandeel (in euro)	13,5	13,5	13,5	13,5	13,5
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935	2.353.935
Uit te sluiten:					
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	18.630	18.630		18.630	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	129.904	129.904		129.904	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.193			
Subtotaal	2.502.469	2.501.276	2.353.935	2.502.469	2.353.935
Omvat:					
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-2.433		-2.433
(XI) Real estate transfer tax	237.481				
NAV	2.739.950	2.501.276	2.351.502	2.502.469	2.351.502
Aantal aandelen	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/aandeel (in euro)	15,7	14,3	13,5	14,3	13,5

	31.12.2019				
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNAV
IFRS NAV	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917	2.103.917
Uit te sluiten:					
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	17.769	17.769		17.769	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	81.819	81.819		81.819	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-422			
Subtotaal	2.203.505	2.203.082	2.103.917	2.203.505	2.103.917
Omvat:					
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-8.097		-8.097
(XI) Real estate transfer tax	162.914				
NAV	2.366.419	2.203.082	2.095.820	2.203.505	2.095.820
Aantal aandelen	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205	172.489.205
NAV/aandeel (in euro)	13,7	12,8	12,2	12,77	12,2

EPRA-KOSTRATIO

Dit betreft de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten en is een belangrijke maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.

in euro (x 1.000)		FY 2020	FY2019
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-27.300	-21.546
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-499	-256
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.163	-3.012
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-8.325	-7.245
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-14.314	-11.034
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	1.079	954
V.	Operationele kosten van joint ventures	-372	-451
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	293	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	2.085	1.567
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -24.217	-19.173
IX.	Directe leegstandskosten	855	871
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -23.362	-18.302
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	228.401	201.788
	Min nettohuur concessiegronden	-1.550	-1.633
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	2.120	1.481
	Min nettohuur concessiegronden	-139	-112
	Brutohuurinkomsten	C 228.832	201.523
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 10,6%	9,5%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 10,2%	9,1%

EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY

De EPRA NIY betreft de geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. Het is derhalve een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggers makkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.

De EPRA TOPPED-UP NIY is een maatstaf die een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen) integreert. De berekening verschaft de reconciliëring tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.

in euro (x 1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		4.566.601	4.002.340
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		61.415	46.099
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-438.912	-318.257
Afgewerkte vastgoedportefeuille		4.189.104	3.611.775
Toelage voor geraamde aankoopkosten		221.204	152.819
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	4.410.309	3.764.594
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		249.835	220.990
Vastgoedkosten		-11.615	-10.644
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	238.221	210.346
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	238.221	210.346
EPRA NIY	B/A	5,4%	5,6%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,4%	5,6%

11.2 Alternative Performance Measures³⁴

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES) - AANDEEL GROEP

Dit betreft de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de waardering van de vastgoeddeskundige per einde van het vorige boekjaar, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en exclusief minderheidsbelangen.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	186.417	285.353
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	408	10
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-2.727	-7.972
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.574	2.507
Resultaat op de portefeuille	187.672	279.897
Minderheidsbelangen	232	-2.475
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	187.904	277.423

VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

in euro (x 1.000)	FY 2020	FY 2019	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	186.674	182.425	2,3%
Projecten	36.430	16.772	n.r.
Aankopen	7.247	2.614	n.r.
Verkopen	170	1.458	n.r.
Totaal	230.521	203.268	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-2.120	-1.481	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	961	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	228.401	202.748	n.r.

³⁴ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 11.1 EPRA Performance measures.

