



Schriftelijke vragen n.a.v. Algemene Vergadering d.d. 26 april 2023

De schriftelijke vragen die wij ontvingen worden hieronder letterlijk weergegeven (origineel gesteld in het Nederlands) en van een antwoord voorzien. Gelieve te noteren dat alle vragen gesteld werden door de Vereniging van Effectenbezitters (Nederlandse beleggersvereniging).

Agendapunt 1-3: Verslag van de Raad van Bestuur over de gang van zaken in 2022

1. Toegenomen bouwkosten en hogere inflatie en energiekosten maken dat WDP selectiever omgaat met investeringen. Echter, er wordt wel vastgehouden aan het groeiplan 2022-25 GROWTH for FUTURE. Kunt u aangeven welke investeringen worden uitgesteld dan wel afgesteld?

Vooreerst worden er geen bestaande, lopende investeringen uitgesteld of geannuleerd. WDP wenst echter in functie van de gewijzigde marktomstandigheden nog meer de klemtoon te leggen op rendabiliteit, want de hoofddoelstelling is de creatie van winstgroei per aandeel én niet het genereren van volume. Daar waar het groeiplan 2022-25 origineel hoofdzakelijk was gebaseerd op 500 miljoen euro investeringen per jaar (externe groei) wordt dit teruggeschroefd vanaf dit jaar tot 250 miljoen euro. WDP houdt nog steeds vast aan zijn ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025, omdat het tegenover een lager investeringsvolume een verhoogde bijdrage ziet van interne groei (hoofdzakelijk via indexatie) en van de investeringen in energie die versneld worden uitgevoerd.

2. WDP geeft aan goed gepositioneerd te zijn tegen inflatierisico door CPI-gelinkte huurvoorwaarden. In het jaarverslag valt te lezen dat WDP een inflatieverwachting heeft voor 2022 van 6% en dat 5% kan worden doorgerekend. Kan WDP aangeven waarom niet de volledige inflatie kan worden doorgerekend?

Alle huurcontracten hebben een indexatieclausule: bij 70% kan de volledige inflatie worden doorgerekend, bij 30% is er een cap tussen 3-4%. Hierdoor kan WDP ruim 80% van de inflatie doorrekenen. In combinatie met volledig ingedekte financiële schulden geeft dit een goede inflatie hedge van de cash flows.



3. De investeringen in WDP Energy worden versneld. In de komende twee jaar wordt naar verwachting EUR 150 miljoen geïnvesteerd in zonnepanelen tegen een beoogd rendement van circa 8%.
 - a. In het verleden boden groenestroomcertificaten zekerheid omtrent de opbrengst. In hoeverre heeft WDP prijs- en afnamezekerheden kunnen verkrijgen voor de panelen die de komende jaren worden geïnstalleerd? Tot wanneer lopen deze afspraken?

Voor wat betreft de nieuwe investeringen zijn er inderdaad geen groenestroomcertificaten meer, wat positief is qua marktevolutie. De investering wordt dus geacht rendabel te zijn op basis van de verkoop van de geproduceerde elektriciteit en ook op basis van genormaliseerde elektriciteitsprijzen op lange termijn. WDP zal de energie verkopen aan de klant en aan het net. De prijzen zijn niet vastgelegd vandaag, deze zullen grotendeels mee evolueren met de lange termijn elektriciteitsprijzen en daarnaast ook deels worden vastgeklikt waar mogelijk.

- b. Heeft WDP een plan voor het moment dat bovengenoemde zekerheden aflopen? Door de enorme toename in zonne-energie is het mogelijk dat de afzetprijzen in de toekomst laag of zelfs negatief worden gedurende piekuren.

