
VERSLAG OVER DE STATUTAIRE JAARREKENING
aan de jaarlijkse algemene vergadering van WDP d.d. 28 april 2021

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 2020 en leggen wij de jaarrekening betreffende het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 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 2020 1.471,5 miljoen euro tegenover 1.331,8 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan *fair value* van de investeringen in zonnepanelen², stijgt de totale portefeuillevaarde tot 1.531,7 miljoen euro in vergelijking met 1.392,9 miljoen euro eind 2019.

De waarde van 1.471,5 miljoen euro omvat voor 1.340,1 miljoen euro afgewerkte panden (*standing portfolio*)³ tegenover 1.256,5 miljoen euro bij begin van het boekjaar. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de opgeleverde projecten te Asse – Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320 en 320 (100% voorverhuurd), Heppignies, rue de Capilône 6C (100% voorverhuurd) en Nijvel, rue de l'industrie 30 (100% voorverhuurd). De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 97,7 miljoen euro. Het betreft hier voornamelijk de projecten te Lokeren, bedrijventerrein E17/4 (100% voorverhuurd), Londerzeel, Weversstraat 27-29 (100% voorverhuurd) en Heppignies, rue de Capilône 6 (100% voorverhuurd). Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Gent, Luik, en Genk voor een reële

¹ Voor de precieze waarderingmethodologie 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 30 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

waarde van 18,1 miljoen euro.

De zonnepanelen werden per 31 december 2020 gewaardeerd tegen een *fair value* van 60,2 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 5,9%. 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 1.301,5 miljoen euro.

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

Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode

De investeringen die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode bedroegen per eind 2020 1.739,7 miljoen euro.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (IFRS) bedroeg per 31 december 2020 2.353,9 miljoen euro, ten opzichte van 2.103,9 miljoen euro eind vorig boekjaar. Deze stijging is een gevolg van de aangroei van de kapitaalbasis door de winstgeneratie gedurende 2020 (+324,6 miljoen euro), uitkering van het dividend over het boekjaar 2019 en de kapitaalverhoging naar aanleiding van het keuzedividend (-78,3 miljoen euro, de variaties in de reële waarde van de zonnepanelen (+4,3 miljoen euro) en overige (-0,6 miljoen euro).

Schulden

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn in 2020 gestegen namelijk van 1.804,2 miljoen euro per 31 december 2019 tot 2.079,2 miljoen euro per eind december 2020. De schulden en verplichtingen zoals deze worden opgenomen in de berekening van de schuldgraad conform het GVV-KB, stegen van 1.848,2 miljoen euro naar 2.125,9 miljoen euro. Tegelijk steeg het balanstotaal van 4.048,7 miljoen euro tot 4.623,7 miljoen euro. Hierdoor steeg de schuldgraad in de loop van 2020 van 45,7% per eind december 2019 naar 46,0% per jaareinde 2020.

De uitstaande langlopende financiële schulden op enkelvoudig niveau bestaan uit *roll over*- en *full revolving*-leningen ten belope van 1.429,2 miljoen euro, obligatieleningen ten belope van 301,4 miljoen euro en financiële leaseings op meer dan één jaar ten belope van 0,7 miljoen euro.

De uitstaande kortlopende financiële schulden op enkelvoudig niveau bestaan uit kortlopende *roll over* en *full revolving*-leningen ten belope van 18,2 miljoen euro, *straight loans* ad. 12,9 miljoen euro, de uitgifte van *commercial papers* ad. 191,5 miljoen euro, de *obligatieleningen* ten belope van 125,0 miljoen euro en *financiële leasing* op minder dan één jaar ten belope van 0,3 miljoen euro.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2020

bedraagt 4,6 jaar⁴. Indien enkel rekening gehouden wordt met de totale opgenomen en niet-opgenomen langetermijnkredieten, bedraagt de gewogen gemiddelde looptijd minimaal 5,2 jaar. De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% in 2020.

