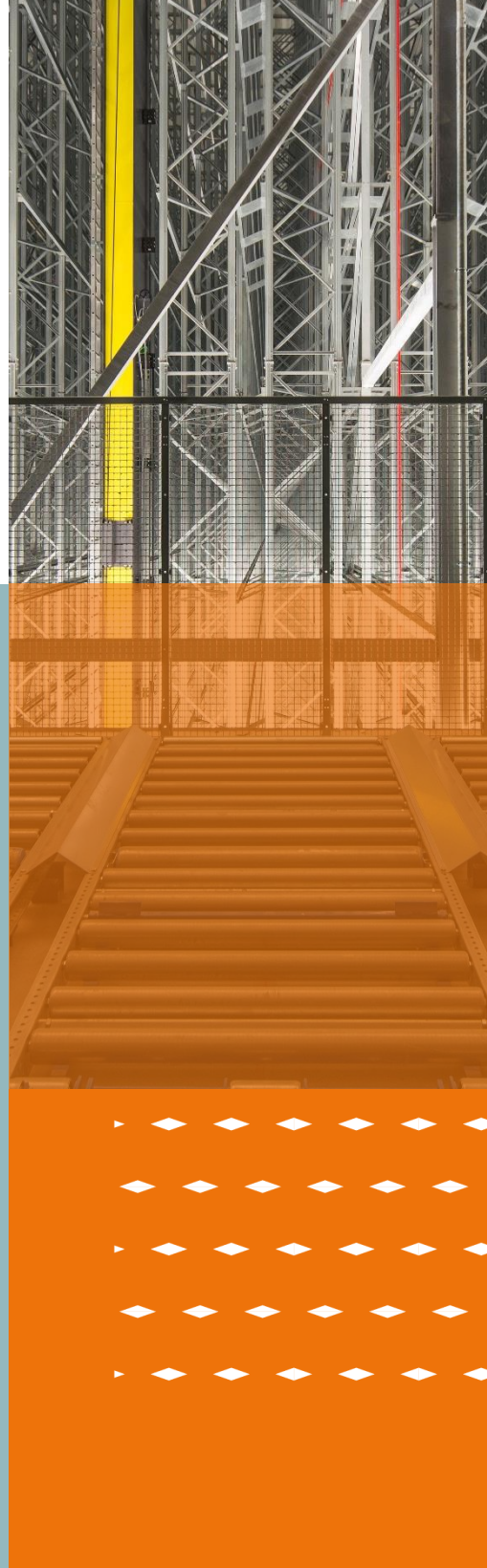




**WDP**

WAREHOUSES  
WITH BRAINS



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

Woensdag 21 april 2021



## Tussentijdse verklaring over de periode 01.01.2021 – 31.03.2021

- De EPRA-winst per aandeel over Q1 2021 bedraagt 0,24 euro, een stijging met 7,9%.
- In de loop van het eerste kwartaal van 2021 kon opnieuw een pakket van circa 100 miljoen euro aan nieuwe investeringen worden vastgelegd, in lijn met het vooropgestelde groeiritme.
- WDP kan blijvend rekenen op een robuuste balans, een sterke liquiditeitspositie en een gediversifieerde vastgoedportefeuille met solide metrics die cruciaal is voor de supply chain.
- Voor 2021 bevestigt WDP de verwachte EPRA-winst per aandeel van 1,07 euro, een stijging met 7% jaar-op-jaar. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de Covid-19-pandemie.

### Jaarverslag 2020

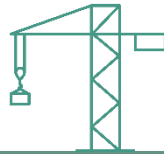


## 1. Samenvatting

---

- De EPRA-winst over Q1 2021 bedraagt 42,6 miljoen euro, met name een stijging met 11,9% in vergelijking met 2020 (38,1 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over Q1 2021 bedraagt 0,24 euro, een stijging met 7,9% tegenover 0,22 euro in 2020.
- De bezettingsgraad bedraagt 98,8% op 31 maart 2021, tegenover 98,6% per 31 december 2020. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,9 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 31 maart 2021 bedragen de loan-to-value 40,2% en de schuldgraad (proportioneel) 41,8%, tegenover respectievelijk 45,0% en 46,6% per 31 december 2020, vooral gedreven door de ABB van 200 miljoen euro begin februari 2021. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van ruim 850 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen.
- In het kader van het groeiplan 2019-23 kon gedurende het eerste kwartaal van 2021 een investeringsvolume van circa 100 miljoen euro worden geïdentificeerd, wat het totaal binnen het recent verhoogde groeiplan 2019-23 op 1,1 miljard euro brengt. Dit investeringsvolume volgt het vooropgestelde groeiritme en bevestigt de onderliggende structurele marktrends (zoals e-commerce, omni-channel, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid en reflectie binnen de supply chain).
- WDP meent dat het goed gepositioneerd is qua balanssterkte, liquiditeit, portefeuille, klantenbasis en diversificatie om de crisis ten gevolge van de Covid-19-pandemie en het daarmee gepaard gaande volatiele macro-economische en financieringsklimaat op te vangen.
- Voor 2021 bevestigt WDP de verwachting voor een EPRA-winst van 1,07 euro per aandeel (een stijging van 7%). Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2021 (uitbetaalbaar in 2022) naar 0,86 euro bruto per aandeel. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de Covid-19-pandemie.

## 2. Operationele activiteiten tijdens 2021



### PROJECTEN

#### BEZETTINGSGRAAD

**98,8%**



#### 10% HUURCONTRACTEN DIE EINDIGEN IN 2021

- ✓ 67% verlengd
- ✓ 92% verlengd aan bestaande klanten
- ✓ Bevestiging van vertrouwen

#### AFGEWERKT

#### IN UITVOERING

#### POTENTIEEL

#### OPPERVLAKTE

**78.900 m<sup>2</sup>**

**850.000 m<sup>2</sup>**

**> 1.000.000 m<sup>2</sup>**

#### INVESTERING

**80 miljoen  
euro**

**552 miljoen  
euro**

#### INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

**5,5%**

**6,6%**

5,4% in West-Europa  
8,2% in Roemenië

6,1% in West-Europa  
8,4% in Roemenië

#### GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

**9,5 jaar**

**11,5 jaar**

#### ACQUISITIES

**10 miljoen  
euro**



#### HUURINCASSO Q1 2021

**98%** van de huurgelden geïnd

## 2.1. Acquisities en desinvesteringen

### 2.1.1. Aankopen

In de loop van het eerste kwartaal van 2021 konden twee grondaankopen worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van circa 10 miljoen euro. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

### 2.1.2. Aankopen die in de loop van het eerste kwartaal van 2021 werden gerealiseerd<sup>1</sup>

#### *Roemenië*

##### **Boekarest**

Gezien de volledige ontwikkeling van de parken in Stefanestii de Jos en Dragomiresti, werkt WDP momenteel aan de finalisering van de verwerving van nieuwe grondposities in de regio Boekarest ten belope van 10 miljoen euro.



### 2.1.3. Verkopen

#### **Leuven, Vaart 25-26**

Inspelend op de vraag naar meer woongelegenheden in dit deel van de stad, werd het bestaande Hungaria-gebouw omgebouwd tot een residentiële woontoren via een 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.<sup>2</sup> Het percentage aan verkochte ruimte bedraagt heden 80%. De gefaseerde oplevering van I Love Hungaria is gestart in het najaar van 2019.

Momenteel staat een bedrag van 16,2 miljoen euro aan Activa bestemd voor verkoop in de balans genoteerd.

---

<sup>1</sup> 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 Luxemburg en 50% voor Duitsland).

<sup>2</sup> Zie [persbericht](#) van 30 april 2015.

