

WAREHOUSES DE PAUW NV

openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Blakebergen 15

1861 Wolvertem

RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling

ondernemingsnummer: 0417.199.869

(WDP of de Vennootschap)

VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING

aan de jaarlijkse algemene vergadering van WDP d.d. 29 april 2020

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermee verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 aan uw goedkeuring voor.

1. Een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de Vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt.

1. Bespreking van de balans

Vastgoedportefeuille

Volgens onafhankelijk vastgoedexperten Stadim, Jones Lang Lasalle en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (*fair value*¹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2019 1.331,8 miljoen euro tegenover 1.133,4 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 zonnepanelen², stijgt de totale portefeuillewaarde tot 1.392,9 miljoen euro in vergelijking met 1.197,1 miljoen euro eind 2018.

De waarde van 1.331,8 miljoen euro omvat voor 1.256,5 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*)³. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de opgeleverde projecten te Tongeren - Heesterveldweg 17 (100% voorverhuurd) en WDPort of Ghent (100% voorverhuurd). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 55,9 miljoen euro. Het betreft hier voornamelijk de projecten te Lokeren - bedrijventerrein E17/4 (100% voorverhuurd), Heppignies – rue de Capilône 6C (100% voorverhuurd) en Londerzeel – Weversstraat 27-29 (100% voorverhuurd). Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Gent, Luik, en Heppignies voor een reële waarde van 15,1 miljoen euro.

¹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het BE-REIT-persbericht van 10 november 2016.

² De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

³ Inclusief een gebruiksrecht van 26 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen werden per 31 december 2019 gewaardeerd tegen een *fair value* van 61,1 miljoen euro. De zonnepanelen worden in de balans opgenomen onder de rubriek *Andere materiële vaste activa*.

Globaal wordt de portefeuille thans gewaardeerd aan een brutohuurrendement (*yield*) van 6,1%. Het brutohuurrendement na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,8%.

Financiële vaste activa

Deze bestaan uit *Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs - Andere* ten belope van 1.131,0 miljoen euro.

De financiering van de buitenlandse dochterondernemingen gebeurt grotendeels door de moederonderneming WDP NV.

Deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode

De deelnemingen van de dochterondernemingen worden gewaardeerd conform IAS 28. Per eind 2019 bedroegen de deelnemingen 1.483,4 miljoen euro.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (IFRS) bedroeg per 31 december 2019 2.103,9 miljoen euro, ten opzichte van 1.580,8 miljoen euro eind vorig boekjaar. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2019 (+393,7 miljoen euro), uitkering van het dividend over het boekjaar 2018 en de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend (-67,6 miljoen euro), de kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild) (+196,5 miljoen euro), de variaties in de reële waarde van de zonnepanelen (+0,8 miljoen euro) en de overige (0,3 miljoen euro).

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2019 gestegen namelijk van 1.639,7 miljoen euro per 31 december 2018 tot 1.804,2 miljoen euro per eind december 2019. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het GVV-KB, stegen van 1.679,2 miljoen euro naar 1.848,2 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 3.330,6 miljoen euro tot 4.048,7 miljoen euro. Hierdoor daalde de schuldgraad in de loop van 2019 van 50,5% per eind december 2018 naar 45,7% per jaareinde 2019.

De uitstaande langlopende financiële schulden op enkelvoudig niveau bestaan uit *roll over*- en *full revolving*-leningen ten belope van 1.146,7 miljoen euro, obligatieleningen ten belope van 376,3 miljoen euro en financiële leasing op meer dan één jaar ten belope van 1,2 miljoen euro.

De uitstaande kortlopende financiële schulden op enkelvoudig niveau bestaan uit kortlopende *roll over* en *full revolving*-leningen ten belope van 20,7 miljoen euro, *straight loans* ad. 8,2 miljoen euro, de uitgifte van commercial papers ad. 199,0 miljoen euro en financiële leasing op minder dan één jaar ten belope van 2,1 miljoen euro.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2019

bedraagt 4,2 jaar⁴. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 4,8 jaar⁵. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,2% in 2019.

De indekkingsgraad of *hedge ratio* die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste of een vlottende rente en vervolgens ingedekt, voornamelijk via *Interest Rate Swaps* (IRS'en), bedraagt 88% (geconsolideerd 85%) met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen aan 7,1 jaar.

