



SCHRIFTELIJKE VRAGEN N.A.V. ALGEMENE VERGADERING D.D. 27 APRIL 2022

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

Agendapunt 1: Verslag van de Raad van Bestuur over de gang van zaken in 2021

1. WDP spreekt in de strategiesectie van het jaarverslag over trends als “omni-channel”, een nieuwe manier van winkelen die ook andere eisen stelt aan het ontwerp van distributiecentra.

A. In hoeverre is het bestaande vastgoed van WDP voorbereid op deze trend?

De vastgoedportefeuille van WDP is goed voorbereid op de veranderingen die plaatsvinden in de logistieke vastgoedwereld met zijn pure-play strategie als ontwikkelaar en eind-investeerder. Hierdoor kan WDP een bouwstandaard implementeren met oog op lange termijn verhuur, waarvan de (technische) standaarden voldoen aan de eisen van vandaag en morgen. Dit reflecteert zich ook in de gemiddelde leeftijd van de vastgoedportefeuille die per 31 maart 2022 slechts 7,1 jaar bedraagt.

Technologische ontwikkelingen, waaronder e-commerce, hebben een aanzienlijke impact gehad op het consumptiepatroon van consumenten. Bedrijven worden ertoe aangezet snel om te schakelen naar omni-channel verkoopstrategieën, wat op zijn beurt de supply chain wijzigt en de vraag naar opslagruimte beïnvloedt. Een efficiënte supply chain is dan ook de basis voor online aankopen, met het vastgoed als een van de cruciale facetten. Er is niet zoiets als een ‘omnichannel’ warehouse. De hoge kwaliteitstandaarden die WDP hanteert voor zijn gebouwen zorgen ervoor dat een groot deel van de vastgoedportefeuille kan worden aangewend voor omnichannel activiteiten. Het is uiteraard zo dat een efficiënte goederenflow voor de klant primordiaal is, zowel in het gebouw zelf als daarbuiten. Zo zijn high bay warehouses, meerlagige distributiecentra of cross dock warehouses allen geschikt voor omnichannel.

Dankzij de aanhoudende (en versnelde) populariteit van omni-channel is er sprake van toenemende investeringen in automatisering (door onze klant), waarbij WDP meerwaarde kan bieden in onder andere locatiekeuze en het aanbieden van moderne sites met de juiste technische standaarden.

WDP biedt een breed scala aan panden aan die de huidige sectortrends ondersteunen. Specifiek voor omni-channel biedt WDP onder andere XXL-distributie, magazijnen met koude-opslag high-bay en multi-level, cross-docking en urban logistics aan. Het aandeel ‘dedicated e-commerce’ klokte per 31 maart 2022 af op 11%. Bovendien is ruim 50% van de portefeuille geschikt voor ‘urban logistics’.



B. Kan WDP aangeven of er investeringen nodig zijn om het ontwerp van de centra aan te passen en, zo ja, wat zou hiervan de omvang zijn?

Omni-channel gebouwen passen perfect in de bouwstandaard die WDP hanteert en vereisen geen directe bijzondere investeringen vanwege WDP als eind investeerder. De specifieke omni-channel implementatie gebeurt immers door de klant (zoals IT, operations, automatisering en product flow). Omni-channel gebouwen passen perfect binnen WDP's strategie om het volledige spectrum van logistiek vastgoed aan te bieden. Dit maakt WDP ook flexibeler in de wensen van de klant. We wijken niet af van onze high-end bouwnorm voor alle types magazijnen (waaronder omni-channel) met het oog op functionaliteit en lange termijn verhuur alsook herverhuurbaarheid. We stellen ons flexibel op, maar als de vraag gebouwspecifiek is, moet dit zich reflecteren in een huurverbetering, en bij huurdersspecifieke investeringen die geen waarde hebben voor de volgende klant/huurder dient de klant dit terug te betalen. Doorgaans is de klant verantwoordelijk voor de investeringen in de magazijnen zoals geautomatiseerde opslagsystemen, transportbanden tot zelfrijdende mobiele robots - de hoge kost, langere terugverdientijd en complexiteit van deze investeringen hebben de afgelopen jaren gezorgd voor een tendens naar langere huurcontracten. Voor de projecten in uitvoering (per 31 maart 2022), bedraagt de gemiddelde duurtijd van de loopcontracten 11 jaar, wat de zichtbaarheid op lange termijn cashflows bevordert.



