



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

PERSBERICHT

Vrijdag 31 januari 2020, 07u00
Gereguleerde informatie



www.wdp.eu

Jaarlijkse resultaten over de periode 01.01.2019 – 31.12.2019

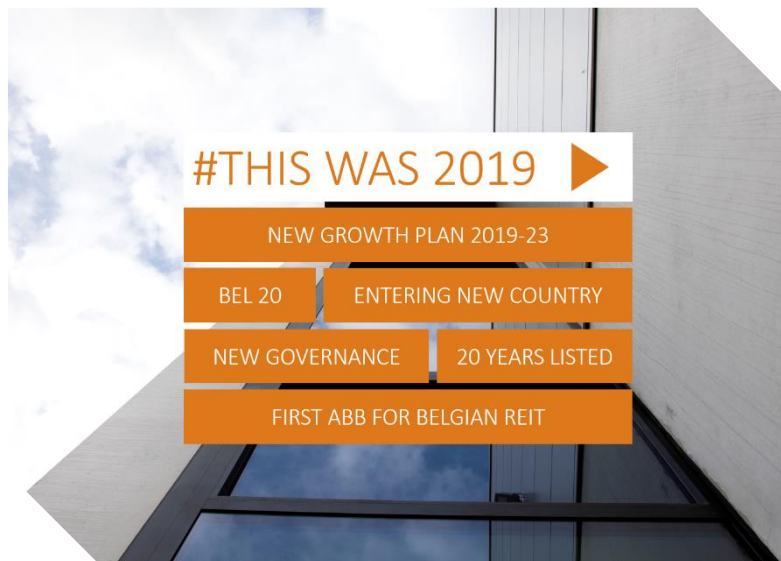
2019:

- ▶ EPRA-winst van 0,93 per aandeel, een stijging met 8%, conform de verwachtingen
- ▶ Dividend bevestigd van 0,74 euro per aandeel, eveneens een stijging met 8%
- ▶ Uitstekende start van het groeiplan 2019-23: gedurende 2019 kon reeds een volume van circa 550 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd
- ▶ 2019, het jaar waarin WDP de twintigste verjaardag van zijn beursnotering in Brussel vierde, kende een aantal opmerkelijke hoogtepunten, waaronder de opname in de BEL 20 index, de intrede in een nieuw land (Duitsland), enkele belangrijke wijzigingen in de governance structuur en de eerste kapitaalverhoging via ABB voor een BE-REIT

2019-23:

- ▶ Ambitie van een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,15 euro in 2023
- ▶ Op basis van een beoogde jaarlijkse portefeuillegroei van 10%

2



Het aandeel WDP werd op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. Alle tabellen en historische cijfers die zijn opgenomen in dit persbericht, werden in die zin aangepast.

1. Samenvatting

- ▶ De EPRA-winst¹ over 2019 bedraagt 152,4 miljoen euro, met name een stijging met 13,4% in vergelijking met 2018 (134,4 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel² over 2019 bedraagt 0,93 euro, een stijging met 8,3% tegenover 0,86 euro in 2018.
- ▶ Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over 2019 bedraagt 393,7 miljoen euro, mede gedreven door een variatie in de onderliggende waarde van de vastgoedportefeuille van 287,9 miljoen euro. Het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep per aandeel over 2019 bedraagt 2,40 euro, tegenover 2,10 euro in 2018.
- ▶ De bezettingsgraad³ bedraagt 98,1% op 31 december 2019, tegenover 97,5% per 31 december 2018. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 6,0 jaar (inclusief zonnepanelen).
- ▶ Op 31 december 2019 bedraagt de loan-to-value⁴ 45,0% en de schuldgraad (proportioneel) 46,7%, tegenover respectievelijk 50,0% en 51,8% per 31 december 2018.
- ▶ De EPRA NAV⁵ bedraagt 12,8 euro op 31 december 2019, tegenover 10,2 euro op 31 december 2018. De IFRS NAV bedraagt 12,2 euro op 31 december 2019, tegenover 9,8 euro op 31 december 2018.
- ▶ Het nieuwe strategische groeiplan 2019-23 kent een uitstekende start: in de loop van 2019 kon immers in totaal voor circa 550 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden geïdentificeerd.
- ▶ WDP blijft trouw aan zijn strategie van synchrone uitgifte van schulden en eigen vermogen in lijn met het investeringsritme. Zo werd de kapitaalbasis in 2019 versterkt met circa 285 miljoen euro via gereserveerde winsten, het keuzedividend en de kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)⁶ die voor het eerst door een Belgische GVV werd gerealiseerd.
- ▶ Precies in het jaar dat WDP de twintigste verjaardag van zijn beursnotering in Brussel viert, is de onderneming opgenomen in de BEL 20. De effectieve opname is ingegaan op 18 maart 2019.

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 8 en 9 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 ▼ De 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.

⁵ ▼ EPRA NAV: 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. Zie ook www.epra.com.

⁶ Vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek.

- ▶ WDP en VIB Vermögen zijn in een partnership getreden via de joint venture WDP & VIB⁷ met de ambitie om hun vastgoedportefeuille regionaal uit te breiden in de Duitse regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Beide vennootschappen houden elk 50 % van deze joint venture aan. De joint venture WDP & VIB heeft meteen ook een overeenkomst getekend voor de aankoop van een perceel grond van circa 80.000 m² voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek pand in Gelsenkirchen (Duitsland).
- ▶ Vanaf 1 oktober 2019 is de rechtsvorm van WDP omgezet van een Comm. VA met een statutaire zaakvoerder, in een NV met een monistische Raad van Bestuur.
- ▶ Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7.
- ▶ WDP formuleerde en implementeerde in de loop van 2019 een meerjarige ESG Roadmap voor de periode 2019-23 met duidelijke acties in lijn met het eerder geïmplementeerde WDP ESG Framework. WDP wenst op deze manier zijn maatschappelijke rol te vervullen via een aantal concrete doelen.
- ▶ Voor 2020 verwacht WDP een EPRA-winst van 1,00 euro per aandeel (een stijging van 8%). Op basis van deze vooruitzichten, wordt een dividend voor 2020 (uitbetaalbaar in 2021) vooropgesteld van 0,80 euro bruto per aandeel, eveneens een stijging van 8% ten opzichte van 2019.⁸
- ▶ Bovenstaande realisaties zetten wind in de zeilen voor de uitvoering van het groeiplan 2019-23. Op basis hiervan ambieert WDP voor 2023 een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,15 euro (tegenover 1,15 euro bij de start van het groeiplan).⁸

⁷  Zie de [persberichten](#) van 6 juni 2019 en van 19 december 2019.

⁸ Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de vraag naar logistiek vastgoed) en een normaal aantal uren zonneschijn.

2. Operationele en financiële activiteiten tijdens 2019

2.1 Bezettingsgraad en verhuringen

Op 31 december 2019 bereikte de vastgoedportefeuille een bezettingsgraad van 98,1% tegenover 97,5% op het einde van 2018, hetgeen de dynamiek van de logistieke markt weerspiegelt. De huurcontracten die in 2019 op eerstvolgende vervaldatum kwamen (15% van de totale huurcontracten), konden nagenoeg allemaal worden verlengd (waarvan bijna 80% met bestaande klanten). Dit bevestigt opnieuw het vertrouwen van de klanten.

2.2 Acquisities en desinvesteringen

2.2.1 Aankopen

In de loop van 2019 konden een aantal acquisities worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van circa 124 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 5,7%⁹.

