



Schriftelijke vragen n.a.v. Algemene Vergadering d.d. 24 april 2024

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 II 1-5. Verslag van de Raad van Bestuur

1. De beurskoers van WDP is fors hoger dan de boekwaarde van het vastgoed van WDP per aandeel. De keuze afgelopen jaar voor de uitgifte van aandelen in plaats van schuld lijkt daarmee een logische keuze.
 - a. Waarom deed WDP dat niet eerder, de beurskoers is al jaren hoger dan de boekwaarde van het vermogen?

Binnen zijn financieringsstrategie maakt WDP al jaren gebruik van de mogelijkheid om aandelen uit te geven ter financiering van zijn groeiambities. WDP zal deze afweging steeds maken in functie van zijn hoofddoelstelling, zijnde de creatie van duurzame winstgroei per aandeel en niet de koers versus de boekwaarde van het vermogen. Het noteren aan een premie bij het aantrekken van kapitaal mag niet primair zijn; het moet worden afgewogen tegenover rendabele investeringsmogelijkheden. In functie van het financieringsklimaat en met inachtnaam van waardecreatie voor de aandeelhouder, zal WDP steeds de overweging maken tussen financiering met eigen vermogen of vreemd vermogen.

Overweegt WDP om bij eventuele volgende investeringsrondes wederom af te stappen van een gelijke verhouding schuldpapier en aandelen zoals eerder gebruikelijk was?

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. We verwijzen hiervoor ook naar een van de drivers binnen het nieuwe groeiplan #BLEND2024-27. Ondanks een reeds robuuste en liquide balans, heeft WDP recent, gezien het huidige klimaat van hogere rentes, zijn kapitaalstructuur aan de onderkant van de range gepositioneerd waarbij een sterke basis werd gelegd voor toekomstige groei. Zo werd in 2023 de volledige groei gefinancierd met eigen vermogen. Bovendien bedraagt de gemiddelde equity ratio over de periode 2010-2023 58%.



2. WDP stelt met haar nieuwe groeiplan 2024-27 een jaarlijkse winstgroei van 6% ten doel. Om die groei te realiseren zijn investeringen van totaal 1,5 miljard euro nodig.

- Conform de informatie uit de sensitiviteitsanalyse in het jaarverslag stijgt de EPRA-winst bij een inflatie van (slechts) 2% al met 7,5 miljoen euro per jaar door indexatie. Eind 2026 is dit dus al 22,5 miljoen euro;
- De lopende projecten kennen een investeringsbudget van 402 miljoen euro, echter daar dient per 31 december nog 287 miljoen euro van te worden geïnvesteerd. Gezien het feit dat deze projecten vrijwel allemaal voorverhuurd zijn, is de opbrengst vrij zeker. Uitgaande van het gerapporteerde aanvangsrendement van 6,4% geeft dit een bijdrage aan de brutowinst van 25,7 miljoen euro per jaar. Daar zal nog een kostenpercentage van afgaan;

WDP verwacht uit de totale projecten in uitvoering, met een investeringsvolume van ongeveer 402 miljoen euro, een geannualiseerde bruto huurinkomst te genereren van circa 26 miljoen euro. Zoals vermeld in het jaarverslag, zullen deze projecten gefaseerd worden opgeleverd tussen 2024, 2025 en 2026.

- Alleen dit al geeft een brutowinstverhoging in 2027 meer dan 40 miljoen euro, oftewel meer dan 20 cent per aandeel. De totale winst per aandeel komt dan waarschijnlijk al boven de 1,70 euro uit.
 - a. De resterende 1,2 miljard euro investeringsvolume hoeft vrijwel niets op te brengen in dit plan. Waarom ligt het ambitieniveau in het nieuwe plan zo laag?

De groeiplannen en winstambities per aandeel van WDP zijn altijd zeer ambitieus geweest, waarbij WDP een van de weinige beursgenoteerde bedrijven is die dergelijke ambitieuze en onderbouwde winstdoelstellingen op lange termijn vooropstelt en nastreeft. Het nieuwe groeiplan #Blend2024-27 is gebaseerd op een gebalanceerde mix van drivers, zoals externe groei via voorverhuurde projectontwikkelingen, waarbij een totaal aan investeringsvolume van 1,5 miljard euro wordt vooropgesteld. Echter, we merken op dat er een materiële afwijking bestaat tussen onze aannames, met name de incrementele kosten van additionele schulden. Deze financieringskosten zijn niet voldoende meegenomen in de genoemde aannames, waarbij de marginale kosten van schuld momenteel tussen de 4% en 5% liggen. Daarnaast moet u ook onder andere de operationele lasten en belastingen, in mindering brengen.
 - b. Waarom kiest WDP niet voor een andere bestemming voor het kapitaal van deze 1,2 miljard euro? Bijvoorbeeld het (eenmalig) verhogen van het dividend aan aandeelhouders of door aandeleninkoop?

Zie punt a.