2. Bespreking van de resultaten

Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 2019 bedraagt 82,5 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 7,3% tegenover het resultaat van 76,9 miljoen euro in 2018.

Deze stijging van de EPRA-winst komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2018 en 2019, de oplevering van voorverhuurde projecten en de hoge bezettingsgraad. Wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de Vennootschap, liggen deze onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille.

De statutaire EPRA-winst per aandeel⁶ bedraagt 0,50 euro, tegenover 0,49 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode⁷.

De EPRA-winst op geconsolideerd niveau bedraagt 0,93 euro tegenover 0,86 euro in 2018. Op basis van de stijging van de geconsolideerde EPRA-winst zal de Raad van Bestuur van WDP aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2019 een totaaldividend uit te keren van 0,74 euro bruto of 0,52 euro netto per aandeel⁸. Dit betekent een stijging met 7% tegenover het niveau van 2018 van 0,69 euro bruto.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 80,7 miljoen euro over 2019, een stijging met 5,8% tegenover vorig jaar (76,3 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2018-19, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten en de hoge bezettingsgraad. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,6%⁹, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 8,5 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 8,7 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).

⁴ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedenkt is door back-upfaciliteiten.

⁵ Voor sommige kredieten kan de kredietverstrekker beslissen het krediet te verlengen via een verlengoptie. Indien deze telkens zou uitgeoefend worden, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd van de langetermijnkredieten 5,1 jaar.

⁶ Met het oog op een verhoogde handelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. Alle tabellen en historische cijfers die zijn opgenomen in dit jaarverslag, werden in die zin aangepast.

⁷ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2019 bedraagt 164.047.016 en in 2018 bedroeg dit 156.655.989.

⁸ Rekening houdend met de roerende voorheffing van 30%.

⁹ 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

Operationeel vastgoedresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 81,5 miljoen euro in 2019, een daling met 7,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (88,3 miljoen euro).

Financieel resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)

Het financieel resultaat (exclusief de variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt -1,1 miljoen euro over 2019, een afname tegenover vorig jaar (-13,5 miljoen euro). De afname is voornamelijk te wijten aan een herclassificatie van opbrengsten die vorig jaar onder de rubriek *Algemene kosten van de Vennootschap* werden gecompenseerd.

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het volledige boekjaar bedraagt +124,5 miljoen euro of +0,76 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat (op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen) +77,8 miljoen euro of +0,50 euro per aandeel. De herwaardering van 124 miljoen euro betekent een stijging in de waarde van de onderliggende portefeuille van 11,0%, hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed waardoor de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de rendementen aanscherpten in 2019.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva¹⁰

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva 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.

Aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode

Het aandeel in het resultaat van deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode bedraagt +220,0 miljoen euro of 1,34 euro per aandeel in de loop van 2019 (tegenover +185,8 miljoen euro of 1,19 euro per aandeel in 2018). Het aandeel in het resultaat van de deelnemingen verwerkt via de vermogensmutatiemethode bestaat uit onderstaande onderdelen:

- EPRA-resultaat: +69,7 miljoen euro
- Resultaat op de portefeuille: +153,1 miljoen euro
- Afschrijvingen en waardeverminderingen zonnepanelen: -2,8 miljoen euro

Van de +220,0 miljoen euro was +183,5 miljoen euro afkomstig van WDP Nederland en +23,0 miljoen EUR afkomstig van WDP Romania.

¹⁰ De impact van IAS 39 wordt berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen. De schommelingen in de reële waarde van de afdekkingsinstrumenten betreffen een niet-gerealiseerd en non-cash item (indien deze producten worden aangehouden tot vervaldag en niet vroegtijdig worden afgewikkeld).

Nettoresultaat

Na een belastingkost van 1,2 miljoen euro, geeft dit een nettoresultaat over het boekjaar 2019 ad. 393,7 miljoen euro in vergelijking met een nettoresultaat in 2018 ad. 328,8 miljoen euro.

Het verschil tussen het nettoresultaat van 393,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 82,5 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille (IAS 40), het positieve aandeel in het resultaat van de deelnemingen, de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten en de afschrijvingen van de zonnepanelen.

De voornaamste risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt zijn deze eigen aan de sector. Voor een volledig overzicht van de risico's, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen verwijzen wij graag naar het Jaarlijks financieel verslag 2019 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 8. *Risicofactoren en 5. Corporate Governance Verklaring – Interne controle*).

2. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting.