C. Is het denkbaar dat er voor een deel van het vastgoed geen economische rationale (meer) is om te moderniseren?

WDP is van mening dat dit vooralsnog geen risico vormt. De huidige vastgoedportefeuille houdt rekening met moderne industriestandaarden met de laatste ontwikkelingen op vlak van duurzaamheid. Hierdoor kunnen de meeste (technologische) oplossingen geïmplementeerd worden zonder een impact te hebben op de functionaliteit.

Als gevolg van het toenemende tekort aan onmiddellijk beschikbare percelen zal er opwaartse druk ontstaan op de huurprijzen. Op termijn kan WDP verder moderniseren een rendabele manier. Met andere woorden ziet WDP vooral opportuniteiten in toekomstige herontwikkeling.

Bovendien, de directe beschikbaarheid van moderne en geschikte panden wordt verwacht verder af te nemen door de schaarste aan gronden, wat enkel meer mogelijkheden biedt voor de bestaande portefeuille.

WDP streeft steeds naar de creatie van toegevoegde waarde binnen zijn bestaande vastgoedportefeuille waarbij WDP geen actieve cash-recycling strategie hanteert maar de waarde intern wenst te realiseren (door onder andere modernisering). Slechts wanneer een gebouw of grond niet langer toegevoegde waarde en functionaliteit biedt voor de logistieke vastgoedsector en dus qua zonering geen plaats meer is voor logistiek, zal WDP deze desinvesteren.



2. In hoeverre heeft WDP last van de hoge prijzen voor bouwmaterialen, de huidige verstoringen in de toeleveringsketen en de schaarste aan arbeidskrachten? Hoe groot is het risico dat WDP in de nabije toekomst geplande projecten moeten uitstellen of zelfs afstellen, aangezien het vereiste minimumrendement niet meer kan worden behaald?

WDP verwacht geen afstel van bouwprojecten maar ondervindt momenteel een vertraging in levertermijnen (in combinatie met hogere bouwkosten), met andere woorden is de huidige situatie uitgesteld inkomen. Een ontwikkelingsproces duurt gemiddeld 6 maanden voor het vergunningsproces en 9 maanden voor de bouwperiode. Deze laatste is toegenomen tot van 12 tot 15 maanden als gevolg van de meerdere supply chain problemen die we de afgelopen 24 maanden hebben ondervonden.

Door de huidige oorlog in Oekraïne en de stijgende energieprijzen nemen de bouwkosten verder toe met 10% tot 25% sinds de start van het jaar als gevolg van bottlenecks in de toelevering van bouwmaterialen. Dit zal tijdelijk impact hebben op de ontwikkelingsrendementen. Bovendien heeft dit ook invloed op de gemiddelde doorlooptijd van de bouwprojecten die nog moeten worden opgestart. De huidige situatie van een moeilijke aanvoer zet verder druk op de gemiddelde doorlooptijd tot 15 maanden. Echter is de bestaande pijplijn in uitvoering (van ongeveer € 662 miljoen euro per 31 maart 2022) grotendeels beschermd. WDP zit momenteel in een overgangsfase waarin projecten, die al enkele maanden in negotiatie waren (op basis van de toenmalige offertes en prijsaanbiedingen), gesloten moeten worden hoewel we in tussentijd in een inflationaire omgeving zijn gekomen. Voor deze projecten verwacht WDP dat kost gedragen zal worden door zowel WDP, de klant als de aannemer. Echter houdt WDP vast aan zijn gemiddelde verwachte ontwikkelingsrendement van 5% in West Europa en 7% in Roemenië, al is het niet uit te sluiten tijdelijk daaronder te gaan. Al wordt dat dan weer deels gecompenseerd door hogere indexatie van de huurcontracten en ook de lage intrestvoet van de recent uitgegeven financiering.

Voor nieuwe projecten die onderhandeld moeten worden zal een hogere bouwkost gepaard moeten gaan met een hogere huurprijs, zeker gelet op de groeiende schaarste aan gronden.



3. Onlangs heeft WDP een belang genomen in het Zweedse Catena. De investering lijkt lastig te rijmen met de strategie van WDP waarin de nadruk wordt gelegd op het ontwikkelen van voorverhuurd vastgoed in de kernlanden. Kan WDP de rationale van deze investering nader toelichten?

Binnen het kader van het nieuwe groeiplan 2022-25 ambieert WDP een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van +8% tot 1,50 euro in 2025. Dit plan is gebaseerd op zowel waardecreatie binnen de bestaande portefeuille, klimaat als opportuniteit alsook structurele groei, met onder andere een verdere geografische verbreding binnen de EU.

WDP verwierf begin april een strategische participatie van 10% in Catena. Catena en WDP delen een gelijkaardig DNA van sterke en historisch familiale bedrijven die investeren met het oog op lange termijn. Zowel WDP als Catena hebben het vermogen getoond om hun sterke operationele platforms, hun ontwikkelingspijlijn en unieke platformaanbod te laten toenemen op een winstgevende manier. Catena en WDP hebben bovendien een zeer complementair klantenbestand en beogen met deze strategische samenwerking een ruimere geografische spreiding voor hun klanten om zo ook klantenservice te kunnen bieden in de regio's gelegen tussen die waarin beide onderneming op dit ogenblik actief zijn en op die manier de goederenstromen van hun klanten te optimaliseren. Voor WDP ondersteunt dit zijn ambitie tot verdere uitbreiden van de Duitse portefeuille. Catena en WDP zullen ervaringen en wederzijdse expertise op het vlak van duurzaamheid, bedrijfsvoering en ontwikkeling combineren en delen. We voorzien een participatie van 10% en zien verder potentieel uit een bredere dekking voor onze klanten.

4. Liggen er scenario's klaar voor het geval grote mainports in Nederland niet meer groeien of (gedwongen) krimpen? De maatschappelijke druk neemt immers enorm toe. Voor Schiphol is het de vraag of de nu ontbrekende milieuvergunning wordt toegekend.

Ondanks de toenemende druk op vergunningen en gronduitgiftes verwacht WDP dat de internationale concurrentiepositie van de belangrijkste knooppunten in Nederland bewaard kunnen blijven. De geografische ligging rondom deze knooppunten is namelijk uitstekend voor zowel lokale als internationale distributie. De groei van de logistieke sector brengt bovendien aanzienlijke economische groei, werkgelegenheid en een hoop investeringen met zich mee. Desalniettemin moet de sector duurzamer en efficiënter omgaan met de beperkte beschikbaarheid van grond.

De twee voornaamste knooppunten van de transportindustrie zijn onder andere de haven van Rotterdam en de luchthaven van Schiphol. Wat betreft de Rotterdamse haven heeft WDP geen panden gelegen in de haven, maar heeft het strategische clusters er rondom. In De Lier bedienen we bedrijven in de food, non-food industrie en AGF-sector. Daarnaast is WDP actief in en rond Barendrecht en chemiecluster Moerdijk, dat centraal gelegen is tussen de grote havens van Rotterdam en Antwerpen maar ook goed aangesloten is op het spoor, snelwegen en vaarweg.



5. Hoe groot acht u het risico dat WDP binnen 3 jaar haar FBI status in Nederland verliest?

WDP is van mening dat de Vennootschap nog steeds recht heeft op het FBI-statuut in Nederland, we verwijzen daarbij naar de uitgebreide disclosures hieromtrent en ook naar de algemene evaluatie van het FBI-regime die de Nederlandse overheid gepland heeft in 2022.

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 rulling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht bij de publicatie van de jaarresultaten 2020.

WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe van voorzichtigheid. Aangezien een fiscale rulling 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 als FBI zijn belastingaangifte blijven indienen. Bovendien werden met de bevoegde autoriteiten in Nederland recent een aantal belangrijke stappen gezet met betrekking tot behoud van het FBI-regime, echter hierover bestaat nog geen zekerheid.

Zoals toegelicht in het jaarverslag definieert WDP het FBI als een belangrijk risico en houdt het ook de vinger aan de pols door middel van een intensieve en constructieve dialoog met de Nederlandse fiscus.

6. Om aan de nieuwe scope-3 doelstelling “WDP DECARB+” te kunnen voldoen zijn renovaties nodig. Kunt u aangeven hoe groot de investeringen hiervoor zijn in de komende jaren?

Om de WDP Decarb+ doelstellingen te behalen zullen concreet volgende stappen moeten gezet worden:

- Upstream met de leveranciers constructiebedrijven moeten gekeken worden naar duurzame en circulaire materialen, alsook duurzame technologieën. Dit zal tot een stijging van de bouwrijzen leiden, maar zal gestaag verlopen en ook op termijn zal de markt dusdanig wijzigen dat dergelijke types bouw de norm zullen worden; het zal een gradueel proces zijn, vandaar ook de target net zero 2050 voor dit gedeelte.
- Downstream de bestaande portefeuille nieuwe technologieën investeren op bijvoorbeeld alternatieven voor gas te implementeren, groene energie aan te kopen, en zelf meer groene energie te gaan produceren door de capaciteit aan zonnepanelen van 95 naar 250MWp te brengen;
- De extra PV-capaciteit werd begroot op 100 miljoen euro gedurende 2022-25, voor de andere elementen zal dit in de komende jaren beperkt zijn (tegenover de grootte van WDP), aangezien ze zich meer op lange termijn zullen concretiseren op grote schaal, en het nu de komende jaren vooral de voorbereiding zal zijn en investeren in innovatie en pilootprojecten.



7. WDP heeft de ESG-doelen aangescherpt en geïntegreerd in het nieuwe groeiplan. Hoe zorgt u ervoor dat deze doelen ook worden nagestreefd bij bedrijven waar WDP een minderheidsbelang in heeft?

Het enige bedrijf waar WDP een minderheidsbelang heeft is Catena, en daar staat ESG er hoog op de agenda en deelt het bedrijf de ESG-visie van WDP.

Voor de entiteiten waar WDP geen exclusieve maar gezamenlijke controle heeft, de joint ventures, wordt dit door WDP eveneens mee geïntegreerd – WDP is hier immers ook de operationele partner. Tevens heeft WDP een participatie in energy proptech nanoGrid van 25%, die bovendien zal bijdragen aan de ESG doelen van WDP. Immers, het WDP Climate Action Plan steunt om de transparante data inzake energieconsumptie die wordt verzameld door het integrated utilities and energy management platform.



8. Waarom worden aandelenemissies enkel via onderhandse plaatsingen bewerkstelligd en niet door een claimemissie waarbij alle aandeelhouders het recht krijgen om te participeren in de uitgifte?

WDP heeft de mogelijkheid om aandelen uit te geven in de vorm van een versnelde private plaatsing (accelerated bookbuild), inbreng in natura, kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht. Als kapitaalsintensief bedrijf is een dergelijke manier van bedrijfsvoering market practice. Bovendien biedt WDP al jaren elk jaar een keuzedividend met korting aan de aandeelhouders.