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD

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

in euro (x 1.000)		FY 2020	FY 2019
Financieel resultaat (IFRS)		-69.723	-70.099
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		31.049	29.883
Geactiveerde intercalaire intresten		-6.105	-3.471
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16		2.355	2.300
Overige financiële kosten en opbrengsten		-246	-246
Toe te voegen:			
Intrestkosten van joint ventures		-208	-146
Effectieve financiële lasten	A	-42.877	-41.778
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)		1.992.393	1.835.658
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures		22.048	21.189
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B	2.014.441	1.856.847
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B	2,1%	2,2%

FINANCIEEL RESULTAAT (EXCLUSIEF VARIATIES IN DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN)

Dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

in euro (x 1.000)		FY 2020	FY 2019
Financieel resultaat		-69.723	-70.099
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		31.049	29.883
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)		-38.674	-40.216

OPERATIONELE MARGE

De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Dit is een maatstaf voor de winstgevendheid en geeft aan hoe goed de vennootschap haar operationele vastgoedactiviteiten beheert.

in euro (x 1.000)		FY 2020	FY 2019
Vastgoedresultaat (IFRS)		242.703	216.566
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen		220.064	198.287
Operationele marge		90,7%	91,6%

HEDGE RATIO

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

in euro (x 1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.317.425	1.172.364
Financiële schulden aan vaste rentevoet		602.098	417.752
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	1.919.523	1.590.116
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.119.454	1.854.828
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		23.688	17.346
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.143.142	1.872.174
Hedge ratio	A/B	89,6%	84,9%

SCHULDGRAAD

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

in euro (x 1.000)		31.12.2020 (IFRS)	31.12.2020 (proportioneel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.386.612	2.425.925	2.072.929	2.100.285
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		170	170	357	357
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		129.901	129.901	81.819	81.819
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		18.187	22.460	13.357	15.908
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten		3	3	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		20.652	22.169	18.413	18.418
Totale schuldenlast	A	2.217.700	2.251.222	1.958.984	1.983.784
Totale activa van de balans		4.790.405	4.829.718	4.222.790	4.250.146
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
Totaal activa	B	4.790.405	4.829.718	4.222.790	4.250.146
Schuldratio	A/B	46,3%	46,6%	46,4%	46,7%

LOAN-TO-VALUE

De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

in euro (x 1.000)

31.12.2020 **31.12.2019**
(IFRS) (IFRS)

Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.119.454	1.854.828
Kas en kasequivalenten		-11.240	-3.604
Netto financiële schulden	A	2.108.214	1.851.223
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		4.534.584	3.963.820
Reële waarde van de zonnepanelen		122.353	121.010
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		31.275	24.450
Totale portefeuille	B	4.688.212	4.109.280
Loan-to-value	A/B	45,0%	45,0%

NET DEBT / EBITDA (ADJUSTED)

De net debt / EBITDA (adjusted wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts: in de noemer de EBITDA van de afgelopen twaalf maanden, aangepast om de geannualiseerde impact van externe groei weer te geven; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans).

in euro (x1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.119.454	1.854.828
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.240	-3.604
Net debt (IFRS)	A	2.108.214	1.851.223
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	212.793	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		7.270	6.526
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		1.257	610
EBITDA (IFRS)	C	221.321	198.897
Net debt / EBITDA	A/C	9,5x	9,3x

in euro (x1.000)		31.12.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.143.142	1.872.174
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-14.359	-4.433
Net debt (proportioneel)	A	2.128.782	1.867.741
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-115.864	-119.917
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.511	-1.065
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.011.407	1.746.759
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	212.793	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		7.270	6.526
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		1.747	1.026
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	221.811	199.313
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		21.075	18.193
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	242.886	217.506
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,3x	8,0x

1. Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

2. Op genormaliseerde basis i.e. met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten.

Meer informatie



WDP NV

Joost Uwents

Mickael Van den Hauwe

Blakebergen 15

CEO

CFO

B-1861 Wolvertem

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

joost.uwents@wdp.eu

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 5 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 250 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

WDP NV – BE-REIT (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)



Disclaimer

Warehouses De Pauw NV, kortweg WDP, met zijn kantoor gevestigd in Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht en genoteerd op Euronext.

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investeerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop WDP geen vat heeft. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren.

Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door WDP gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert. Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van WDP aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. WDP wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd – voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende zijn verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn. Noch WDP, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.