## 2.2. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2021 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van eerste kwartaal van 2021 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 78.900 m<sup>2</sup>. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 5,5%<sup>3</sup>, met een investeringsbedrag van circa 80 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,5 jaar.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
<b>2019-23</b>				
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
<b>NL</b>			<b>68.900</b>	<b>75</b>
<b>2019-23</b>				
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
<b>RO</b>			<b>10.000</b>	<b>5</b>
<b>Totaal</b>			<b>78.900</b>	<b>80</b>

<sup>3</sup> Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,4% in West-Europa en 8,2% in Roemenië.





## 2.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 552 miljoen euro<sup>4</sup>, met een totale oppervlakte van circa 852.538 m<sup>2</sup> een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,6%.<sup>5</sup> Deze pipeline is 92% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11,5 jaar.

### 2.3.1. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2021 werden geïdentificeerd<sup>6</sup>

#### België

##### Willebroek

De bestaande WDP-locatie wordt uitgebreid met een oppervlakte van ruim 9.000 m<sup>2</sup>. De oplevering van dit voorverhuurde project is voorzien voor het einde van 2021. Het investeringsbudget betreft circa 5 miljoen euro.

#### Nederland

##### Breda, The Bay

WDP realiseert een nieuw distributiecentrum met kantoor voor Brand Masters. De locatie is gelegen aan het Steenen Hoofd te Breda en betreft de eerste helft van het project "The Bay". Deze site is gelegen nabij de A16-autosnelweg met een verbinding naar de A27 én A59 alwaar de locatie aansluiting biedt met het hoofdkantoor van Brand Masters te Oosterhout. Dit nieuwbouwmagazijn, waarvan de oplevering wordt voorzien tegen het eerste kwartaal van 2022, zal ongeveer 48.000 m<sup>2</sup> omvatten, waarvan een oppervlakte van ongeveer 23.500 m<sup>2</sup> voor een periode van tien jaar aan Brand Masters is verhuurd. Het saldo aan verhuurbare oppervlakte is in volle commercialisatie. Het investeringsbedrag voor het totale project betreft circa 39 miljoen euro.



##### Weert, Witvenneveld

Voor Thijs Logistiek wordt een cross-dock distributiecentrum van 7.700 m<sup>2</sup> ontwikkeld, op basis van een langetermijn huurengagement van tien jaar. Thijs Logistiek maakt deel uit van DHB, een overkoepelend netwerk dat zes logistieke partners in Nederland en België verenigt (waaronder Distrilog, klant van WDP op meerdere locaties) die door middel van een efficiënte aanpak van de distributie en transport samen een duurzame logistiek ambiëren. Deze ontwikkeling betreft een investering van circa 10 miljoen euro. De oplevering van dit project is voorzien tegen einde 2021.

<sup>4</sup> Waarvan nog een bedrag van 361 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

<sup>5</sup> Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 8,4% in Roemenië.

<sup>6</sup> 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 Luxemburg en 50% voor Duitsland).



### Noord-Brabant

Uitbreiding van de site voor de bestaande huurder met een oppervlakte van 13.500 m<sup>2</sup> in de provincie Noord-Brabant. De oplevering ervan is voorzien mid-2022. WDP gaat uit van een investeringsbedrag van 12 miljoen euro.

### Roemenië

#### Transylvania

WDP heeft een principeakkoord gesloten voor een nieuwe ontwikkeling van circa 25.000 m<sup>2</sup> voor een bestaande klant in deze interessante logistieke regio. Het investeringsbedrag voor deze realisatie betreft circa 19 miljoen euro.

### Duitsland

#### Gelsenkirchen



Zoals eerder aangekondigd, heeft WVI, de joint venture van WDP en VIB, na beëindiging van de saneringswerken, de acquisitie van een perceel van 8 ha afgerond. De bouwvergunning werd eerder bekomen en de aannemer voor de ontwikkeling van de site werd geselecteerd. De commercialisatie van dit project betreffende twee logistieke gebouwen met een oppervlakte van elk ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>, is volop aan de gang. Gezien de sterke marktvraag, zal in de loop van het tweede kwartaal van 2021 gestart worden met de ontwikkeling van 20.000 m<sup>2</sup> in eerste fase. Het investeringsbedrag voor WDP bedraagt 6 miljoen euro.

### 2.3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering<sup>7</sup>

Locatie	Huurder	Voorziena opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
<b>2019-23</b>				
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Fully let	1Q22	2.000	5
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE WDPort of Ghent	X2O / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE Willebroek	Fully let	4Q21	9.250	5
<b>BE</b>			<b>267.640</b>	<b>146</b>
<b>2019-23</b>				
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q21	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	4Q21	15.000	10
<b>LU</b>			<b>40.000</b>	<b>23</b>
<b>2019-23</b>				
NL Breda	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL Breda, The Bay	Brand Masters / In commercialisation	1Q22	47.860	39
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Noord-Brabant	Fully let	2Q22	13.500	12
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	65
NL Weert, Witvennenveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
<b>NL</b>			<b>319.060</b>	<b>246</b>
<b>2019-23</b>				
NL Bucharest - Stefanestii de Jos	LPP	3Q21	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Eobuwie	3Q21	15.640	8
RO Cluj	Fedex	3Q21	2.198	2
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
RO Roman	Profi	3Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO Transylvania	Fully let	1Q22	25.000	19
<b>RO</b>			<b>202.838</b>	<b>131</b>
<b>2019-23</b>				
DE Gelsenkirchen	In commercialisation	2Q22	23.000	6
<b>DE</b>			<b>23.000</b>	<b>6</b>
<b>Totaal</b>			<b>852.538</b>	<b>552</b>

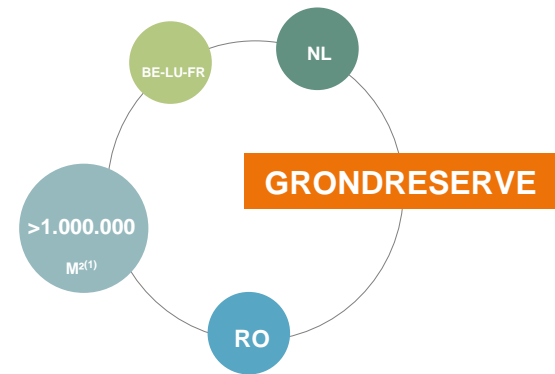
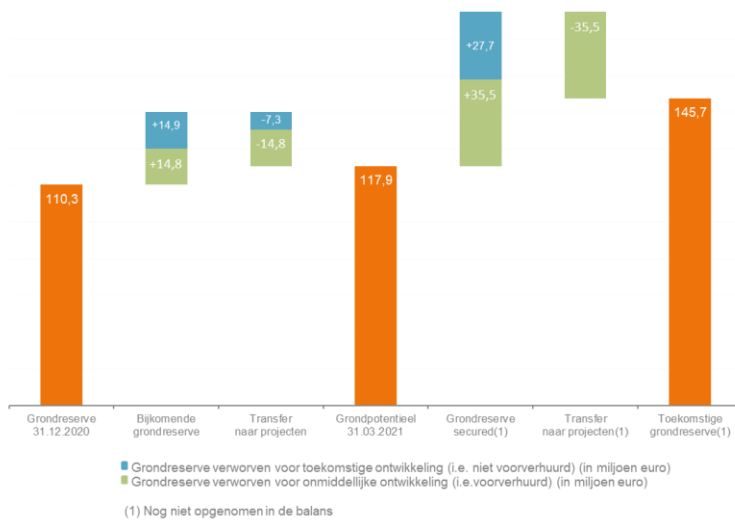
waarvan per 31 maart 2021 nog  
361 miljoen euro dient te worden  
geïnvesteed

<sup>7</sup> 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 Luxemburg en 50% voor Duitsland).