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%. De activiteiten die WDP de komende jaren wil ontplooiën verschillen steeds meer van het puur ontwikkelen en verpanden van logistiek vastgoed. Er wordt gesproken over green mobility hubs, verduurzaming van bestaand vastgoed en zonnepanelen.

- a. Is de interne organisatie voldoende ingericht om deze aanpalende activiteiten adequaat te kunnen ontplooiën?

WDP beschouwt deze projecten vanuit een business relevant context en heeft hierbij de activiteit intern uitgebouwd en volledig geïntegreerd in de landenteams als een echte business line die zal bijdragen tot de eerder genoemde winstdoelstellingen. Hiertoe heeft WDP een volledig WDP Energy & Sustainability team uitgebouwd met sustainability engineers en business developers als project managers met de nodige expertise, innovatie en resources om de uitdagingen en kansen op vlak van duurzaamheid te capteren.

- b. Op welke wijze heeft WDP geborgd dat dit soort projecten binnen de afgesproken tijd en budget worden uitgevoerd en afgerond? Hoe beoordeelt WDP het risico op kostenoverschrijdingen?

Voordat een definitieve beslissing wordt genomen over de uitvoering, worden alle aspecten aanbesteed, waarbij alle kosten voor aanvang van het project worden geïdentificeerd. WDP ziet hierin geen hogere risico's dan bij reguliere vastgoedontwikkelingen. We werken ook samen met algemene aannemers op basis van een turnkey basis.

Kan WDP voldoende talent vinden voor het uitvoeren deze nieuwe activiteiten?

WDP is hiertoe in staat. Zie punt a.

4. WDP nam begin 2022 voor 206,7 miljoen euro een 9% belang in het Zweedse bedrijf Catena. De toelichting voor de transactie daarbij was:

“Catena en WDP beogen met deze strategische samenwerking een ruimere geografische spreiding voor hun klanten om zo ook klantenservice te kunnen bieden in de regio's gelegen tussen de regio's waarin beide ondernemingen op dit ogenblik actief zijn en op die manier de goederenstromen van hun klanten tussen beide regio's te optimaliseren.”

In het jaarverslag over 2023 werd weinig gemeld over de (voorlopige) resultaten van deze strategische samenwerking. Kan WDP een toelichting geven van de progressie die hier is geboekt, en hoe deze zich verhoudt tot de prognoses bij aanvang van de transactie.

Catena en WDP zullen ervaringen en wederzijdse expertise op het vlak van duurzaamheid, bedrijfsvoering en ontwikkeling combineren en delen. We voorzien een participatie van 10% en zien verder potentieel uit een bredere dekking voor onze klanten. Aan de kant van onze klanten zien we steeds meer consolidatie op pan-Europees niveau en een toenemende uitwisseling van mogelijkheden, wat groeikansen aan beide zijden creëert.



Agendapunt II 14. Goedkeuring van het remuneratiebeleid

5. Onder het short term incentive plan was het doel ten aanzien van de winst per aandeel een bedrag van 1,35 euro per aandeel.

Dat doel impliceert een stijging van 10 cent per aandeel. Een groot deel van deze winststijging was al te verwachten aangezien WDP inflatie kan doorberekenen aan haar klanten. Vorig jaar gaf WDP immers al aan dat de meeste inflatie kon worden doorgerekend op basis van de huurcontracten.

- a. In hoeverre meent de remuneratiecommissie dat het ambitieniveau ten aanzien van het EPS-doel voldoende is?

De remuneratiecommissie oordeelt dat de ambitieniveaus voldoende hoog liggen. Dit wordt ook bevestigd door het track record en de outperformance van WDP binnen de beursgenoteerde vastgoedsector. We wijzen erop dat de EPRA-earnings per share met gemiddeld 7% per jaar zijn toegenomen sinds de beursgang in 1999, zij het soms meer en soms minder, afhankelijk van de uitdagingen die op dat moment spelen, zoals marktomstandigheden waaronder de cost of capital en marktvolatiliteit.

- b. Overweegt de remuneratiecommissie om in de toekomst de maatstaven te corrigeren voor inflatie om zo tot een zuiverder beeld te komen van hetgeen binnen de beïnvloedingsfeer van de bestuurders ligt?

Voor een correcte benadering van de maatstaven zoals de correctie voor inflatie is het essentieel om zowel onze activa en passiva in rekening te brengen door middel van een actief hedging beleid van de groep. Dankzij deze proactieve aanpak begin 2022 heeft WDP zich ingedekt tegen de toenemende inflatie door de rentecomponent van onze toekomstige schulden in te dekken. Dit proactief beheer stelt ons in staat om vertrouwen te hebben in onze cashflow en rentabiliteit in de huidige markt. Immers, het beheer van de rente speelt op circa 2,5 miljard schuldenlast versus de indexatie op geannualiseerde huurinkomsten van circa 375 miljoen euro. Met andere woorden, een inflatiebestendig casflowprofiel wordt bereikt door een combinatie van indexatieclauses in de huurcontracten in combinatie en een degelijke dekking van de kosten van de schulden.