



WDP

WAREHOUSES
WITH BRAINS



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie Voorwetenschap

Woensdag 22 april 2020



01.01.2020-31.03.2020

Tussentijdse verklaring

- De EPRA-winst over Q1 2020 bedraagt 38,1 miljoen euro, een stijging met 14% ten opzichte van Q1 2019. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,22 euro, gestegen met 7% ten opzichte van Q1 2019.
- In de loop van het eerste kwartaal van 2020 kon een pakket van circa 110 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd in het kader van het groeiplan 2019-23.
- Met een robuuste balans met solide financiële ratio's, een sterke liquiditeitspositie en een vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain en die gekenmerkt wordt door een gediversifieerde en kwalitatieve klantenbasis, meent WDP goed gepositioneerd te zijn om de crisis ten gevolge van de Covid-19 pandemie te doorstaan.
- Voor 2020 bevestigt WDP het beoogd brutodividend van 0,80 euro (uitbetaalbaar in 2021, een stijging met 8% jaar-op-jaar), op basis van een verwachte EPRA-winst per aandeel van 0,95-1,00 euro (met inbegrip van de ingeschatte impact van de Covid-19 crisis, voorheen 1,00 euro). Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis.

Download [hier](#)



1. Samenvatting

- De EPRA-winst¹ over Q1 2020 bedraagt 38,1 miljoen euro, met name een stijging met 14,0% in vergelijking met 2019 (33,4 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over Q1 2020 bedraagt 0,22 euro, een stijging met 6,7% tegenover 0,21 euro in 2019.
- De bezettingsgraad³ bedraagt 98,1% op 31 maart 2020, stabiel tegenover 98,1% per 31 december 2019. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,0 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 maart 2020 bedraagt de loan-to-value⁴ 44,5% en de schuldgraad (proportioneel) 46,4%, tegenover respectievelijk 45,0% en 46,7% per 31 december 2019. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van ruim 550 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen.
- In het kader van het groeiplan 2019-23 kon gedurende het eerste kwartaal van 2020 een investeringsvolume van circa 110 miljoen euro worden geïdentificeerd, wat het totaal binnen het groeiplan op 650 miljoen euro brengt.
- Ten tijde van deze ongeziene Covid-19 crisis gaat de aandacht van WDP prioritair uit naar de gezondheid en de veiligheid van zijn medewerkers en al zijn partners. #TeamWDP is volledig operationeel via een digitale omgeving en moderne communicatietools en staat ter beschikking om zijn klanten bij te staan en samen met alle stakeholders door deze crisis te navigeren. WDP meent dat het goed gepositioneerd is qua balanssterkte, liquiditeit, portefeuille, klantenbasis en diversificatie om deze crisis en het daarmee gepaard gaande volatiele macro-economische en financieringsklimaat op te vangen.
- Voor 2020 verwacht WDP een EPRA-winst van 0,95-1,00 euro per aandeel (voorheen 1,00 euro, hoofdzakelijk gedreven door de verwachte vertraging in de oplevering van de projecten in uitvoering alsook een verwachte stijging in de voorziening voor dubieuze debiteuren). Op basis van deze vooruitzichten, 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.

In overeenstemming met de richtlijnen die door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden de door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) bij eerste vermelding in dit persbericht via voetnoot van hun definitie voorzien. Deze definitie zal ook steeds van een symbool (▼) worden vergezeld, teneinde de lezer op een overzichtelijke wijze te informeren dat de definitie een APM betreft. In hoofdstukken 9 en 10 van dit persbericht wordt bovendien een reconciliatie van deze indicatoren gegeven.

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

² ▼ EPRA-winst per aandeel betreft de EPRA-winst op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

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

⁴ ▼ 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.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2020

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 maart 2020 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 98,1%, stabiel tegenover 98,1% op het einde van 2019. Van de 13% huurcontracten die in 2020 op eerstvolgende vervaldatum komen, kon vandaag reeds 68% worden verlengd (waarvan 90% door bestaande klanten). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten. De verdere uitbouw van logistiek is cruciaal voor veel bedrijven - WDP ondervindt daardoor dat klanten niet onder hun engagementen trachten uit te komen (in vergelijking met de crisisperiode in 2009) en merkt dat de klanten en meer algemeen alle bedrijven bekijken hoe ze het beste door deze ongeziene crisis kunnen geraken. Ook na de crisis zullen verdere investeringen in de supply chain vereist zijn.

2.2 Acquisities en desinvesteringen

2.2.1 Aankopen

WDP heeft in de loop van het eerste kwartaal van 2020 geen acquisities gerealiseerd.

2.2.2 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 76%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is gestart in het najaar van 2019.

Bijkomend werd in de loop van 2020 de locatie te **Drunen** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 3,9 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd. Dit heeft betrekking op het resterende gedeelte van de site te **Anderlecht** en een kleine site te **Puurs** in België.

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

2.3 Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2020 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2020 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 182.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,9%, met een investeringsbedrag van circa 129 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 Heppignies, rue de Capilône 6C	Cora	1Q20	32.000	16
BE			32.000	16
2019-23				
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			69.000	64
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	1Q20	4.000	4
RO			81.000	49
Totaal			182.000	129



AFGEWERKTE PROJECTEN

2.4 Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 466 miljoen euro⁶, met een totale oppervlakte van circa 637.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,9%, (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 8,4% in Roemenië). Deze pipeline is 97% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,8 jaar.