## 2.4. Verder potentieel

### Continue aanvulling van het grondpotentieel



(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

### 3. ESG

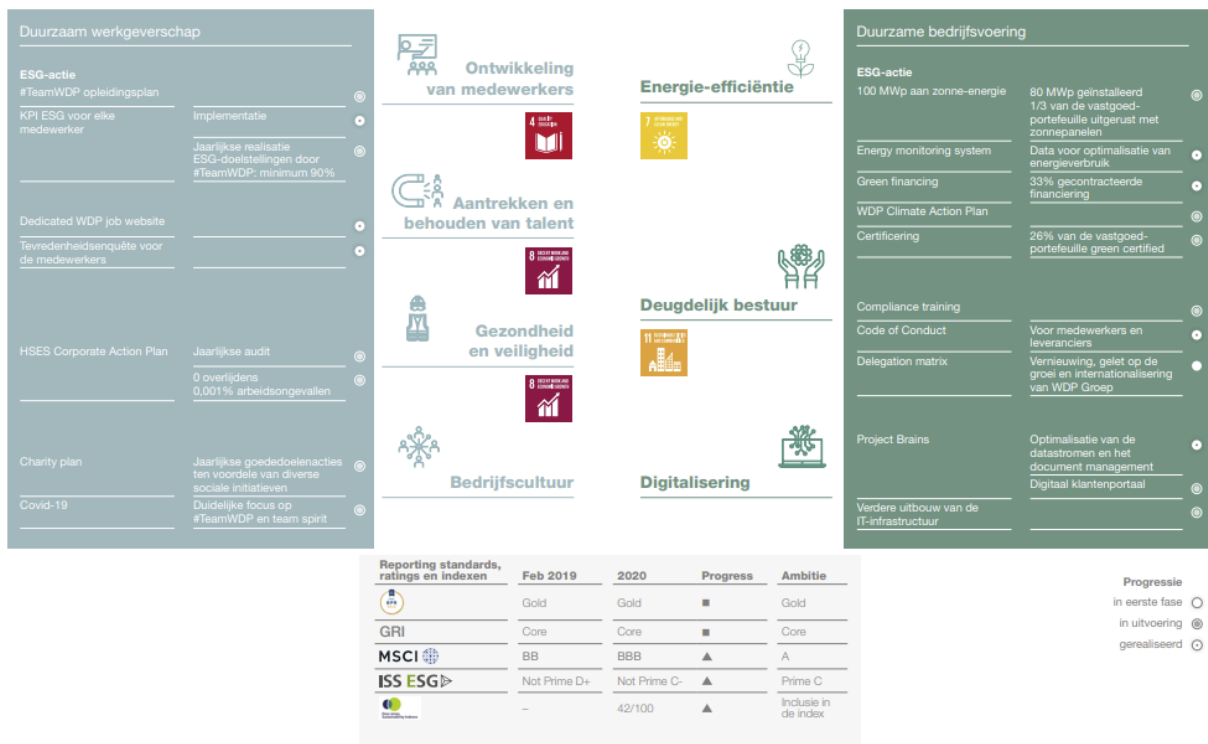
#### 3.1. Roll-out WDP ESG Roadmap 2019-23

De meerjarige WDP ESG Roadmap voor de periode 2019-23, omvat tal van concrete acties binnen het Environmental-, Social- en Governance-luik en definieert WDP's bijdrage aan de Duurzame Ontwikkelingsdoeleinden van de Verenigde Naties (SDG's).

Onderstaande visual geeft een greep uit de acties die tot heden werden gerealiseerd, tesamen met de doelstellingen voor de toekomst. Een uitgebreide beschrijving van realisaties en doelstellingen, is beschikbaar in het [Jaarverslag 2020](#).

#### AMBITIE ESG 2019-23

Meerjarige roadmap met acties door WDP die bijdragen aan een duurzame toekomst en aan de UN SDG's



Het zwaartepunt van de realisaties lag voorheen bij het **Social-** en **Governance-**luik. Het belang van stakeholder engagement werd in de loop van het eerste kwartaal van 2021 onderstreept door de implementatie van de [WDP Supplier Code of Conduct](#). Deze code definieert de principes waarvan WDP verwacht dat ook zijn leveranciers ze hoog in het vaandel dragen: respect voor mensenrechten, eerlijke en correcte werkomstandigheden, veiligheid en gezondheid, milieu, ethisch handelen. Bovendien zorgt





een formeel [Grievance mechanism](#) ervoor dat medewerkers en stakeholders hun bezorgdheden en onregelmatigheden met respect voor discretie kunnen melden.



#TEAMBRAINS

WDP zet ook verder in op **Digitalisering**: de voorbereidingen die werden getroffen in het kader van het Project Brains komen in de loop van 2021 tot hun ultieme vertaalslag: een fully-digital klantenportaal voor een nog betere service naar onze klanten.

In 2021 wil WDP significante stappen zetten op het **Environmental**-vlak. Nadat het energy monitoring system, dat de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) meet over de vastgoedportefeuille om zo het energieverbruik van de klanten te optimaliseren, vorig jaar kon worden uitgerold, werd meteen ook de basis voor de realisatie van het WDP Climate Action Plan gelegd. WDP zal immers in de loop van 2021 een klimaatplan opstellen, waarin concrete acties en doelstellingen worden opgenomen die rekening houden met de klimaatdoelstellingen voor 2030 door de Europese Unie en de European Green Deal 2050.

Het energy monitoring system is compatibel met het [programma voor zonnepanelen](#) dat een geïnstalleerd vermogen van 100 MWp ambieert 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. Een additioneel vermogen van 10 MWp staat reeds ingepland en een bijkomende 5 MWp is in concrete studiefase.



## 4. Vooruitzichten 2021 en verklaringen Covid-19

---

### 4.1. Vooruitzichten 2021

WDP bevestigt voor 2021 de verwachting van een EPRA-winst per aandeel van 1,07 euro, een stijging van 7% tegenover 2020. Op basis van deze vooruitzichten heeft WDP de intentie om voor 2021, betaalbaar in 2022, een brutodividend voorop te stellen van 0,86 euro, een vergelijkbare stijging gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%.

Deze verwachtingen worden hoofdzakelijk gedreven door de sterke groei van de portefeuille in 2020 via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en zonne-energieprojecten, die in 2021 ten volle zullen bijdragen aan de resultaten van de groep. Bovendien heeft WDP momenteel een sterke voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn van circa 850.000 m<sup>2</sup> en een verwachte investering van 552 miljoen euro die eveneens zal beginnen bijdragen aan het resultaat in 2021. Deze vooruitzichten zijn met inbegrip van een provisie van 4 miljoen euro (0,02 euro per aandeel) indien WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, dit ingegeven uit voorzichtigheid gelet op de huidige belangrijke onzekerheid gecreëerd door het intrekken van de fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 door de Nederlandse fiscus, zoals eerder gecommuniceerd.<sup>8</sup>

Op basis van de huidige beschikbare informatie en de bestaande huurmarktsituatie, gaat WDP uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 97% voor 2021. Voor de verwachte groei in 2021 op basis van de verdere uitvoering van de projectontwikkelingspijplijn, wordt rekening gehouden met een verwachte schuldgraad die lager blijft dan 50% per eind 2021 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,1% die verder zal dalen naar 1,8%. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en inschatting van de crisis, weliswaar onderhevig aan de verdere duurtijd en evolutie van de Covid-19-pandemie.