Een accelerated bookbuild, met opheffing van het wettelijke voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders brengt enkele voordelen met zich mee. Deze transactiestructuur maakt het voor GVV's mogelijk om snel en efficiënt kapitaal op te halen en zo, via een proactieve manier, de kapitaalstructuur te beheren, in lijn met onze matching strategie van schulden en eigen vermogen. De toenemende volatiliteit in de markten zorgt er bovendien voor dat er slechts een beperkte tijd is nadat de besluitvorming om over te gaan tot een kapitaalverhoging is gevormd. Gezien de sterke, winstgevende groei die WDP heeft kunnen realiseren (wat zich reflecteert in de winstgroei per aandeel alsook het vervroegd behalen van de targets onder het vorige groeiplan 2019-23), is deze vorm van financieren cruciaal. Bovendien verlopen dit type transacties aan een uitgifteprijs dichtbij de laatste beurskoers, waardoor de bestaande aandeelhouders niet benadeeld worden; en bovendien dienen deze transacties net om onze investeringen te financieren én dus de winst per aandeel te doen stijgen. Dus de bestaande aandeelhouder kan steeds bijkopen indien gewenst in de markt, krijgt jaarlijks een mogelijkheid voor nieuwe aandelen met korting te nemen via het dividend, en krijgt jaarlijks een hogere winst en dividend zonder elk jaar veel extra geld op tafel te moeten leggen.

In vergelijking met het doorgaans time-consuming proces van een kapitaalverhoging met toewijzingsrecht, waardoor we minder snel kunnen schakelen en de opportuniteiten verloren gaan, heeft WDP de voorkeur om regelmatig kleine uitgiftes te realiseren in plaats van een grote kapitaalverhoging met voorkeurrecht die kan leiden tot sterke verwatering van de winst per aandeel door de zeer grote discounts die waarde vernietigend kunnen zijn – WDP zou nooit een dergelijk track record in winst- en dividendgroei per aandeel hebben kunnen realiseren met klassieke rechtentransacties.



Agendapunt 2: Vraag aan de accountant

9. Er is slechts één key audit matter: de waardering van het vastgoed. Waarom heeft u geen andere punten tot kernpunt van de controle gemaakt, bijvoorbeeld met betrekking tot de nieuwe ESG doelen die geïntegreerd zijn met de strategie?

De commissaris verwijst hiervoor naar het jaarverslag van de Vennootschap en de daarin opgenomen verslaggeving van de commissaris inzake de jaarrekening (pag. 270), de verslaggeving van de commissaris inzake de prognose (pag. 275), en de verslaggeving (limited assurance) van de commissaris inzake milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren.

Agendapunt 13: Herbenoeming Jürgen Ingels als niet-uitvoerend bestuurder

10. De heer Ingels heeft maar liefst 17 nevenfuncties, naast zijn commissariaat bij WDP. Waarom stelt WDP geen maximum aan het aantal nevenfuncties dat niet-uitvoerende bestuurders mogen bekleden?

In overeenstemming met de Belgische Corporate Governance Code 2020 – en zoals eveneens bepaald in het Corporate Governance Charter van WDP (meer bepaald [pag. 21](#)) – mogen de niet-uitvoerende bestuurders niet meer dan vijf bestuursmandaten in beursgenoteerde ondernemingen bekleden, behoudens toestemming door de Raad van Bestuur. De heer Ingels voldoet aan deze vereiste.

Verder verwijzen we naar de jaarlijkse evaluatie van de bestuurders, zowel individueel als collectief, zoals toegelicht op [pag. 114 en 115](#) van het jaarverslag. Bij deze evaluatie wordt – zoals toegelicht in het Corporate Governance Charter van WDP (meer bepaald [pag. 26](#)) - rekening gehouden met elementen zoals hun aanwezigheidspercentage (WDP bepaalde bovendien een minimum aanwezigheidspercentage van 75%), hun interventieniveau gedurende de vergaderingen, hun engagement, hun suggesties geuit buiten de vergaderingen, het aanbrengen van vernieuwende ideeën aangereikt door hun ervaring in andere raden of comités, hun constructieve betrokkenheid in besprekingen en besluitvorming en hun zin voor risico-identificatie- en beheersing. Deze elementen geven een voldoende kader om een bestuursmandaat te beoordelen. De Raad van Bestuur handelt op basis van de resultaten van deze prestatie-evaluatie. In voorkomend geval houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de raad.