2.4.1 Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2020 werden geïdentificeerd⁷

Nederland

Heerlen, Argostraat 14-16

Uitbreiding van de bestaande warehouse site met een oppervlakte van circa 26.000 m² voor de distributie van healthcare producten door een gerenommeerd 3PL-bedrijf. De oplevering van dit nieuwe gedeelte is voorzien voor het einde van 2020. Het investeringsbedrag voor WDP betreft circa 14 miljoen euro.

Luxemburg

Eurohub Sud

Realisatie van het aangekondigde vierde gebouw op deze locatie met een oppervlakte van 25.000 m² met voorziene oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2021. De commercialisatie van deze ruimte is alvast opgestart. Het investeringsbudget voor dit nieuwbouwmagazijn betreft in totaal circa 13 miljoen euro. Deze realisatie vormt het sluitstuk van de herontwikkeling van de multimodale, logistieke zone Eurohub Sud. In totaal zal WDP Luxembourg op deze locatie circa 100.000 m² aan nieuwbouwmagazijnen in portefeuille hebben.

Roemenië

Craiova

Voor Profi, reeds WDP-klant in Roemenië, wordt een nieuwbouwmagazijn van circa 58.000 m² gerealiseerd. De retailer zal deze locatie na oplevering – voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2021 – huren op basis van een contract van tien jaar. WDP voorziet een investeringsbedrag van circa 33 miljoen euro.

Timisoara

Eveneens voor Profi, wordt door WDP in Timisoara een warehouse site ontwikkeld tegen einde 2021. Dit nieuwe distributiecentrum zal een oppervlakte hebben van circa 57.000 m² en zal operationeel zijn tegen het einde van 2021. Profi tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. Het investeringsbedrag voor WDP betreft circa 38 miljoen euro.

⁶ Waarvan nog een bedrag van 283 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁷ 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).

2.4.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering⁸

Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum pre-Covid-19	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23					
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	1Q20	2Q20	9.000	4
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	4Q20	1Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	4Q20	3Q21	8.000	4
BE Heppignies	fully let	1Q21	4Q21	2.000	5
BE Lokeren, Industrieterrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	4Q20	4Q20	20.000	9
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	2Q20	4Q20	2.000	1
BE				103.190	116
2016-20					
LU Bettembourg (Eurohub Sud 3)	Trendy Foods / Sobolux / Fedex	1Q20	2Q20	25.000	12
2019-23					
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	n.r.	2Q21	25.000	13
LU				50.000	25
2019-23					
NL Bleiswijk, Prismaaan 17-19	CEVA Logistics	2Q20	2Q20	22.000	13
NL Bleiswijk, Prismaaan West 31	Boland	1Q21	1Q21	16.400	18
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 13	Drake & Farrell	3Q20	3Q20	17.000	16
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	3Q20	5.000	3
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	2Q21	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 14-16	3PL	n.r.	4Q20	26.000	14
NL Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q20	3Q20	12.500	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	4Q20	26.000	30
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	1Q20	2Q20	10.000	4
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	3Q20	55.000	33
NL				215.900	165
2016-20					
RO Buzau	Ursus Breweries	3Q20	4Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	3Q20	4Q20	45.000	24
2019-23					
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	4Q20	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	3Q20	3Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	1Q20	2Q20	2.000	2
RO Craiova	Profi	n.r.	2Q21	58.000	33
RO Slatina	Pirelli	3Q20	3Q20	62.000	40
RO Timisoara	Profi	n.r.	4Q21	57.000	38
RO				267.600	160
Totaal				636.690	466

Bovenstaand overzicht van de projecten in uitvoering houdt rekening met een vertraging in de oplevering als gevolg van de Covid-19 crisis en betreft een inschatting van de realisatie van de nieuwbouwprojecten in functie van de huidige situatie – WDP probeert om, samen met zijn partners bouwbedrijven, naar best vermogen en met voorrang van veiligheid en gezondheid van iedereen, de werven operationeel te houden daar waar dit van overheidswege is toegelaten. Concrete uitdagingen in dit verband vormen de veiligheidsmaatregelen die zijn opgelegd door de overheid in elk land, de aanvoer van bouwmaterialen alsook de beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten.

⁸ 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).



Het grootste chocolademagazijn ter wereld van Barry Callebaut **wint** Foreign Investment Trophy als beste buitenlandse investering in Vlaanderen.



PROJECTEN IN UITVOERING

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 Realisaties in de loop van 2020

- Zonnepanelenproject in Nederland

De tweede fase van het zonnepanelenproject in Nederland is in uitvoering, goed voor een extra capaciteit van in totaal 25 MWp, waarvan in de loop van 2019 een vermogen van 15 MWp werd geïnstalleerd. De installatie van een extra 5 MWp staat ingepland.

- Zonnepanelenproject in 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-statuu

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 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-statuu

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

Recent 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

⁹ De beperkte vennootschapsbelasting is gerelateerd aan verworpen uitgaven.

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.

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.

2.6.3 Nieuwe evolutie

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”.

2.6.4 Visie WDP

WDP is van mening dat de feiten en omstandigheden en het wettelijk 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 florierende 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.

¹⁰ Zie [persbericht](#) van 22 februari 2020.

2.6.5 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 (0,95-1,00 euro voor 2020).

2.7 Beheer van financiële middelen

- Nieuw financieringspakket bij IFC van 205 miljoen euro

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 9 jaar en zullen exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië die EDGE¹¹-gecertificeerd zijn.

- Nieuwe financiering

Bijkomend kon WDP in de loop van het eerste kwartaal van 2020 een bedrag van circa 100 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen.