### 4.2. Verklaringen Covid-19

- **Financieel:** WDP heeft een robuuste balans met gezonde metrics, zoals een schuldgraad van 41,8% (versus convenant op max. 65%) en een Interest Coverage Ratio van 4,7x (versus convenant op min. 1,5x). Qua liquiditeit is het commercial paper programma volledig ingedekt en WDP beschikt daarnaast over ruim 850 miljoen euro aan onbenutte kredietlijnen, waarmee het comfortabel de projecten in uitvoering (circa 850.000 m<sup>2</sup> die voor 92% zijn voorverhuurd en waarvan per 31 maart 2021 nog 361 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en het de vervaldagen van de schulden minstens tot eind 2022 (circa 400 miljoen euro) kan opvangen. Het voorgaande is eveneens zonder rekening te houden met de herfinanciering van de schulden en de potentiële jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend (in 2020 gecombineerd 96 miljoen euro).
- **Portefeuille en klanten:** WDP kan bogen op een gediversifieerde en kwalitatieve klantenbasis zowel qua exposure per land, sector als locatie die zorgt voor risicospreiding. Bovendien zijn de magazijnen operationeel en functioneel en in vele gevallen kritiek voor de supply chain en bevoorrading.

---

<sup>8</sup> Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

- **Betalingsgedrag klanten:** de inning van de huur volgt een regulier en consistent patroon: momenteel heeft WDP 98% van de huurgelden van Q1 2021 ontvangen. Van de vervallen huurfacturen van april 2021 (voor de maandhuren) en het tweede kwartaal van 2021 (voor de kwartaalhuren) heeft WDP reeds 85% geïnd.



## 5. Financiële resultaten

---

**42,6** miljoen euro  
EPRA-winst

+12%

**5,0** miljard euro  
Reële waarde van de  
vastgoedportefeuille

**90,4%**  
Operationele  
marge

**0,24** euro  
EPRA-winst  
per aandeel

+8%

**98,8%**  
Bezettingsgraad

**1,8%**  
Like-for-like huurgroei

**5,9** jaar  
Gemiddelde looptijd  
van de huurcontracten

**15,7** euro  
EPRA NTA  
per aandeel

## 5.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

### Geconsolideerde kerncijfers

	31.03.2021	31.12.2020
<b>Operationeel</b>		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	4.983,0	4.766,5
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	5,9	6,1
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,3	5,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>2</sup> (in jaren)	5,9	5,9
Bezettingsgraad <sup>3</sup> (in %)	98,8	98,6
Like-for-like huurgroei (in %)♦	1,8	2,3
Operationele marge <sup>4</sup> (in %)♦	90,4	89,9
<b>Financieel</b>		
Loan-to-value (in %)♦	40,2	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	41,8	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,5	8,3
Interest Coverage Ratio <sup>5</sup> (in x)	4,7	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	2,1	2,1
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,3	4,6
Gemiddelde resterende looptijd langetermijnkredietfaciliteiten (in jaren)	5,1	5,2
Hedge ratio (in %)♦	95,8	89,6
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>6</sup> (in jaren)	6,6	6,9
<b>Resultaat (in miljoen euro)</b>		
Vastgoedresultaat	60,8	53,7
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	54,9	48,3
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-10,5	-8,8
EPRA-winst♦	42,6	38,1
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	92,4	32,8
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	24,5	-16,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	1,0	-1,1
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	160,5	53,7
<b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>		
EPRA-winst♦	0,24	0,22
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	0,52	0,19
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,14	-0,09
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,90	0,31
IFRS NAV <sup>7</sup>	15,0	12,5
EPRA NTA♦	15,7	13,2
EPRA NR♦	17,1	14,2
EPRA ND♦	14,9	12,5

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbol (♦) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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. Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

3. 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.

4. Op basis van een vergelijking Q1 2021 tegenover Q1 2020.

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

6. Resterende looptijd van schulden aan vaste intrestkost en de rente-indekkingen die werden aangegaan om de schuld in te dekken tegen renteschommelingen.

7. 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.



## EPRA-kernprestatie-indicatoren

	31.03.2021	31.12.2020
EPRA NTA (in euro per aandeel)	15,7	14,3
EPRA NRV (in euro per aandeel)	17,1	15,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	14,9	13,5
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,3	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,3	5,4
EPRA-leegstand (in %)	1,3	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	9,6	10,6
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,3	10,2

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

## 5.2. Toelichting bij de resultatenrekening van het eerste kwartaal van 2021 (analytisch schema)

### 5.2.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 60,8 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2021, een stijging met 13,1% tegenover vorig jaar (53,7 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2019-20, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,8%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten en een stijging van de bezettingsgraad. Het vastgoedresultaat omvat tevens 2,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 2,7 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten uit een hoger geïnstalleerd vermogen deels gecompenseerd door iets lagere inkomsten op organische basis, omwille van de hoger dan normale instraling gedurende 2020.

### Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>1</sup>	Duitsland <sup>1</sup>
I. Huurinkomsten	18.778	29.365	1.701	11.360	61.205	715	65
III. Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>	100	87	313	-238	262	46	0
<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>	<b>18.878</b>	<b>29.452</b>	<b>2.015</b>	<b>11.122</b>	<b>61.466</b>	<b>761</b>	<b>65</b>

1. Voor Luxemburg (55%) en Duitsland (50%) wordt het proportionele deel van WDP in de huurinkomsten weergegeven.

2. De rubriek Met verhuur verbonden kosten omvat Waardeverminderingen op handelsvorderingen en Te betalen huur op gehuurde activa.

### 5.2.2. Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 54,9 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2021, een stijging met 13,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (48,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,8 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2021, een stijging met 0,4 miljoen euro jaar-op-jaar. Voor wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend volledig in lijn met de groei van de portefeuille en het gecommuniceerde budget bij de start van het jaar. De operationele marge blijft hoog op 90,4% (ter herinnering: de operationele marge is altijd iets lager in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21).

### 5.2.3. 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) bedraagt -10,5 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2021, een stijging met 19,2% tegenover vorig jaar (-8,8 miljoen euro) door gemiddeld hoger uitstaande financiële schulden alsook het gevoelig verstevigen van de liquiditeitspositie (met name door additionele vrije kredietlijnen). Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -0,7 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 1.979,6 miljoen euro per 31 maart 2021 ten opzichte van 1.882,4 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde interestkost bedraagt 2,1% gedurende het eerste kwartaal van 2021, stabiel tegenover.

#### 5.2.4. EPRA-winst<sup>9</sup>

De EPRA-winst van WDP over het eerste kwartaal van 2021 bedraagt 42,6 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 11,9% tegenover het resultaat van 38,1 miljoen euro in 2020. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,9% gestegen tot 0,24 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 3,7% (voornamelijk door de kapitaalverhoging via ABB gerealiseerd begin februari 2021). Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2019-20 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië.

#### 5.2.5. Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<sup>9</sup>

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over het eerste kwartaal van 2021 bedraagt +92,4 miljoen euro of +0,52 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +32,8 miljoen euro of +0,19 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+19,8 miljoen euro), Nederland (+68,9 miljoen euro), Frankrijk (+2,6 miljoen euro), Roemenië (-0,8 miljoen euro), Duitsland (+0,0 miljoen euro) en Luxemburg (+1,9 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 112,0 miljoen euro. Deze herwaardering wordt gedreven door de yield shift in de bestaande portefeuille en door de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

#### 5.2.6. Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep<sup>9</sup>

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep<sup>10</sup> bedragen 24,5 miljoen euro of 0,14 euro per aandeel in de loop van het eerste kwartaal van 2021 (tegenover -16,0 miljoen euro of -0,09 euro per aandeel in 2020). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 maart 2021 als gevolg van de stijging van de langetermijninterestvoeten in de loop van 2021.

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.

---

<sup>9</sup> Er werd een kapitaalverhoging in WDP Romania gerealiseerd, hetgeen de participatieverhouding tussen WDP en zijn partner/ondernemer Jeroen Biermans van 80/20 naar 85/15 heeft gebracht. Dit percentage van 15% wordt vanaf 1 januari 2021 toegepast bij de berekening van de minderheidsbelangen.