We zullen in het begin inderdaad meer afhangen van de volatielere marktprijzen en van injectie, en we zijn ons bewust van het risico van sommige periodes met mogelijk lage of negatieve prijzen gedurende de dag. Ons vooropgestelde plan en onderliggende strategie houden rekening met een dergelijke situatie: de bedoeling is om als eerste stap de productiecapaciteit verder op te schroeven met zonnepanelen, en vervolgens de lokaal opgewekte energie meer on-site te gebruiken (in plaats van te injecteren) door e-mobility oplossingen aan te bieden aan de klanten (waarbij het transport dus elektrificeert en er dus substantieel meer verbruik zal zijn door de klant), daarnaast in te zetten op batterijen zodat we beter kunnen bufferen wanneer de energie wordt verkocht (en dus welke prijs gerealiseerd kan worden), en ook overschotten van opgewerkte energie te gaan verkopen op lange termijn aan vaste prijzen.



- c. In het jaarverslag wordt gesproken over een pilotproject waarbij een bestaand magazijn volledig wordt verduurzaamd. Daarbij worden batterijen en laadpalen ingezet. Waarom rondt WDP dit project niet eerst volledig af alvorens de investeringsplannen voor groene energie aan te scherpen en op te volgen?

De investeringen die kaderen binnen het beoogde investeringsvolume van 150 miljoen euro aan energieprojecten in de loop van 2023-24 zijn hoofdzakelijk gericht op de uitbreiding van de zonne-energiecapaciteit die als basis dienen voor verdere investeringen.

Daarnaast investeert WDP ook in een pilotproject van een Green Mobility Hub. Voor dit pilotproject voorziet WDP een investeringsbudget van 4 miljoen euro waarbij 1,5 MWp capaciteit zonne-energie zal worden voorzien in combinatie met batterijopslag, 10 snellaadpunten voor bestelwagens en vrachtwagens alsook 17 laadpunten voor personenwagens. WDP verwacht een sterke vraag van klanten rond dit soort oplossingen de komende jaren.

WDP investeert al ruim 15 jaar in de uitbreiding van zijn zonne-energiecapaciteit (113 MWp per 31/12/2022 met de ambitie dit op te schalen tot 250 MWp tegen 2025). Door de capaciteit van onze daken maximaal te benutten via de productie van hernieuwbare energie, wordt bijgedragen aan de decarbonisatie van de volledige warehouse site en het energieverbruik van de klant (zijnde scope 3 downstream) en komt WDP tegemoet aan de klimaatambities van de EU. Deze uitbreiding van de capaciteit en dus verhoogde lokale productie aan groene energie vormt de basis voor verdere investeringen op zijn sites zoals smart grids, batterijen en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen om zo de energieconsumptie af te stemmen en optimaliseren met de productie.

Hierbij anticipeert WDP ook op een verdere elektrificatie van de warehouses en een versnelde transitie naar elektrisch transport. Met andere woorden is de verdere uitrol van de zonne-energiecapaciteit een eerste stap om waarde te creëren binnen onze Energy-as-a-Service-strategy. Het pilotproject van de Green Mobility Hub vormt een onderdeel van deze strategie. Een verdere uitrol in functie van het succes van de pilot kan antwoord bieden op de uitdaging waarmee al onze klanten binnen de portefeuille worden geconfronteerd.



4. Het elektriciteitsnet in Nederland is overvol.
 - a. Kan WDP aangeven wat de impact is op de vastgoedprojecten die momenteel in ontwikkeling zijn alsmede op toekomstige ontwikkelplannen?
 - b. WDP heeft de ambitie haar logistieke vastgoed zelfvoorzienend te maken voor wat betreft energie. Is WDP al in staat om dit door te voeren bij projecten waarbij de electriciteitsaansluiting mogelijk een probleem vormt?

 - a. Voor de projecten in uitvoering is dit onder controle, voor de toekomstige ontwikkelingen is dit inderdaad een uitdaging omwille van de netcongestie. Hiervoor zullen passende oplossingen moeten worden gezocht.
 - b. Hier bestaan oplossingen voor, echter deze zijn allen erg verschillend in kostprijs, duurzaamheid, etc. WDP bestudeert dit voor verschillende nieuwe projecten waar deze problematiek speelt.
-
5. Ook speelt in Nederland de stikstofdiscussie. In welke mate ondervindt WDP hier hinder van?

