



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie Voorwetenschap

(met betrekking tot punt 6 van dit persbericht)

Vrijdag 28 januari 2022



www.wdp.eu

Jaarlijkse resultaten over de periode 01.01.2021 tot 31.12.2021

2021 | Sterke groei met solide fundamenten voor de toekomst

- EPRA-winst per aandeel van 1,10 euro, een stijging met +10% conform de verwachtingen
- Beoogd dividend van 0,88 euro per aandeel bevestigd, eveneens +10%
- Robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille
- Originele ambities groeiplan 2019-23 één jaar vroeger haalbaar

2022-25 | Introductie nieuw groeiplan

- Ambitie van een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel met +8% tot 1,50 euro in 2025
- Investeringsplan van 2 miljard euro tot portefeuille van 8 miljard euro, geruggesteund door aanhoudende structurele vraag naar kwaliteitsvol logistiek vastgoed
- Aangevuld met mogelijkheden voor waardecreatie binnen de bestaande portefeuille en investeringen in klimaattransitie gedreven door technologie en innovatie

2022 | Lancering WDP Climate Action Plan

- Ambitieuw klimaatactieplan met net-zero targets voor de volledige waardeketen
- Focus op drie assen: decarbonisatie, energietransitie en groene gebouwen & financiering
- Duidelijk en transparant kader met oog voor zowel klimaatrisico's als business opportunities



In 2021 hebben we met #TeamWDP en al onze partners verder kunnen bouwen aan de infrastructuur die cruciaal is voor de post-covid economie. We hebben tevens de basis gelegd voor de toekomst en lanceren vandaag een nieuw groeiplan waarin we, naast externe groei, ook meer mogelijkheden voor waardecreatie zien binnen de bestaande portefeuille. Met onze klimaatambities willen we bovendien het voortouw nemen in energietransitie en de wereldwijde strijd tegen klimaatverandering.

Joost Uwents – CEO WDP

1. Samenvatting

- **EPRA-winst:** 201,2 miljoen euro over 2021, met name een stijging met 15% in vergelijking met 2020 (174,5 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over 2021 bedraagt 1,10 euro, een stijging met 10% tegenover 1,00 euro in 2020. Dit resultaat wordt gedreven door de continue stroom aan opleveringen van voorverhuurde projecten.
- **Bezettingsgraad:** blijft hoog, met name 98,6% op 31 december 2021, stabiel tegenover 31 december 2020, op basis van een zeer gezonde marktdynamiek. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzeggemogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,8 jaar.
- **Portefeuille:** herwaardering van de portefeuille van 848 miljoen euro of +17% over 2021 (waarvan 258 miljoen euro in Q4 2021), hoofdzakelijk gedreven door neerwaartse yield shift van 80bps in de bestaande portefeuille alsook door een toename van de geschatte markthuuraarden en latente meerwaarden op de projecten.
- **Balans:** de loan-to-value op 31 december 2021 bedraagt 37% tegenover 45% per 31 december 2020, gedreven door de kapitaalverhogingen (circa 350 miljoen euro via ABB, inbreng in natura, keuzedividend en gereserveerde winsten) en de herwaardering van de portefeuille (848 miljoen euro). De net debt / EBITDA (adjusted) bedraagt 7,9x.
- **Status groeiplan 2019-23:** gedurende het vierde kwartaal van 2021 kon een investeringsvolume van circa 200 miljoen euro worden geïdentificeerd – in totaal 500 miljoen euro in de loop van 2021. Deze investeringen brengen het totale volume binnen het groeiplan naar 1,5 miljard euro. Dit investeringsritme is sneller dan het initieel vooropgestelde groeiritme en gedreven door de onderliggende structurele markttendensen (zoals e-commerce, omni-channel, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid en reflectie binnen de supply chain). Hiermee zijn de initiële winstdoelstellingen van het groeiplan één jaar vroeger haalbaar en is de vennootschap klaar voor een nieuw hoofdstuk in zijn groeitraject.
- **Nieuw groeiplan 2022-25:** WDP lanceert een nieuw vierjarenplan waarin het een jaarlijkse groei van de EPRA-winst per aandeel van +8% ambieert tot 1,50 euro in 2025. Dit is gebaseerd op een investeringsvolume van 2 miljard tot een portefeuille van 8 miljard euro op basis van een blijvende, structurele vraag naar kwaliteitsvol logistiek vastgoed. WDP ziet de toekomstige waardecreatie tevens ondersteund door mogelijkheden in de bestaande portefeuille – die omwille van de groeiende schaarste steeds belangrijker wordt – en ook het prangende klimaatvraagstuk biedt, naast uitdagingen, ook business opportuniteiten.
- **ESG:** WDP kondigt zijn langverwachte **Climate Action Plan** aan: M.A.D.E. for future. Met dit ambitieuze klimaatactieplan streeft WDP ernaar net-zero te opereren doorheen zijn volledige waardeketen (scope 1, 2 en 3) tegen 2050 via drie tracks met elk duidelijke, ambitieuze en transparante doelstellingen: WDP Energy inzake energie-efficiëntie en productie van hernieuwbare energie, WDP Decarb+ inzake CO₂-vermindering en WDP Green met het oog op een duurzaam & futureproof WDP, onder andere op basis van groene financiering en green certified warehouses. Dit klimaatactieplan steunt op de transparante data inzake energieconsumptie die wordt verzameld door

GROWTH

FOR

FUTURE

M.A.D.E.

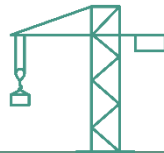
FOR

FUTURE

het integrated utilities and energy management platform nanoGrid. WDP en nanoGrid hebben hun partnership recent bestendigd via een 25%-participatie van WDP in energy proptech company nanoGrid.

- **Vooruitzichten 2022:** voor 2022 verwacht WDP een EPRA-winst van 1,20 euro per aandeel (een stijging met 9% tegenover 2021). Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2022 (uitbetaalbaar in 2023) naar 0,96 euro bruto per aandeel. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie en gevolgen van de Covid-19-pandemie alsook de macro-economische implicaties van een wijzigend renteklimaat).


2. Operationele activiteiten in de loop van 2021



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,6%



RENTED

10%
HUURCONTRACTEN
DIE EINDIGDEN IN 2021

- 90% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

	AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
OPPERVLAKTE	365.000 m ²	881.000 m ²	> 1.500.000 m ²
INVESTERING	303 miljoen euro	594 miljoen euro	
INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT	6,4%	6,3%	
	5,8% in West-Europa 8,5% in Roemenië	5,9% in West-Europa 8,4% in Roemenië	
GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN	10 jaar	12 jaar	

ACQUISITIES

173 miljoen euro



14% HUURCONTRACTEN DIE EINDIGEN IN 2022

- 54% reeds verlengd

HUURINCASSO Q4 2021

99% van de huurgelden geïnd



2.1. Acquisities en desinvesteringen

2.1.1. Aankopen

In de loop van 2021 konden een aantal acquisities worden geïdentificeerd met een totaal investeringsvolume van circa 173 miljoen euro¹. Deze aankopen betreffen een combinatie van bestaande sites (circa 217.000 m² aan een investeringsbedrag van circa 116 miljoen euro) en additionele grondposities (circa 1 miljoen m² aan een investeringsbedrag van circa 57 miljoen euro). Al deze aankopen werden geïdentificeerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 6,2%.²

2.1.2. Aankopen die in de loop van het vierde kwartaal van 2021 werden geïdentificeerd³

België

Vlaanderen

Aankoop van drie bestaande locaties, waarvan de gebouwen voor lange periode zijn verhuurd, met bijkomend grondpotentieel voor in totaal circa 80.000 m².

Mechelen

Multi-tenantlocatie, gelegen naast het distributiecentrum van DHL, eveneens eigendom van WDP. Ook deze locatie is voor lange termijn verhuurd en biedt grondpotentieel voor toekomstige ontwikkeling. De aankoop van deze locatie betreft een bebouwde oppervlakte van ongeveer 4.000 m² op een perceel van circa 12.500 m².

Nederland

Hasselt

Ten behoeve van een uitbreiding van de bestaande WDP-locatie in Hasselt, werd een perceel voor ontwikkeling van circa 4.600 m² verworven.

Roemenië

Boekarest

Sale-and-lease-back van de logistieke site van Whiteland, goed voor een oppervlakte van circa 52.000 m². Whiteland is een Roemeense logistieke dienstverlener gespecialiseerd in geconditioneerde distributie en huurt de locatie verder op basis van een huurcontract van vijf jaar.

Boekarest – Stefanestii de Jos

Het strategische grondpotentieel op deze locatie wordt verder uitgebreid met een perceel van ongeveer 378.000 m².

¹ Waarvan nog een bedrag van 102 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd na 31 december 2021.

² Exclusief grondreserve.

³ 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 29% voor WDPort of Ghent Big Box, 55% voor Luxemburg en 50% voor Duitsland).

Timisoara

Aankoop van een perceel voor toekomstige ontwikkeling van ongeveer 86.000 m².

2.1.3. Verkopen

Momenteel staat een bedrag van 0,8 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

2.2. Projecten die in de loop van 2021 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van 2021 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van 365.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,4%⁴, met een investeringsbedrag van circa 303 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
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 Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrieterrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE Willebroek	Maersk	4Q21	9.250	5
BE			107.640	114
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL Weert, Witvenneveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
NL			128.600	120
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (1)	LPP	3Q21	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Eobuwie	4Q21	15.640	8
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Metro - Extension	4Q21	9.715	5
RO Cluj	Fedex	4Q21	2.198	2
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
RO			128.553	69
Totaal			364.793	303

⁴ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,8% in West-Europa en 8,5% in Roemenië.





2.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 594 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van circa 881.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,3%.⁵ Deze projecten vormen een mix van nieuwbouwrealisaties voor zowel bestaande als nieuwe klanten. Deze pipeline is 91% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 12 jaar.

2.3.1. Projecten die in de loop van het vierde kwartaal van 2021 werden geïdentificeerd⁶

België

Courcelles, rue de Liège 25

Het logistieke WDP-park aan de rue de Liège (met langetermijnklanten zoals Conway, Blount en DPD), verwelkomt mid-2023 een nieuw te ontwikkelen cross-dockmagazijn voor een internationale pakjesbezorger. Het gebouw krijgt een oppervlakte van circa 2.900 m² en zal worden gehuurd voor een periode van vijftien jaar. Het investeringsbudget voor dit project betreft circa 6 miljoen euro.

Vlaanderen

WDP start met de ontwikkeling van een voor lange termijn verhuurd warehouse van ruim 19.000 m². De oplevering ervan is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2023. WDP gaat uit van een investeringsbudget van circa 27 miljoen euro.

Gent – WDPort of Ghent

Naast het in uitvoering zijnde big box warehouse voor X²O Badkamers en Exterioo, zal een nieuw distributiecentrum worden ontwikkeld en verhuurd op basis van een initiële huurovereenkomst van twaalf jaar. De oplevering van dit gedeeltelijk gekoelde nieuwbouwmagazijn van ruim 17.000 m² is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2023. Het investeringsbedrag voor dit project betreft circa 15 miljoen euro.

Regio Antwerpen

Realisatie van een volledig voorverhuurd stand-alone geconditioneerd warehouse met labo en kantoren voor een klant in de Health Care sector, goed voor een oppervlakte van ruim 7.800 m² tegen einde 2023. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 11 miljoen euro.

⁵ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,9% in West-Europa en 8,4% in Roemenië.

⁶ 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, 50% voor Duitsland en 29% voor WDPort of Ghent Big Box – X²O Badkamers / Exterioo).

Nederland

Zuid-Limburg

Nieuwbouwproject met een oppervlakte van 31.000 m² met oplevering tegen het eerste kwartaal van 2023 op basis van een huurcontract met looptijd van vijf jaar. WDP gaat uit van een investeringsbudget van circa 24 miljoen euro.

Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat

Ontwikkeling van twee nieuwbouwmagazijnen van in totaal ruim 29.500 m² met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2023. De commercialisatie van deze locatie is intussen volop aan de gang. Het investeringsbedrag voor deze realisatie betreft circa 29 miljoen euro.

Roemenië

Slatina

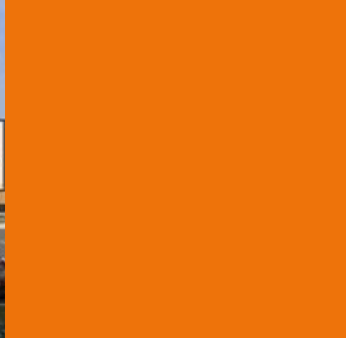
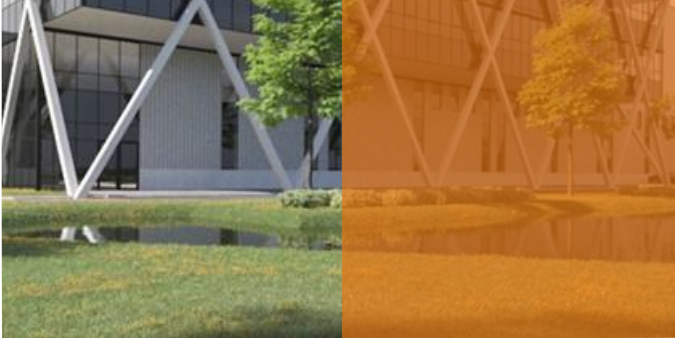
Het WDP-warehouse voor automobielconstructeur Pirelli wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 25.000 m² op basis van een huurcontract van vijftien jaar. De oplevering is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2023. WDP voorziet een investeringsbudget van circa 15 miljoen euro.

2.3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering⁷

Locatie	Huurder	Voorziena opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Antwerp Region	Fully let	4Q23	7.872	11
BE Courcelles, rue de Liège 25	Fully let	2Q23	2.885	6
BE Flanders	Fully let	3Q23	19.200	27
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Gent	Fully let	1Q23	17.094	15
BE Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE WDPort of Ghent	X2O Badkamers / Exterioo	1Q23	150.000	23
BE			207.051	90
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Fully let multi-tenant	2Q22	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	4Q22	15.000	10
LU			40.000	23
NL Amsterdam, Hornweg	Fully let	3Q22	13.700	11
NL Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Fully let	3Q22	26.700	24
NL Bleiswijk	Mastermate + in commercialisation	2Q22	17.200	13
NL Breda	Helmer	1Q22	13.000	10
NL Breda	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1.500	3
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda, The Bay	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercia	1Q22	47.860	48
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	In commercialisation	3Q23	29.500	29
NL Oss, Keltenweg	Movianto	2Q22	13.500	12
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	68
NL Zoetermeer	Fully let	3Q22	6.000	9
NL Zuid-Limburg	Fully let	1Q23	31.000	24
NL Zwolle	wehkamp	4Q22	33.000	26
NL Zwolle	E-commerce projects	2Q23	30.000	25
NL			447.960	377
RO Buzau	Metro	2Q22	3.750	6
RO Deva - Calan	Auchan	1Q22	25.000	19
RO Roman	Profi	1Q22	12.000	14
RO Slatina	Pirelli	1Q23	25.000	15
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO			122.750	92
DE Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46.000	13
DE			46.000	13
Totaal			863.761	594

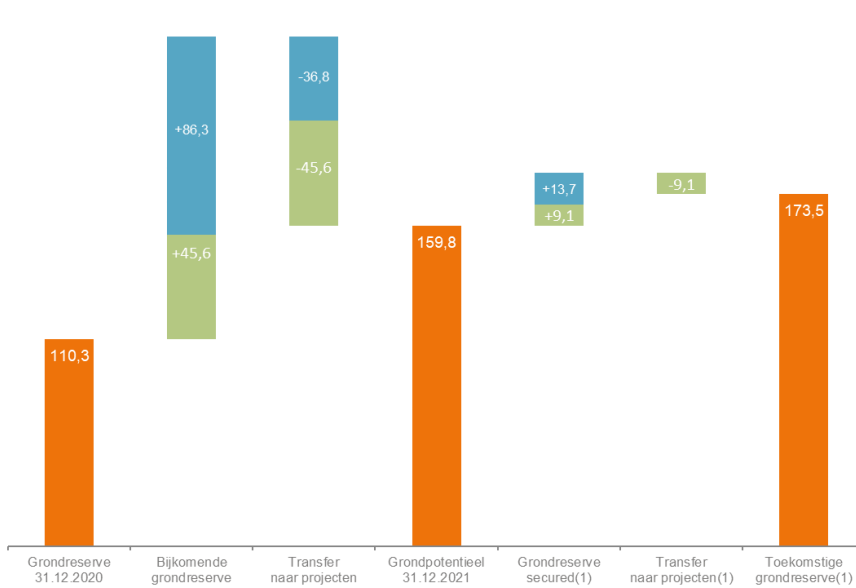
waarvan per 31 december 2021 nog 400 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁷ 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, 50% voor Duitsland en 29% voor WDPort of Ghent Big Box– X²O Badkamers / Exterioo). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.



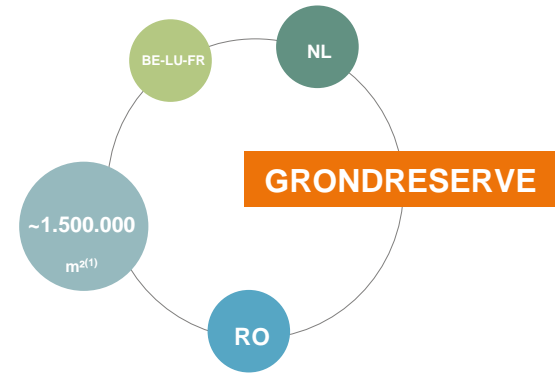
2.4. Verder potentieel

Continue aanvulling van het grondpotentieel



- Grondreserve verworven voor toekomstige ontwikkeling (i.e. niet voorverhuurd) (in miljoen euro)
- Grondreserve verworven voor onmiddellijke ontwikkeling (i.e. voorverhuurd) (in miljoen euro)

(1) Nog niet opgenomen in de balans



(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

3. ESG

3.1. 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).

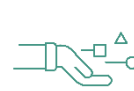


3.2. ESG in 2021

3.2.1. SAMENwerken post-Covid-19⁸



Na een lange periode van thuiswerken, genoodzaakt door de uitbraak van de Covid-19-pandemie, werkt #TeamWDP voortaan flexibel SAMEN, waarbij werken op kantoor (minimum drie dagen per week) kan worden afgewisseld met telewerk. Deze nieuwe vorm van SAMENwerken zet in op efficiëntie en flexibiliteit met oog voor een goede work-life balance, waarbij onderlinge verbondenheid cruciaal blijft. WDP-medewerkers kunnen hiervoor rekenen op een aangepaste IT-infrastructuur die in de loop van 2020 werd uitgebouwd.



SAMENwerken



3.2.2. Ontwikkeling van medewerkers

WDP blijft de verdere ontwikkeling van zijn medewerkers ondersteunen en stelt #TeamWDP het laagdrempelige online platform Goodhabitx ter beschikking. Elke medewerker kan er kiezen uit een waaier van opleidingen over uiteenlopende onderwerpen (specifieke professionele skills, persoonlijke ontwikkeling, digitale vaardigheden etc.).

⁸ Deze nieuwe vorm van samenwerken houdt vanzelfsprekend rekening met de geldende maatregelen en adviezen vanwege de overheid in functie van de pandemie en wordt, indien nodig, in lijn aangepast.

3.2.3. Bedrijfscultuur



Doorheen 2021 werden digitale **International workshops** georganiseerd om crosscountry kennis en ervaring uit te wisselen tussen de medewerkers doorheen de volledige WDP-groep.

Ook werd een bedrijfsgetrouwe [Corporate citizenship strategie](#) – **#WeMakeADifference** uitgerold. Deze strategie is volledig gealigneerd met de WDP corporate strategy en zet in op initiatieven in de nabijheid van de vastgoedportefeuille die bijdragen tot de UN Sustainable Development Goals. De drie pijlers waarop wordt ingezet – #WeCare, #WeAreConscious en #WeEducate – streven een langetermijnpact na voor respectievelijk sociale initiatieven binnen de lokale gemeenschap, een duurzaam energieverbruik door onze klanten en ondersteuning van studenten en jonge arbeidskrachten binnen de logistieke vastgoedmarkt.

3.2.4. Deugdelijk bestuur



Het belang van **stakeholder engagement** werd in 2021 onderstreept door 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 en ethisch handelen. Deze topics werden eerder al aangehaald in de WDP [Employee Code of Conduct](#). WDP's verbintenissen inzake mensenrechten werden formeel vastgelegd onder goedkeuring van de Raad van Bestuur in de [WDP Human rights policy](#). Het volledige overzicht aan policies vind je [hier](#).

3.2.5. Energie-efficiëntie



[WDP introduceert Climate Action Plan](#)



[Download het volledige plan](#)

Het WDP Climate Action Plan stippelt het ambitieuze pad uit dat WDP zal volgen richting net-zero doorheen zijn volledige waardeketen (scope 1, 2 en 3) tegen 2050, rekening houdende met een 1,5°C-scenario en de ambitieuze doelstellingen van de EU Green Deal. Dit plan biedt een duidelijk kader met oog voor zowel klimaatrisico's als business opportunities.

We streven naar maximale impact samen met al onze stakeholders. Onze doelstellingen beperken zich dan ook niet louter tot onze eigen bedrijfsactiviteiten. We wensen immers dat onze vastgoedportefeuille - WDP's core product - doorheen zijn volledige cyclus en dus overheen onze waardeketen koolstofvrij wordt (vanaf de ontwikkeling, doorheen de operationele fase van het gebouw tot einde levensduur), in nauwe samenwerking met onze leveranciers en klanten.

M.A.D.E. for future, de inzet van dit klimaatactieplan, is duidelijk gelinkt aan de bedrijfsactiviteiten van WDP, met name **Material use**, **Adaptation**, **Decarbonisation** en **Electrification** en ligt aan de basis voor de uitrol van drie tracks met elk duidelijke, ambitieuze en transparante doelstellingen: **WDP Energy** inzake energie-efficiëntie en






M.A.D.E.

FOR

FUTURE

productie van hernieuwbare energie, **WDP Decarb+** inzake CO₂-vermindering en **WDP Green** met het oog op groene financiering en green certified warehouses.

		KPI Targets		in 2021
 <p>WDP Energy</p>	<p>Uw energiedienstverlener Toonaangevende rol in transitie naar hernieuwbare energie en optimaal gebruik</p>	100% tegen 2023	Green energy procurement ⁹	56%
		250 MWp tegen 2025	Solar panel capacity MWp	95 MWp
		100% tegen 2025/30	Energy monitoring system ¹⁰	40%
			LED coverage ¹⁰	73%
 <p>WDP Decarb+</p>	<p>Kleinere ecologische voetafdruk Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en de milieu-impact naar net zero (scope 1, 2, 3) tegen 2050</p>	Net-zero tegen 2025/30	Scope 1 en 2 ¹¹	
		Net-zero tegen 2040	Scope 3 downstream	
		Net-zero tegen 2050	Scope 3 upstream	
 <p>WDP Green</p>	<p>Een duurzaam & futureproof WDP Integratie van duurzaamheid in de ontwikkeling, financiering en activiteiten van de Groep</p>	TCFD tegen 2024	Adoption of recommendations ¹²	
		>75% tegen 2025	Green certified assets	29%
		>75% tegen 2025	Green financing	36%

Energy monitoring system

Dit klimaatactieplan steunt op de transparante data inzake energieconsumptie die wordt verzameld door het nanoGrid platform. Dit integrated utilities and energy management system meet de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) over de volledige vastgoedportefeuille van WDP. WDP en nanoGrid hebben hun partnership recent bestendigd via een 25%-participatie van WDP in energy proptech company nanoGrid.

⁹ Voor wat betreft de contracten die WDP in eigen beheer heeft.

¹⁰ Voor relevante gebouwen. 100% coverage in 2025 voor energy monitoring en in 2030 voor LED.

¹¹ Scope 1 en 2 net-zero target tegen 2025 voor de corporate offices en tegen 2030 voor het car park.

¹² Compliance met TCFD in 2024 (jaarverslag 2023). Voor wat betreft de andere benchmarks en ratings: zie 3.3. *ESG-rapportage via erkende internationale standaarden en ESG-rating agentschappen.*

3.2.6. Digitalisering



WDP is overtuigd van de kracht van digitalisering ten behoeve van efficiënt (samen)werken en klantenservice.

Eerder werd [WDP Xplore](#) voorgesteld: aan de hand van deze 360° virtuele tool kunnen (toekomstige) klanten virtueel doorheen een distributiecentrum wandelen en worden de verschillende mogelijkheden van het nieuwe magazijn visueel voorgesteld.








Daarnaast kwamen de voorbereidingen en verdere uitbouw van de digitale werkprocessen in het kader van het Project Brains in de loop van 2021 tot hun ultieme vertaalslag: [MyWDP](#), een digitaal



klantenportaal voor een nog betere service naar onze klanten. Het gebruiksvriendelijke portaal bezorgt de klant een compleet overzicht van alle relevante informatie over zijn WDP-pand (facturatie, verzekering, etc.), geeft een inzicht in de realtime energy monitoring van zijn energieverbruik en biedt de mogelijkheid om meteen contact op te nemen met het WDP property management team in geval van problemen. De klanten in de Benelux en Frankrijk maken gebruik van deze tool. In een tweede fase zullen ook de Roemeense klanten in dit project stappen.



3.3. ESG-rapportage via erkende internationale standaarden en ESG-rating agentschappen

		2019	2021	Ambitie
Standards		Gold	Gold	Gold
	MSCI 	BB Dec 2018	BBB ^	A 2023 ev.
Corporate ratings Index	ISS ESG 	Not Prime D+	Not Prime C- <>	Prime C 2023 ev.
	 CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	-	-	Eerste deelname 2022
	 Dow Jones Sustainability Indexes	First participation	Inclusie DJSI Europe ^	Inclusie DJSI Europe behoud



4. Financiële resultaten

201,2 ^{+15%} miljoen euro
EPRA-winst

6,0 miljard euro
Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

90,7 %
Operationele
marge

1,10 ^{+10%} euro
EPRA-winst
per aandeel

98,6 %
Bezettingsgraad

1,4 %
Like-for-like huurgroei

5,8 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

20,1 euro
EPRA NTA per aandeel

4.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

Geconsolideerde kerncijfers

	31.12.2021	31.12.2020
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.054,3	4.766,5
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	5,2	6,1
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	4,7	5,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	5,8	5,9
Bezettingsgraad ³ (in %)	98,6	98,6
Like-for-like huurgroei (in %)♦	1,4	2,3
Operationele marge (in %)♦	90,7	90,7
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	36,7	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	38,1	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,9	8,3
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	5,6	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	2,0	2,1
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	4,6	4,9
Hedge ratio (in %)♦	82,9	89,6
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	6,3	6,9
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	278,4	242,7
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	252,6	220,1
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-39,9	-38,7
EPRA-winst♦	201,2	174,5
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	730,5	187,9
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	52,4	-31,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-1,8	-6,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	982,3	324,6
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	1,10	1,00
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	4,00	1,08
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,29	-0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,01	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	5,38	1,87
IFRS NAV ⁶	19,0	13,5
EPRA NTA♦	20,1	14,3
EPRA NRV♦	21,7	15,7
EPRA NDV♦	19,0	13,5

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

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

6. 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

31.12.2021 31.12.2020

EPRA NTA (in euro per aandeel)	20,1	14,3
EPRA NRV (in euro per aandeel)	21,7	15,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	19,0	13,5
EPRA Net Initial Yield (in %)	4,7	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	4,7	5,4
EPRA-leegstand (in %)	1,5	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,5	10,6
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,2	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.

4.2. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2021 (analytisch schema)

4.2.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 278,4 miljoen euro over 2021, een stijging met 14,7% tegenover vorig jaar (242,7 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2020-21, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,4%, hoofdzakelijk gedreven door de indexatie van de huurcontracten alsook een lichte stijging van de bezettingsgraad.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 17,8 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 16,5 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten omwille van een hoger geïnstalleerd vermogen en iets hogere inkomsten op organische basis op basis van hogere elektriciteitsprijzen.

De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten een eenmalige opbrengst gerelateerd aan de groenestroomcertificaten in Roemenië van 3,6 miljoen euro naast enkele overige niet-recurrente vergoedingen. De historische PV-projecten in Roemenië ontvangen 4 vaste plus 2 uitgestelde certificaten per geproduceerde eenheid aan energie. De omzet voor de 2 uitgestelde certificaten werd voorheen nooit erkend in de accounts, gelet op de juridische onzekerheid. Een recente wetwijziging zorgt er echter voor dat deze certificaten, door middel van verkoop op de energiemarkt, vanaf 2021 gespreid over een periode van tien jaar lineair kunnen worden gerecupereerd. De 3,6 miljoen euro in bedrijfsopbrengsten reflecteert aldus de waarde van deze toekomstige receivable, verdisconteerd voor risico en tijd.¹³

¹³ De netto-impact op de P&L bedraagt 2,6 miljoen euro na aftrek van 16% vennootschapsbelasting en 15% minderheidsbelangen.



Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Duitsland ¹
I. Huurinkomsten	77.234	122.697	6.854	48.313	255.098	2.886	271
III. Met verhuur verbonden kosten ²	256	455	548	-397	862	46	0
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	77.491	123.153	7.401	47.916	255.960	2.932	271

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.

4.2.2. Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 252,6 miljoen euro over 2021, een stijging met 14,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (220,1 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 25,8 miljoen euro over 2021, een stijging met 3,2 miljoen euro jaar-op-jaar en in lijn met de groei van de portefeuille. De operationele marge blijft hoog op 90,7%.

4.2.3. 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 -39,9 miljoen euro over 2021, een beperkte stijging met 3,1% tegenover vorig jaar (-38,7 miljoen euro). Dit is in lijn met de eveneens beperkte toename van de financiële schulden aangezien de investeringen in 2021 voornamelijk gefinancierd werden via nieuw eigen vermogen. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -2,6 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.193,7 miljoen euro per 31 december 2021 ten opzichte van 2.119,5 miljoen euro eind vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,0% over 2021, een daling tegenover dezelfde periode in 2020 (2,1%).

4.2.4. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2021 bedraagt 201,2 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,3% tegenover het resultaat van 174,5 miljoen euro in 2020. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 9,7% gestegen tot 1,10 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 5,1%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2020-21 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië, alsook aan enkele eenmalige opbrengsten (zie 4.2.1. *Vastgoedresultaat*).

4.2.5. Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep⁹

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over 2021 bedraagt +730,5 miljoen euro of +4,00 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +187,9 miljoen euro of +1,08 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+350,8 miljoen euro), Nederland (+290,9 miljoen euro), Frankrijk (+45,4 miljoen euro), Roemenië (+30,0 miljoen euro), Duitsland (+7,2 miljoen euro) en Luxemburg (+6,1 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 848,2 miljoen euro, een stijging met +17% year-to-date. Deze herwaardering wordt voornamelijk gedreven door de yield shift in de bestaande portefeuille (-80bps gedurende 2021), alsook door een toename van de geschatte markthuurwaarden en de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

4.2.6. Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep⁹

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹⁴ bedragen 52,4 miljoen euro of 0,29 euro per aandeel over 2021 (tegenover -31,0 miljoen euro of -0,18 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 december 2021 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten 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.

4.2.7. Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep⁹

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 bedraagt -5,3 miljoen euro en de terugname van reeds geboekte waardevermindering op zonnepanelen +3,5 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.

¹⁴ 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.

4.2.8. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep⁹

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 2021 van 982,3 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 324,6 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 982,3 miljoen euro en de EPRA-winst van 201,2 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 2021.¹⁵

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over 2021 van 99,2 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 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.

4.3. Toelichting bij de balans per 31 december 2021

4.3.1. Vastgoedportefeuille¹⁶

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁷) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2021 5.894,5 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 zonnepanelen¹⁸, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.054,3 miljoen euro in vergelijking met 4.766,5 miljoen euro eind 2020.

Deze waarde van 6.054,3 miljoen euro omvat voor 5.441 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁹ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 289 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over strategische grondreserves met een reële waarde van 165 miljoen euro, goed voor een ontwikkelingspotentieel van circa 1,5 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte.

¹⁵ Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

¹⁶ 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 WDP Port of Ghent Big Box (29%), Luxembourg (55%) en Duitsland (50%) weergegeven.

¹⁷ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹⁸ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

¹⁹ Inclusief een gebruiksrecht van 59 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2021 gewaardeerd tegen een fair value van 160 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,2%²⁰. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,2%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	83	103	7	3	60	1	257
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.036.757	2.409.923	192.056	50.161	1.236.622	6.287	5.931.807
Grond (in m ²)	3.914.440	4.672.337	464.891	83.357	5.723.326	52.888	14.911.239
Fair value (in miljoen euro)	1.895,4	2.817,7	175,2	67,7	914,5	23,9	5.894,5
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	0%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	18,2%	13,9%	26,3%	13,8%	5,4%	35,7%	14,4%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,7%	1,1%	2,2%	3,2%	0,3%	0,0%	1,5%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	5,2	5,6	3,6	8,1	6,3	3,9	5,6
WDP brutohuurrendement ³	4,8%	5,0%	4,3%	5,5%	7,4%	6,0%	5,2%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,2%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,3%	4,3%	3,9%	4,7%	7,1%	5,6%	4,7%

1. Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook 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).

4.3.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 20,1 euro per 31 december 2021. Dit betekent een stijging van 5,8 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 (-), de kapitaalverhogingen (+) en de herwaardering van de portefeuille (+). De IFRS NAV per aandeel²¹ bedraagt 19,0 euro op 31 december 2021 tegenover 13,5 euro per 31 december 2020.

²⁰ 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).

²¹ 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.

5. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

36,7%



100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- 100% herfinanciering tot minstens eind 2023 gecovered
- 100% CAPEX 2022-23 gecovered
- 100% commercial paper gecovered

SCHULDGRAAD

7,9x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,6x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

>750 miljoen euro
onbenutte kredietfaciliteiten

1,80%
Kost van de schulden



LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

4,5 jaar

83%

6,3 jaar

Looptijd van de schulden

Hedge ratio

Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

800 miljoen euro

36% van de uitstaande financiering



5.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn licht toegenomen tot 2.193,7 miljoen euro per 31 december 2021 ten opzichte van 2.119,5 miljoen euro per eind december 2020. Immers, de ruim 400 miljoen euro aan investeringen in 2021 werden hoofdzakelijk gefinancierd via nieuw eigen vermogen. De kortlopende financiële schulden van 306,9 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (200,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (4,7 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (102,2 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 4.790,4 miljoen euro per 31 december 2020 naar 6.106,2 miljoen euro per 31 december 2021. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 38,1% per 31 december 2021, ten opzichte van 46,6% per 31 december 2020, gedreven door de kapitaalverhogingen (circa 350 miljoen euro via ABB, inbreng in natura, keuzedividend en gereserveerde winsten) en de herwaardering van de portefeuille (848 miljoen euro). De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille²², bedraagt 36,7% per 31 december 2021, ten opzichte van 45,0% per 31 december 2020.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2021 bedraagt 4,5 jaar²³ en de gewogen gemiddelde looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen lijnen bedraagt 4,6 jaar. Eind 2020 was dit respectievelijk 4,6 en 4,9 jaar.

Op 31 december 2021 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn meer dan 750 miljoen euro²⁴, waarmee de projecten in uitvoering en geplande aankopen (waarvan per 31 december 2021 nog 501 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van de langetermijnschulden (circa 370 miljoen euro) tot eind 2023 kunnen worden opgevangen, rekening houdend met de jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2022-23 (gecombineerd 114 miljoen euro in 2021).

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,0% over 2021 en is gedaald naar 1,8% per einde 2021. De Interest Coverage Ratio²⁵ is gelijk aan 5,6x 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 83% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,3 jaar.

5.2. Financieringsstrategie in de loop van 2021

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro²⁶

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.

²² Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

²³ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁴ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

²⁵ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

²⁶ Zie [persbericht](#) van 14 januari 2021.

- Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro²⁷

Begin februari 2021 lanceerde WDP een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw) en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuilding).

Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 200 miljoen euro via de uitgifte van 6.837.607 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 29,25 euro per aandeel. De 6.837.607 nieuwe aandelen (inclusief de 683.761 nieuwe aandelen die naar aanleiding van de pre-allocatie aan de familie Jos De Pauw werden gealloceerd ten belope van 20 miljoen euro in overeenstemming met de vaste inschrijvingsverbintenis), stemt overeen met ongeveer 3,91% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging. Deze uitgifteprijs houdt een korting in van 3,3% ten opzichte van de laatste koers op woensdag 3 februari 2021 van 30,24 euro.

- Keuzedividend ten belope van circa 59 miljoen euro²⁸

De aandeelhouders van WDP opteerden voor 57,8% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 59 miljoen euro door middel van de creatie van 2.102.558 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 28,00 euro per aandeel.

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 25,7 miljoen euro²⁹

Begin oktober 2021 realiseerde WDP de acquisitie van de DPG Media Services-site in Lokeren via een inbreng in natura tegen betaling van 769.186 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 25,7 miljoen euro.

- Nieuwe financiering

Bijkomend kon WDP in de loop van 2021 circa 300 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken.

²⁷ Zie [persberichten](#) van 3 en 8 februari 2021.

²⁸ Zie [persbericht](#) van 21 mei 2021.

²⁹ Zie [persbericht](#) van 7 oktober 2021.

6. Vooruitzichten

6.1. Doelstellingen groeiplan 2019-23 in zicht

Binnen het kader van het groeiplan 2019-23 heeft WDP eind 2021 een totaalpakket aan investeringen geïdentificeerd van 1,5 miljard euro, goed voor driekwart van het beoogde cumulatieve volume van 2,0 miljard euro (en in overeenstemming met het initiële investeringsvolume vóór de guidance upgrade in 2021 van het groeiplan 2019-23). Gezien WDP's ambitie van een EPRA-winst van 1,20 euro voor het boekjaar 2022, zijn de tot heden vooropgestelde ambities – waaronder een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,25 euro in 2024 (en origineel 1,15 euro in 2023) – één jaar vroeger haalbaar. In die context wenst WDP een nieuw hoofdstuk te starten in zijn groeitraject.

6.2. Nieuw groeiplan 2022-25

6.2.1. Focus op rendabele groei

Het nieuwe strategische groeiplan 2022-25 is een vierjarenplan waarin WDP een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel ambieert van +8% tot 1,50 euro in 2025. Het dividend per aandeel wordt verwacht synchroon mee te evolueren richting 1,20 euro in 2025.

GROWTH

FOR

FUTURE

6.2.2. Sterke drivers voor winstgroei

Een reeks fundamentele veranderingen en tendensen deden de logistieke sector gedurende de afgelopen jaren aan belang winnen. Denk aan de aanhoudende groei in e-commerce, de vraag naar voeding en farmagerelateerde activiteiten, technologische vooruitgang en verduurzaming. Distributienetwerken werden in die zin aangepast en naar verwachting zal de zeer hoge vraag naar moderne logistieke infrastructuur stand houden. De basismotor voor winstgroei blijft dan ook de voortdurende structurele vraag naar logistiek vastgoed waar WDP als marktleider verder op in kan spelen en zijn klanten verder kan helpen groeien in het hart van de supply chain.

Daarnaast ziet WDP de toekomstige waardecreatie tevens ondersteund door mogelijkheden in de bestaande portefeuille – die omwille van de groeiende schaarste steeds belangrijker wordt – en ook het prangende klimaatvraagstuk biedt naast uitdagingen ook business opportuniteiten, beide gedreven door technologie en innovatie.

Dit plan is gebaseerd op een investeringsvolume van 2 miljard euro tot een portefeuille van 8 miljard euro. De groei zal dusdanig gedreven worden door:

Structurele groei

- Investerings in de versterking van de supply chain en omni-channel;
- voornamelijk via voorverhuurde ontwikkelingen op eigen en nieuwe terreinen;
- binnen de bestaande markten in de Benelux en Roemenië (<20% in Roemenië);

- maar ook verdere geografische verbreding binnen de EU door de verdere ontplooiing in Duitsland en activering van de activiteiten in Frankrijk;
- in sync met een dynamische strategische grondbank met focus op voorverhuurde ontwikkelingen binnen het ontwikkelaar/investeerder model.

Waardecreatie binnen de bestaande portefeuille

- Verdere differentiatie inzake klantgerichtheid en een hoogwaardige portfolio, ondersteund door technologie, energie en duurzaamheid.
- Toenemende grondschaarste leidt tot opwaartse druk op de markthuren.
- Goed gepositioneerd om hoge(re) inflatie op te vangen door CPI-gelinkte huur.
- Huurherzieningspotentieel op middellange termijn, met een commerciële benadering.
- Verdere verbreding van diensten zoals upgrades, innovatie en investeringen in duurzaamheid, proptech etc.

Klimaat als opportuniteit

- Opschaling van de Energy as a business-strategie met een duidelijke rol inzake energietransitie.
- Daarenboven wil WDP het voortouw nemen binnen zijn sector en een duidelijk engagement aangaan met zijn klanten en leveranciers inzake decarbonisatie.
- Dit op basis van het WDP Climate Action Plan waarin duidelijke doelstellingen geformuleerd zijn doorheen de volledige waardeketen;
- waarbij WDP de klimaatrisico's erkent en combineert met business opportuniteiten; en
- mogelijk gemaakt door technologie en innovatie.

Deze strategie wordt geruggesteund door een stringente kapitaaldiscipline die rekening houdt met:

- Financiering van investeringen door minstens 50% eigen vermogen en maximaal 50% vreemd vermogen.
- Stabiele kapitaalstructuur op basis van een net debt / EBITDA (adjusted) rond 8x.
- Loan-to-value <50% doorheen de volledige cyclus.

WDP houdt bovendien rekening met volgende assumpties en onderliggende hypothesen:

- Aanhoudende structurele vraag naar nieuw, modern logistiek vastgoed.
- Stabiele operationele omgeving weg van exogene marktschokken die leiden tot economische volatiliteit.
- Stevige operationele basis metrics (hoge bezettingsgraad, lange looptijd van de huurovereenkomsten, duurzame huurniveaus).

6.3. Vooruitzichten 2022

WDP verwacht in 2022 een EPRA-winst per aandeel van 1,20 euro, een stijging van 9% tegenover 2021. Op basis van deze vooruitzichten heeft WDP de intentie om voor 2022, betaalbaar in 2023, een brutodividend voorop te stellen van 0,96 euro, een vergelijkbare stijging gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%.

De verwachtingen zijn gebaseerd op de volgende onderliggende assumpties:

- Sterke impact via de groei van de portefeuille in 2021-22 hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten, waarbij de inning van de huur een regulier en consistent patroon volgt: momenteel heeft WDP 99% van de huurgelden van Q4 2021 ontvangen. Van de vervallen huurfacturen van januari 2022 (voor de maandhuren) en het eerste kwartaal van 2022 (voor de kwartaalhuren) heeft WDP reeds 87% geïnd.
- Fiscale provisie 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.³⁰
- Een loan-to-value die – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – onder 40% blijft per einde 2022 en een gemiddelde kost van de schulden van 1,8%.

Dit nieuwe groeiplan 2022-25 en de vooruitzichten 2022 zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie en gevolgen van de Covid-19-pandemie alsook de macro-economische implicaties van een wijzigend renteklimaat).

³⁰ Zie ook [persbericht](#) van 29 januari 2021.



7. Financiële agenda

22 APRIL 2022

Bekendmaking resultaten Q1 2022

27 APRIL 2022

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2021

28 APRIL 2022

Ex-date dividend 2021

29 APRIL 2022

Record date dividend 2021

18 MEI 2022

Payment date dividend 2022

29 JULI 2022

Bekendmaking resultaten HY 2022

19 OKTOBER 2022

Bekendmaking resultaten Q3 2022

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

8. Financieel overzicht – Kerncijfers 31 december 2021 – analytisch (resultaten en balans)

Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	255.525	228.449	27.076	11,9%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	435	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	17.754	16.472	1.282	7,8%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	4.731	-2.218	6.949	n.r.
Vastgoedresultaat	278.445	242.703	35.743	14,7%
Vastgoedkosten	-9.082	-8.325	-757	9,1%
Algemene kosten van de vennootschap	-16.751	-14.314	-2.437	17,0%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	252.613	220.064	32.549	14,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-39.873	-38.674	-1.199	3,1%
Belastingen op EPRA-winst	-7.497	-2.620	-4.877	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	84	-779	863	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.013	1.257	756	n.r.
Minderheidsbelangen	-6.150	-4.733	-1.417	29,9%
EPRA-winst	201.190	174.516	26.674	15,3%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	825.957	186.417	639.540	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	6.410	408	6.002	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-113.226	-2.727	-110.499	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16.610	3.574	13.036	n.r.
Resultaat op de portefeuille	735.751	187.672	548.079	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.292	232	-5.524	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	730.459	187.904	542.555	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	52.388	-31.049	83.438	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	52.388	-31.049	83.438	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	52.388	-31.049	83.438	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.423	-7.270	5.847	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.423	-7.270	5.847	n.r.
Minderheidsbelangen	-349	510	-858	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.772	-6.761	4.989	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	994.056	328.601	665.456	n.r.
Minderheidsbelangen	-11.791	-3.991	-7.799	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	982.266	324.610	657.656	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,10	1,00	0,10	9,7%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	4,00	1,08	2,92	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,29	-0,18	0,47	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,04	0,03	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	5,38	1,87	3,51	n.r.
EPRA-winst ²	1,09	0,96	0,13	13,5%
Voorgestelde uitkering	162.599.530	145.520.359	17.079.171	11,7%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	80,8%	83,4%	-2,6%	n.r.
Brutodividend	0,88	0,80	0,08	10,0%
Nettodividend	0,62	0,56	0,06	10,0%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	182.624.126	173.802.120	8.822.006	5,1%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	184.772.193	181.900.449	2.871.744	1,6%

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

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

3. Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP NV.

Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	61.246	63.183	64.166	66.930
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	220	215	0	0
Opbrengsten van zonne-energie	2.812	6.458	5.881	2.604
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.526	4.615	2.327	1.315
Vastgoedresultaat	60.752	74.471	72.374	70.849
Vastgoedkosten	-2.195	-2.050	-2.427	-2.410
Algemene kosten van de vennootschap	-3.613	-3.706	-3.973	-5.459
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	54.945	68.714	65.973	62.980
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.506	-10.290	-9.238	-9.839
Belastingen op EPRA-winst	-1.347	-2.429	-2.121	-1.600
Latente belastingen op EPRA-winst	0	0	84	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	535	531	443	503
Minderheidsbelangen	-1.041	-2.119	-1.530	-1.459
EPRA-winst	42.585	54.409	53.611	50.586
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	109.059	261.662	213.545	241.691
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-39	6.449	0	0
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-18.665	-36.924	-10.782	-46.854
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.926	369	1.388	12.926
Resultaat op de portefeuille	92.281	231.557	204.151	207.762
Minderheidsbelangen	140	-2.787	380	-3.025
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	92.421	228.770	204.531	204.738
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	24.505	8.011	7.004	12.869
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	24.505	8.011	7.004	12.869
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	24.505	8.011	7.004	12.869
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.372	-951	-823	-1.021
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.372	-951	-823	-1.021
Minderheidsbelangen	-406	19	19	19
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	965	-932	-803	-1.002
Nettoresultaat (IFRS)	161.784	295.144	265.474	271.655
Minderheidsbelangen	-1.308	-4.887	-1.131	-4.464
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	160.476	290.257	264.342	267.190



Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
EPRA-winst ¹	0,24	0,30	0,29	0,27
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,52	1,25	1,11	1,11
Variaties in de reële waarde van de financiële	0,14	0,04	0,04	0,07
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen -	0,01	-0,01	0,00	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,90	1,59	1,44	1,45
EPRA-winst ²	0,23	0,30	0,29	0,27
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	178.875.876	182.824.650	184.003.007	184.713.668
Aantal dividendgerechtigde aandelen	181.900.449	184.003.007	184.003.007	184.772.193

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

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.101	1.193	-92	n.r.
Vastgoedbeleggingen	5.795.243	4.566.601	1.228.641	26,9%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	164.586	126.719	37.867	29,9%
Financiële vaste activa	7.126	6.929	197	2,8%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.931	2.747	3.184	115,9%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	51.581	24.346	27.235	111,9%
Vaste activa	6.025.568	4.728.536	1.297.033	27,4%
Activa bestemd voor verkoop	286	15.543	-15.256	n.r.
Handelsvorderingen	14.840	12.073	2.767	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.292	17.232	33.060	n.r.
Kas en kasequivalenten	9.230	11.240	-2.010	n.r.
Overlopende rekeningen	6.008	5.781	227	n.r.
Vlottende activa	80.657	61.869	18.787	n.r.
Totaal activa	6.106.225	4.790.405	1.315.820	27,5%

(in euro x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	196.378	188.130	8.248	4,4%
Uitgiftepremies	1.206.266	923.843	282.423	30,6%
Reserves	1.125.420	917.352	208.068	22,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	982.266	324.610	657.656	202,6%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	3.510.330	2.353.935	1.156.395	49,1%
Minderheidsbelangen	63.662	49.858	13.804	27,7%
Eigen vermogen	3.573.992	2.403.793	1.170.199	48,7%
Langlopende financiële schulden	1.886.788	1.740.284	146.504	8,4%
Andere langlopende verplichtingen	257.154	197.847	59.306	30,0%
Langlopende verplichtingen	2.143.942	1.938.131	205.811	10,6%
Kortlopende financiële schulden	306.891	379.170	-72.279	-19,1%
Andere kortlopende verplichtingen	81.401	69.311	12.090	17,4%
Kortlopende verplichtingen	388.292	448.481	-60.190	-13,4%
Verplichtingen	2.532.233	2.386.612	145.621	6,1%
Totaal passiva	6.106.225	4.790.405	1.315.820	27,5%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.12.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	19,0	13,5	5,5	41,0%
EPRA NTA♦	20,1	14,3	5,8	40,4%
Koers van het aandeel	42,2	28,3	13,9	49,3%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	109,8%	97,4%	12,5%	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.054,3	4.766,5	1.287,8	27,0%
Loan-to-value♦	36,7%	45,0%	-8,3%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	38,0%	46,6%	-8,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,9x	8,3x	-0,4x	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 proportioneel deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor Duitsland en 29% voor WDP of Ghent Big Box).

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

9. Financieel overzicht – Resultatenrekening en balans 31 december 2021 – IFRS³¹

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	FY 2021	FY 2020	FY 2019
Huurinkomsten	255.098	228.401	202.748
Met verhuur verbonden kosten	862	48	184
Nettohuurresultaat	255.960	228.449	202.932
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	23.557	20.525	18.226
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-27.900	-24.688	-21.238
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	26.828	18.417	16.646
Vastgoedresultaat	278.445	242.703	216.566
Technische kosten	-5.807	-5.420	-4.552
Commerciële kosten	-896	-685	-656
Beheerskosten vastgoed	-2.379	-2.219	-2.037
Vastgoedkosten	-9.082	-8.325	-7.245
Operationeel vastgoedresultaat	269.363	234.378	209.321
Algemene kosten van de vennootschap	-16.751	-14.314	-11.034
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.423	-7.270	-6.526
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	251.189	212.793	191.761
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6.410	408	10
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	825.957	186.417	285.353
Operationeel resultaat	1.083.557	399.619	477.124
Financiële inkomsten	467	398	453
Netto-intrestkosten	-38.513	-37.878	-39.411
Andere financiële kosten	-1.827	-1.194	-1.257
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	52.388	-31.049	-29.883
Financieel resultaat	12.516	-69.723	-70.099
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	18.623	4.831	3.117
Resultaat vóór belastingen	1.114.695	334.727	410.142
Belastingen	-120.639	-6.126	-10.672
Nettoresultaat	994.056	328.601	399.470
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	11.791	3.991	5.738
Aandeelhouders van de Groep	982.266	324.610	393.732
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	182.624.126	173.802.120	164.047.016
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	5,38	1,87	2,40
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	5,38	1,87	2,40

³¹ De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck, heeft bevestigd dat de boekhoudkundige informatie die in het bericht opgenomen is geen enkel voorbehoud van zijn kant oproept en overeenstemt met de financiële staten zoals die afgesloten werden door de Raad van Bestuur.

Balans

(in euro x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Vaste activa	6.025.568	4.728.536	4.156.619
Immateriële vaste activa	1.101	1.193	422
Vastgoedbeleggingen	5.795.243	4.566.601	4.002.340
Andere materiële vaste activa	164.586	126.719	125.244
Financiële vaste activa	7.126	6.929	4.743
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.931	2.747	4.162
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	51.581	24.346	19.707
Vlottende activa	80.657	61.869	66.171
Activa bestemd voor verkoop	286	15.543	5.779
Handelsvorderingen	14.840	12.073	15.364
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	50.292	17.232	34.249
Kas en kasequivalenten	9.230	11.240	3.604
Overlopende rekeningen	6.008	5.781	7.175
Totaal activa	6.106.225	4.790.405	4.222.790

(in euro x 1.000)	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Eigen vermogen	3.573.992	2.403.793	2.149.861
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	3.510.330	2.353.935	2.103.917
Kapitaal	196.378	188.130	185.746
Uitgiftepremies	1.206.266	923.843	876.849
Reserves	1.125.420	917.352	647.590
Nettoresultaat van het boekjaar	982.266	324.610	393.732
II. Minderheidsbelangen	63.662	49.858	45.944
Verplichtingen	2.532.233	2.386.612	2.072.929
I. Langlopende verplichtingen	2.143.942	1.938.131	1.707.475
Voorzieningen	160	170	357
Langlopende financiële schulden	1.886.788	1.740.284	1.568.199
Andere langlopende financiële verplichtingen	118.103	175.938	122.501
Handelsschulden en andere langlopende schulden	4.785	3.552	3.061
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	134.105	18.187	13.357
II. Kortlopende verplichtingen	388.292	448.481	365.454
Kortlopende financiële schulden	306.891	379.170	286.629
Andere kortlopende financiële verplichtingen	183	171	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	46.945	41.439	51.944
Andere kortlopende verplichtingen	6.927	7.049	8.300
Overlopende rekeningen	27.346	20.652	18.413
Totaal passiva	6.106.225	4.790.405	4.222.790

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	Toelichting	FY 2021	FY 2020
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		11.240	3.604
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		223.349	240.270
Nettoresultaat		994.056	328.601
Belastingen ¹	XI	120.639	6.126
Netto-interestkosten	X	38.513	37.878
Financiële inkomsten	X	-467	-398
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	IX	-6.410	-408
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten		1.146.331	371.798
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	-52.388	31.049
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-825.957	-186.417
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa		3.155	8.425
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-18.623	-4.831
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		2.683	2.880
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-891.130	-148.893
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal		-31.852	17.366
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten		-353.012	-391.024
Investerings		-368.271	-395.257
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen		-360.636	-388.971
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-7.635	-6.286
Verkopen		22.668	6.450
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		22.668	6.450
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		-7.409	-2.218
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXV	-11.409	-2.218
Terugbetaling van financieringen van niet-volledige gecontroleerde entiteiten		4.000	0
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten		127.653	158.390
Opname van leningen	XXI	580.498	738.528
Terugbetaling van leningen	XXI	-517.152	-456.866
Betaalde dividenden²		-86.818	-78.264
Kapitaalverhoging		196.893	0
Betaalde interesten³		-45.768	-45.009
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten		-2.010	7.636
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans		9.230	11.240

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

2 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2021 en 2020 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 58% respectievelijk 55% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

3 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.

10. Bijlagen

10.1. 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)	FY 2021	FY 2020
Winst per IFRS-resultatenrekening	982.266	324.610
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	-824.534	-179.146
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-825.957	-186.417
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.423	7.270
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-6.410	-408
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-52.388	31.049
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	113.226	2.727
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-16.610	-3.574
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	5.641	-742
EPRA-winst	201.190	174.516
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	182.624.126	173.802.120
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,10	1,00

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)	31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	3.510.330	3.510.330	3.510.330
IFRS NAV/aandeel (in euro)	19,0	19,0	19,0
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	3.510.330	3.510.330	3.510.330
Uit te sluiten:			
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	138.091	138.091	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	66.636	66.636	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.101	
Subtotaal	3.715.057	3.713.956	3.510.330
Omvat:			
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-518
(XI) Real estate transfer tax	301.417		
NAV	4.016.474	3.713.956	3.509.812
Aantal aandelen	184.772.193	184.772.193	184.772.193
NAV/aandeel (in euro)	21,7	20,1	19,0
in euro (x 1.000)	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	2.353.935	2.353.935	2.353.935
IFRS NAV/aandeel (in euro)	13,5	13,5	13,5
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties	2.353.935	2.353.935	2.353.935
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	
Subtotaal	2.502.469	2.501.276	2.353.935
Omvat:			
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-2.433
(XI) Real estate transfer tax	237.481		
NAV	2.739.950	2.501.276	2.351.502
Aantal aandelen	174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/aandeel (in euro)	15,7	14,3	13,5

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)		FY 2021	FY2020
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-29.862	-27.300
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	314	-499
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.343	-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	-9.082	-8.325
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-16.751	-14.314
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	1.088	1.079
V.	Operationele kosten van joint ventures	-450	-372
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	303	293
	Operationele kosten van zonnepanelen	2.115	2.085
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -26.806	-24.217
IX.	Directe leegstandskosten	733	855
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -26.073	-23.362
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	254.663	228.401
	Min nettohuur concessiegronden	-1.697	-1.550
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	3.157	2.120
	Min nettohuur concessiegronden	-163	-139
	Brutohuurinkomsten	C 255.960	228.832
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 10,5%	10,6%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 10,2%	10,2%

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)		31.12.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		5.795.243	4.566.601
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		98.524	61.415
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-560.523	-438.912
Afgewerkte vastgoedportefeuille		5.333.244	4.189.104
Toelage voor geraamde aankoopkosten		276.197	221.204
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	5.609.441	4.410.309
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		275.059	249.835
Vastgoedkosten		-13.642	-11.615
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	261.416	238.221
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	261.416	238.221
EPRA NIY	B/A	4,7%	5,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	4,7%	5,4%

10.2. Alternative Performance Measures³²

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)	FY 2021	FY 2020
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	825.957	186.417
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	6.410	408
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-113.226	-2.727
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	16.610	3.574
Resultaat op de portefeuille	735.751	187.672
Minderheidsbelangen	-5.292	232
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	730.459	187.904

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)	FY 2021	FY 2020	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	200.101	197.426	1,4%
Projecten	53.564	30.475	n.r.
Aankopen	3.952	1.954	n.r.
Verkopen	202	666	n.r.
Totaal	257.819	230.521	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-3.157	-2.120	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	255.098	228.401	n.r.

³² Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 10.1 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)	FY 2021	FY 2020
Financieel resultaat (IFRS)	12.516	-69.723
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-52.388	31.049
Geactiveerde intercalaire intresten	-5.169	-6.105
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.475	2.355
Overige financiële kosten en opbrengsten	148	-246
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-340	-208
Effectieve financiële lasten	A -42.758	-42.877
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.079.952	1.992.393
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	25.733	22.048
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.105.685	2.014.441
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B 2,0%	2,1%

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)	FY 2021	FY 2020
Financieel resultaat	12.516	-69.723
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-52.388	31.049
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-39.873	-38.674

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)	FY 2021	FY 2020
Vastgoedresultaat (IFRS)	278.445	242.703
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	252.613	220.064
Operationele marge	90,7%	90,7%

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)		31.12.2021	31.12.2020
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.317.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		526.424	602.098
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	1.843.849	1.919.523
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.193.679	2.119.454
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		31.371	23.688
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.225.050	2.143.142
Hedge ratio	A/B	82,9%	89,6%

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)	31.12.2021		31.12.2020	
	IFRS	Proportionate	IFRS	Proportionate
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.532.233	2.581.715	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	67.821	67.821	129.901	129.901
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen Verplichtingen	134.105	143.989	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	27.346	27.823	20.652	22.169
Totale schuldenlast	A	2.302.801	2.341.923	2.217.700
Totale activa van de balans	6.106.225	6.155.707	4.790.405	4.829.718
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.184	1.184	0	0
Totaal activa	B	6.105.041	6.154.523	4.790.405
Schuldratio	A/B	37,7%	38,1%	46,3%

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)		31.12.2021	31.12.2020
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.193.679	2.119.454
Kas en kasequivalenten		-9.230	-11.240
Netto financiële schulden	A	2.184.449	2.108.214
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		5.739.753	4.534.584
Reële waarde van de zonnepanelen		159.775	122.353
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		57.523	31.275
Totale portefeuille	B	5.957.051	4.688.212
Loan-to-value	A/B	36,7%	45,0%

Net debt / EBITDA (adjusted)

De net debt / EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts: in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen twaalf maanden en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; 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)		31.12.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.193.679	2.119.454
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-9.230	-11.240
Net debt (IFRS)	A	2.184.449	2.108.214
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	251.189	212.793
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		1.423	7.270
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		2.013	1.257
EBITDA (IFRS)	C	254.625	221.321
Net debt / EBITDA	A/C	8,6x	9,5x

in euro (x 1.000)		31.12.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.225.050	2.143.142
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-10.417	-14.359
Net debt (proportioneel)	A	2.214.633	2.128.782
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-106.549	-115.864
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.238	-1.511
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.106.846	2.011.407
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	251.189	212.793
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		1.423	7.270
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		2.692	1.747
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	255.305	221.811
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		11.506	21.075
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	266.811	242.886
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,9x	8,3x

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 en 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

investorrelations@wdp.eu

joost.uwents@wdp.eu

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft circa 6 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 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.

Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door WDP gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert. Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van WDP aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. WDP wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd - voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende zijn verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn. Noch WDP, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.