¹¹ 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.

3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over Q1 2020 bedraagt 38,1 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,0% tegenover het resultaat van 33,4 miljoen euro in Q1 2019. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,22 euro, een stijging met 6,7% tegenover dezelfde periode vorig jaar.

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.

3.2 Kerncijfers

	31.03.2020	31.12.2019
Operatieel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	4.290,6	4.175,8
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,3	6,3
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	5,6	5,6
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,0	6,0
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	98,1	98,1
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	2,0	1,4
Operationele marge ⁶ (in %)	89,9	90,9
Financieel	31.03.2020	31.12.2019
Loan-to-value (in %) ⁷	44,5	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	46,4	46,7
Net debt / EBITDA (adjusted) ⁸ (in x)	8,0	8,0
Interest Coverage Ratio ⁹ (in x)	4,6	4,5
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ¹⁰	2,1	2,2
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,2
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,3	4,8
Hedge ratio ¹¹ (in %)	83,5	84,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹² (in jaren)	7,0	7,1
Resultaat (in miljoen euro)	31.03.2020	31.03.2019
Vastgoedresultaat	53,7	49,2
Operatieel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	48,3	44,7
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹³	-8,8	-9,7
EPRA-winst ¹⁴	38,1	33,4
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁵	32,8	22,4
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-16,0	-16,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-1,1	-1,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	53,7	38,6
Gegevens per aandeel (in euro)	31.03.2020	31.03.2019
EPRA-winst ¹⁶	0,22	0,21
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁷	0,19	0,14
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,09	-0,10
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,31	0,24
IFRS NAV ¹⁸	12,5	10,0
EPRA NAV ¹⁹	13,2	10,5
EPRA NNAV ²⁰	12,5	10,0

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

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

4. 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.

5. Like-for-like huurgroei: 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.

6. De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Op basis van een vergelijking Q1 2020 tegenover Q1 2019.

7. 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.

8. 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).

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

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

11. 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.

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

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

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

15. Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden 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.

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

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

18. 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.

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

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

3.3 EPRA-metrics

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN¹

	31.03.2020	31.12.2019
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	0,22	0,21
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	13,2	12,8
EPRA NNAV (in euro per aandeel) ⁴	12,5	12,2
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,6	5,6
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,6	5,6
EPRA-leegstand (in %)	2,0	2,1
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	10,2	9,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,8	9,1

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

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

Op basis van een vergelijking Q1 2020 tegenover Q1 2019.

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

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

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

3.4 Toelichting bij de resultatenrekening van het eerste kwartaal van 2020 (analytisch schema)

3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 53,7 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2020, een stijging met 9,2% tegenover vorig jaar (49,2 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 +2,0%¹², hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten alsook een stijging van de bezettingsgraad. Het vastgoedresultaat omvat tevens 2,7 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 2,4 miljoen euro vorig jaar, op basis van een hoger geïnstalleerd vermogen.

¹² ▽Like-for-like huurgroei: dit is de organische groei in 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.

BRUTOHUURINKOMSTEN PER LAND

(in euro x 1 000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹
I. Huurinkomsten	17.594	26.355	1.761	8.046	53.756	435
III. Met verhuur verbonden kosten ²	303	78	-95	-11	275	-3
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	17.897	26.433	1.665	8.035	54.031	432

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

2. De rubriek *Met verhuur verbonden kosten* omvat hoofdzakelijk *Waardeverminderingen op handelsvorderingen*.

3.4.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 48,3 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2020, een stijging met 7,9% tegenover dezelfde periode vorig jaar (44,7 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,4 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2020, een stijging met 1,0 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 het eerste kwartaal van 2020 89,9% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren (ter herinnering: de operationele marge is altijd iets lager in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21).

3.4.3 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)¹³ bedraagt -8,8 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2020, een verlaging tegenover vorig jaar (-9,7 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 -0,6 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.882,4 miljoen euro per 31 maart 2020 ten opzichte van 1.743,3 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,1% gedurende het eerste kwartaal van 2020, tegenover 2,2% in 2019.

3.4.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,1 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2020 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

¹³ ▽ Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten): dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over het eerste kwartaal van 2020 bedraagt 38,1 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,0% tegenover het resultaat van 33,4 miljoen euro in 2019. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 6,7% gestegen tot 0,22 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 6,9%.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep¹⁴ over het eerste kwartaal van 2020 bedraagt +32,8 miljoen euro of +0,19 euro per aandeel¹⁵. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +22,4 miljoen euro of +0,14 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor het eerste kwartaal van 2020: België (+9,0 miljoen euro), Nederland (+20,2 miljoen euro), Frankrijk (+0,9 miljoen euro), Roemenië (+2,3 miljoen euro) en Luxemburg (+0,5 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 35,3 miljoen euro. Deze herwaardering wordt hoofdzakelijk gedreven door de latente meerwaarden op de projecten (zowel gerealiseerd als in uitvoering). De rendementen en dus de waarderingen voor de onderliggende bestaande portefeuille bleven stabiel in het eerste kwartaal van 2020.

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹⁶ bedragen -16,0 miljoen euro of -0,09 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal van 2020 (tegenover -16,0 miljoen euro of -0,10 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 maart 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 betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

3.4.8 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

¹⁴ ▽ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep: gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minderwaarden ten opzichte van de laatste waardering van de vastgoeddeskundigen, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

¹⁵ ▽ Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) per aandeel – aandeel Groep: betreft het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁶ 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.

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 -1,1 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.