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 92,3% (geconsolideerd 89,6%) met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen aan 6,9 jaar.

2. Bespreking van de resultaten

Samenvatting

De EPRA-winst van WDP over 2020 bedraagt 90,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 9,2% tegenover het resultaat van 82,5 miljoen euro in 2019.

Deze stijging van de EPRA-winst komt tot stand door de verdere groei van de WDP-portefeuille in 2019 en 2020, 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 aandeel bedraagt 0,52 euro, tegenover 0,50 euro over dezelfde periode vorig jaar, rekening houdend met het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over de periode⁵.

De EPRA-winst op geconsolideerd niveau bedraagt 1,00 euro tegenover 0,93 euro in 2019. Op basis van de stijging van de geconsolideerde EPRA-winst zal de Raad van Bestuur van WDP aan de Algemene Vergadering voorstellen om over 2020 een totaaldividend uit te keren van 0,80 euro bruto of 0,56 euro netto per aandeel⁶. Dit betekent een stijging met 8% tegenover het niveau van 2019 van 0,74 euro bruto.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 83,9 miljoen euro over 2020, een stijging met 3,9% tegenover vorig jaar (80,7 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2019-2020, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten en de hoge bezettingsgraad. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +1,9%⁷, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Het vastgoedresultaat omvat tevens 8,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 8,5 miljoen euro. Onderliggend is er een stijging op basis van de toename van het geïnstalleerd vermogen.

Operationeel vastgoedresultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 84,7 miljoen euro in 2020, een stijging met 3,9% tegenover dezelfde periode vorig jaar (81,5 miljoen euro).

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

⁵ Het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen over 2020 bedraagt 173.802.120 en in 2019 bedroeg dit 164.047.016.

⁶ Rekening houdend met de roerende voorheffing van 30%.

⁷ 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.

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 +3,3 miljoen euro over 2020, een stijging tegenover vorig jaar (-1,1 miljoen euro).

Resultaat op de portefeuille

Het resultaat op de portefeuille over het volledige boekjaar bedraagt +67,1 miljoen euro of +0,39 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat (op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen) +124,5 miljoen euro of +0,76 euro per aandeel.

De herwaardering van 66,7 miljoen euro betekent een stijging in de waarde van de onderliggende portefeuille van 4,8%, hoofdzakelijk gedreven door een aanhoudende interesse van investeerders in logistiek vastgoed waardoor de onafhankelijke vastgoeddeskundigen de rendementen aanscherpten in 2020.

Her resultaat op de verkoop van vastgoedbeleggingen bedroeg 0,4 mio euro. In 2020 werden de locaties te Puurs – Koning Leopoldlaan, een gedeelte van de site te Anderlecht en een gedeelte van de site te Leuven (Vaart 25-35) verkocht.

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva⁸

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva bedragen -31,0 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in de loop van 2020 (tegenover -29,9 miljoen euro of -0,18 euro per aandeel in 2019). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 december 2020 als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2020.

De variatie in de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet via het eigen vermogen. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode

Het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode bedraagt +201,3 miljoen euro of 1,16 euro per aandeel in de loop van 2020 (tegenover +220,0 miljoen euro of 1,34 euro per aandeel in 2019). Het Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode bestaat uit onderstaande onderdelen:

- EPRA-resultaat: +84,1 miljoen euro
- Resultaat op de portefeuille: +120,8 miljoen euro
- Afschrijvingen en waardeverminderingen zonnepanelen: -3,6 miljoen euro

⁸ De impact van IFRS 9 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).

Van de +201,3 miljoen euro was +175,4 miljoen euro afkomstig van WDP Nederland, +16,0 miljoen EUR afkomstig van WDP Romania, 5,1 miljoen euro afkomstig van WDP Frankrijk en 4,4 miljoen euro afkomstig van WDP Luxemburg.