Voor de belangrijke gebeurtenissen na de jaarafsluiting op 31 december 2019 verwijzen we naar het Jaarlijks financieel verslag 2019 beschikbaar op www.wdp.eu. (hoofdstuk 3.1 *2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Transacties en verwezenlijkingen - Feiten na balansdatum*).

3. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er doen zich de volgende omstandigheden voor die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden:

Hiervoor wordt verwezen naar het Jaarlijks financieel verslag 2019 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 3. *2019, een uitstekende start van het groeiplan 2019-23 – Vooruitzichten*).

4. Onderzoek en ontwikkeling

Gedurende het boekjaar werden geen onderzoeks- en/of ontwikkelingsactiviteiten uitgevoerd, zulks gelet op de aard en activiteit van de Vennootschap.

5. Bestaan van bijkantoren van de Vennootschap

De Vennootschap bezit één vaste inrichting te rue Cantrelle 28 in 36000 Chateauroux, Frankrijk.

6. Verantwoording van de waarderingsregels

Niet van toepassing.

7. Tegenstrijdig belang

Hiervoor verwijzen we naar het jaarlijks financieel verslag 2019 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 5. *Corporate Governance Verklaring*).

8. Bijzondere verrichtingen (kapitaalverhogingen binnen het kader van toegestaan kapitaal en inkoop eigen aandelen)

De Vennootschap is niet overgegaan tot inkoop of behoud van eigen aandelen.

De Raad van Bestuur heeft tot op heden één maal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen.

Op heden bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal aldus:

- i) 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft;
- ii) 93.798.838,43 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- iii) 8.734.803,45 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft; met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 187.597.676,87 euro.

9. Inzake het gebruik van financiële instrumenten door de Vennootschap en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van activa, passiva, financiële positie en resultaat

- A. De doelstellingen en het beleid van de Vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten, heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te ondervangen en de kost van de schulden te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedgingpolitiek, waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter dekking van de financiële schulden.

WDP heeft gebruikgemaakt van de nog steeds lage intrestvoeten gedurende 2019 om zijn hedges en vastrentende schulden met vervaldag in 2020-25 te verlengen naar 2029-31 aan een lagere rente, op cashneutrale wijze. 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.

De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt statutair 88%

(geconsolideerd: 85%)¹¹ op 31 december 2019.

Bij een constante schuldpositie evolueert dit indekkingspercentage naar geconsolideerd 82% in 2020 en 75% in 2021. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie het Jaarlijks financieel verslag voor een gedetailleerd overzicht van de financiële derivaten, en voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

De gemiddelde gewogen kost van de schulden van WDP bedraagt 2,2% in 2019, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2018 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,4%.

WDP tracht zoveel mogelijk een matching van zijn activa en passiva te garanderen doorheen de cyclus. In die optiek genereert de portefeuille een brutorendement van 6,1%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot en met de eerste vervaldag van 4,3 jaar voor België en 5,6 jaar voor de gehele WDP-groep). Deze worden vervolgens gefinancierd met schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van onder de 3%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 7,1 jaar).

Deze hoge marge tussen rendement en kost, zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio¹² van 4,5x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

B. Het door de Vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico, en kasstroomrisico


De voornaamste risico's waarmee de Vennootschap geconfronteerd wordt zijn deze eigen aan de sector. Voor een volledig overzicht van de risico's, met de mogelijke impact ervan en de strategie die wordt gehanteerd om die eventuele impact te temperen verwijzen wij graag naar het Jaarlijks financieel verslag 2019 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 8. *Risicofactoren* en 5. *Corporate Governance Verklaring – Interne controle*).

Tenslotte verzoeken wij u kwijting te verlenen aan de leden van de Raad van Bestuur voor het uitoefenen van hun mandaat tijdens het afgelopen boekjaar.

Opgesteld op 25 maart 2020 te Wolvertem,

DE RAAD VAN BESTUUR


Tony De Pauw
Gedelegeerd bestuurder


Joost Uwents
Gedelegeerd bestuurder

¹¹ Bij de indekkingspolitiek van de GVV is bij de lange looptijd van de bestaande rente-indekkingen impliciet uitgegaan van de voorwaarde dat het absoluut niveau van de uitstaande schulden behouden blijft. Zie tevens Jaarlijks financieel verslag *Risicofactoren* en toelichting mbt de *Financiële instrumenten*.

¹² Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasingen en soortgelijke.