2.2.2 Aankopen die in de loop van het vierde kwartaal van 2019 werden gerealiseerd

Nederland

NEW

WDP breidt zijn bestaande partnership met horecagroothandel Sligro uit aan de hand van een sale and lease back van de Sligro warehouses te **DEVENTER** en **BREDA**¹⁰. Deze transactie kadert in Sligro's uitrol van een nieuw distributienetwerk in Nederland. Het betreft de overname en verhuur van twee hoogwaardige warehouses met diepvries- en koelruimtes die BREEAM Outstanding-gecertificeerd¹¹ zijn, voor een investeringsbedrag van circa 20 miljoen euro respectievelijk circa 22 miljoen euro. Beide panden hebben een oppervlakte van elk circa 25.000 m². Sligro zal de panden huren op basis van een triple net huurcontract van 15 jaar.

NEW

SCHIPHOL LOGISTICS PARK: de bestaande WDP-locatie aan de Pudongweg/Incheonweg te Schiphol, gelegen naast de panden voor DSV en Kuehne

⁹ Exclusief grondreserve.

¹⁰ De finale overdracht van dit pand is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2020.

¹¹ BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable, Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

+ Nagel, wordt uitgebreid met een grondpotentieel voor de toekomst van ruim 30.000 m². Het investeringsbudget voor deze aankoop betreft circa 10 miljoen euro.

Roemenië



CLUJ – APAHIDA: aankoop van een multitenantlocatie van ongeveer 17.000 m² voor verpakkingsspecialist Ulma en logistiek dienstverlener Aquila. Het investeringsbedrag betreft circa 11 miljoen euro.

2.2.3 Overzicht van alle aankopen in de loop van 2019

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
<i>2019-23</i>			
NL Schiphol Logistics Park	land reserve	30.200	10
NL Zwolle, Galvaniweg	food retailer	52.000	38
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg 84	De Jong	7.700	10
NL Heerlen	land reserve	80.000	7
NL Breda, Kapittelweg	Sligro	25.900	22
NL Deventer, Nering Bögelweg 40	Sligro	25.250	20
NL		221.050	107
<i>2019-23</i>			
RO Cluj-Napoca	land reserve	80.000	6
RO Cluj-Apahida	Ulma / Aquila	17.000	11
RO		97.000	17
Totaal		318.050	124

2.3 Verkopen

LEUVEN, VAART 25-35: inspeland op de vraag naar meer woongelegenheid in dit deel van de stad, wordt het bestaande Hungaria-gebouw omgebouwd tot een residentiële woontoren via 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.¹² Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 73%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is gestart in het najaar van 2019.

Bijkomend werden in de loop van 2019 de locaties te **SINT-NIKLAAS**, **BOORTMEERBEEK (LEUVENSESTEENWEG 238)**, **LEUVEN – WILSELE** en een gedeelte van de site te **ANDERLECHT** verkocht. Momenteel staat een bedrag van 5,8 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 en de site te **DRUNEN** in Nederland.

¹²  Zie [persbericht](#) van 30 april 2015.

2.4 Projecten die in de loop van 2019 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2019 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 361.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,2%, met een investeringsbedrag van circa 216 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
2016-20				
BE Tongeren, Heersterveldweg 17	GLS	4Q19	5.000	8
2019-23				
BE WDPort of Ghent	Distrilog	4Q19	10.000	4
BE			15.000	12
2016-20				
NL Arnhem, Bedrijvenpark Ijsseloord 2	Bunzl	2Q19	20.250	18
NL Barendrecht, Dierensteinweg 30 (C-D)	The Greenery	1Q19	23.700	10
NL Bleiswijk, Prismaaan West 43	Hoogsteder	2Q19	8.000	7
NL Bleiswijk, Snelliuslaan 15	Konings-Zuivel	2Q19	8.000	6
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q19	55.000	27
NL Heinenoord, Bedrijvenpark Hoekse Waard	VCKG Holding / New Corp Logistics	1Q19	22.075	18
NL Zwolle, Mindenstraat 7	Altrex	2Q19	3.885	2
NL Zwolle	wehkamp	1Q19	25.000	24
NL			165.910	112
2016-20				
RO Brazi	Carrefour	3Q19	11.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen Shop	3Q19	2.500	2
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Metro	4Q19	58.000	33
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q19	22.000	10
2019-23				
RO Bucharest - Dragomiresti	Arcese	3Q19	3.800	2
RO Bucharest - Dragomiresti	Mediapost	3Q19	10.000	5
RO Bucharest - Dragomiresti	In commercialisation	4Q19	20.000	11
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Toya	4Q19	8.600	4
RO Oradea	Sogefi	4Q19	34.000	16
RO Paulesti	Iron Mountain	4Q19	10.500	5
RO			180.400	92
Totaal			361.310	216



2.5 Projecten in uitvoering

8

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 480 miljoen euro¹³, met een totale oppervlakte van circa 637.000 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,8%, (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 8,2% in Roemenië). Deze pipeline is 100% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar.

2.5.1 Projecten die in de loop van het vierde kwartaal van 2019 werden geïdentificeerd

België

LONDERZEEL, WEVERSTRAAT 27-29: op de bestaande te herontwikkelen WDP-site aan de Weversstraat 27-29 in Londerzeel, zal een state-of-the-art duurzaam en innovatief nieuwbouwproject worden opgetrokken voor de distributie-activiteiten van Colruyt. Het nieuwe distributiecentrum zal, gezien de strategische ligging langs de A12-autosnelweg Brussel-Antwerpen, de efficiëntie van de goederenstroom verder optimaliseren. WDP zal dit nieuwbouwmagazijn van ongeveer 20.000 m² ontwikkelen,

¹³ Waarvan nog een bedrag van 262 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

met voorziene oplevering tegen het einde van 2020. Het investeringsbudget bedraagt circa 9 miljoen euro¹⁴.

NEW

HEPPIGNIES: een nieuwbouwmagazijn wordt uitgebreid met circa 2.000 m² (voorziene oplevering: Q1 2021). Het investeringsbedrag voor deze uitbreiding betreft circa 5 miljoen euro voor WDP.

NEW

GEEL, HAGELBERG 12: opnieuw een uitbreiding van een bestaande locatie. Het distributiecentrum van Distrilog, gelegen in de industriezone Geel-ENA23¹⁵, wordt voorzien van een additionele oppervlakte van ongeveer 8.000 m² en zal eind 2020 in gebruik kunnen worden genomen. De looptijd van deze nieuwe zone wordt gealigneerd met het bestaande huurcontract voor de totaliteit van de site dat een looptijd heeft van 6 jaar. Het investeringsbudget bedraagt circa 4 miljoen euro.

Nederland

'S-HERTOGENBOSCH, KETELAARSKAMPWEG/ZANDZUIGERSTRAAT: WDP zal een distributiecentrum realiseren op eigen grond in 's-Hertogenbosch. Het terrein, waar ooit de depots van Total Fina, metaalhandel Huiskens-van Erp en een warmtekrachtcentrale van Essent gevestigd waren, is volledig gesaneerd en wordt op duurzame wijze herontwikkeld. Deze locatie zal voor lange termijn worden verhuurd aan drie partijen: Sanitairwinkel.nl – een (online) verdeler van sanitaire producten, Spierings Smart logistics – een lokale logistieke dienstverlener – en internationale logistieke dienstverlener ID Logistics. De directe nabijheid van de containerterminal BCT biedt de mogelijkheid tot duurzaam transport van weg naar water. Deze locatie zal na oplevering (voorzien op het einde van het derde kwartaal van 2020) een oppervlakte hebben van in totaal circa 55.000 m². De drie klanten zullen elk een gedeelte van de site huren voor lange termijn. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt ruim 33 miljoen euro¹⁶.