3.4.9 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 het eerste kwartaal van 2020 van 53,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 38,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 53,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 38,1 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.

3.5 Toelichting bij de balans per 31 maart 2020¹⁷

3.5.1 Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁸) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2020 4.168,1 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 zonnepanelen¹⁹, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.290,6 miljoen euro in vergelijking met 4.175,8 miljoen euro eind 2019.

Deze waarde van 4.290,6 miljoen euro omvat voor 3.846,7 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).²⁰ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 222,1 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Heppignies, Heerlen, Schiphol, Bleiswijk en Breda en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 99,3 miljoen euro.

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

¹⁷ 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.

¹⁸ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹⁹ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingmodel.

²⁰ Inclusief een gebruiksrecht van 47 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,3%²¹. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 6,2%.

STATISTIEKEN PORTEFEUILLE PER LAND

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	79	93	7	2	59	240
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.817.668	2.159.388	192.235	33.007	952.996	5.155.294
Grond (in m ²)	3.635.905	4.045.491	436.681	56.007	4.337.857	12.511.940
Fair value (in miljoen euro)	1.353,0	1.983,5	126,4	42,8	662,4	4.168,1
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	0,8%	1,0%	0,7%	2,0%	0,7%	0,9%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	4,2%	0,3%	2,2%	2,2%	2,3%	2,0%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,2	6,4	3,1	8,8	6,8	5,7
WDP brutohuurrendement ³	6,2%	5,9%	6,1%	6,4%	7,8%	6,3%
Effect leegstand	-0,3%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	5,5%	5,2%	5,5%	5,5%	7,3%	5,6%

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).

3.5.2 NAV per aandeel

De EPRA NAV per aandeel bedraagt 13,2 euro per 31 maart 2020. Dit betekent een stijging van 0,4 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 12,8 euro op 31 december 2019 als gevolg van de winstgeneratie en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel²² bedraagt 12,5 euro op 31 maart 2020 tegenover 12,2 euro per 31 december 2019.

3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.882,4 miljoen euro per 31 maart 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 204,7 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het commercial paper programma (181,8 miljoen euro) – de obligatie van 50 miljoen euro met vervaldatum in maart 2020 werd intussen terugbetaald vanuit de beschikbare middelen.

Het balanstotaal steeg van 4.222,8 miljoen euro per 31 december 2019 tot 4.339,8 miljoen euro per eind maart 2020. De schuldgraad (proportioneel) bleef stabiel op 46,4% per 31 maart 2020, ten opzichte van 46,7% per 31 december 2019. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet

²¹ 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).

²² 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.

tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 44,5% per 31 maart 2020.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2020 bedraagt 4,5 jaar²³. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 5,3 jaar²⁴. Op 31 maart 2020 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim 550 miljoen euro²⁵.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% in het eerste kwartaal van 2020. De Interest Coverage Ratio²⁶ is gelijk aan 4,6x voor dezelfde periode tegenover 4,5x voor het volledige boekjaar 2019. De indekkingsgraad of hedge ratio²⁷, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 83% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,0 jaar.

²³ Inclusief de korttermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁴ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker, op vraag van de vennootschap, beslissen het krediet te verlengen via een verlengingsoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,5 jaar.

²⁵ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

²⁶ 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.

²⁷ ▽ Hedge ratio: percentage van de schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

4. Verklaringen Covid-19 en vooruitzichten 2020

Na het eerder gecommuniceerde statement in het [WDP Jaarlijks financieel verslag 2019](#) rond de impact van Covid-19, wenst WDP zijn stakeholders verder te informeren als volgt:

- **Algemeen:** onze aandacht gaat in eerste instantie uit naar de gezondheid en veiligheid van de medewerkers en alle partners van WDP. Op dit moment is #TeamWDP volledig operationeel via een digitale omgeving en moderne communicatietools en staat het ter beschikking om de klanten bij te staan en samen met alle stakeholders door deze crisis te navigeren.
- **Financieel:** WDP heeft een robuuste balans met gezonde metrics zoals een schuldgraad van 46,4% (versus convenant op max. 65%) en een Interest Coverage Ratio van 4,6x (versus convenant op min. 1,5x). Qua liquiditeit is het commercial paper programma volledig ingedekt en WDP beschikt daarnaast over 550 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen waarmee het comfortabel de projecten in uitvoering (circa 650.000 m², 97% voorverhuurd, en waarvan per 31 maart 2020 nog 283 miljoen diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van schulden tot en eind 2021 (circa 220 miljoen euro) kan opvangen. Het voorgaande is eveneens zonder rekening te houden met de potentiële jaarlijkse impact van gereserveerde winsten en het keuzedividend (in 2019 gecombineerd 85 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 lockdown. WDP is zich bewust van de uitdagingen bij zijn klanten en een aantal van hen heeft aangegeven te kampen met kortetermijn liquiditeitsproblemen. WDP werkt momenteel, geval per geval en enkel bij gegronde redenen, met een aantal klanten binnen de portefeuille (op vandaag circa 10%) een oplossing uit inzake herschikkingen en verlengen van de betalingstermijnen - WDP heeft hierbij geen huurkortingen toestaan gelet op de belangrijke rol van de magazijnen. Dit zal gedurende de komende kwartalen tot een stijging in de klantenvorderingen leiden.
- **Betalingsgedrag klanten:** momenteel heeft WDP 95% van de huurgelden van maart 2020 ontvangen alsmede 85% van de vervallen huurfacturen van april 2020 (voor de maandhuren) en het tweede kwartaal van 2020 (voor de kwartaalhuren).
- **Projecten in uitvoering:** omwille van de benodigde veiligheidsmaatregelen afhankelijk per land, zullen er vertragingen optreden bij de uitvoering van de bouwwerven. WDP tracht dit, samen met zijn partners klanten en bouwbedrijven, naar best vermogen en met voorrang voor veiligheid en gezondheid voor iedereen, in goede banen te leiden. Momenteel zijn de meeste werven van WDP nog steeds operationeel, mits mogelijke hinder van beperktere capaciteit of vertraagde aanvoer van bouwmaterialen.
- **Vooruitzichten 2020:** op basis van het voorgaande verwacht WDP in 2020 een EPRA-winst per aandeel tussen 0,95-1,00 euro tegenover voorheen 1,00 euro, hoofdzakelijk gedreven door de verwachte vertraging in de oplevering van de projecten in uitvoering alsook een verwachte stijging