<sup>10</sup> 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.

### 5.2.7. Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<sup>9</sup>

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 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 1,0 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.

### 5.2.8. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep<sup>9</sup>

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 2020 van 160,5 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 53,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 160,5 miljoen euro en de EPRA-winst van 42,6 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardestijging van de portefeuille en de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

Bij het opstellen van de resultatenrekening werd vanaf 1 januari 2021 rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de huidige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht bij de publicatie van de jaarresultaten 2020 in januari 2020.<sup>11</sup>

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat in Q1 2021 van 18,3 miljoen euro via een latente belasting op portefeuilleresultaat. WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe van voorzichtigheid. Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, zal de vennootschap immers blijven als FBI zijn belastingaangifte indienen.

---

<sup>11</sup> Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.



### 5.3. Toelichting bij de balans per 31 maart 2021

#### 5.3.1. Vastgoedportefeuille<sup>12</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>13</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2021 4.855,9 miljoen euro tegenover 4.644,1 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 zonnepanelen<sup>14</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 4.983,0 miljoen euro in vergelijking met 4.766,5 miljoen euro eind 2020.

Deze waarde van 4.983,0 miljoen euro omvat voor 4.459,0 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).<sup>15</sup> De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 279,0 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Schiphol, Bleiswijk, Amsterdam en Barendrecht en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 117,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 maart 2021 gewaardeerd tegen een fair value van 127,1 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,9%<sup>16</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaast voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,8%.

---

<sup>12</sup> Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in Luxemburg (55%) en Duitsland (50%) weergegeven.

<sup>13</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

<sup>14</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>15</sup> Inclusief een gebruiksrecht van 51 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

<sup>16</sup> 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).



## Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	79	102	7	3	55	1	247
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.825.243	2.351.109	191.636	50.119	1.101.350	6.287	5.525.744
Grond (in m <sup>2</sup> )	3.770.389	4.290.682	436.681	83.357	4.920.842	12.291	13.514.242
Fair value (in miljoen euro)	1.513,4	2.385,5	131,9	56,4	764,2	4,5	4.855,9
% van de totale fair value	31%	49%	3%	1%	16%	0%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	1,3%	3,7%	2,0%	5,1%	-0,1%	0,3%	2,3%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	1,8%	0,5%	7,2%	1,1%	0,0%	0,0%	1,3%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) <sup>2</sup>	4,1	6,2	3,5	8,9	6,6	4,0	5,6
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	5,8%	5,4%	5,7%	5,7%	7,8%	6,1%	5,9%
Effect leegstand	-0,1%	0,0%	-0,4%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,5%	-0,1%	-0,3%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,4%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	5,2%	4,7%	4,9%	4,8%	7,6%	5,5%	5,3%

1. Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://www.epra.com).

2. Exclusief zonnepanelen.

3. 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).

### 5.3.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 15,7 euro per 31 maart 2021. Dit betekent een stijging van 1,4 euro tegenover een EPRA NTA per aandeel van 14,3 euro op 31 december 2020 als gevolg van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel<sup>17</sup> bedraagt 15,0 euro op 31 maart 2021 tegenover 13,5 euro per 31 december 2020.

<sup>17</sup> 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.

## 6. Beheer van financiële middelen

### LOAN-TO-VALUE

**40,2%**



### 100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- ✓ 100% herfinanciering tot eind 2022 gecovered
- ✓ 100% CAPEX 2021-22 gecovered
- ✓ 100% commercial paper gecovered

### SCHULDGRAAD

**7,5x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**4,7x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITEIT

**> 850 miljoen euro**  
Onbenutte kredietfaciliteiten

**2,1%**  
Kost van de schulden



### LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

**4,3 jaar**

**96%**

**6,6 jaar**

Looptijd van de schulden

Hedge ratio

Looptijd indekkingen

### GREEN FINANCING

**640 miljoen euro**

**32%** gecontracteerde financiering





## 6.1. Financiële positie

De totale (langlopende en kortlopende) financiële schulden zijn afgenomen tot 1.979,6 miljoen euro per 31 maart 2021 tegenover 2.119,5 miljoen euro per eind december 2020, hoofdzakelijk gerelateerd aan de kapitaalverhoging voor 200 miljoen euro per 8 februari 2021 en de uitvoering van de voorverhuurde projectontwikkelingspijplijn. De kortlopende financiële schulden van 455,8 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (200,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (42,3 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (213,5 euro). Deze laatste (hoofdzakelijk de retail obligatie van 125 miljoen euro) zullen worden geherfinancierd vanuit de bestaande vrije kredietlijnen.

Het balanstotaal steeg van 4.790,4 miljoen euro per 31 december 2020 naar 5.021,2 miljoen euro per 31 maart 2021. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 41,8% per 31 maart 2021, ten opzichte van 46,6% per 31 december 2020. 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 40,2% per 31 maart 2021, ten opzichte van 45,0% per 31 december 2020.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2021 bedraagt 4,3 jaar<sup>18</sup> en de gewogen gemiddelde looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen lijnen bedraagt 4,6 jaar. Op 31 maart 2021 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim 850 miljoen euro<sup>19</sup>.

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% in het eerste kwartaal van 2021 en wordt verwacht te dalen naar 1,8% tegen einde 2021. De Interest Coverage Ratio<sup>20</sup> is gelijk aan 4,7x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2020. 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 96% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,6 jaar.

## 6.2. Financieringsstrategie in de loop van 2021

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro<sup>21</sup>

Begin 2021 realiseerde WDP de acquisitie van de Sip-Well-site in Londerzeel via een inbreng in natura tegen betaling van 348.975 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 9,4 miljoen euro.

- Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro<sup>22</sup>

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

<sup>18</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

<sup>19</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> Zie [persbericht](#) van 14 januari 2021.

<sup>22</sup> Zie [persberichten](#) van 3 en 8 februari 2021.

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. Deze uitgifteprijs houdt een korting in van 3,3% ten opzichte van de laatste koers op woensdag 3 februari 2021 van 30,24 euro.

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.



## 7. Financiële agenda

---

### **22 APRIL 2021**

Uiterste datum bevestiging van deelname aan de Buitengewone Algemene Vergadering en de jaarlijkse Algemene Vergadering op 28 april 2021

### **22 APRIL 2021**

Uiterste datum indienen volmachten en stemformulieren voor de Buitengewone Algemene Vergadering en de jaarlijkse Algemene Vergadering op 28 april 2021

### **28 APRIL 2021**

Buitengewone Algemene Vergadering en jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2020

### **29 APRIL 2021**

Ex-date dividend 2020

### **30 APRIL 2021**

Record date dividend 2020

### **21 MEI 2021**

Payment date dividend 2020

### **30 JULI 2021**

Bekendmaking resultaten HY 2021 en publicatie van het Halfjaarverslag 2021

### **20 OKTOBER 2021**

Bekendmaking resultaten Q3 2021

### **28 JANUARI 2022**

Bekendmaking jaarresultaten 2021

### **24 APRIL 2022**

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2021

Voor mogelijke wijzigingen wordt verwezen naar de financiële agenda op de [website](#) van WDP.



## 8. Buitengewone Algemene Vergadering en jaarlijkse Algemene Vergadering van 28 april 2021

---

WDP verwijst naar de oproeping tot de Buitengewone Algemene Vergadering en de jaarlijkse Algemene Vergadering van 28 april 2021 zoals bezorgd aan de aandeelhouders op naam en zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad en De Standaard op 29 maart 2021 en beschikbaar op de [website](#) van de vennootschap. De vergaderingen worden gehouden op woensdag 28 april 2021 om 9.30u (Buitengewone Algemene Vergadering) en om 10u (jaarlijkse Algemene Vergadering) op de zetel van de vennootschap te B-1861 Wolveterm, Blakebergen 15.