Nettoresultaat

Na een belastingkost van 0,8 miljoen euro, geeft dit een nettoresultaat over het boekjaar 2020 ad. 324,6 miljoen euro in vergelijking met een nettoresultaat in 2019 ad. 393,7 miljoen euro.

Het verschil tussen het nettoresultaat van 324,9 miljoen euro en de EPRA-winst van 90,4 miljoen euro, is toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de portefeuille (IAS 40), het positieve aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode, 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 jaarverslag 2020 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 9. *Risicofactoren* en 8. *Corporate Governance Verklaring*).

2. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting.

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9,4 miljoen euro

Op 14 januari 2021 realiseerde WDP de acquisitie van de Sip-Well-site in Londerzeel via een inbreng in natura tegen uitgifte van 348.975 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 9,4 miljoen euro (meer bepaald 399.824,22 euro kapitaal en 9.000.164,99 euro uitgiftepremie).

- Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro

Begin februari 2021 lanceerde WDP 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. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuilding). Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 200 miljoen euro via de uitgifte van 6.837.607 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 29,25 euro per aandeel. De 6.837.607 nieuwe aandelen (inclusief de 683.761 nieuwe aandelen die naar aanleiding van de pre-allocatie aan de familie Jos De Pauw werden gealloceerd ten belope van 20 miljoen euro in overeenstemming met de vaste inschrijvingsverbintenis), stemt overeen met ongeveer 3,91% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging.

Na voltooiing van deze kapitaalverhoging en de uitgifte van 6.837.607 nieuwe aandelen aan een totale uitgifteprijs van 200.000.004,75 euro (meer bepaald 7.833.916,07 euro kapitaal en 192.166.088,68 euro uitgiftepremie), bedroeg het totale kapitaal van WDP per 8 februari 2021 208.405.199,33 euro, vertegenwoordigd door 181.900.449 volledig volgestorte gewone aandelen.

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 Jaarverslag 2020 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 5. *Transacties en verwezenlijkingen – 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 Jaarverslag 2020 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 8. *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 datum van dit jaarverslag tweemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en aldus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

I. 98.811.320,55 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. 98.811.320,55 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;

III. 11.528.523,82 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 197.622.641,10 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 indekking van de financiële schulden.

WDP kon in 2020 een totaal notioneel bedrag van 50 miljoen euro aan hedges met vervaldag in 2022 verlengen naar 2031 aan een lagere rente. Het effect van deze verlenging is een jaarlijkse besparing van circa 0,4 miljoen euro vanaf 2021. Deze verlenging werd, net zoals voorheen, gerealiseerd op cashneutrale wijze, met andere woorden, zonder verbrekingsvergoedingen of andere kosten.

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 92,3% (geconsolideerd: 89,6%)⁹ op 31 december 2020.

Bij een constante schuldpositie evolueert dit (geconsolideerde) indekkingspercentage naar geconsolideerd 83% in 2021 en 80% in 2022. Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie het Jaarverslag 2020 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 2,1% in 2020, met inbegrip van de kredietmarges, de reserveringscommissie op onbenutte kredietfaciliteiten en de kost van de hedginginstrumenten. In 2019 bedroeg de gemiddelde kost van de schulden 2,1%.

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 5,9%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurcontracten tot en met de eerste vervaldag van 4,1 jaar voor België en 5,7 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 6,9 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 Ratio¹⁰ van 4,9x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

⁹ 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 Jaarverslag *Risicofactoren* en toelichting mbt de *Financiële instrumenten*.

¹⁰ 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.

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 Jaarverslag 2020 beschikbaar op www.wdp.eu (hoofdstuk 9. *Risicofactoren* en 8. *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 24 maart 2021 te Wolvertem,

DE RAAD VAN BESTUUR



De Pauw Tony (Mar 24, 2021 18:23 GMT+1)

Tony De Pauw
Gedelegeerd bestuurder



Joost Uwents (Mar 24, 2021 18:24 GMT+1)

Joost Uwents
Gedelegeerd bestuurder