WDP verwacht dat de huidige stikstofdiscussie een beperkte impact zal hebben vanwege bijkomende stikstofstudies. Het huidige stikstofbeleid vereist een bijkomende stikstofstudie per bouwproject voorafgaandelijk tot het verkrijgen van een bouwvergunning. Sinds 30 juni 2021 gold er een algemene vrijstelling voor deze stikstofstudie. Als gevolg van de recente stikstofuitspraak van de Raad van State (schrapping bouwvrijstelling) zal opnieuw een stikstofstudie moeten worden uitgevoerd. Concreet betekent dit dat de situatie voor projecten opgestart vóór 30 juni 2021 ongewijzigd blijft en een extra studie zal vereist zijn voor projecten opgestart na 30 juni 2021. Ondanks de stikstofdiscussie blijft Nederland een interessante markt voor WDP.



6. WDP heeft een grondpositie van EUR 111,7 miljoen in Roemenië. In de marktanalyse in het jaarverslag valt te lezen dat de aanvangsrendementen in dit land momenteel op 7,1% liggen en dat de vraag naar logistiek vastgoed daar groot is. Afgezet tegen de aanzienlijk lagere aanvangsrendementen in de Benelux en het feit dat projecten bemoeilijkt worden door verschillende problemen rijst de vraag waarom uitbreiding in Roemenië niet meer aandacht krijgt?

WDP heeft een interessante en strategische grondpositie in Roemenië en zal deze ook aanspreken in functie van zijn kosten-baten analyse per project waarbij het aanvangsrendement slechts een van de veelheid aan factoren is die een investeringsbeslissing bepalen.

Het de bedoeling van WDP om een 'core Western European risk' te blijven met de aantrekkelijke add-on van een groeiemarkt zoals Roemenië. Roemenië is een complementaire en snelgroeiende economie met een sterk opkomende consumentenmarkt waarin het belang aan logistiek blijft toenemen en de markt nog onverzadigd is (de Roemeense industriële markt is in omvang 6 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte ofwel slechts 0,3 m² per capita). WDP heeft een marktaandeel van circa 25% en meent goed gepositioneerd te zijn om toekomstige vraag te capteren. Echter wensen we het concentratierisico in Roemenië tot 20% van de reële waarde van de totale vastgoedportefeuille te beperken (17% per 31/12/2022) en staat een hoger aanvangsrendement ook tegenover een hogere country-risk premium voor Roemenië versus West-Europa.



7. Door de versterking van de balans heeft WDP nu liquiditeiten tot zijn beschikking van EUR 1,7 miljard. Dat zou voldoende moeten zijn om de plannen voor 2023-24 uit te voeren.
- a. Is dit ook voldoende om de doelstellingen tot en met 2025 volledig te realiseren?

Hiermee heeft WDP inderdaad ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering (337 miljoen euro), de geplande energieprojecten (150 miljoen euro) en financieringen op vervaldag (330 miljoen euro) in 2023-24. Dit is exclusief de gereserveerde winsten en keuzedividend die jaarlijks voor extra financiering via eigen middelen zorgen en ook exclusief herfinancieringen. Verder heeft WDP de strategie om zijn groei blijvend te financieren op basis van een stabiele kapitaalstructuur (gemeten als net debt / EBITDA ~8x) en behoud van een sterke liquiditeit, en dit tevens in functie van de investeringsmogelijkheden.

- b. Zo nee, in hoeverre beïnvloedt de opgelopen rentestand de afweging om nieuw kapitaal op te halen in een evenredige verhouding van aandelen en schuldpapier?

WDP past al jarenlang en doorheen de cyclus een financieringsstrategie toe waarbij er een gezonde verhouding is tussen kapitaal (minstens 50%) en schulden (maximaal 50%) en wenst dat zo te houden.