Rekening houdende met de huidige omstandigheden en de geldende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus (Covid-19) tegen te gaan, roept WDP zijn aandeelhouders op om rekening te houden met deze context en maatregelen. WDP benadrukt dat elke aandeelhouder de mogelijkheid heeft om:

- zijn [stem per volmacht](#) uit te brengen of [op afstand voorafgaand aan de vergaderingen](#) zijn stem uit te brengen. De volmacht en de stemformulieren kunnen per gewone brief en/of via e-mail aan de vennootschap overgemaakt worden; en/of
- om [voorafgaand](#) aan de vergaderingen eventuele [vragen schriftelijk](#) aan de Vennootschap en aan de commissaris te stellen, zowel per brief als via e-mail.

Meer toelichting hieromtrent is beschikbaar in de oproeping of via de [website](#) van WDP.

### **#CatchUp met de retailbelegger**

WDP houdt eraan nauw en rechtstreeks contact te houden met zijn aandeelhouders. Door de huidige pandemie en zijn veiligheidsmaatregelen konden dergelijke contactmomenten, en meer bepaald deze met de retailbelegger, in het voorbije jaar niet op regelmatige basis plaatsvinden. Daarom organiseert WDP een [videocall met CEO Joost Uwents, specifiek gericht tot de retailbelegger](#), tijdens dewelke de resultaten van Q1 2021 zullen worden toegelicht, gevolgd door een interactief Q&A-moment (NL/FR).

Deze videocall vindt plaats op woensdag 28 april 2021 om 14u. Voorafgaandelijke inschrijving tot deelname is vereist en kan via deze [link](#) tot uiterlijk vrijdag 23 april 2021.

## 9. Financiële overzicht – Kerncijfers 31 maart 2021 – analytisch (resultaten en balans)

### Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten</b>	61.246	54.031	7.216	13,4%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	220	0	220	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	2.812	2.740	72	2,6%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.526	-3.064	-462	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>60.752</b>	<b>53.707</b>	<b>7.046</b>	<b>13,1%</b>
Vastgoedkosten	-2.191	-2.252	61	-2,7%
Algemene kosten van de vennootschap	-3.616	-3.185	-432	13,5%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>54.945</b>	<b>48.269</b>	<b>6.676</b>	<b>13,8%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.506	-8.815	-1.691	19,2%
Belastingen op EPRA-winst	-1.347	-230	-1.117	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	-250	250	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	535	139	396	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.041	-1.048	7	-0,6%
<b>EPRA-winst</b>	<b>42.585</b>	<b>38.066</b>	<b>4.520</b>	<b>11,9%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	109.059	34.504	74.555	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-39	-20	-19	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-18.665	-1.612	-17.053	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.926	504	1.422	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>92.281</b>	<b>33.377</b>	<b>58.904</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	140	-576	716	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>92.421</b>	<b>32.800</b>	<b>59.621</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	24.505	-15.988	40.492	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>24.505</b>	<b>-15.988</b>	<b>40.492</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>	<b>24.505</b>	<b>-15.988</b>	<b>40.492</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.372	-1.175	2.547	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>1.372</b>	<b>-1.175</b>	<b>2.547</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-406	39	-446	n.r.
<b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>965</b>	<b>-1.136</b>	<b>2.101</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>161.784</b>	<b>55.327</b>	<b>106.457</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-1.308	-1.585	277	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>160.476</b>	<b>53.742</b>	<b>106.734</b>	<b>n.r.</b>



## Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q1 2021	Q1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,24	0,22	0,02	7,9%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,52	0,19	0,33	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,14	-0,09	0,23	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,01	-0,01	0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,90	0,31	0,59	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,23	0,22	0,01	6,1%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	178.875.876	172.489.205	6.386.671	3,7%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	181.900.449	172.489.205	9.411.244	5,5%

1. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans (in euro x 1.000)	31.03.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.369	1.193	176	n.r.
Vastgoedbeleggingen	4.775.366	4.566.601	208.764	4,6%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	131.462	126.719	4.742	3,7%
Financiële vaste activa	5.979	6.929	-950	-13,7%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.651	2.747	-96	-3,5%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	30.010	24.346	5.664	23,3%
<b>Vaste activa</b>	<b>4.946.836</b>	<b>4.728.536</b>	<b>218.300</b>	<b>4,6%</b>
Activa bestemd voor verkoop	15.696	15.543	154	n.r.
Handelsvorderingen	20.013	12.073	7.940	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19.434	17.232	2.201	n.r.
Kas en kasequivalenten	9.849	11.240	-1.391	n.r.
Overlopende rekeningen	9.412	5.781	3.630	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>74.404</b>	<b>61.869</b>	<b>12.534</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>5.021.240</b>	<b>4.790.405</b>	<b>230.834</b>	<b>4,8%</b>
Kapitaal	193.342	188.130	5.212	2,8%
Uitgiftepremies	1.125.009	923.843	201.166	21,8%
Reserves	1.242.538	917.352	325.186	35,4%
Nettoresultaat van het boekjaar	160.476	324.610	-164.133	-50,6%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>2.721.365</b>	<b>2.353.935</b>	<b>367.430</b>	<b>15,6%</b>
Minderheidsbelangen	52.060	49.858	2.202	4,4%
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.773.425</b>	<b>2.403.793</b>	<b>369.633</b>	<b>15,4%</b>
Langlopende financiële schulden	1.523.790	1.740.284	-216.493	-12,4%
Andere langlopende verplichtingen	187.786	197.847	-10.061	-5,1%
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.711.576</b>	<b>1.938.131</b>	<b>-226.555</b>	<b>-11,7%</b>
Kortlopende financiële schulden	455.790	379.170	76.620	20,2%
Andere kortlopende verplichtingen	80.448	69.311	11.136	16,1%
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>536.238</b>	<b>448.481</b>	<b>87.756</b>	<b>19,6%</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.247.814</b>	<b>2.386.612</b>	<b>-138.798</b>	<b>-5,8%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>5.021.240</b>	<b>4.790.405</b>	<b>230.834</b>	<b>4,8%</b>

## Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.03.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	15,0	13,5	1,5	11,0%
EPRA NTA♦	15,7	14,3	1,4	9,8%
Koers van het aandeel	28,2	28,3	-0,1	-0,3%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	79,3%	97,4%	-18,1%	n.r.
(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	4.983,0	4.766,5	216,6	4,5%
Loan-to-value♦	40,2%	45,0%	-4,8%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup> ♦	41,8%	46,6%	-4,8%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,5x	8,3x	-0,8x	n.r.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

1. Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 50% voor Duitsland).

2. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het KB van 13 juli 2014 betreffende de GVV.