RIDDERKERK, NIEUW REIJERWAARD: voor Kivits Groep Holding, een full service logistiek dienstverlener voor de AGF-sector¹⁷, wordt een nieuw distributiecentrum ontwikkeld van in totaal 26.000 m² dat door Kivits zal worden gehuurd op basis van een huurcontract van 15 jaar. De locatie vormt een uitbreiding van de bestaande WDP AGF-cluster in de regio Barendrecht. De oplevering van dit nieuwbouwmagazijn is voorzien tegen het einde van 2020. In afwachting van deze realisatie, zijn de activiteiten van Kivits ondergebracht in het WDP-pand gelegen aan Ziedewij te Barendrecht. Het investeringsbudget voor WDP bedraagt circa 28 miljoen euro.

¹⁴ Exclusief een investeringsbedrag van 6 miljoen euro voor de grond die reeds in eigendom is.

¹⁵ Economisch Netwerk Albertkanaal (ENA).

¹⁶ Exclusief een investeringsbedrag van 15 miljoen euro voor de grond die reeds in eigendom is.

¹⁷ AGF staat voor aardappelen, groenten en fruit.

Roemenië

NEW

BOEKAREST – STEFANESTII DE JOS: de bestaande locatie voor Decathlon wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 10.000 m² aan opslagruimte met voorziene oplevering in de loop van het vierde kwartaal van 2020. Het investeringsbedrag voor deze uitbreiding betreft ongeveer 5 miljoen euro. Decathlon tekent in op een huurcontract van 10 jaar.

2.5.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering¹⁸

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	1Q20	9.000	4
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	4Q20	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	4Q20	8.000	4
BE Heppignies	fully let	1Q21	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Cora	1Q20	32.000	16
BE Lokeren	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	4Q20	20.000	9
BE Nijvel, rue de l'industrie 30	WEG	2Q20	2.000	1
BE			135.190	133
2016-20				
LU Bettembourg (Eurohub Sud)	Trendy Foods / Sobolux / end user	1Q20	25.000	12
LU			25.000	12
2019-23				
NL Bleiswijk, cluster I - hal A+B	CEVA Logistics	2Q20	22.000	13
NL Bleiswijk, cluster I - hal C	Drake & Farrell	3Q20	17.000	16
NL Bleiswijk, cluster II	Boland	1Q21	16.400	18
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	3Q20	5.000	3
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	2Q21	26.000	19
NL Eindhoven, Park Forum	Brocacef	1Q20	10.000	10
NL Kerkrade, Steenbergstraat	Berner Produkten	1Q20	28.000	25
NL Nieuwegein, Brigadedok	Caldic	1Q20	15.000	12
NL Nieuwegein, Divisiedok 1	Bol.com	3Q21	12.500	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	4Q20	26.000	28
NL Rozenburg, Incheonweg	Various	1Q20	10.000	4
NL 's-Hertogenbosch, Ketelaarskampweg - Zandzuigerstraat	Sanitairwinkel.nl / Spierings Smart Logistics / ID Logistics	3Q20	55.000	33
NL			242.900	197
2016-20				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Auchan	1Q20	77.000	45
RO Buzau	Ursus Breweries	3Q20	21.000	13
RO Deva	Carrefour	3Q20	45.000	24
RO Sibiu	Aeronamic Eastern Europe	2Q20	4.000	4
2019-23				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	4Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Alcar	3Q20	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Lecom	2Q20	2.600	1
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Aggreko	1Q20	2.000	2
RO Slatina	Pirelli	3Q20	62.000	40
RO			233.600	138
Totaal			636.690	480

¹⁸ 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).



2.6 Ambitie van 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.

Realisaties in de loop van 2019

▶ 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 – in lijn met de voorziene planning.

▶ 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.

2.7 ESG

Het 📖 **WDP ESG Framework** dat begin 2019 werd aangekondigd, wil een verdieping vormen van de bestaande duurzaamheidskoers, binnen het kader van de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (SDG's).

In de loop van 2019 werd een meerjarige ESG Roadmap uitgetekend en geïmplementeerd voor de periode 2019-23, naast de operationele en financiële doelstellingen die zijn vastgelegd binnen het strategische groeiplan 2019-23. Tal van concrete acties binnen zowel het Environmental-, Social- als Governance-luik zitten hierin vervat.

Daarrond werden binnen het bedrijf tevens verschillende workshops georganiseerd en werden op basis hiervan doelstellingen geformuleerd. Op die manier wenst de vennootschap dit nog verder te integreren in haar bedrijfscultuur.



WDP heeft geopteerd voor focusthema's waar de onderneming duidelijk het verschil kan maken en waarde kan creëren, om zo te beantwoorden aan de vraagstukken inzake ESG die primordiaal zijn voor het bestendigen van een duurzame toekomst.

Concreet werden in 2019 verschillende projecten gerealiseerd, waaronder:

- ▶ Op vlak van energie-efficiëntie en vermindering van CO₂-uitstoot werd een energy monitoring tool uitgerold overheen de portefeuille die het basisverbruik qua elektriciteit, gas en water meet per gebouw. Bedoeling is om deze data na één jaar

statistiek te aggregeren in een globale voetafdrukcalculatie en verder te analyseren om zo het verbruik van de klanten te optimaliseren. Bovendien is dit eveneens compatibel met het programma voor zonnepanelen waar gedurende 2019 de capaciteit met een derde werd verhoogd tot 80MWp. Concreet is nu een derde van de WDP-sites uitgerust met een PV-installatie.

- ▶ Binnen het kader van de groei van de onderneming wordt er ook volop ingezet op de persoonlijke ontwikkeling van de mensen, waarbij een formeel ontwikkelingsprogramma overheen de groep werd goedgekeurd ter implementatie in de loop van 2020. Naast een uitgewerkt opleidingsplan, worden ook sportieve initiatieven ondersteund – zo nam bijvoorbeeld een derde van de werknemers van WDP deel aan de jaarlijkse ImmoRun. Team HSES zette een bewustzijns campagne op poten omtrent veiligheid en welzijn op het werk en vanuit Team DWWWDP kon alweer een mooi bedrag aan een goed doel worden geschonken. Beide teams zullen hun activiteiten verder uitrollen in de loop van 2020.
- ▶ Op governance vlak werd, in functie van de nieuwe vennootschapswetgeving, een nieuwe structuur geïmplementeerd die in lijn ligt met de best industry practices.

WDP wenst op vlak van ESG-rapportering gestructureerd en eenduidig te rapporteren naar al zijn stakeholders. Rekening houdende met de grootte van de onderneming en de sector waarin zij opereert, werkt WDP een ESG-rapportering uit in lijn met de steeds ruimere vereisten van deze rapportering – voornamelijk gedreven door de investeerderswereld. Daarom werd een selectie gemaakt van de rapporteringsstandaarden (EPRA sBPR en GRI) en ratings (MSCI en ISS) waarbinnen de WDP ESG rapportering vooralsnog zal kaderen. WDP bekijkt ook de mogelijkheid tot inclusie op middellange termijn in de Dow Jones Sustainability Index.

2.8 Uitbreiding regionale activiteiten

2.8.1 Joint venture WDP & VIB

WDP en VIB Vermögen hebben een joint venture partnership ondertekend ter uitbreiding van hun respectievelijke logistieke vastgoedportefeuille in Duitsland in de regio's Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Deze uitbreiding vormt een complementaire aanvulling van elk van hun bestaande activiteiten; door deze samenwerking kunnen zij immers een bredere geografische spreiding aan hun klanten aanbieden. In lijn met hun core business, zullen de investeringen voornamelijk 'develop and hold' en selectieve aankopen van (semi-)industriële en logistieke gebouwen betreffen. Beide vennootschappen houden elk 50 % van deze joint venture aan.

Noordrijn-Westfalen is de dichtstbevolkte regio van Duitsland, gekenmerkt door een sterke, snelgroeiende logistieke activiteit, uitgerust met een van de grootste Europese transporthubs met directe toegang tot de grote Noordzeehavens en gelegen op het kruispunt van de voornaamste snelwegen in deze sterk geïndustrialiseerde regio. Voorts is de haven van Hamburg toonaangevend voor wat betreft buitenlandse handel, met directe connectie tot, onder andere, China.



