



WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Woensdag 21 oktober 2020



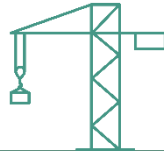
Tussentijdse verklaring op 30 september 2020

- De EPRA-winst per aandeel over 9M 2020 bedraagt 0,76 euro, een stijging met 8%.
- Voor 2020 verwacht WDP een EPRA-winst per aandeel van 1,00 euro (tegenover guidance Q2 2020: “aan de bovenkant van de vork van 0,95 tot 1,00 euro”). Daarnaast bevestigt WDP het beoogde brutodividend van 0,80 euro (een stijging met 8%).
- In de loop van het derde kwartaal van 2020 kon een pakket van circa 100 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd, wat het totaal dit jaar op 300 miljoen euro brengt.
- Totaal cumulatief investeringsvolume binnen groeiplan 2019-23 bedraagt 850 miljoen euro. WDP ziet momenteel en ook post-Covid-19 een aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte ter verdere realisatie van zijn business plan.
- Met een robuuste balans, een sterke liquiditeitspositie en een gediversifieerde vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain, meent WDP goed gepositioneerd te zijn om de crisis ten gevolge van de Covid-19 pandemie te doorstaan.
- Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.

1. Samenvatting

- De EPRA-winst over 9M 2020 bedraagt 131,2 miljoen euro, met name een stijging met 15% in vergelijking met 2019 (114,0 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over 9M 2020 bedraagt 0,76 euro, een stijging met 7,9% tegenover 0,70 euro in 2019.
- De bezettingsgraad bedraagt 98,4% op 30 september 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 30 september 2020 bedragen de loan-to-value 45,6% en de schuldgraad (proportioneel) 47,2%, tegenover respectievelijk 45,0% en 46,7% per 31 december 2019. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van ruim 575 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen.
- In het kader van het groeiplan 2019-23 kon gedurende het derde kwartaal van 2020 een investeringsvolume van circa 100 miljoen euro worden geïdentificeerd (300 miljoen euro in de eerste negen maanden van 2020), wat het totaal binnen het groeiplan 2019-23 op 850 miljoen euro brengt, goed voor ruim de helft van de vooropgestelde investeringsgroei.
- WDP ziet in de markt een bevestiging en zelfs acceleratie van verschillende structurele tendensen (zoals e-commerce, omni-channel, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid) die de vraag ondersteunen naar moderne logistieke infrastructuur. Deze trends, in combinatie met de mooi gevulde ontwikkelingspijplijn en de continue dynamiek binnen de eigen grondreserve, doen WDP zich gesterkt voelen in de uitvoering van zijn business plan 2019-23, waarvoor het op schema zit op basis van het huidige ritme van identificatie van nieuwe investeringen. Dit ritme is nodig, gelet op de focus op voorverhuurde projecten en in functie van de verhoogde complexiteit en langere doorlooptijd van sommige projecten.
- 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.
- Voor 2020 verwacht WDP een EPRA-winst van 1,00 euro per aandeel (tegenover guidance Q2 2020: “aan de bovenkant van de vork 0,95-1,00 euro”). Op basis van deze vooruitzichten – met daarin verwerkt de ingeschatte impact van Covid-19 – wordt, zoals initieel voorzien, een dividend voor 2020 (uitbetaalbaar in 2021) vooropgesteld van 0,80 euro bruto per aandeel, een stijging van 8% ten opzichte van 2019.
- 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 behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens Q3 2020



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,4%



13% HUURCONTRACTEN DIE EINDIGEN IN 2020

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

AFGEWERKT

IN UITVOERING

POTENTIEEL

OPPERVLAKTE

414.000 m²

599.000 m²

> 1.000.000 m²

INVESTERING

278 miljoen euro

467 miljoen euro

INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

6,9%

6,8%

6,1% in Benelux
8,1% in Roemenië

5,9% in Benelux
8,4% in Roemenië

GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

9,3 jaar

9,5 jaar

ACQUISITIES

45 miljoen euro



2.1 Acquisities en desinvesteringen

2.1.1 Aankopen

In de loop van 2020 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van circa 45 miljoen euro. 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 5,5%.

2.1.2 Aankopen die in de loop van het derde kwartaal van 2020 werden gerealiseerd¹

België

Genk



WDP verwerft in Genk een perceel grond van circa 130.000 m² voor toekomstige ontwikkeling in functie van voorverhuring. Het investeringsbedrag voor deze aankoop betreft 9 miljoen euro.

Nederland

Rotterdam-Zuid

WDP verwerft een perceel van 47.500 m² voor toekomstige ontwikkeling op een bedrijventerrein in de regio Rotterdam-Zuid, goed voor een investering van circa 15 miljoen euro.

Duitsland

Bottrop

WVI, de joint venture tussen WDP en VIB², heeft een bestaande multitenant locatie van circa 13.000 m² verworven in Bottrop (Noordrijn-Westfalen), die volledig voor tien jaar is verhuurd. De locatie is uitermate geschikt voor verhuur aan derden, gezien zijn centrale ligging in het Ruhr-gebied tussen Duisburg en Gelsenkirchen in een commerciële zone met directe connectie tot de autosnelweg.

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 WDP Luxembourg en 50% voor WVI).

² Beide vennootschappen houden elk 50% van deze joint venture aan.

2.1.3 Overzicht van alle aankopen in de loop van 2020

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings-budget (in miljoen euro)
2019-23			
BE Genk	land reserve	130.000	9
BE		130.000	9
2019-23			
NL Drachten, Dopplerlaan 1	Sligro	27.500	17
NL Rotterdam-Zuid	land reserve	47.500	15
NL		75.000	32
2019-23			
DE Bottrop	Various	13.000	5
DE		13.000	5
Totaal		218.000	45

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.³ Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 78%. 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.

³ 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 de eerste negen maanden van 2020 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 414.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,9% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 8,1% in Roemenië), met een investeringsbedrag van circa 278 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,3 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			41.000	20
2016-20				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	2Q20	25.000	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 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 Rozenburg, Incheonweg	Various	2Q20	10.000	4
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigersstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	55.000	33
NL			190.500	148
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
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			157.600	97
Totaal			414.100	278



2.3 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 467 miljoen euro⁴, met een totale oppervlakte van circa 599.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,8% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,9% in West-Europa en 8,4% in Roemenië). Deze pipeline is 96% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,5 jaar.

2.3.1 Projecten die in de loop van het derde kwartaal van 2020 werden geïdentificeerd⁵

België

Asse – Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321

Laatste fase van de herontwikkeling en uitbreiding van het distributiecentrum voor persverdelers AMP, goed voor een bijkomende oppervlakte van circa 3.200 m². AMP huurt na oplevering (voorzien in Q3 2021) ruim 20.000 m² aan nieuwbouwmagazijnen op basis van een huurcontract van acht jaar. Het investeringsbudget voor deze tweede fase betreft circa 2 miljoen euro.

Nederland

Breda

Uitbreiding van het nieuwbouwmagazijn voor Lidl met een oppervlakte van bijkomend 31.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2023. Lidl zal deze uitbreiding huren op basis van een langetermijncontract van tien jaar. Het investeringsbedrag betreft ongeveer 22 miljoen euro. Voor meer duiding betreffende deze site te Breda, wordt verwezen naar *1.3.3 WDP legt logistieke puzzel te Breda*.

Breda

Eveneens op deze locatie, zal gestart worden met de sloop van de bestaande gebouwen (voorheen gehuurd door Euro Pool System) en herontwikkeling ervan naar een warehouse van circa 13.000 m² voor een AGF-bedrijf. Het investeringsbedrag voor deze nieuwbouwlocatie betreft circa 10 miljoen euro. De oplevering is voorzien tegen het einde van 2021. Voor meer duiding betreffende deze site te Breda, wordt verwezen naar *1.3.3 WDP legt logistieke puzzel te Breda*.

Heerlen, Argonstraat 10-12

WDP is gestart met de bouw van een volgende fase van het distributiecentrum voor uitbreiding van de bestaande pharmahub van CEVA Logistics. De uitbreiding betreft een oppervlakte van circa 26.000 m² en brengt de totale gehuurde oppervlakte naar 52.000 m² die naar verwachting zal worden opgeleverd in de loop van het vierde kwartaal van 2021. Het investeringsbedrag voor deze fase betreft ongeveer 15 miljoen euro.

⁴ Waarvan nog een bedrag van 282 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁵ 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).

Roemenië

Roman

De bestaande WDP-locatie voor food retailer Profi, wordt aangepast en uitgebreid met een distributiecentrum van ongeveer 12.000 m², wat de totale oppervlakte voor Profi brengt naar ruim 50.000 m². De oplevering van dit nieuwe gedeelte is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2021. WDP voorziet een investeringsbedrag van ongeveer 14 miljoen euro. Profi huurt dit gedeelte op basis van een langetermijn huurcontract van vijftien jaar.

Boekarest, Stefanestii de Jos

Kledingspecialist LPP wenst zijn e-commerce activiteiten uit te breiden en heeft nood aan meer warehouse oppervlakte op deze locatie. WDP zal aldus zijn bestaande distributiecentrum uitbreiden met ongeveer 22.000 m², goed voor een investeringsbedrag van circa 9 miljoen euro. De oplevering van deze extensie is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2021. LPP tekent hiervoor in op een langetermijn huurcontract van negen jaar.

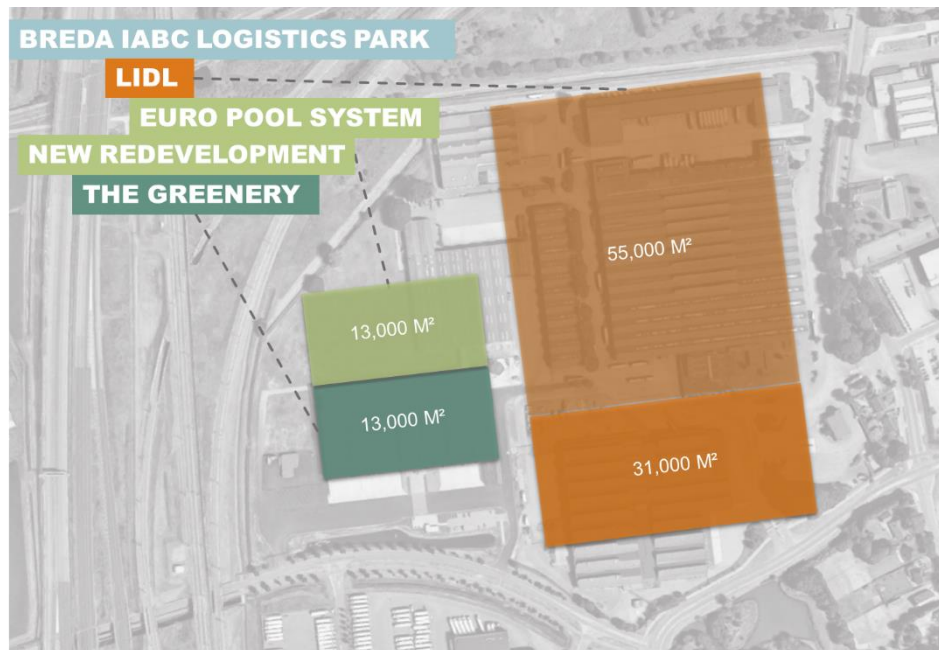
2.3.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering⁶

Locatie	Huurder	Voorziene 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	1Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	4Q21	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	4Q20	2.000	1
BE			110.390	119
2019-23				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q21	25.000	13
LU Contem	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 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 Heerlen, Argonstraat 14-16	CEVA Logistics	4Q20	26.000	14
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	26.000	30
NL			212.400	183
2016-20				
RO Buzau	Ursus Breweries	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	4Q20	45.000	24
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q21	22.000	9
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	1Q21	11.000	7
RO Roman	Profi	4Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	4Q21	57.000	38
RO			236.000	142
Totaal			598.790	467

⁶ 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).



2.3.3 WDP legt logistieke puzzel te Breda



De (her)ontwikkeling langs IABC te Breda, gaat zijn volgende fase in. De locatie, voorheen eigendom van The Greenery en aangekocht door WDP in 2015, werd de afgelopen jaren omgebouwd naar een modern logistiek park van in totaal circa 75.000 m² die verhuurd zijn aan meerdere klanten.

Onmiddellijk na de aankoop van deze site, werden de zachtfruit-activiteiten van **The Greenery** op deze locatie verhuisd naar een nieuw distributiecentrum van 13.000 m² en samengevoegd met de bestaande fust-loods en wasinstallatie van **Euro Pool System** – waar de kratten voor voeding werden gereinigd voor The Greenery. Deze zone gaat nu een volgende fase in: zoals voorzien, zal Euro Pool System deze locatie verlaten, waarna de gebouwen zullen worden gesloopt en er ruimte vrijkomt voor de realisatie van een bijkomende distributieruimte voor AGF-activiteiten, gespiegeld aan het bestaande pand van The Greenery. Deze uitbreiding zal eind 2021 in gebruik kunnen genomen worden.⁷

Enkele AGF-bedrijven die gebruik maakten van een aantal oudere gebouwen, werden geherlokaliseerd naar een bijkomend verworven aanpalend perceel met gebouwen (ex-Van de Watering), waarna WDP kon starten met de sloop van de oudere gebouwen ter realisatie van een nieuwbouwmagazijn van circa 55.000 m² voor **Lidl**. De retailer koos er in 2019 immers voor om op deze locatie in Breda zijn food-activiteiten die voorheen verspreid waren over verschillende kleinere sites, te consolideren. Intussen konden de AGF-bedrijven hun activiteiten elders huisvesten en werden ook deze gebouwen herontwikkeld ter uitbreiding van het Lidl-pand.

Vandaag verwerft WDP de resterende gronden aan de ingang van de ex-Greenery-site aan IABC, om op die manier het Lidl-pand verder uit te breiden met circa 31.000 m² aan extra distributieruimte⁸. WDP voorziet de realisatie ervan in de loop van het derde kwartaal van 2023.

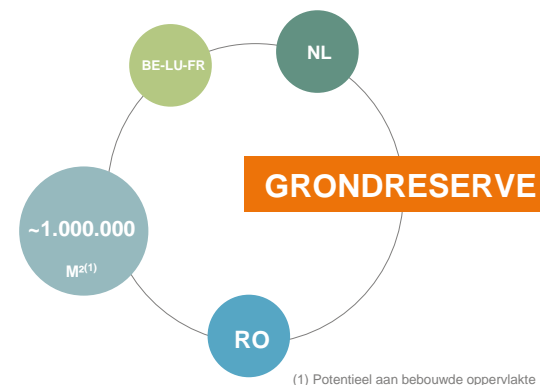
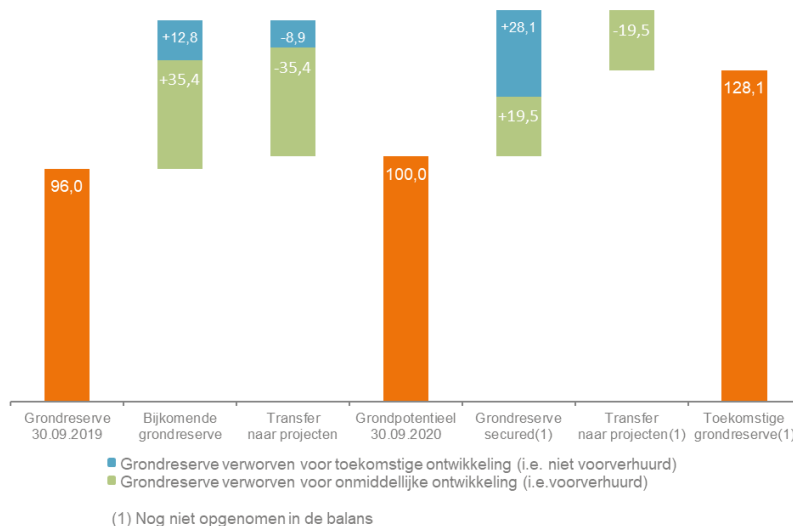


⁷ Zie 1.3.1 Projecten die in de loop van het derde kwartaal van 2020 werden geïdentificeerd.

⁸ Zie 1.3.1 Projecten die in de loop van het derde kwartaal van 2020 werden geïdentificeerd.

2.4 Verder potentieel

Continue aanvulling van het grondpotentieel



2.5 Ambitie van een totale PV-portefeuille van 100 MWp 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. Op middellange termijn ambieert WDP een totale PV-portefeuille van 100 MWp.

2.5.1 Realisatie van de projecten in zonnepanelen

Nederland

De tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland is in uitvoering, goed voor een extra capaciteit van in totaal 25 MWp, waarvan intussen 15 MWp is geïnstalleerd. De installatie van een extra 10 MWp staat ingepland.

Vlaanderen

Na de eerdere installatie van zonnepanelen in Vlaanderen met een totale capaciteit van circa 20 MWp gedurende de periode 2008-12, heeft WDP opnieuw een programma gelanceerd voor zonnepanelen die zullen worden geïnstalleerd op de daken van zijn Vlaamse warehouses. In een eerste fase werd in de loop van 2019 5 MWp aan bijkomend vermogen geïnstalleerd. De installatie van een extra 5 MWp staat ingepland.

2.6 Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuut

2.6.1 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 vrijgesteld is van de winstbelasting. Immers, bij WDP is de verschuldigde vennootschapsbelasting absoluut en relatief quasi nihil, aangezien de activiteiten feitelijk vrijgesteld zijn van vennootschapsbelasting⁹.

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 ook deze aandeelhouderstoets zou moeten kunnen 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.

2.6.2 Recente evoluties

Begin 2020 heeft de Nederlandse fiscale administratie aangegeven dat zij op dit moment geen precieze invulling van de aandeelhouderstoets willen geven, omdat deze invulling afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken tussen de Nederlandse belastingdienst en buitenlandse beleggingsfondsen rond teruggave van dividendbelasting waarbij een arrest van het Europese Hof van Justitie en daarop volgend van de Nederlandse Hoge Raad wordt verwacht in de loop van 2020.

⁹ De beperkte vennootschapsbelasting is gerelateerd aan verworpen uitgaven.

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 gecommuniceerd¹⁰ geeft de Nederlandse fiscus aan 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”.

2.6.3 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.

2.6.4 Financiële impact

WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de verwachte EPRA-winst per aandeel (1,00 euro voor 2020).

¹⁰ Zie [persbericht](#) van 21 februari 2020.



2.7 Beheer van financiële middelen

- Nieuwe financiering

WDP kon in de loop van het derde kwartaal van 2020 een bedrag van circa 50 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen.

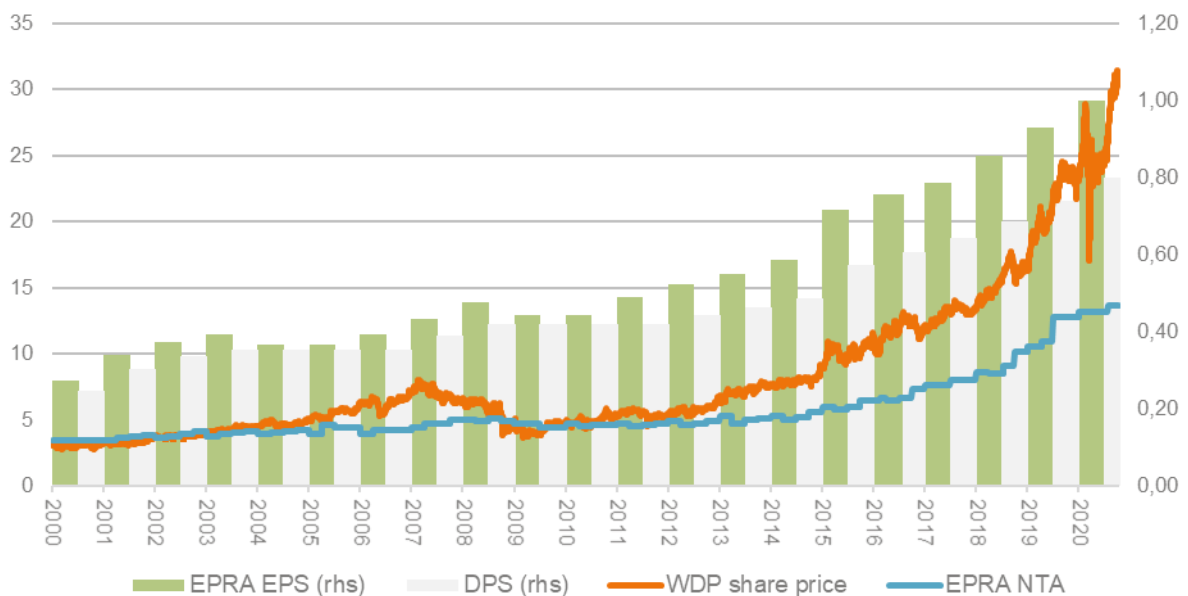
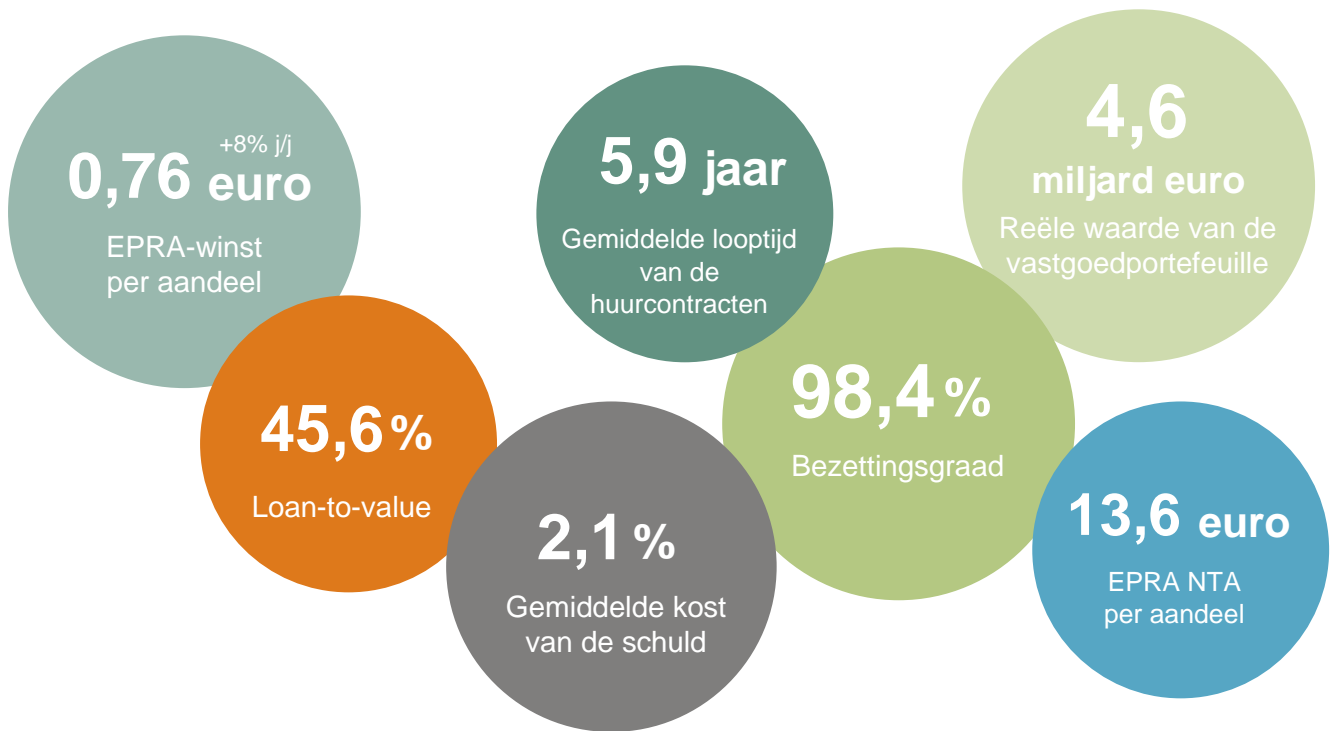
- Verlenging hedges

Eveneens tijdens het derde kwartaal van 2020, kon WDP 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.



3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting



3.2 Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

KERNCIJFERS

	30.09.2020	31.12.2019
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	4.558,9	4.175,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,1	6,3
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,5	5,6
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	5,9	6,0
Bezettingsgraad ³ (in %)	98,4	98,1
Like-for-like huurgroei (in %) ⁴	2,4	1,4
Operationele marge ⁴ (in %) ⁵	91,2	91,6
Financieel	30.09.2020	31.12.2019
Loan-to-value (in %) ⁶	45,6	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	47,2	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x) ⁷	8,1	8,0
Interest Coverage Ratio ⁵ (in x)	5,0	4,5
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ⁶	2,1	2,2
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,2	5,1
Hedge ratio (in %) ⁷	88,5	84,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁶ (in jaren)	7,0	7,1
Resultaat (in miljoen euro)	30.09.2020	30.09.2019
Vastgoedresultaat	180,5	161,8
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	164,6	148,3
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ⁸	-28,4	-30,2
EPRA-winst ⁹	131,2	114,0
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁰	110,4	192,0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-38,9	-68,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-4,6	-4,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	198,1	232,6
Gegevens per aandeel (in euro)	30.09.2020	30.09.2019
EPRA-winst ⁹	0,76	0,70
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁰	0,64	1,18
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,22	-0,42
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,03	-0,03
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,14	1,43
IFRS NAV ⁷	12,7	10,7
EPRANTA ¹¹	13,6	11,5
EPRANRV ¹²	14,6	12,4
EPRANDV ¹³	12,7	10,6

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. Op basis van een vergelijking 9M 2020 tegenover 9M 2019.

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

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

7. 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

30.09.2020 31.12.2019

	30.09.2020	31.12.2019
EPRA-winst (in euro per aandeel) ¹	0,76	0,70
EPRA NTA (in euro per aandeel)	13,6	12,8
EPRA NRV (in euro per aandeel)	14,6	13,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	12,7	12,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,5	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,5	5,6
EPRA-leegstand (in %)	1,7	2,1
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,1	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,7	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.

1. Op basis van een vergelijking 9M 2020 tegenover 9M 2019.

3.3 Toelichting bij de resultatenrekening van 30 september 2020 (analytisch schema)

3.3.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 180,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2020, een stijging met 11,5% tegenover vorig jaar (161,8 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2019-20, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeimarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,4%, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten alsook een stijging van de bezettingsgraad. Het vastgoedresultaat omvat tevens 14,6 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 13,1 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 de eerste negen maanden van 2020.

BRUTOHUURINKOMSTEN PER LAND

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹
I. Huurinkomsten	54.403	82.141	5.242	26.972	168.758	1.377
III. Met verhuur verbonden kosten ²	234	54	-305	-7	-25	-12
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	54.637	82.195	4.937	26.965	168.733	1.366

1. Voor Luxemburg (55%) wordt hier 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*.

3.3.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 164,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2020, een stijging met 11,0 % tegenover dezelfde periode vorig jaar (148,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 15,9 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2020, een stijging met 2,4 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2019. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille. WDP slaagt erin de kosten onder controle te houden, waarbij de operationele marge gedurende de eerste negen maanden van 2020 91,2% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

3.3.3 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 -28,4 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2020, een verlaging tegenover vorig jaar (-30,2 miljoen euro) ondanks een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden, omwille van het positieve effect van de verlenging aan lagere rente van de interest rate hedges en vastrentende schulden dat vanaf 2020 een jaarlijkse besparing geeft van 4 miljoen euro. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -1,8 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.050,1 miljoen euro per 30 september 2020 ten opzichte van 1.928,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,1% gedurende de eerste negen maanden van 2020, tegenover 2,2% in 2019.

3.3.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,8 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2020 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

3.3.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste negen maanden van 2020 bedraagt 131,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,1% tegenover het resultaat van 114,0 miljoen euro in 2019. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,9% gestegen tot 0,76 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 6,7%. 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. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

3.3.6 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 de eerste negen maanden van 2020 bedraagt 110,4 miljoen euro of +0,64 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +192,0 miljoen euro of +1,18 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+46,4 miljoen euro), Nederland (+57,1 miljoen euro), Frankrijk (+1,4 miljoen euro), Roemenië (+1,8 miljoen euro) en Luxemburg (+3,7 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 115,3 miljoen euro. Deze herwaardering wordt hoofdzakelijk gedreven door de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde dan wel in uitvoering zijnde projecten).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹¹ bedragen -38,9 miljoen euro of -0,22 euro per aandeel in de loop van de eerste negen maanden van 2020 (tegenover -68,5 miljoen euro of -0,42 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 30 september 2020 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2020.

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

¹¹ 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.

betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

3.3.8 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 4,6 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.

3.3.9 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 de eerste negen maanden van 2020 van 198,1 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 232,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 198,1 miljoen euro en de EPRA-winst van 131,2 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten en de positieve waardeschommeling van de portefeuille.

3.4 Toelichting bij de balans per 30 september 2020

3.4.1 Vastgoedportefeuille¹²

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2020 4.440,7 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 zonnepanelen¹⁴, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.558,9 miljoen euro in vergelijking met 4.175,8 miljoen euro eind 2019.

¹² Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxembourg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxembourg (55%) weergegeven.

¹³ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹⁴ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Deze waarde van 4.558,9 miljoen euro omvat voor 4.119,3 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁵ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 221,4 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Schiphol, Bleiswijk en Breda en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 100,0 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 september 2020 gewaardeerd tegen een fair value van 118,2 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,1%¹⁶. 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	Totaal
Aantal verhuurbare sites	78	100	7	3	53	241
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.810.644	2.297.544	191.636	50.119	1.005.406	5.355.349
Grond (in m ²)	3.592.255	4.202.010	436.681	83.357	4.524.990	12.839.293
Fair value (in miljoen euro)	1.411,4	2.140,5	127,1	50,6	711,0	4.440,7
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	3,3%	2,5%	1,0%	12,3%	0,9%	2,6%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,4%	1,1%	7,5%	0,1%	1,0%	1,7%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,1	6,3	3,7	9,9	6,7	5,7
WDP brutohuurrendement ³	5,9%	5,8%	6,0%	6,0%	7,8%	6,1%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,5%	0,0%	-0,1%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	5,4%	5,1%	5,2%	5,2%	7,5%	5,5%

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

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).

3.4.2 NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 13,6 euro per 30 september 2020. Dit betekent een stijging van 0,8 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 aandeel¹⁷ bedraagt 12,7 euro op 30 september 2020 tegenover 12,2 euro per 31 december 2019.

¹⁵ Inclusief een gebruiksrecht van 49 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

¹⁶ 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).

¹⁷ 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.

3.5 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 2.050,1 miljoen euro per 30 september 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 389,1 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het commercial paper programma (200,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (4,1 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (185,0 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 4.222,8 miljoen euro per 31 december 2019 naar 4.594,6 miljoen euro per eind september 2020. De schuldgraad (proportioneel) bleef stabiel op 47,2% per 30 september 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 45,6% per 30 september 2020.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2020 bedraagt 4,5 jaar¹⁸. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,2 jaar. Op 30 september 2020 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim 575 miljoen euro¹⁹.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% over de eerste negen maanden van 2020. De Interest Coverage Ratio²⁰ is gelijk aan 5,0x 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 ingedeekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 88,5% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,0 jaar.

¹⁸ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

¹⁹ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

²⁰ 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.

4. Verklaringen Covid-19 en vooruitzichten 2020

Na het eerder gecommuniceerde statement in het [WDP Halfjaarlijks financieel verslag 2020](#) rond de impact van Covid-19, wenst WDP zijn stakeholders verder te informeren als volgt:

- **Vooruitzichten 2020:** op basis van de gerealiseerde resultaten in de eerste negen maanden van 2020 en de verwachtingen voor Q4 2020, verwacht WDP in 2020 een EPRA-winst per aandeel van 1,00 euro (tegenover guidance Q2 2020: “aan de bovenkant van de vork van 0,95-1,00 euro”). Op basis van deze vooruitzichten - met daarin verwerkt de ingeschatte impact van Covid-19 - heeft WDP nog steeds de intentie om voor 2020, betaalbaar in 2021, een brutodividend voorop te stellen van 0,80 euro, een stijging van 8% (zoals initieel voorzien). WDP gaat hierbij uit van een bezettingsgraad van minimaal gemiddeld 98% voor 2020 en een schuldgraad die lager dan 50% blijft (op basis van de huidige waardering van de portefeuille).
- **Financieel:** WDP heeft een robuuste balans met gezonde metrics, zoals een schuldgraad van 47,2% (versus convenant op max. 65%) en een Interest Coverage Ratio van 5,0x (versus convenant op min. 1,5x). Qua liquiditeit is het commercial paper programma volledig ingedekt en WDP beschikt daarnaast over ruim 575 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen, waarmee het comfortabel de projecten in uitvoering (circa 600.000 m² die voor 96% zijn voorverhuurd, en waarvan per 30 september 2020 nog 282 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van schulden tot en eind 2021 (circa 207 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 98% van de huurgelden van Q3 2020 ontvangen alsmede 85% van de vervallen huurfacturen van oktober 2020 (voor de maandhuren) en het vierde kwartaal van 2020 (voor de kwartaalhuren)²¹. Daarnaast staat nog een beperkt bedrag van 2,4 miljoen euro (4%) 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 naar jaareinde.
- **Langetermijn perspectief:** op langere termijn denkt WDP dat de structurele tendensen intact zijn – zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen, omni-channel en vraag naar duurzaamheid die leiden tot aangepaste consumptie en distributienetwerken en dus vraag naar logistieke ruimte. WDP ziet bovendien indicaties dat deze wijzigingen versterkt zullen worden door deze crisis, omwille van een verhoogd aandeel in food e-

²¹ Ter referentie, het cijfer van 85% voor oktober/Q4 bedroeg naar analogie voor juli/Q3 bij de publicatie van de Q2 2020 resultaten 90% - dit verschil is gerelateerd aan het verschil in 8 werkdagen tussen de publicatiedatum van Q3 versus Q2. Het betalingsgedrag loopt hiermee volledig gelijk en ligt ook in lijn met de langetermijn historiek.

commerce, een selectieve terugkeer naar lokale productie dicht bij de consument en verhoogde strategische stocks voor kritieke producten. WDP ziet vandaag, alsook post-Covid-19, een aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte. Daarom voelt WDP zich gesterkt in de uitvoering van zijn business plan 2019-23, waarvoor het goed op schema zit op basis van het huidige ritme van identificatie van nieuwe investeringen. Dit ritme is nodig, gelet op de focus op voorverhuurde projecten en in functie van de verhoogde complexiteit en langere doorlooptijd van sommige projecten.

- **Disclaimer:** deze vooruitzichten en assumpties zijn gebaseerd op basis van de huidige situatie, kennis en inschatting van de crisis en onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19 pandemie en de aard en doeltreffendheid van de begeleidende overheidsmaatregelen, en behoudens zware negatieve gevolgen van volgende coronagolven en/of lockdowns.



5. Financiële agenda

29 JANUARI 2021

Bekendmaking jaarresultaten 2020

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

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

6. Financiële overzicht – Kerncijfers 30 september 2020 – analytisch (resultaten en balans)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)	9M 2020	9M 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	168.733	149.856	18.878	12,6%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	611	-611	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	14.575	13.129	1.446	11,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.823	-1.779	-1.044	n.r.
Vastgoedresultaat	180.485	161.816	18.669	11,5%
Vastgoedkosten	-6.134	-5.263	-871	16,5%
Algemene kosten van de vennootschap	-9.785	-8.271	-1.513	18,3%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	164.567	148.282	16.284	11,0%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-28.357	-30.163	1.807	-6,0%
Belastingen op EPRA-winst	-1.730	-1.295	-435	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-690	-575	-115	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	835	495	340	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.450	-2.776	-673	24,3%
EPRA-winst	131.176	113.967	17.208	15,1%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	109.918	195.377	-85.459	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	409	-222	631	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-3.140	-4.417	1.276	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.706	2.098	1.608	n.r.
Resultaat op de portefeuille	110.892	192.836	-81.944	n.r.
Minderheidsbelangen	-461	-864	403	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	110.431	191.972	-81.541	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-38.890	-68.520	29.630	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-38.890	-68.520	29.630	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-38.890	-68.520	29.630	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.823	-5.203	380	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.823	-5.203	380	n.r.
Minderheidsbelangen	233	385	-152	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-4.590	-4.818	228	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	201.804	235.857	-34.053	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.678	-3.256	-422	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	198.126	232.601	-34.475	n.r.

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	9M 2020	9M 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,76	0,70	0,06	7,9%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,64	1,18	-0,54	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,22	-0,42	0,20	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,03	-0,03	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,14	1,43	-0,29	n.r.
EPRA-winst ²	0,75	0,70	0,05	7,9%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	173.495.986	162.580.236	10.915.750	6,7%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

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)	Q3 2020	Q3 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	57.872	51.849	6.022	11,6%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	5.466	5.244	223	4,2%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	285	92	194	n.r.
Vastgoedresultaat	63.623	57.185	6.439	11,3%
Vastgoedkosten	-1.755	-1.705	-50	2,9%
Algemene kosten van de vennootschap	-3.396	-2.958	-438	14,8%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	58.472	52.521	5.950	11,3%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-9.928	-10.411	483	-4,6%
Belastingen op EPRA-winst	-841	-440	-401	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-40	-223	183	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	528	251	277	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.286	-935	-351	n.r.
EPRA-winst	46.906	40.764	6.141	15,1%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	28.431	43.020	-14.589	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	187	-2	188	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-752	-2.112	1.359	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-437	499	-936	n.r.
Resultaat op de portefeuille	27.428	41.405	-13.977	n.r.
Minderheidsbelangen	-38	-596	558	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	27.390	40.809	-13.419	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-8.712	-22.600	13.888	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-8.712	-22.600	13.888	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-8.712	-22.600	13.888	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.557	-1.300	-257	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.557	-1.300	-257	n.r.
Minderheidsbelangen	46	47	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.511	-1.253	-258	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	65.351	59.205	6.146	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.278	-1.485	207	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	64.073	57.720	6.352	n.r.

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	Q3 2020	Q3 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,27	0,25	0,02	7,8%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,16	0,25	-0,09	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,05	-0,14	0,09	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,37	0,35	0,01	n.r.
EPRA-winst ²	0,27	0,25	0,02	7,8%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	174.713.867	163.739.205	10.974.662	6,7%

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

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

GECONSOLIDEERDE BALANS

Geconsolideerde balans (in euro x 1.000)	30.09.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	939	422	517	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.370.475	4.002.340	368.135	9,2%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	123.423	125.244	-1.822	-1,5%
Financiële vaste activa	4.934	4.743	191	4,0%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.888	4.162	-1.274	-30,6%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.038	19.707	4.331	22,0%
Vaste activa	4.526.697	4.156.619	370.078	8,9%
Activa bestemd voor verkoop	15.472	5.779	9.693	n.r.
Handelsvorderingen	18.603	15.364	3.239	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21.554	34.249	-12.695	n.r.
Kas en kasequivalenten	5.105	3.604	1.501	n.r.
Overlopende rekeningen	7.133	7.175	-42	n.r.
Vlottende activa	67.868	66.171	1.696	n.r.
Totaal activa	4.594.565	4.222.790	371.775	8,8%
Kapitaal	188.130	185.746	2.384	1,3%
Uitgiftepremies	923.843	876.849	46.994	5,4%
Reserves	912.271	647.590	264.681	40,9%
Nettoresultaat van het boekjaar	198.126	393.732	-195.606	-49,7%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.222.370	2.103.917	118.453	5,6%
Minderheidsbelangen	49.538	45.944	3.594	7,8%
Eigen vermogen	2.271.908	2.149.861	122.047	5,7%
Langlopende financiële schulden	1.660.992	1.568.199	92.793	5,9%
Andere langlopende verplichtingen	194.600	139.276	55.324	39,7%
Langlopende verplichtingen	1.855.592	1.707.475	148.117	8,7%
Kortlopende financiële schulden	389.064	286.629	102.435	35,7%
Andere kortlopende verplichtingen	78.001	78.826	-825	-1,0%
Kortlopende verplichtingen	467.065	365.454	101.611	27,8%
Verplichtingen	2.322.657	2.072.929	249.728	12,0%
Totaal passiva	4.594.565	4.222.790	371.775	8,8%

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	30.09.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	12,7	12,2	0,5	4,3%
EPRA NTA ¹	13,6	12,8	0,8	6,1%
Koers van het aandeel	31,1	23,2	7,9	34,0%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	128,7%	81,0%	47,7%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	4.558,9	4.175,8	383,1	9,2%
Loan-to-value ²	45,6%	45,0%	0,5%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	47,2%	46,7%	0,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted) ²	8,1x	8,0x	0,1x	n.r.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kemprestatie-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.

7. Financiële overzicht – Resultatenrekening en balans 30 september 2020 – IFRS

RESULTATENREKENING

(in euro x 1.000)	9M 2020	FY 2019	9M 2019
Huurinkomsten	168.758	202.748	150.463
Met verhuur verbonden kosten	-25	184	3
Nettohuurresultaat	168.733	202.932	150.466
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17.458	18.226	15.304
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-21.482	-21.238	-18.685
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	15.775	16.646	14.732
Vastgoedresultaat	180.485	216.566	161.816
Technische kosten	-3.952	-4.552	-3.317
Commerciële kosten	-513	-656	-511
Beheerskosten vastgoed	-1.669	-2.037	-1.435
Vastgoedkosten	-6.134	-7.245	-5.263
Operationeel vastgoedresultaat	174.351	209.321	156.553
Algemene kosten van de vennootschap	-9.785	-11.034	-8.271
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.823	-6.526	-5.203
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	159.744	191.761	143.079
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	409	10	-222
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	109.918	285.353	195.377
Operationeel resultaat	270.071	477.124	338.234
Financiële inkomsten	321	453	329
Netto-intrestkosten	-27.821	-39.411	-29.622
Andere financiële kosten	-857	-1.257	-870
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-38.890	-29.883	-68.520
Financieel resultaat	-67.247	-70.099	-98.684
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.541	3.117	2.593
Resultaat vóór belastingen	207.365	410.142	242.144
Belastingen	-5.560	-10.672	-6.287
Nettoresultaat	201.804	399.470	235.857
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	3.678	5.738	3.256
Aandeelhouders van de Groep	198.126	393.732	232.601
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	173.495.986	164.047.016	162.580.236
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,14	2,40	1,43
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,14	2,40	1,43

BALANS - ACTIVA

(in euro x 1.000)

30.09.2020 31.12.2019 30.09.2019

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Vaste activa	4.526.697	4.156.619	3.893.124
Immateriële vaste activa	939	422	340
Vastgoedbeleggingen	4.370.475	4.002.340	3.739.516
Andere materiële vaste activa	123.423	125.244	124.132
Financiële vaste activa	4.934	4.743	4.743
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.888	4.162	5.608
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24.038	19.707	18.784
Vlottende activa	67.868	66.171	68.033
Activa bestemd voor verkoop	15.472	5.779	10.158
Handelsvorderingen	18.603	15.364	16.200
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	21.554	34.249	37.173
Kas en kasequivalenten	5.105	3.604	769
Overlopende rekeningen	7.133	7.175	3.733
Totaal activa	4.594.565	4.222.790	3.961.157

BALANS - PASSIVA

(in euro x 1.000)

30.09.2020 31.12.2019 30.09.2019

	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2019
Eigen vermogen	2.271.908	2.149.861	1.788.280
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	2.222.370	2.103.917	1.744.877
Kapitaal	188.130	185.746	179.210
Uitgiftepremies	923.843	876.849	686.874
Reserves	912.271	647.590	646.192
Nettoresultaat van het boekjaar	198.126	393.732	232.601
II. Minderheidsbelangen	49.538	45.944	43.403
Verplichtingen	2.322.657	2.072.929	2.172.876
I. Langlopende verplichtingen	1.855.592	1.707.475	1.760.180
Voorzieningen	170	357	357
Langlopende financiële schulden	1.660.992	1.568.199	1.588.974
Andere langlopende financiële verplichtingen	173.073	122.501	161.354
Handelsschulden en andere langlopende schulden	3.446	3.061	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	17.911	13.357	9.495
II. Kortlopende verplichtingen	467.065	365.454	412.696
Kortlopende financiële schulden	389.064	286.629	339.810
Andere kortlopende financiële verplichtingen	315	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	54.743	51.944	47.159
Andere kortlopende verplichtingen	5.618	8.300	11.513
Overlopende rekeningen	17.325	18.413	14.046
Totaal passiva	4.594.565	4.222.790	3.961.157

8. Bijlagen

8.1 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)	9M 2020	9M 2019
Winst per IFRS-resultatenrekening	198.126	232.601
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	-105.096	-190.174
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-109.918	-195.377
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	4.823	5.203
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-409	222
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	38.890	68.520
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	3.140	4.417
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-3.706	-2.098
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	228	479
EPRA-winst	131.176	113.967
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	173.495.986	162.580.236
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,76	0,70

EPRA NAV INDICATOREN

In oktober 2019 publiceerde EPRA de nieuwe Best Practice Recommendations voor financiële disclosures van beursgenoteerde vastgoedvennootschappen. EPRA NAV en EPRA NNNAV 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.

in euro (x 1.000)

30.09.2020

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
IFRS NAV	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370	2.222.370
Uit te sluiten:					
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	18.939	18.939		18.939	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	131.475	131.475		131.475	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-939			
Subtotaal	2.372.784	2.371.845	2.222.370	2.372.784	2.222.370
Omvat:					
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-1.846		-1.846
(XI) Real estate transfer tax	184.285				
NAV	2.557.069	2.371.845	2.220.524	2.372.784	2.220.524
Aantal aandelen	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/aandeel (in euro)	14,6	13,6	12,7	13,6	12,7

in euro (x 1.000)

31.12.2019

	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NAV	EPRA NNNAV
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)		9M 2020	9M 2019
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-19.408	-16.403
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-434	-307
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.055	-2.562
	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	-6.134	-5.263
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-9.785	-8.271
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	775	726
V.	Operationele kosten van joint ventures	-191	-268
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	227	227
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.623	1.235
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	-16.974
IX.	Directe leegstandskosten	663	745
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	-13.738
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	168.758	149.853
	Min nettohuur concessiegronden	-1.164	-1.226
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	1.377	1.046
	Min nettohuur concessiegronden	-114	-84
	Brutohuurinkomsten	C	168.858
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	10,1%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,7%

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-vernietigbare 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)		30.09.2020	31.12.2019
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		4.370.475	4.002.340
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		54.265	46.099
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-390.252	-318.257
Afgewerkte vastgoedportefeuille		4.034.488	3.611.775
Toelage voor geraamde aankoopkosten		172.438	152.819
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	4.206.927	3.764.594
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		242.721	220.990
Vastgoedkosten		-11.298	-10.644
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	231.423	210.346
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	231.423	210.346
EPRA NIY	B/A	5,5%	5,6%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,5%	5,6%

8.2 Alternative Performance Measures²²

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)	9M 2020	9M 2019
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	109.918	195.377
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	409	-222
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-3.140	-4.417
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.706	2.098
Resultaat op de portefeuille	110.892	192.836
Minderheidsbelangen	-461	-864
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	110.431	191.972

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)	9M 2020	9M 2019	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	141.018	137.665	2,4%
Projecten	24.512	11.071	n.r.
Aankopen	4.445	1.046	n.r.
Verkopen	160	1.135	n.r.
Totaal	170.136	150.916	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-1.377	-1.064	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	611	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	168.758	150.463	n.r.

²² Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 8.1 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)	9M 2020	FY 2019
Financieel resultaat (IFRS)	-67.247	-70.099
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	38.890	29.883
Geactiveerde intercalaire intresten	-4.684	-3.471
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.767	2.300
Overige financiële kosten en opbrengsten	-205	-246
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-149	-146
Effectieve financiële lasten	A -31.627	-41.778
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.961.606	1.835.658
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	21.415	21.189
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 1.983.021	1.856.847
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B 2,1%	2,2%

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)	9M 2020	9M 2019
Vastgoedresultaat (IFRS)	180.485	161.816
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	164.567	148.282
Operationele marge	91,2%	91,6%

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)	9M 2020	9M 2019
Financieel resultaat	-67.247	-98.684
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	38.890	68.520
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-28.357	-30.163

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)		30.09.2020	31.12.2019
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.318.607	1.172.364
Financiële schulden aan vaste rentevoet		517.207	417.752
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	1.835.814	1.590.116
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.050.056	1.854.828
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		24.206	17.346
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.074.262	1.872.174
Hedge ratio	A/B	88,5%	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)		30.09.2020 (IFRS)	30.09.2020 (proportioneel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.322.657	2.358.364	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		131.329	131.329	81.819	81.819
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		17.911	22.163	13.357	15.908
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten		146	146	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		17.325	17.549	18.413	18.418
Totale schuldenlast	A	2.155.776	2.187.007	1.958.984	1.983.784
Totale activa van de balans		4.594.565	4.630.273	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	4.594.565	4.630.272	4.222.790	4.250.146
Schuld ratio	A/B	46,9%	47,2%	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)

	30.09.2020	31.12.2019
	(IFRS)	(IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.050.056	1.854.828
Kas en kasequivalenten	-5.105	-3.604
Netto financiële schulden	A 2.044.951	1.851.223
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	4.340.329	3.963.820
Reële waarde van de zonnepanelen	118.175	121.010
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	28.972	24.450
Totale portefeuille	B 4.487.477	4.109.280
Loan-to-value	A/B 45,6%	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 (x 1.000)		30.09.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.050.056	1.854.828
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-5.105	-3.604
Net debt (IFRS)	A	2.044.951	1.851.223
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	208.617	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.955	6.526
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		950	610
EBITDA (IFRS)	C	215.522	198.897
Net debt / EBITDA	A/C	9,5x	9,3x

in euro (x 1.000)		30.09.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.074.262	1.872.174
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-6.885	-4.433
Net debt (proportioneel)	A	2.067.377	1.867.741
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-101.423	-119.917
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.123	-1.065
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	1.964.831	1.746.759
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	208.617	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.955	6.526
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		1.434	1.026
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	216.006	199.313
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		26.918	18.193
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	242.923	217.506
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,1x	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

Blakebergen 15

B-1861 Wolvertem

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents

CEO

joost.uwents@wdp.eu

Mickael Van den Hauwe

CFO

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.