## 10. Financiële overzicht – Resultatenrekening en balans 31 maart 2021 – IFRS

### Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	Q1 2021	FY 2020	Q1 2020
Huurinkomsten	61.205	228.401	53.756
Met verhuur verbonden kosten	262	48	275
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>61.466</b>	<b>228.449</b>	<b>54.031</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	13.495	20.525	10.989
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-17.239	-24.688	-14.427
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	3.029	18.417	3.114
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>60.752</b>	<b>242.703</b>	<b>53.707</b>
Technische kosten	-1.335	-5.420	-1.531
Commerciële kosten	-213	-685	-168
Beheerskosten vastgoed	-643	-2.219	-553
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-2.191</b>	<b>-8.325</b>	<b>-2.252</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>58.561</b>	<b>234.378</b>	<b>51.454</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-3.616	-14.314	-3.185
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	1.372	-7.270	-1.175
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>56.316</b>	<b>212.793</b>	<b>47.094</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-39	408	-20
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	109.059	186.417	34.504
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>165.336</b>	<b>399.619</b>	<b>81.578</b>
Financiële inkomsten	105	398	220
Netto-intrestkosten	-10.020	-37.878	-8.832
Andere financiële kosten	-591	-1.194	-202
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	24.505	-31.049	-15.988
<b>Financieel resultaat</b>	<b>13.999</b>	<b>-69.723</b>	<b>-24.802</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.461	4.831	643
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>181.796</b>	<b>334.727</b>	<b>57.419</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-20.012</b>	<b>-6.126</b>	<b>-2.092</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>161.784</b>	<b>328.601</b>	<b>55.327</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	1.308	3.991	1.585
Aandeelhouders van de Groep	160.476	324.610	53.742
<b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>178.875.876</b>	<b>173.802.120</b>	<b>172.489.205</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>0,90</b>	<b>1,87</b>	<b>0,31</b>
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>0,90</b>	<b>1,87</b>	<b>0,31</b>

## Balans

(in euro x 1.000)	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Vaste activa</b>	<b>4.946.836</b>	<b>4.728.536</b>	<b>4.272.504</b>
Immateriële vaste activa	1.369	1.193	507
Vastgoedbeleggingen	4.775.366	4.566.601	4.115.842
Andere materiële vaste activa	131.462	126.719	126.724
Financiële vaste activa	5.979	6.929	4.934
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.651	2.747	3.947
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	30.010	24.346	20.550
<b>Vlottende activa</b>	<b>74.404</b>	<b>61.869</b>	<b>67.340</b>
Activa bestemd voor verkoop	15.696	15.543	3.944
Handelsvorderingen	20.013	12.073	25.135
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	19.434	17.232	24.778
Kas en kasequivalenten	9.849	11.240	3.801
Overlopende rekeningen	9.412	5.781	9.681
<b>Totaal activa</b>	<b>5.021.240</b>	<b>4.790.405</b>	<b>4.339.845</b>

(in euro x 1.000)	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2020
<b>Eigen vermogen</b>	<b>2.773.425</b>	<b>2.403.793</b>	<b>2.206.721</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b>	<b>2.721.365</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.159.198</b>
Kapitaal	193.342	188.130	185.746
Uitgiftepremies	1.125.009	923.843	876.849
Reserves	1.242.538	917.352	1.042.860
Nettoresultaat van het boekjaar	160.476	324.610	53.742
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>52.060</b>	<b>49.858</b>	<b>47.523</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.247.814</b>	<b>2.386.612</b>	<b>2.133.124</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.711.576</b>	<b>1.938.131</b>	<b>1.835.967</b>
Voorzieningen	160	170	357
Langlopende financiële schulden	1.523.790	1.740.284	1.677.765
Andere langlopende financiële verplichtingen	146.156	175.938	139.636
Handelsschulden en andere langlopende schulden	4.368	3.552	3.037
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	37.102	18.187	15.172
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>536.238</b>	<b>448.481</b>	<b>297.157</b>
Kortlopende financiële schulden	455.790	379.170	204.677
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	171	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	47.921	41.439	67.833
Andere kortlopende verplichtingen	7.525	7.049	7.044
Overlopende rekeningen	24.833	20.652	17.435
<b>Totaal passiva</b>	<b>5.021.240</b>	<b>4.790.405</b>	<b>4.339.845</b>

## Kasstroomoverzicht

(in euro x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>	<b>11.240</b>	<b>3.604</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten</b>	<b>54.234</b>	<b>56.907</b>
Nettoresultaat	161.784	55.327
Belastingen <sup>1</sup>	20.012	2.092
Netto-interestkosten	10.020	8.832
Financiële inkomsten	-105	-220
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	39	20
<b>Kasstroom van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten</b>	<b>191.750</b>	<b>66.052</b>
Variaties reële waarde financiële derivaten	-24.505	15.988
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-109.059	-34.504
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnname) op vaste activa	-963	1.454
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.461	-643
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-4.226	515
<b>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</b>	<b>-141.213</b>	<b>-17.191</b>
<b>Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal</b>	<b>3.697</b>	<b>8.046</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>	<b>-96.554</b>	<b>-73.716</b>
<b>Investeringsen</b>	<b>-91.354</b>	<b>-75.597</b>
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-89.031	-74.716
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-2.323	-881
<b>Verkopen</b>	<b>0</b>	<b>2.081</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	0	2.081
<b>Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten</b>	<b>-5.200</b>	<b>-200</b>
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-5.200	-200
<b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>	<b>40.929</b>	<b>17.006</b>
<b>Opname van leningen</b>	<b>243.237</b>	<b>262.512</b>
<b>Terugbetaling van leningen</b>	<b>-389.182</b>	<b>-234.898</b>
<b>Betaalde dividenden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>196.978</b>	<b>0</b>
<b>Kapitaalverhoging minderheidsbelangen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betaalde interesten<sup>2</sup></b>	<b>-10.104</b>	<b>-10.608</b>
<b>Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>-1.391</b>	<b>197</b>
<b>Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans</b>	<b>9.849</b>	<b>3.801</b>

1. Inclusief de latente belastingen op portefeuille alsook de latente winstbelasting.

2. De betaalde financiële lasten worden sinds 2021 weergegeven onder de nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten. Voorheen werden deze weergegeven onder nettokasstromen met betrekking tot de operationele activiteiten. De cijfers van 2020 werden in deze zin aangepast.



## 11. Bijlagen

### 11.1. EPRA Performance measures

#### EPRA-winst

Dit betreft de recurrente winst van de operationele kernactiviteit en is een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.

in euro (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	<b>160.476</b>	<b>53.742</b>
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	-110.430	-33.329
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-109.059	-34.504
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.372	1.175
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	39	20
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-24.505	15.988
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	18.665	1.612
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-1.926	-504
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	266	537
<b>EPRA-winst</b>	<b>42.585</b>	<b>38.066</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	178.875.876	172.489.205
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	<b>0,24</b>	<b>0,22</b>

## EPRA NAV-indicatoren

De EPRA NAV indicatoren worden bekomen door de IFRS NAV op een dergelijke manier te corrigeren zodat stakeholders de meest relevante informatie krijgen over de reële waarde van de activa en passiva. De drie verschillende EPRA NAV indicatoren worden berekend op basis van de volgende scenario's:

- EPRA NRV: het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.
- EPRA NTA: 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.
- EPRA NDV: de EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.

in euro (x 1.000)

	31.03.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.721.365</b>	<b>2.721.365</b>	<b>2.721.365</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	15,0	15,0	15,0
<b>Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)</b>	<b>2.721.365</b>	<b>2.721.365</b>	<b>2.721.365</b>
Uit te sluiten:			
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	39.106	39.106	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	99.328	99.328	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.369	
<b>Subtotaal</b>	<b>2.859.798</b>	<b>2.858.430</b>	<b>2.721.365</b>
Omvat:			
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-1.992
(XI) Real estate transfer tax	247.996		
<b>NAV</b>	<b>3.107.794</b>	<b>2.858.430</b>	<b>2.719.373</b>
Aantal aandelen	181.900.449	181.900.449	181.900.449
<b>NAV/aandeel (in euro)</b>	<b>17,1</b>	<b>15,7</b>	<b>14,9</b>

in euro (x 1.000)

	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	13,5	13,5	13,5
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>
Uit te sluiten:			
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	18.630	18.630	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	129.904	129.904	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.193	
<b>Subtotaal</b>	<b>2.502.469</b>	<b>2.501.276</b>	<b>2.353.935</b>
Omvat:			
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-2.433
(XI) Real estate transfer tax	237.481		
<b>NAV</b>	<b>2.739.950</b>	<b>2.501.276</b>	<b>2.351.502</b>
Aantal aandelen	174.713.867	174.713.867	174.713.867
<b>NAV/aandeel (in euro)</b>	<b>15,7</b>	<b>14,3</b>	<b>13,5</b>