in de voorziening voor dubieuze debiteuren. Op basis van deze vooruitzichten 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 nog steeds uit van een bezettingsgraad van minimaal gemiddeld 97% voor 2020 en een schuldgraad die lager dan 50% blijft (op basis van de huidige waardering van de portefeuille).

- **Lange termijn perspectief:** op langere termijn denkt WDP dat de structurele tendensen intact zijn – zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en vraag naar duurzaamheid die leiden tot aangepaste consumptie en distributienetwerken en dus vraag naar logistieke ruimte. WDP vermoedt dat deze wijzigingen versterkt zullen worden door deze crisis omwille van een verhoogd aandeel in food e-commerce en een terugkeer naar lokale productie dicht bij de consument. Wat de implicaties zijn op de uitvoering van het business plan 2019-23, is vandaag nog niet in te schatten, aangezien de gevolgen van de economische recessie uitgelokt door deze crisis vandaag nog niet volledig zichtbaar zijn.
- **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.

5. Buitengewone Algemene Vergadering en jaarlijkse Algemene Vergadering van 29 april 2020

WDP verwijst naar de oproeping tot de Buitengewone Algemene Vergadering en de jaarlijkse Algemene Vergadering van 29 april 2020 zoals bezorgd aan de aandeelhouders op naam en zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad en De Standaard op 27 maart 2020 en beschikbaar op de [website](#) van de Vennootschap (hierna de Vergaderingen). De Vergaderingen worden gehouden om 9.30u (Buitengewone Algemene Vergadering) en om 10u (jaarlijkse Algemene Vergadering) op de zetel van de Vennootschap te B-Wolvertem, Blakebergen 15.

Gezien de uitzonderlijke situatie met betrekking tot Covid-19 en opdat de gezondheid en de veiligheid van alle deelnemers aan de Vergaderingen kan worden gegarandeerd, benadrukte de Raad van Bestuur reeds via de oproeping dat aandeelhouders de mogelijkheid hebben om hun stem per volmacht of op afstand per brief uit te brengen. Bijkomend wenst de Raad van Bestuur zich bovendien te beroepen op de mogelijkheden die worden geboden in artikel 6 van het *Koninklijk Besluit nr. 4 houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de Covid-19 pandemie* (hierna het Volmachtenbesluit). De Raad van Bestuur heeft aldus besloten om zowel de Buitengewone Algemene Vergadering als de jaarlijkse Algemene Vergadering te laten plaatsvinden achter gesloten deuren en dus zonder fysieke aanwezigheid van aandeelhouders of andere personen die anderszins het recht hebben om deze Vergaderingen bij te wonen.

Concreet betekent dit voor de aandeelhouders het volgende:

1. De aandeelhouders kunnen hun rechten uitsluitend uitoefenen door voorafgaand aan de Vergaderingen:
 - hetzij op afstand te stemmen door middel van het [stemformulier](#) beschikbaar op de website van WDP ;
 - hetzij een volmacht te verlenen aan Johanna Vermeeren, General Counsel van WDP, door middel van de [volmacht](#) beschikbaar op de website van WDP. Enkel volmachten met specifieke steminstructies zullen worden weerhouden bij de stemming.
2. De aangevulde en rechtsgeldig ondertekende [volmachten](#) en [stemformulieren](#) dienen overgemaakt te worden aan WDP per brief of e-mail shareholdersmeetings@wdp.eu en dienen WDP [ten laatste op zaterdag 25 april 2020](#) te bereiken. WDP wijst erop dat een gescande of een gefotografeerde kopie van deze documenten volstaat. De specifieke steminstructies in geldige volmachten die WDP reeds ontving, maar waarvan de volmachthouder niet Johanna Vermeeren is, zullen wel mee in aanmerking genomen worden, zonder dat de volmachthouder op de Vergaderingen aanwezig kan zijn.
3. Voor het overige dienen de aandeelhouders zich aan de toelatingsformaliteiten te blijven houden zoals uiteengezet in de oproeping, waaronder het respecteren van een uiterlijke datum tot [bevestiging van deelname](#), met name [donderdag 23 april 2020](#).

4. Zoals reeds aangegeven in de oproeping, kunnen de aandeelhouders schriftelijk vragen stellen aan de Raad van Bestuur of de commissaris. Deze vragen kunnen per brief of via e-mail shareholdersmeetings@wdp.eu overgemaakt worden en dienen WDP ten laatste op zaterdag 25 april 2020 te bereiken. De schriftelijke antwoorden op deze vragen zullen zo snel als mogelijk bekend gemaakt worden op de website van de Vennootschap en dit uiterlijk op 29 april 2020 vóór de stemming.

De oproeping met al haar bijlagen is beschikbaar op de [website](#) van WDP. Deze bleven ongewijzigd ten aanzien van de oproeping zoals gepubliceerd op 27 maart 2020. Aandeelhouders dienen wel rekening te houden met de gewijzigde deelnameformaliteiten zoals hierboven uiteengezet.

Voor alle duidelijkheid wordt benadrukt dat de agenda van de beide Vergaderingen (inclusief het voorgestelde dividend) ongewijzigd blijft.

Meer toelichting hieromtrent is beschikbaar in de oproeping of door rechtstreeks contact op te nemen met de Vennootschap via de contactgegevens verder in dit persbericht.

6. Financiële agenda

23 APRIL 2020

Uiterste datum bevestiging van deelname aan de Buitengewone Algemene Vergadering en de jaarlijkse Algemene Vergadering op 29 april 2020

25 APRIL 2020

Uiterste datum indienen volmachten en stemformulieren voor de Buitengewone Algemene Vergadering en de jaarlijkse Algemene Vergadering op 29 april 2020

29 APRIL 2020

Buitengewone Algemene Vergadering en jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2019

4 MEI 2020

Ex-date dividend 2019

5 MEI 2020

Record date dividend 2019

27 MEI 2020

Payment date dividend 2019

31 JULI 2020

Bekendmaking resultaten HY 2020 en publicatie van het Halfjaarlijks financieel verslag 2020

21 OKTOBER 2020

Bekendmaking resultaten Q3 2020

29 JANUARI 2021

Bekendmaking jaarresultaten 2020

28 APRIL 2021

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2020

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

7. Financiële overzicht – Kerncijfers 31 maart 2020 – analytisch (resultaten en balans)

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN

(in euro x 1.000)	Q1 2020	Q1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	54.031	49.099	4.931	10,0%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	190	-190	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	2.740	2.374	367	15,5%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.064	-2.460	-605	n.r.
Vastgoedresultaat	53.707	49.203	4.504	9,2%
Vastgoedkosten	-2.252	-1.796	-456	25,4%
Algemene kosten van de vennootschap	-3.185	-2.689	-496	18,4%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	48.269	44.717	3.552	7,9%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-8.815	-9.672	857	-8,9%
Belastingen op EPRA-winst	-230	-656	425	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-250	-230	-20	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	139	119	20	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.048	-878	-170	19,3%
EPRA-winst	38.066	33.400	4.665	14,0%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	34.504	24.331	10.173	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-20	-235	214	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.612	-1.069	-543	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	504	-493	997	n.r.
Resultaat op de portefeuille	33.377	22.535	10.841	n.r.
Minderheidsbelangen	-576	-152	-424	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	32.800	22.383	10.417	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.988	-15.964	-23	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.988	-15.964	-23	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-15.988	-15.964	-23	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.175	-1.210	35	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.175	-1.210	35	n.r.
Minderheidsbelangen	39	33	6	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.136	-1.178	42	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	55.327	39.639	15.689	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.585	-997	-588	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	53.742	38.642	15.101	n.r.

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	Q1 2020	Q1 2019	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,22	0,21	0,01	6,7%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,19	0,14	0,05	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,09	-0,10	0,01	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,31	0,24	0,07	n.r.
EPRA-winst ²	0,22	0,21	0,01	6,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	172.489.205	161.429.730	11.059.475	6,9%
Aantal aandelen in omloop per einde periode	172.489.205	161.429.730	11.059.475	6,9%

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 BALANS

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	31.03.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	507	422	84	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.115.842	4.002.340	113.502	2,8%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	126.724	125.244	1.480	1,2%
Financiële vaste activa	4.934	4.743	191	4,0%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.947	4.162	-215	-5,2%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	20.550	19.707	843	4,3%
Vaste activa	4.272.504	4.156.619	115.885	2,8%
Activa bestemd voor verkoop	3.944	5.779	-1.834	n.r.
Handelsvorderingen	25.135	15.364	9.771	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24.778	34.249	-9.471	n.r.
Kas en kasequivalenten	3.801	3.604	197	n.r.
Overlopende rekeningen	9.681	7.175	2.507	n.r.
Vlottende activa	67.340	66.171	1.169	n.r.
Totaal activa	4.339.845	4.222.790	117.054	n.r.
Kapitaal	185.746	185.746	0	0,0%
Uitgiftepremies	876.849	876.849	0	0,0%
Reserves	1.042.860	647.590	395.270	61,0%
Nettoresultaat van het boekjaar	53.742	393.732	-339.990	-86,4%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.159.198	2.103.917	55.281	2,6%
Minderheidsbelangen	47.523	45.944	1.579	3,4%
Eigen vermogen	2.206.721	2.149.861	56.860	2,6%
Langlopende verplichtingen	1.835.967	1.707.475	128.492	7,5%
Langlopende financiële schulden	1.677.765	1.568.199	109.566	7,0%
Andere langlopende verplichtingen	158.202	139.276	18.926	13,6%
Kortlopende verplichtingen	297.157	365.454	-68.298	-18,7%
Kortlopende financiële schulden	204.677	286.629	-81.952	-28,6%
Andere kortlopende verplichtingen	92.480	78.826	13.654	17,3%
Verplichtingen	2.133.124	2.072.929	60.194	2,9%
Totaal passiva	4.339.845	4.222.790	117.054	2,8%

KERNRATIO'S

(in euro per aandeel)	31.03.2020	31.12.2019	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	12,5	12,2	0,3	2,6%
EPRA NAV	13,2	12,8	0,4	3,4%
Koers van het aandeel	26,2	23,2	3,0	12,9%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	98,3%	81,5%	16,8%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	4.290,6	4.175,8	114,8	2,7%
Loan-to-value	44,5%	45,0%	-0,6%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	46,4%	46,7%	-0,2%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,0x	8,0x	0,0x	n.r.

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.

8. Financiële overzicht – Resultatenrekening en balans 31 maart 2020 – IFRS

RESULTATENREKENING

(in euro x 1 000)	Q1 2020	FY 2019	Q1 2019
Huurinkomsten	53.756	202.748	49.124
Met verhuur verbonden kosten	275	184	165
Nettohuurresultaat	54.031	202.932	49.289
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	10.989	18.226	10.151
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-14.427	-21.238	-13.112
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.114	16.646	2.874
Vastgoedresultaat	53.707	216.566	49.203
Technische kosten	-1.531	-4.552	-1.086
Commerciële kosten	-168	-656	-174
Beheerskosten vastgoed	-553	-2.037	-536
Vastgoedkosten	-2.252	-7.245	-1.796
Operationeel vastgoedresultaat	51.454	209.321	47.407
Algemene kosten van de vennootschap	-3.185	-11.034	-2.689
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.175	-6.526	-1.210
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	47.094	191.761	43.507
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-20	10	-235
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.504	285.353	24.331
Operationeel resultaat	81.578	477.124	67.603
Financiële inkomsten	220	453	272
Netto-intrestkosten	-8.832	-39.411	-9.634
Andere financiële kosten	-202	-1.257	-310
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-15.988	-29.883	-15.964
Financieel resultaat	-24.802	-70.099	-25.636
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	643	3.117	-374
Resultaat vóór belastingen	57.419	410.142	41.593
Belastingen	-2.092	-10.672	-1.954
Nettoresultaat	55.327	399.470	39.639
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	1.585	5.738	997
Aandeelhouders van de Groep	53.742	393.732	38.642
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	172.489.205	164.047.016	161.429.730
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,31	2,40	0,24
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,31	2,40	0,24

BALANS - ACTIVA

(in euro x 1 000)	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Vaste activa	4.272.504	4.156.619	3.534.217
Immateriële vaste activa	507	422	238
Vastgoedbeleggingen	4.115.842	4.002.340	3.389.516
Andere materiële vaste activa	126.724	125.244	122.064
Financiële vaste activa	4.934	4.743	7.281
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.947	4.162	4.856
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	20.550	19.707	10.262
Vlottende activa	67.340	66.171	60.843
Activa bestemd voor verkoop	3.944	5.779	4.127
Handelsvorderingen	25.135	15.364	20.926
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	24.778	34.249	21.065
Kas en kasequivalenten	3.801	3.604	5.241
Overlopende rekeningen	9.681	7.175	9.484
Totaal activa	4.339.845	4.222.790	3.595.060

BALANS - PASSIVA

(in euro x 1 000)	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2019
Eigen vermogen	2.206.721	2.149.861	1.650.675
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	2.159.198	2.103.917	1.619.691
Kapitaal	185.746	185.746	176.664
Uitgiftepremies	876.849	876.849	646.286
Reserves	1.042.860	647.590	758.098
Nettoresultaat van het boekjaar	53.742	393.732	38.642
II. Minderheidsbelangen	47.523	45.944	30.984
Verplichtingen	2.133.124	2.072.929	1.944.386
I. Langlopende verplichtingen	1.835.967	1.707.475	1.687.736
Voorzieningen	357	357	357
Langlopende financiële schulden	1.677.765	1.568.199	1.570.095
Andere langlopende financiële verplichtingen	139.636	122.501	111.420
Handelsschulden en andere langlopende schulden	3.037	3.061	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	15.172	13.357	5.864
II. Kortlopende verplichtingen	297.157	365.454	256.650
Kortlopende financiële schulden	204.677	286.629	173.222
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	67.833	51.944	58.115
Andere kortlopende verplichtingen	7.044	8.300	9.338
Overlopende rekeningen	17.435	18.413	15.807
Totaal passiva	4.339.845	4.222.790	3.595.060

9. EPRA Performance measures²⁸

EPRA-WINST

in euro (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Winst per IFRS-resultatenrekening	53.742	38.642
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	-33.329	-23.121
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-34.504	-24.331
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.175	1.210
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	20	235
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	15.988	15.964
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	1.612	1.069
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-504	493
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	537	119
EPRA-winst	38.066	33.400
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	172.489.205	161.429.730
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,22	0,21

EPRA NAV

in euro (x 1 000)	31.03.2020	31.12.2019
IFRS NAV	2.159.198	2.103.917
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,5	12,2
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	2.159.198	2.103.917
Omvat (niet):		
(IV) Reële waarde van de financiële instrumenten	97.806	81.819
(V.a) Uitgestelde belastingen	19.719	17.769
EPRA NAV	2.276.723	2.203.505
Aantal aandelen	172.489.205	172.489.205
EPRA NAV per aandeel (in euro)	13,2	12,8
EPRA NAV	2.276.723	2.203.505
Omvat:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-97.806	-81.819
II. Reële waarde van financiële schulden	718	-8.097
III. Uitgestelde belastingen	-19.719	-17.769
EPRA NNAV	2.159.916	2.095.820
Aantal aandelen	172.489.205	172.489.205
EPRA NNAV per aandeel (in euro)	12,5	12,2

²⁸ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association.

EPRA-KOSTRATIO

in euro (x 1 000)

		Q1 2020	FY 2019
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-6.186	-21.546
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	151	-256
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-899	-3.012
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-2.252	-7.245
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-3.185	-11.034
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	260	954
V.	Operationele kosten van joint ventures	-168	-451
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	76	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	536	1.567
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	-5.482
IX.	Directe leegstandskosten	213	871
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	-5.268
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	53.756	201.788
	Min nettohuur concessiegronden	-395	-1.633
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	435	1.481
	Min nettohuur concessiegronden	-36	-112
	Brutohuurinkomsten	C	53.760
			201.523
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	10,2%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,8%

EPRA NIY EN EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)

		31.03.2020	31.12.2019
	Vastgoedbeleggingen - volle eigendom	4.115.842	4.002.340
	Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures	47.353	46.099
	Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies	-388.224	-318.257
	Afgewerkte vastgoedportefeuille	3.774.970	3.611.775
	Toelage voor geraamde aankoopkosten	159.360	152.819
	Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	3.934.330
	Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten	231.268	220.990
	Vastgoedkosten	-10.712	-10.644
	Geannualiseerde nettohuurgelden	B	220.556
	Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli	0	0
	Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	220.556
			210.346
	EPRA NIY	B/A	5,6%
	EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,6%

10. Alternative Performance Measures²⁹

RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (INCLUSIEF AANDEEL JOINT VENTURES) -

AANDEEL GROEP

in euro (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	34.504	24.331
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-20	-235
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-1.612	-1.069
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	504	-493
Resultaat op de portefeuille	33.377	22.535
Minderheidsbelangen	-576	-152
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	32.800	22.383

VARIATIES IN BRUTOHUURINKOMSTEN BIJ ONGEWIJZIGDE PORTEFEUILLE

in euro (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	46.850	45.928
Projecten	6.077	2.939
Aankopen	1.263	54
Verkopen	0	250
Totaal	54.191	49.171
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-435	-236
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	190
Huurinkomsten (IFRS)	53.756	49.124

²⁹ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 9. EPRA Performance measures.

GEMIDDELDE KOST VAN DE SCHULD

in euro (x 1 000)	Q1 2020	FY 2019
Financieel resultaat (IFRS)	-24.802	-70.099
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15.988	29.883
Geactiveerde intercalaire intresten	-1.604	-3.471
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	583	2.300
Overige financiële kosten en opbrengsten	-220	-246
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-43	-146
Effectieve financiële lasten	A	-10.100
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.868.635	1.835.658
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	19.302	21.189
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B	1.887.936
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B	2,1%

OPERATIONELE MARGE

in euro (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Vastgoedresultaat (IFRS)	53.707	49.203
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	48.269	44.717
Operationele marge	89,9%	90,9%

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

in euro (x 1 000)	Q1 2020	Q1 2019
Financieel resultaat	-24.802	-25.636
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	15.988	15.964
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-8.815	-9.672

HEDGE RATIO

in euro (x 1 000)		31.03.2020	31.12.2019
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.171.773	1.172.364
Financiële schulden aan vaste rentevoet		51.147	51.252
Obligaties aan vaste rentevoet		366.500	366.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	1.589.420	1.590.116
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.882.442	1.854.828
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		21.257	17.346
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	1.903.698	1.872.174
Hedge ratio	A/B	83,5%	84,9%

SCHULDGRAAD

in euro (x 1 000)		31.03.2020 (IFRS)	31.03.2020 (proportioneel)	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.133.124	2.163.282	2.072.929	2.100.285
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		357	357	357	357
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		97.806	97.806	81.819	81.819
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		15.172	18.061	13.357	15.908
- II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - E. Kortlopende financiële schulden - Andere: Afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		17.435	17.643	18.413	18.418
Totale schuldenlast	A	2.002.353	2.029.415	1.958.984	1.983.784
Totale activa van de balans		4.339.845	4.370.003	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	4.339.845	4.370.003	4.222.790	4.250.146
Schuldratio	A/B	46,1%	46,4%	46,4%	46,7%

LOAN-TO-VALUE

in euro (x 1 000)		31.03.2020 (IFRS)	31.12.2019 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden		1.882.442	1.854.828
Kas en kasequivalenten		-3.801	-3.604
Netto financiële schulden	A	1.878.640	1.851.223
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		4.075.474	3.963.820
Reële waarde van de zonnepanelen		122.443	121.010
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		25.484	24.450
Totale portefeuille	B	4.223.402	4.109.280
Loan-to-value	A/B	44,5%	45,0%

NET DEBT / EBITDA (ADJUSTED)

in euro (x 1 000)		31.03.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.882.442	1.854.828
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-3.801	-3.604
Net debt (IFRS)	A	1.878.640	1.851.223
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	195.349	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		6.491	6.526
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		630	610
EBITDA (IFRS)	C	202.469	198.897
Net debt / EBITDA	A/C	9,3x	9,3x

in euro (x 1 000)		31.03.2020	31.12.2019
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		1.903.698	1.872.174
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-8.072	-4.433
Net debt (proportioneel)	A	1.895.626	1.867.741
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-99.188	-119.917
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.095	-1.065
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	1.795.344	1.746.759
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	195.349	191.761
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		6.491	6.526
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		1.146	1.026
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	202.985	199.313
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		21.522	18.193
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	224.507	217.506
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,0x	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 circa 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)



11. 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.