2.8.2 Grondpotentieel in Gelsenkirchen

De joint venture WDP & VIB heeft een overeenkomst getekend voor de aankoop van een perceel grond van circa 80.000 m² voor de toekomstige ontwikkeling van een logistiek pand in Gelsenkirchen (Duitsland). Het nieuw verworven perceel maakt deel uit van een industriezone en zal plaats bieden aan twee te ontwikkelen logistieke gebouwen met een oppervlakte van elk ongeveer 20.000 m². De start van de werken is afhankelijk van voorverhuring en zal gebeuren na sanering van het terrein door de gemeente (niet voor Q4 2020). De commercialisatie van deze brownfieldontwikkeling is in volle gang.



Gelsenkirchen is gelegen in het hart van het Duitse Noordrijn-Westfalen. Gezien zijn directe connectie met verschillende nationale autosnelwegen, beschikt deze regio over een uitstekende supraregionale en Europese infrastructuur. De regio ligt middenin het Ruhr-gebied en wordt ondersteund door meerdere luchthavens. De openbare kanaalhavens beschikt over een trimodale connectie (spoor, weg, water) en is de haven met de hoogste omzet langs het Rijn-Hernekanaal.

2.9 Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019

Ter gelegenheid van de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019, werden volgende agendapunten goedgekeurd:

- ▶ De omzetting van de rechtsvorm van WDP – een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA) met een statutaire zaakvoerder – in een naamloze vennootschap (NV) met een monistische Raad van Bestuur in het kader van het recent goedgekeurde Wetboek van vennootschappen en verenigingen waarin geen melding meer wordt gemaakt van de rechtsvorm van Comm. VA. Daarbij heeft WDP gekozen voor de “early opt-in”. De omzetting werd gerealiseerd op 1 oktober 2019.
- ▶ Hernieuwing van de machtiging toegestaan kapitaal waarbij rekening werd gehouden met de recent in de GVV-Wet ingevoerde mogelijkheid voor GVV's om een kapitaalverhoging door te voeren via een accelerated bookbuild (ABB), weliswaar binnen een aantal wettelijke beperkingen¹⁹, alsmede de hernieuwing van de machtiging tot inkoop eigen aandelen.
- ▶ Splitsing van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020 met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel.

2.10 Beheer van financiële middelen

- ▶ Nieuwe bankfinanciering

WDP kon in de loop van 2019 een bedrag van circa 200 miljoen euro aan additionele bankfinanciering vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken.

- ▶ Verlenging bankfinanciering

Zoals steeds, verlengde WDP reeds proactief zijn langetermijnkredieten met vervalddag in 2020 voor een totaalbedrag van 70 miljoen euro.

- ▶ WDP ontving het Green Bond Pioneer Certificate of Recognition, uitgevaardigd door Climate Bonds Initiative, voor zijn uitgifte van een green bond.



- ▶ Keuzedividend ten belope van circa 43 miljoen euro²⁰

De aandeelhouders van WDP opteerden voor 56% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 43 miljoen euro door middel van de creatie van 329.925 nieuwe

¹⁹  Zie het [persbericht](#) vanwege de BE-REIT Association van 26 april 2019.

²⁰  Zie het [persbericht](#) van 17 mei 2019.

aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 131,04 euro (i.e. 18,72 euro ná de splitsing).

- ▶ WDP lanceerde in november 2019 een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw) en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders. Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 200 miljoen euro via de uitgifte van 1.250.000 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 160,00 euro per aandeel (i.e. 22,86 euro ná de splitsing van het aandeel WDP). De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (ABB of accelerated bookbuild).²¹

- ▶ Verlenging hedges en vastrentende schulden

WDP kon in 2019 voor een totaal notioneel bedrag van 385 miljoen euro aan hedges en vastrentende schulden met vervaldag in 2020-25 verlengen naar 2029-31 aan een lagere rente. Deze verlengingen werden gerealiseerd op cashneutrale wijze, met andere woorden, zonder verbrekingsvergoedingen of andere kosten. Het effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 4 miljoen euro vanaf 2020 – het equivalent van een organische reductie in de kost van schulden van -20bps.

2.11 Status inzake beleid met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuu

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

Daarnaast was WDP in gesprek met de Nederlandse fiscale administratie, die aan WDP had aangegeven dat zij als aandeelhouder van WDP Nederland N.V., die het statuut van FBI heeft, aan een andere aandeelhouderstoets diende onderworpen te worden (de voorwaarden om als FBI te kunnen kwalificeren, hangen namelijk onder andere af van de activiteiten alsook van de aandeelhoudersstructuur).²²

De precieze invulling van de aandeelhouderstoets is momenteel nog niet duidelijk, onder meer omdat dit afhankelijk is van de uitkomst van duizenden beroepszaken

²¹  Zie de [persberichten](#) van 6 en 12 november 2019.

²² Ter informatie, WDP schat het verschil tussen het fiscaal transparant statuut van FBI en de regulier belaste sfeer (pro forma) op maximaal 3% van de huidige EPRA-winst per aandeel, en dit zal in alle geval nooit retroactief in werking treden.

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.

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.

WDP is voorstander van een eenvoudige en transparante oplossing, die er op is gericht 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 bedrage.

WDP hoopt dat op 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.

3. Financiële resultaten

3.1 Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 2019 bedraagt 152,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,4% tegenover het resultaat van 134,4 miljoen euro in 2018. De EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,93 euro, een stijging met 8,3% tegenover dezelfde periode vorig jaar.

Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2018-19 via voorverhuurde projecten in de groeimarkten Nederland en Roemenië. Daarnaast werden ook de operationele en financiële kosten actief beheerd en onder controle gehouden.

3.2 Kerncijfers

Kerncijfers		
Operationeel	31.12.2019	31.12.2018
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	4.175,8	3.449,6
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,3	6,7
Nettohuurrendement (EPRA) ² (in %)	5,6	6,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ³ (in jaren)	6,0	5,8
Bezettingsgraad ⁴ (in %)	98,1	97,5
Like-for-like huurgroei ⁵ (in %)	1,4	1,7
Operationele marge ⁶ (in %)	91,6	91,3
Financieel	31.12.2019	31.12.2018
Loan-to-value (in %) ⁷	45,0	50,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	46,7	51,8
Net debt / EBITDA (adjusted) ⁸ (in x)	8,0	9,0
Interest Coverage Ratio ⁹ (in x)	4,5	4,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %) ¹⁰	2,2	2,4
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,2	4,4
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	4,8	5,3
Hedge ratio ¹¹ (in %)	84,9	90,5
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ¹² (in jaren)	7,1	7,3
Resultaat (in miljoen euro)	31.12.2019	31.12.2018
Vastgoedresultaat	216,6	187,9
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	198,3	171,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) ¹³	-40,2	-33,0
EPRA-winst ¹⁴	152,4	134,4
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁵	277,4	208,3
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-29,9	-9,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-6,2	-4,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	393,7	328,8
Gegevens per aandeel (in euro)	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-winst ¹⁶	0,93	0,86
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep ¹⁷	1,69	1,33
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,18	-0,06
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,04	-0,03
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	2,40	2,10
IFRS NAV ¹⁸	12,2	9,8
EPRA NAV ¹⁹	12,8	10,2
EPRA NNNAV ²⁰	12,2	9,7

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.

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 intrestkosten 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 intrestkost 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 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.

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 NNNAV: 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-indicatoren ¹	31.12.2019	31.12.2018
EPRA-winst (in euro per aandeel) ²	0,93	0,86
EPRA NAV (in euro per aandeel) ³	12,8	10,2
EPRA NNNNAV (in euro per aandeel) ⁴	12,2	9,7
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,6	6,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,6	6,0
EPRA-leegstand (in %)	2,1	2,7
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,5	9,4
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) ⁵	9,1	9,0

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.

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 NNNNAV: 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 31 december 2019 (analytisch schema)

3.4.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 216,6 miljoen euro over 2019, een stijging met 15,2% tegenover vorig jaar (187,9 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2018-19, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten in de groeimarkten Nederland en Roemenië. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,4%²³, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 14,7 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 14,5 miljoen euro. Onderliggend is er een stijging op basis van de toename van het geïnstalleerd vermogen, hetgeen wordt gecompenseerd door een daling op organische basis door de ongunstige vergelijkingsbasis (namelijk een uitzonderlijk hoge instraling in 2018).

Brutohuurinkomsten per land (in euro x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹
I.	Huurinkomsten	71.346	96.204	6.929	28.269	202.748	1.481
III.	Met verhuur verbonden kosten ²	-85	356	84	-171	184	-4
	Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	71.261	96.560	7.013	28.098	202.932	1.476

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*.

²³ 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.

3.4.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 198,3 miljoen euro over 2019, een stijging met 15,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (171,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 18,3 miljoen euro over 2019, een stijging met 1,9 miljoen euro in vergelijking met de kosten over dezelfde periode in 2018. 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 2019 91,6% bedraagt – in lijn met het gemiddelde van de afgelopen jaren.

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)²⁴ bedraagt -40,2 miljoen euro over 2019, een verhoging tegenover vorig jaar (-33,0 miljoen euro) wegens enerzijds een hoger bedrag aan uitstaande financiële schulden en anderzijds de recurrente kost van de gronden in concessie van -2,4 miljoen euro, die conform IFRS 16 vanaf boekjaar 2019 verwerkt worden via het *Financieel resultaat* in plaats van via de *Huurinkomsten, minus de met huur verbonden kosten*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.854,8 miljoen euro per 31 december 2019 ten opzichte van 1.697,8 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,2% gedurende 2019, tegenover 2,4% in 2018.

3.4.4 Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 0,6 miljoen euro over 2019 betreft hoofdzakelijk het onderliggende resultaat van de kernactiviteiten van de Luxemburgse joint venture.

3.4.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2019 bedraagt 152,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 13,4% tegenover het resultaat van 134,4 miljoen euro in 2018. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 8,3% gestegen tot 0,93 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 4,7%.

²⁴ 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.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep²⁵ over de 2019 bedraagt +277,4 miljoen euro of +1,69 euro per aandeel²⁶. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +208,3 miljoen euro of +1,33 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten voor 2019: België (+125,0 miljoen euro), Nederland (+134,5 miljoen euro), Frankrijk (+5,6 miljoen euro), Roemenië (+9,9 miljoen euro) en Luxemburg (+2,5 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 287,9 miljoen euro. Deze herwaardering wordt hoofdzakelijk gedreven door de herwaardering van de bestaande portefeuille met 7,3% (op basis van de rendementen die met 30bps werden aangescherpt omwille van de aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed) alsook door de latente meerwaarden op de projecten.

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 Groep²⁷ bedragen -29,9 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in de loop van 2019 (tegenover -9,0 miljoen euro of -0,06 euro per aandeel in 2018). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2019 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2019.

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 WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen

²⁵ 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.

²⁶ 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.

²⁷ 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.

volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -6,2 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 2019 van 393,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 328,8 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 393,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 152,4 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve waardeschommeling van de portefeuille.

3.4.10 Vergelijkende tabel naar aanleiding van de share split

Geconsolideerde resultaten - Kernratio's (in euro per aandeel)	FY 2019	FY 2018	FY 2019	FY 2018
	na share split	na share split	voor share split	voor share split
EPRA-winst ¹	0,93	0,86	6,50	6,00
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,69	1,33	11,84	9,31
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,18	-0,06	-1,28	-0,40
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,04	-0,03	-0,26	-0,21
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	2,40	2,10	16,80	14,69
EPRA-winst ²	0,88	0,83	6,18	5,83
Voorgestelde uitkering	127.642.012	110.694.672	127.642.012	110.694.672
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	83,8%	82,4%	83,8%	82,4%
Brutodividend	0,74	0,69	5,18	4,80
Nettodividend	0,52	0,48	3,64	3,36
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	164.047.016	156.655.989	23.435.288	22.379.427
Aantal aandelen in omloop per einde periode	172.489.205	161.429.730	24.641.315	23.061.390

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.

3.5 Toelichting bij de balans per 31 december 2019

3.5.1 Vastgoedportefeuille²⁸

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²⁹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2019 4.054,8 miljoen euro tegenover 3.332,3 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 zonnepanelen³⁰, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.175,8 miljoen euro in vergelijking met 3.449,6 miljoen euro eind 2018.

Deze waarde van 4.175,8 miljoen euro omvat voor 3.682,6 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).³¹ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 265,3 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Heppignies, Bleiswijk, Breda, Heerlen en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 106,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2019 gewaardeerd tegen een fair value van 121,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,3%³². 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 ¹	84	96	7	2	57	246
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.813.774	2.108.773	192.675	33.007	890.074	5.038.303
Grond (in m ²)	3.635.284	4.032.283	428.461	56.007	4.323.353	12.475.388
Fair value (in miljoen euro)	1.329,9	1.923,9	125,6	40,7	634,7	4.054,8
% van de totale fair value	33%	47%	3%	1%	16%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	9,3%	7,0%	4,6%	8,9%	3,2%	7,1%
Leegstand (EPRA) ^{2,3}	4,2%	0,3%	2,2%	2,2%	2,5%	2,1%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ³	4,3	6,3	4,0	9,0	6,7	5,6
WDP brutohuurrendement ⁴	6,1%	5,9%	6,1%	6,5%	7,9%	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%	-0,1%	-0,7%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ²	5,4%	5,2%	5,5%	5,3%	7,3%	5,6%

¹ Vanaf heden wordt voor Roemenië ook het aantal verhuurbare sites weergegeven, voorheen werd voor Roemenië het aantal logistieke parken weergegeven.

² Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook www.epra.com.

³ Exclusief zonnepanelen.

⁴ 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).

²⁸ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures (hoofdzakelijk WDP Luxemburg, waarin WDP 55% aanhoudt) verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, werd nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille WDP Luxemburg (55%) weergegeven.

²⁹ Voor de precieze waarderingmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

³⁰ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaardingsmodel.

³¹ Inclusief een gebruiksrecht van 46 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

³² 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 12,8 euro per 31 december 2019. Dit betekent een stijging van 2,6 euro tegenover een EPRA NAV per aandeel van 10,2 euro op 31 december 2018 als gevolg van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel³³ bedraagt 12,2 euro op 31 december 2019 tegenover 9,8 euro per 31 december 2018.

3.6 Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn toegenomen tot 1.854,8 miljoen euro per 31 december 2019 tegenover 1.697,8 miljoen euro per eind december 2018, hoofdzakelijk gerelateerd aan de uitvoering van de voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn. De kortlopende financiële schulden van 286,6 miljoen euro omvatten hoofdzakelijk het commercial paper programma (199 miljoen euro), alsook het gedeelte schulden op lange termijn dat binnen het jaar vervalt (circa 70 miljoen euro – het betreft de obligatie van 50 miljoen euro met vervaldatum in maart 2020 en een klein krediet van 20 miljoen euro dat vervalt in mei 2020, die zoals voorzien allebei zullen worden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen).

Het balanstotaal steeg van 3.483,3 miljoen euro per 31 december 2018 tot 4.222,8 miljoen euro per eind december 2019. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 46,7% per 31 december 2019, ten opzichte van 51,8% per 31 december 2018. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille (op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures), bedraagt 45,0% per 31 december 2019.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2019 bedraagt 4,2 jaar³⁴. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd 4,8 jaar³⁵. Op 31 december 2019 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 350 miljoen euro³⁶.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,2% over 2019. De Interest Coverage Ratio³⁷ is gelijk aan 4,5x voor dezelfde periode tegenover 4,6x voor het volledige boekjaar 2018. De indekkingsgraad of hedge ratio³⁸, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt

³³ 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.

³⁴ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

³⁵ 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 5,1 jaar.

³⁶ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

³⁷ 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.

³⁸ 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.

via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 84,9% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7,1 jaar.

4. Vooruitzichten³⁹

4.1 Vooruitzichten 2020

WDP verwacht in 2020 een EPRA-winst per aandeel van 1,00 euro (circa 174 miljoen euro), een stijging van 8% tegenover 2019. Op basis van deze vooruitzichten, heeft WDP de intentie om voor 2020, betaalbaar in 2021, een brutodividend voorop te stellen van 0,80 euro, eveneens een stijging van 8% en gebaseerd op een lage uitkeringsgraad.

Deze verwachtingen worden hoofdzakelijk gedreven door de sterke groei van de portefeuille in 2019 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2020 ten volle zullen renderen. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn van 637.000 m² en een totale investering van 480 miljoen euro⁴⁰ die eveneens al deels zal bijdragen aan het resultaat in 2020.

In 2020 komen 13% van de contracten op eerstvolgende vervalddag, waarvan intussen 50% kon verlengd worden. Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2020.

Voor de verwachte groei in 2020 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad per eind 2020 die lager ligt dan 50% en een gemiddelde kost van de schulden van 2,1%.

4.2 Groeiplan 2019-23

Binnen het kader van het huidige groeiplan 2019-23, heeft WDP eind 2019 een totaal pakket aan investeringen geïdentificeerd van 550 miljoen euro, met name ongeveer 37% van het beoogde cumulatieve volume van 1,5 miljard euro. Een uitstekende start van dit nieuwe vijfjarenplan, tevens nodig in functie van de verhoogde complexiteit en langere doorlooptijd van sommige projecten.

Er blijft een aanhoudende vraag naar moderne logistieke panden en dus voldoende groeipotentieel voor WDP ter realisatie van zijn business plan, ondanks de verhoogde druk op de rendementen (omwille van de grotere interesse in de sector vanwege beleggers en het aanhoudende negatieve renteklimaat), het groeiende tekort aan beschikbare gronden en de verlengde vergunningstrajecten:

- ▶ vooreerst zijn een aantal fundamentele tendensen intact zoals wijzigingen in consumentengedrag (bijvoorbeeld e-commerce), technologische ontwikkelingen en

³⁹ Deze winstverwachtingen zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens vandaag onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de vraag naar logistiek vastgoed) en een normaal aantal uren zonneschijn. De weergegeven cijfers houden rekening met de split van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020.

⁴⁰ Waarvan nog een bedrag van 262 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

vraag naar duurzaamheid die leiden tot aangepaste consumptie- en distributienetwerken;

- ▶ door het normaliseren van de markt en de verstrengde aanpak rond zoning en vergunningen, ziet WDP een evolutie richting meer brownfieldprojecten en complexere deals waarbinnen expertise en klantengerichtheid centraal zullen staan.

Binnen deze context denkt WDP klaar te staan voor de verdere realisatie van het groeiplan op basis van zijn klantenfranchise, het steeds groter wordende aandeel aan cross-selling binnen de portefeuille, zijn uitgebreid netwerk van partners en een zeer ervaren en gemotiveerd team van medewerkers.

Op basis hiervan verwacht WDP de verdere portefeuillegroei a rato van 10% per jaar te kunnen handhaven tot ruim 5 miljard euro in 2023, op basis waarvan een EPRA EPS in 2023 geambieerd wordt van minstens 1,15 euro (tegenover 1,15 euro bij de start van het groeiplan).

5. Financiële agenda

22 april 2020	Bekendmaking resultaten Q1 2020
29 april 2020	Jaarlijkse Algemene Vergadering
4 mei 2020	Ex-date dividend 2019
5 mei 2020	Record date dividend 2019
29 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

6. Financiële overzicht – Kerncijfers 31 december 2019 – analytisch (resultaten en balans)⁴¹

6.1 Geconsolideerde resultaten

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	FY 2019	FY 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	201.971	173.791	28.180	16,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	961	215	745	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	14.689	14.537	152	1,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-1.055	-619	-436	n.r.
Vastgoedresultaat	216.566	187.923	28.642	15,2%
Vastgoedkosten	-7.245	-6.271	-973	15,5%
Algemene kosten van de vennootschap	-11.034	-10.097	-936	9,3%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	198.287	171.555	26.732	15,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-40.216	-33.012	-7.204	21,8%
Belastingen op EPRA-winst	-1.724	-1.587	-137	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-975	-511	-464	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	610	256	353	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.607	-2.342	-1.265	54,0%
EPRA-winst	152.374	134.359	18.015	13,4%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	285.353	213.811	71.542	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	10	787	-777	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-7.972	-3.698	-4.274	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.507	209	2.298	n.r.
Resultaat op de portefeuille	279.897	211.109	68.788	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.475	-2.853	378	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	277.422	208.257	69.166	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.883	-9.027	-20.856	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.883	-9.027	-20.856	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-29.883	-9.027	-20.856	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-6.526	-4.937	-1.589	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-6.526	-4.937	-1.589	n.r.
Minderheidsbelangen	344	132	212	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-6.183	-4.805	-1.377	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	399.470	333.846	65.624	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.738	-5.063	-675	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	393.732	328.784	64.948	n.r.

Kernratio's (in euro per aandeel)	FY 2019	FY 2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,93	0,86	0,07	8,3%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,69	1,33	0,36	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,18	-0,06	-0,12	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,04	-0,03	-0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	2,40	2,10	0,30	n.r.
EPRA-winst ²	0,88	0,83	0,05	6,1%
Voorgestelde uitkering	127.642.012	110.694.672	16.947.339	15,3%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	83,8%	82,4%	1,4%	n.r.
Brutodividend	0,74	0,69	0,05	7,9%
Nettodividend	0,52	0,48	0,04	8,3%

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	164.047.016	156.655.989	7.391.027	4,7%
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.

⁴¹ De weergegeven cijfers houden rekening met de split van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020.

6.2 Geconsolideerde resultaten (per kwartaal)

Geconsolideerde resultaten (in euro x 1 000)	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	49.099	48.907	51.849	52.116
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	190	421	0	350
Opbrengsten van zonne-energie	2.374	5.512	5.244	1.560
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.460	589	92	724
Vastgoedresultaat	49.203	55.429	57.185	54.749
Vastgoedkosten	-1.796	-1.762	-1.705	-1.982
Algemene kosten van de vennootschap	-2.689	-2.623	-2.958	-2.763
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	44.717	51.044	52.521	50.005
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-9.672	-10.080	-10.411	-10.053
Belastingen op EPRA-winst	-656	-200	-440	-429
Latente belastingen op EPRA-winst	-230	-123	-223	-400
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	119	125	251	114
Minderheidsbelangen	-878	-964	-935	-831
EPRA-winst	33.400	39.803	40.764	38.407
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	24.331	128.026	43.020	89.976
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-235	14	-2	232
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.069	-1.236	-2.112	-3.555
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-493	2.092	499	409
Resultaat op de portefeuille	22.535	128.896	41.405	87.061
Minderheidsbelangen	-152	-116	-596	-1.610
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	22.383	128.780	40.809	85.451
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.964	-29.956	-22.600	38.638
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-15.964	-29.956	-22.600	38.638
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-15.964	-29.956	-22.600	38.638
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.210	-2.693	-1.300	-1.323
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.210	-2.693	-1.300	-1.323
Minderheidsbelangen	33	305	47	-41
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.178	-2.387	-1.253	-1.364
Nettoresultaat (IFRS)	39.639	137.013	59.205	163.613
Minderheidsbelangen	-997	-774	-1.485	-2.482
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	38.642	136.239	57.720	161.131

Kernratio's (in euro per aandeel)	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019
EPRA-winst ¹	0,21	0,24	0,25	0,23
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,14	0,79	0,25	0,51
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,10	-0,18	-0,14	0,23
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,24	0,84	0,35	0,96
EPRA-winst ²	0,21	0,24	0,25	0,22

Gewogen gemiddeld aantal aandelen	161.429.730	162.546.398	163.739.205	168.399.532
Aantal aandelen in omloop per einde periode	161.429.730	163.739.205	163.739.205	172.489.205

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

² Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

6.3 Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (in euro x 1 000)	31.12.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Immateriële vaste activa	422	252	171	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.002.340	3.299.864	702.477	21,3%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	125.244	120.426	4.818	4,0%
Financiële vaste activa	4.743	7.877	-3.134	-39,8%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.162	4.972	-810	-16,3%
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0	n.r.
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.707	10.636	9.072	85,3%
Vaste activa	4.156.619	3.444.026	712.593	20,7%
Activa bestemd voor verkoop	5.779	739	5.040	n.r.
Handelsvorderingen	15.364	9.987	5.377	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.249	18.990	15.259	n.r.
Kas en kasequivalenten	3.604	1.724	1.881	n.r.
Overlopende rekeningen	7.175	7.867	-692	n.r.
Vlottende activa	66.171	39.307	26.864	n.r.
Totaal activa	4.222.790	3.483.333	739.458	n.r.
Kapitaal	185.746	176.684	9.062	5,1%
Uitgiftepremies	876.849	646.286	230.562	35,7%
Reserves	647.590	428.767	218.823	51,0%
Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	328.784	64.948	19,8%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.103.917	1.580.521	523.395	33,1%
Minderheidsbelangen	45.944	29.994	15.950	53,2%
Eigen vermogen	2.149.861	1.610.516	539.346	33,5%
Langlopende verplichtingen	1.707.475	1.577.336	130.139	8,3%
Langlopende financiële schulden	1.568.199	1.476.586	91.613	6,2%
Andere langlopende verplichtingen	139.276	100.750	38.526	38,2%
Kortlopende verplichtingen	365.454	295.481	69.973	23,7%
Kortlopende financiële schulden	286.629	221.165	65.464	29,6%
Andere kortlopende verplichtingen	78.826	74.316	4.510	6,1%
Verplichtingen	2.072.929	1.872.817	200.112	10,7%
Totaal passiva	4.222.790	3.483.333	739.458	21,2%
Kernratio's	31.12.2019	31.12.2018	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
(in euro per aandeel)				
IFRS NAV	12,2	9,8	2,4	24,6%
EPRA NAV	12,8	10,2	2,6	25,6%
Koers van het aandeel	23,2	16,5	6,7	40,8%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NAV	81,5%	61,8%	19,6%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	4.175,8	3.449,6	726,1	21,0%
Loan-to-value	45,0%	50,0%	-5,0%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ²	46,7%	51,8%	-5,1%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)	8,0x	9,0x	-1,0x	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.

7. Financiële overzicht – Balans en resultatenrekening 31 december 2019 – IFRS⁴²

7.1 Resultatenrekening

Resultatenrekening (in euro x 1 000)	FY 2019	FY 2018	FY 2017
Huurinkomsten	202.748	175.822	145.661
Met verhuur verbonden kosten	184	-1.816	-1.286
Nettohuurresultaat	202.932	174.006	144.375
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	18.226	10.978	9.239
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	54	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-21.238	-13.175	-11.635
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	16.646	16.061	12.513
Vastgoedresultaat	216.566	187.923	154.493
Technische kosten	-4.552	-4.059	-3.345
Commerciële kosten	-656	-831	-683
Beheerskosten vastgoed	-2.037	-1.381	-930
Vastgoedkosten	-7.245	-6.271	-4.959
Operationeel vastgoedresultaat	209.321	181.652	149.534
Algemene kosten van de vennootschap	-11.034	-10.097	-6.695
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-6.526	-4.937	-3.904
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	191.761	166.618	138.935
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	10	787	929
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	285.353	213.811	94.763
Operationeel resultaat	477.124	381.215	234.627
Financiële inkomsten	453	324	3.268
Netto-intrestkosten	-39.411	-32.517	-28.504
Andere financiële kosten	-1.257	-819	-498
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-29.883	-9.027	16.470
Financieel resultaat	-70.099	-42.039	-9.264
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.117	466	10.803
Resultaat vóór belastingen	410.142	339.642	236.166
Belastingen	-10.672	-5.796	-1.010
Nettoresultaat	399.470	333.846	235.156
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	5.738	5.063	0
Aandeelhouders van de moedermaatschappij	393.732	328.784	235.156
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	164.047.016	156.655.989	151.810.827
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	2,40	2,10	1,55
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	2,40	2,10	1,55

⁴² De weergegeven cijfers houden rekening met de split van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020. De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroek, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.

7.2 Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

in euro (x 1 000)

	FY 2019	FY 2018
I. Nettoresultaat	399.470	333.846
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	983	3.876
Herwaardering van zonnepanelen	983	3.876
Herwaardering van zonnepanelen joint ventures	0	0
Globaal resultaat	400.453	337.722
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	5.961	4.847
Aandeelhouders van de Groep	394.492	332.875

7.3 Geconsolideerde balans

Balans - Activa (in euro x 1 000)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Vaste activa	4.156.619	3.444.026	2.632.554
Immateriële vaste activa	422	252	146
Vastgoedbeleggingen	4.002.340	3.299.864	2.404.027
Andere materiële vaste activa	125.244	120.426	95.876
Financiële vaste activa	4.743	7.877	97.469
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.162	4.972	3.411
Uitgestelde belastingen - activa	0	0	0
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.707	10.636	31.626
Vlottende activa	66.171	39.307	42.745
Activa bestemd voor verkoop	5.779	739	7.525
Handelsvorderingen	15.364	9.987	9.042
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	34.249	18.990	22.830
Kas en kasequivalenten	3.604	1.724	1.231
Overlopende rekeningen	7.175	7.867	2.116
Totaal activa	4.222.790	3.483.333	2.675.299

Balans - Passiva (in euro x 1 000)	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Eigen vermogen	2.149.861	1.610.516	1.238.439
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	2.103.917	1.580.521	1.238.439
Kapitaal	185.746	176.684	168.873
Uitgiftepremies	876.849	646.286	545.154
Reserves	647.590	428.767	289.256
Nettoresultaat van het boekjaar	393.732	328.784	235.156
II. Minderheidsbelangen	45.944	29.994	0
Verplichtingen	2.072.929	1.872.817	1.436.860
I. Langlopende verplichtingen	1.707.475	1.577.336	1.158.293
Voorzieningen	357	359	655
Langlopende financiële schulden	1.568.199	1.476.586	1.108.966
Andere langlopende financiële verplichtingen	122.501	96.184	48.673
Handelsschulden en andere langlopende schulden	3.061	0	0
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	13.357	4.207	0
II. Kortlopende verplichtingen	365.454	295.481	278.566
Kortlopende financiële schulden	286.629	221.165	240.849
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	168	0
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	51.944	47.314	22.774
Andere kortlopende verplichtingen	8.300	7.724	1.549
Overlopende rekeningen	18.413	19.110	13.394
Totaal passiva	4.222.790	3.483.333	2.675.299

8. EPRA Performance measures⁴³

8.1 EPRA-winst

in euro (x 1 000)

	FY 2019	FY 2018
Winst per IFRS-resultatenrekening	393.732	328.784
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	-278.827	-208.874
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-285.353	-213.811
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	6.526	4.937
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-10	-787
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	29.883	9.027
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	7.972	3.698
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (i) tot (viii) betreffende de joint ventures	-2.507	-209
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	2.131	2.721
EPRA-winst	152.374	134.359
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	164.047.016	156.655.989
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,93	0,86

8.2 EPRA NAV

in euro (x 1 000)

	31.12.2019	31.12.2018
IFRS NAV	2.103.917	1.580.521
IFRS NAV/aandeel (in euro)	12,2	9,8
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	2.103.917	1.580.521
Omvat (niet):		
(IV) Reële waarde van de financiële instrumenten	81.819	51.936
(V.a) Uitgestelde belastingen	17.769	8.710
EPRA NAV	2.203.505	1.641.168
Aantal aandelen	172.489.205	161.429.730
EPRA NAV per aandeel (in euro)	12,8	10,2
EPRA NAV	2.203.505	1.641.168
omvat:		
I. Reële waarde van financiële instrumenten	-81.819	-51.936
II. Reële waarde van financiële schulden	-8.097	-8.066
III. Uitgestelde belastingen	-17.769	-8.710
EPRA NNNAV	2.095.820	1.572.455
Aantal aandelen	172.489.205	161.429.730
EPRA NNNAV per aandeel (in euro)	12,2	9,7

⁴³ EPRA is een geregistreerd handelsmerk van de European Public Real Estate Association. De weergegeven cijfers houden rekening met de split van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020.

8.3 EPRA-kostratio

in euro (x 1 000)

		FY 2019	FY 2018 ¹
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		-21.546	-18.939
I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-256	-427
I-2. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-3.012	-2.197
I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	54
I-5. Vastgoedkosten		-7.245	-6.271
I-6. Algemene kosten van de vennootschap		-11.034	-10.097
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		954	963
V. Operationele kosten van joint ventures		-451	-424
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		303	304
Operationele kosten van zonnepanelen		1.567	1.578
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	-19.173	-16.519
IX. Directe leegstandskosten		871	787
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	-18.302	-15.732
X. Brutohuurinkomsten (IFRS)		201.788	175.607
Min nettohuur concessiegronden		-1.633	-1.389
XII. Brutohuurinkomsten van joint ventures		1.481	947
Min nettohuur concessiegronden		-112	-60
Brutohuurinkomsten	C	201.523	175.105
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	9,5%	9,4%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	9,1%	9,0%

¹ Er vonden beperkte wijzigingen plaats aan de berekeningswijze van de EPRA-kostratio, waardoor de EPRA-kostratio voor 2018 licht gewijzigd is.

8.4 EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1 000)

		31.12.2019	31.12.2018
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		4.002.340	3.299.864
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		46.099	29.796
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-436.664	-318.257
Afgewerkte vastgoedportefeuille		3.611.775	3.011.402
Toelage voor geraamde aankoopkosten		152.819	128.903
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	B	3.764.594	3.140.305
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		220.990	195.387
Vastgoedkosten		-10.644	-6.271
Geannualiseerde nettohuurgelden	A	210.346	189.116
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	210.346	189.116
EPRA NIY	A/B	5,6%	6,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/B	5,6%	6,0%

9. Alternative Performance Measures⁴⁴

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

in euro (x 1 000)

	FY 2019	FY 2018
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	285.353	213.811
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	10	787
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-7.972	-3.698
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.507	209
Resultaat op de portefeuille	279.897	211.109
Minderheidsbelangen	-2.475	-2.853
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	277.423	208.257

9.2 Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

in euro (x 1 000)

	FY 2019	FY 2018
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	155.358	153.214
Projecten	43.397	20.281
Aankopen	3.826	667
Verkopen	686	2.393
Totaal	203.268	176.554
Uit te sluiten:		
Huurinkomsten van joint ventures	-1.481	-947
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	961	215
Huurinkomsten (IFRS)	202.748	175.822

⁴⁴ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 8. *EPRA Performance measures*. De weergegeven cijfers houden rekening met de split van het aandeel WDP met een factor 7 op 2 januari 2020.

9.3 Gemiddelde kost van de schuld

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Financieel resultaat	-70.099	-42.039
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	29.883	9.027
Geactiveerde intercalaire intresten	-3.471	-4.417
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.300	0
Overige financiële kosten en opbrengsten	-246	-324
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-146	-87
Effectieve financiële lasten (A)	-41.778	-37.840
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	1.835.658	1.571.037
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	21.189	19.389
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) (B)	1.856.847	1.590.425
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld (A/B)	2,2%	2,4%

9.4 Operationele marge

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Vastgoedresultaat (IFRS)	216.566	187.923
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	198.287	171.555
Operationele marge	91,6%	91,3%

39

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

in euro (x 1 000)	FY 2019	FY 2018
Financieel resultaat	-70.099	-42.039
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	29.883	9.027
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-40.216	-33.012

9.6 Hedge ratio

in euro (x 1 000)

	31.12.2019	31.12.2018
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.172.364	1.174.618
Financiële schulden aan vaste rentevoet	51.252	7.072
Obligaties aan vaste rentevoet	366.500	366.500
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten (A)	1.590.116	1.548.190
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.854.828	1.697.751
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	17.346	12.637
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente (B)	1.872.174	1.710.389
Hedge ratio (A/B)	85%	91%

9.7 Schuldgraad

in euro (x 1 000)

	31.12.2019 (IFRS)	31.12.2019 (proportioneel)	31.12.2018 (IFRS)	31.12.2018 (proportioneel)
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.072.929	2.100.285	1.872.817	1.893.778
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen - A. Voorzieningen	357	357	359	359
- I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	81.819	81.819	55.188	55.188
- I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	13.357	15.908	4.207	5.405
- 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	18.413	18.418	19.110	19.062
Totale schuldenlast	A 1.958.984	1.983.784	1.793.954	1.813.764
Totale activa van de balans	4.222.790	4.250.146	3.483.333	3.504.293
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	3.252	3.252
Totaal activa	B 4.222.790	4.250.146	3.480.081	3.501.041
Schuldgraad	A/B 46,4%	46,7%	51,5%	51,8%

9.8 Loan-to-value

in euro (x 1 000)		31.12.2019 (IFRS)	31.12.2018 (IFRS)
Langlopende en kortlopende financiële schulden		1.854.828	1.697.751
Kas en kasequivalenten		3.604	1.724
Netto financiële schulden	A	1.851.223	1.696.027
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		3.963.820	3.259.152
Reële waarde van de zonnepanelen		121.010	117.366
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		24.450	15.460
Totale portefeuille	B	4.109.280	3.391.978
Loan-to-value	A/B	45,0%	50,0%

9.9 Net debt / EBITDA (adjusted)

in euro (x 1 000)		31.12.2019	31.12.2018
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.854.828	1.697.751
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-3.604	-1.724
Net debt (IFRS)	A	1.851.223	1.696.027
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) ¹	B	191.761	166.618
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		6.526	4.937
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		610	256
EBITDA (IFRS)	C	198.897	171.811
Net debt / EBITDA	A/C	9,3x	9,9x

in euro (x 1 000)		31.12.2019	31.12.2018
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		1.872.174	1.710.389
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-4.433	-2.720
Net debt (proportioneel)	A	1.867.741	1.707.668
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-119.917	-80.725
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.065	-1.151
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	1.746.759	1.625.793
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM) ¹	C	191.761	166.618
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		6.526	4.937
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		1.026	462
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM) ¹	D	199.313	172.017
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		18.193	7.611
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	217.506	179.628
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,0x	9,1x

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
1861 Wolvertem
België

www.wdp.eu
investorrelations@wdp.eu

Joost Uwents
CEO

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

Mickael Van den Hauwe
CFO

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

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

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

10. 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 voorbije 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.