## EPRA-kostratio

Dit betreft de administratieve en operationele kosten (inclusief en exclusief directe leegstandskosten), gedeeld door de brutohuurinkomsten en is een belangrijke maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.

in euro (x 1.000)		Q1 2021	FY2020
<b>Inclusief:</b>			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-6.682	-27.300
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	125	-499
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.000	-4.163
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-2.191	-8.325
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-3.616	-14.314
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	265	1.079
V.	Operationele kosten van joint ventures	-25	-372
<b>Exclusief (indien vervat in bovenstaande):</b>			
VI.	Afschrijvingen	76	293
	Operationele kosten van zonnepanelen	498	2.085
	<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A -5.868</b>	<b>-24.217</b>
IX.	Directe leegstandskosten	182	855
	<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B -5.686</b>	<b>-23.362</b>
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	60.985	228.401
	Min nettohuur concessiegronden	-413	-1.550
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	779	2.120
	Min nettohuur concessiegronden	-43	-139
	<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C 61.308</b>	<b>228.832</b>
	<b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C 9,6%</b>	<b>10,6%</b>
	<b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B/C 9,3%</b>	<b>10,2%</b>

## EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

De EPRA NIY betreft de geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. Het is derhalve een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggers makkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.

De EPRA TOPPED-UP NIY is een maatstaf die een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-vervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen) integreert. De berekening verschaft de reconciliëring tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.

in euro (x 1.000)		31.03.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		4.775.366	4.566.601
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		64.323	61.415
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-469.306	-438.912
Afgewerkte vastgoedportefeuille		4.370.383	4.189.104
Toelage voor geraamde aankoopkosten		232.584	221.204
<b>Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>A</b>	<b>4.602.967</b>	<b>4.410.309</b>
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		254.776	249.835
Vastgoedkosten		-11.912	-11.615
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>B</b>	<b>242.864</b>	<b>238.221</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>	<b>C</b>	<b>242.864</b>	<b>238.221</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>5,3%</b>	<b>5,4%</b>

## 11.2. Alternative Performance Measures<sup>23</sup>

### Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – Aandeel groep

Dit betreft de 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.

in euro (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	109.059	34.504
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-39	-20
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-18.665	-1.612
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.926	504
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>92.281</b>	<b>33.377</b>
Minderheidsbelangen	140	-576
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>92.421</b>	<b>32.800</b>

### Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

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.

in euro (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020	Δ y/y (%)
<b>Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden</b>	<b>51.678</b>	<b>50.747</b>	<b>1,8%</b>
Projecten	8.905	2.821	n.r.
Aankopen	1.180	462	n.r.
Verkopen	0	161	n.r.
<b>Totaal</b>	<b>61.764</b>	<b>54.191</b>	<b>n.r.</b>
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-779	-435	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	220	0	n.r.
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>61.205</b>	<b>53.756</b>	<b>n.r.</b>

<sup>23</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 11.1 EPRA Performance measures.

## Gemiddelde kost van de schuld

De gemiddelde kost van de schulden betreft de gewogen gemiddelde intrestvoet op jaarbasis voor de rapporteringsperiode rekening houdend met de gemiddelde uitstaande schulden gedurende die periode.

in euro (x 1.000)	Q1 2021	FY 2020
Financieel resultaat (IFRS)	13.999	-69.723
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-24.505	31.049
Geactiveerde intercalaire intresten	-1.237	-6.105
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	610	2.355
Overige financiële kosten en opbrengsten	190	-246
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-62	-208
<b>Effectieve financiële lasten</b>	<b>A -11.004</b>	<b>-42.877</b>
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.049.517	1.992.393
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	23.513	22.048
<b>Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)</b>	<b>B 2.073.030</b>	<b>2.014.441</b>
<b>Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld</b>	<b>A/B 2,1%</b>	<b>2,1%</b>

## Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van 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.

in euro (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
Financieel resultaat	13.999	-24.802
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-24.505	15.988
<b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)</b>	<b>-10.506</b>	<b>-8.815</b>



## Operationele marge

De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Dit is een maatstaf voor de winstgevendheid en geeft aan hoe goed de vennootschap haar operationele vastgoedactiviteiten beheert.

in euro (x 1.000)	Q1 2021	Q1 2020
Vastgoedresultaat (IFRS)	60.752	53.707
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	54.945	48.269
<b>Operationele marge</b>	<b>90,4%</b>	<b>89,9%</b>

## Hedge ratio

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.

in euro (x 1.000)	31.03.2021	31.12.2020
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.317.425	1.172.364
Financiële schulden aan vaste rentevoet	601.989	417.752
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten</b>	<b>A</b>	<b>1.919.413</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	1.979.581	2.119.454
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	23.338	23.688
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente</b>	<b>B</b>	<b>2.002.919</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>95,8%</b>
		<b>74,2%</b>



## Schuldgraad

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

in euro (x 1.000)

	31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020	31.12.2020
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.247.814	2.284.468	2.386.612	2.425.925
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	170	170
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	100.167	100.167	129.901	129.901
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen Verplichtingen	37.102	42.347	18.187	22.460
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	3	3
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	24.833	26.145	20.652	22.169
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b> <b>2.085.553</b>	<b>2.115.649</b>	<b>2.217.700</b>	<b>2.251.222</b>
Totale activa van de balans	5.021.240	5.057.894	4.790.405	4.829.718
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	839	839	0	0
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b> <b>5.020.400</b>	<b>5.057.055</b>	<b>4.790.405</b>	<b>4.829.718</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B</b> <b>41,5%</b>	<b>41,8%</b>	<b>46,3%</b>	<b>46,6%</b>



## Loan-to-value

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.

in euro (x 1.000)

	<b>31.03.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden	1.979.581	2.119.454
Kas en kasequivalenten	-9.849	-11.240
<b>Netto financiële schulden</b>	<b>A 1.969.732</b>	<b>2.108.214</b>
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	4.743.191	4.534.584
Reële waarde van de zonnepanelen	127.109	122.353
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	35.150	31.275
<b>Totale portefeuille</b>	<b>B 4.905.450</b>	<b>4.688.212</b>
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B 40,2%</b>	<b>45,0%</b>

## Net debt / EBITDA (adjusted)

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).

in euro (x 1.000)		31.03.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		1.979.581	2.119.454
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-9.849	-11.240
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>1.969.732</b>	<b>2.108.214</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>222.015</b>	<b>212.793</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		4.724	7.270
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		1.653	1.257
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>228.393</b>	<b>221.321</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,6x</b>	<b>9,5x</b>

in euro (x 1.000)		31.03.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.002.919	2.143.142
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-12.315	-14.359
<b>Net debt (proportioneel)</b>	<b>A</b>	<b>1.990.604</b>	<b>2.128.782</b>
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-112.533	-115.864
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.030	-1.511
<b>Net debt (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>1.877.041</b>	<b>2.011.407</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>222.015</b>	<b>212.793</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		4.724	7.270
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) <sup>1</sup>		2.236	1.747
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>228.976</b>	<b>221.811</b>
Brug naar genormaliseerde EBITDA <sup>2</sup>		20.443	21.075
<b>EBITDA (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>249.419</b>	<b>242.886</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>7,5x</b>	<b>8,3x</b>

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  
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents  
CEO

Mickael Van den Hauwe  
CFO

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft meer dan 5 miljoen m<sup>2</sup> 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.

WDP NV – BE-REIT (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)



## 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 voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren.