



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Woensdag 19 oktober 2022



www.wdp.eu

Tussentijdse verklaring op 30 september 2022

- **EPRA-winst per aandeel:** 0,95 euro over 9M 2022, een stijging met 14% jaar-op-jaar.
- **Solide positionering in volatiele macro-omgeving:** robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille met inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie en een hoge indekkingsgraad van de schulden op lange termijn).
- **Groeiplan 2022-25:** geïdentificeerd investeringsvolume van 430 miljoen euro. WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling van een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025.
- **Fundamenteel gezonde marktdynamiek:** ook in de huidige turbulente macro-economische en geopolitieke omgeving, blijft de logistieke sector cruciaal voor verschillende industrieën en fundamenteel gezond met een aanhoudende vraag in de breedte.
- **Versnelde uitrol van 'Energy-as-a-business'-strategie:** opschaling van rendabele duurzaamheidsprojecten als antwoord op de toegenomen vraag naar investeringen in de energietransitie.
- **Vooruitzichten 2022:** WDP bevestigt de verwachting van een EPRA-winst per aandeel voor 2022 van 1,25 euro, een stijging met +14% tegenover 2021.

1. Samenvatting

- **EPRA-winst:** 175,9 miljoen euro over 9M 2022, met name een stijging met 17% in vergelijking met 2021 (150,6 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over 9M 2022 bedraagt 0,95 euro, een stijging met 14% tegenover 0,83 euro in 2021. Dit is hoofdzakelijk gedreven door voorverhuurde nieuwbouwprojecten en de organische groei via de indexatie van de huurcontracten alsook nieuw gerealiseerde acquisities en enkele eenmalige opbrengsten.
- **Bezettingsgraad en directe vastgoedmarkt:** met 99,0% op 30 september 2022 (98,5% per 31 december 2021) is de portefeuille quasi volledig verhuurd. Dit is op basis van een aanhoudende gezonde marktdynamiek, waarbij er vraag blijft overheen de sectoren (aan de in- en outbound van de supply chain). Dit leidt tot verdere opwaartse druk op de markthuren.
- **Portefeuille:** herwaardering van +279,2 miljoen euro (Q3 2022: +12,1 miljoen euro) of +4,2% over de eerste negen maanden van 2022, voornamelijk als gevolg van een toename van de geschatte markthuurwaarden (+6% year-to-date), alsook door latente meerwaarden op de projecten.
- **Balans:** de loan-to-value op 30 september 2022 bedraagt 39,2% en de net debt / EBITDA (adjusted) bedraagt 8,5x, beide stabiel kwartaal-op-kwartaal. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van 24 maanden met circa 1 miljard euro aan onbenutte en bevestigde kredietlijnen (ter financiering van de projectpijplijn en de vervaldagen van de kredieten). Bovendien zijn 86% van de schulden ingedekt tegen stijgende rente en dit op lange termijn (gemiddeld 7 jaar).
- **Groeiplan 2022-25:** over de eerste negen maanden van 2022 kon een investeringsvolume van circa 430 miljoen euro worden geïdentificeerd (Q3 2022: 170 miljoen euro), bestaande uit zowel nieuwe projecten en gronden als aankopen van bestaande gebouwen en investeringen in de energietransitie, naast de strategische 10%-participatie in Catena.

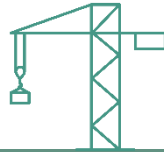
WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling in zijn groeiplan van een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025, met een sterke klemtoon op rendabiliteit (zoals bijvoorbeeld de Energy as a Business-strategie), een robuuste balans en een solide liquiditeitspositie. Dit binnen de context van de verdere (alsook versnelde) evolutie van externe factoren zoals een verhoogde marktvolatiliteit, een verzwakkende macro-economische outlook en een toegenomen cost of capital.

- **WDP Energy:** de huidige energiecrisis alsook de focus op rendabiliteit zorgen voor opschaling van duurzaamheidsinvesteringen: de installatie van een Green Mobility Hub en uitbreiding van de zonne-energiecapaciteit met circa 55 MWp werden in de loop van het derde kwartaal van 2022 opgestart – een investering van ongeveer 40 miljoen euro.
- **Erkenning ESG-strategie:** score van 75/100 in het S&P Global Corporate Sustainability Assessment van 2022 (+12 punten ten opzichte van het voorgaande jaar). (Datum score: 23 september 2022)
- **Vooruitzichten 2022:** voor 2022 bevestigt WDP de verwachting voor een EPRA-winst van 1,25 euro per aandeel (een stijging met +14% tegenover 1,10 euro per aandeel in 2021). Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,00 euro bruto vooropgesteld voor 2022 (uitbetaalbaar in 2023), op basis van een vergelijkbare stijging. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op



de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiel macro-economisch en stijgend renteklimaat.

2. Operationele activiteiten voor Q3 2022



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

99,0%



14% HUURCONTRACTEN DIE EINDIGEN IN 2022

- 90% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

AFGEWERKT

IN UITVOERING

POTENTIEEL

OPPERVLAKTE

309.000 m²

771.000 m²

~1.500.000 m²

INVESTERING

243 miljoen euro

535 miljoen euro

INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

6,8%

6,0%

6,1% in West-Europa
8,2% in Roemenië

5,8% in West-Europa
7,3% in Roemenië

GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

10 jaar

13 jaar

ACQUISITIES

153 miljoen euro





2.1. Acquisities en desinvesteringen

2.1.1 Aankopen

In de loop van 2022 konden een aantal acquisities worden geïdentificeerd met een totaal investeringsvolume van circa 153 miljoen euro¹. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 4,8%.²

2.1.2 Aankopen die in de loop van het derde kwartaal van 2022 werden geïdentificeerd³

België

Verwerving van zeven logistieke sites van SEDIMMO NV (onderdeel van SEDILOG NV) in de industriezone Tournai West Zoning in Doornik, goed voor een totale verhuurbare oppervlakte van circa 100.000 m² en een globale investering van circa 120 miljoen euro. De gebouwen blijven verhuurd aan SEDIS Logistics – eveneens onderdeel van SEDILOG NV – voor een periode van twaalf jaar.⁴

Roemenië

WDP voegt in totaal circa 75.000 m² op vier locaties in Roemenië aan zijn strategische grondreserve toe. Drie van deze aankopen – met name te Cluj (Apahida) en op twee locaties in Timisoara – betreffen een uitbreiding van sites in eigendom. Deze acquisities vertegenwoordigen een totaal investeringsbedrag van circa 15 miljoen euro.

2.1.3 Overzicht van alle aankopen in de loop van 2022

Locatie		Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE	Blandain	Sedis Logistics	100.000	120
BE			100.000	120
NL	Den Bosch	Fat Boy	5.623	6
NL			5.623	6
RO	Arad	Various	42.125	11
RO	Târgu Lapus	Taparo	13.158	5
RO	Baia Mare	Techtex	18.883	11
RO			74.166	27
Totaal			179.789	153

¹ De betaling van 53 miljoen euro staat ingepland in de loop van het vierde kwartaal van 2022, namelijk het tweede deel van de sale & leaseback met Sedimmo NV door middel van inbreng in natura.

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 en 55% voor Luxemburg).

⁴ Zie 5. *Beheer van financiële middelen* voor meer informatie over deze transactie.



2.1.4 Verkopen

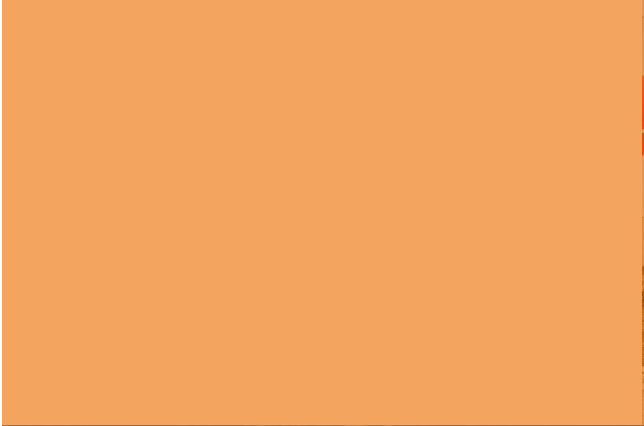
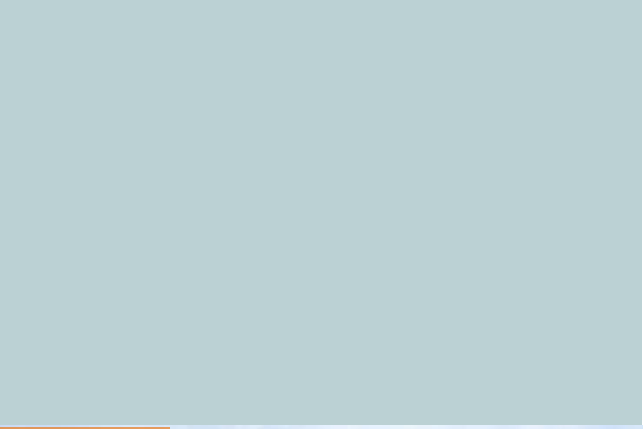
In Roemenië werd een kleinere, niet-strategische site verkocht boven boekwaarde.

2.2. Projecten die in de loop van 2022 werden afgewerkt

WDP kon in de loop van 2022 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van 309.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,8%⁵, met een investeringsbedrag van circa 243 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10,3 jaar.

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
2019-23					
BE	Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE	Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE				10.000	9
2019-23					
DE	Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46.000	13
DE				46.000	13
2019-23					
NL	Bleiswijk	Fully let	3Q22	17.200	13
NL	Breda	Helmer	1Q22	13.000	10
NL	Breda	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1.500	3
NL	Breda, The Bay	Fully let	3Q22	47.860	48
NL	Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	3Q22	71.000	68
NL				150.560	141
2019-23					
RO	Buzau	Metro	2Q22	3.750	6
RO	Deva - Calan	Auchan	2Q22	25.000	19
RO	Roman	Profi	2Q22	12.000	14
RO	Timisoara	Profi	3Q22	57.000	38
2022-25					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Alcar	3Q22	4.780	4
RO				102.530	81
Totaal				309.090	243

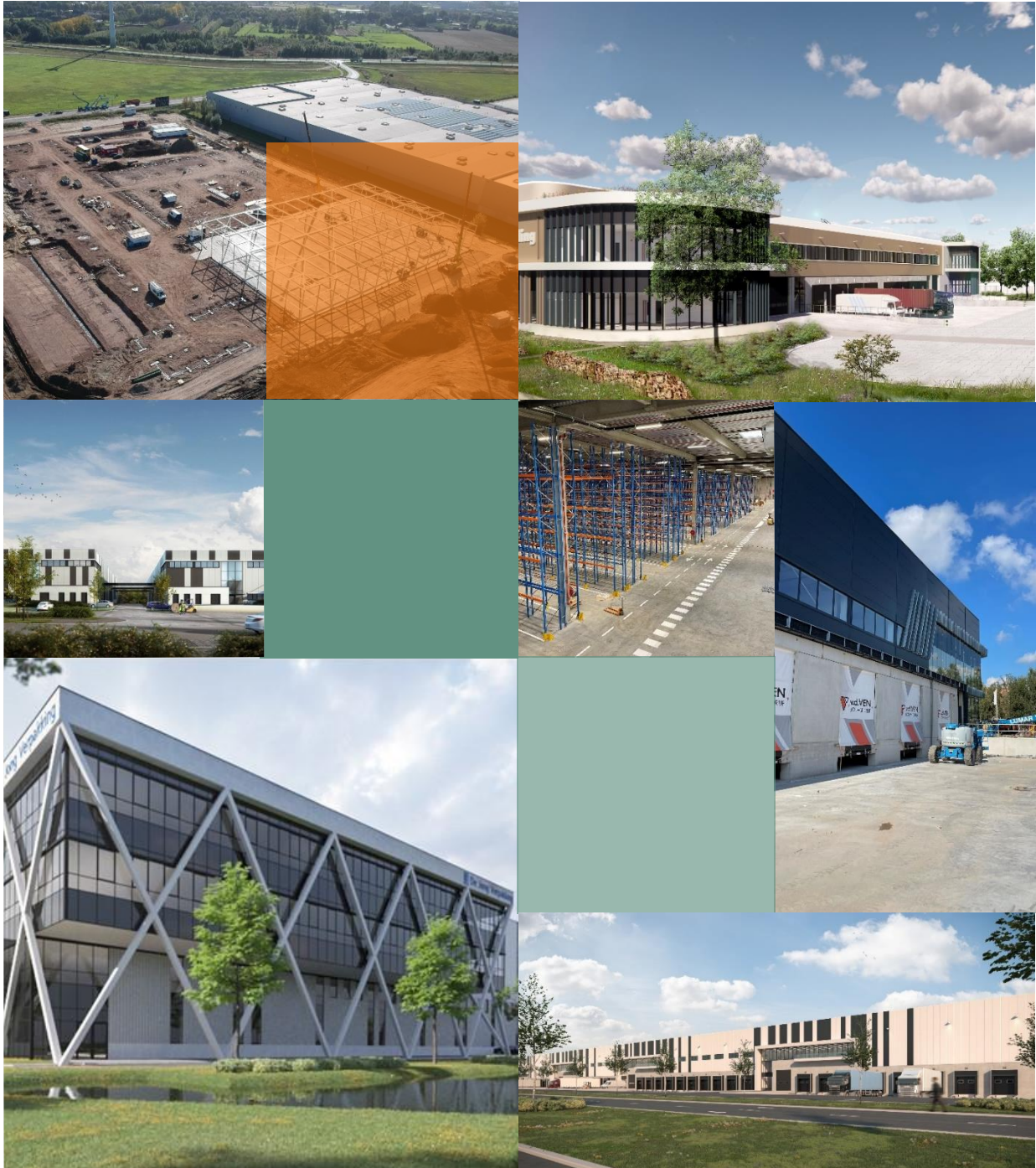
⁵ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 8,2% in Roemenië.





2.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 535 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 771.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,0%.⁶ Deze pipeline is 90% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 12,6 jaar.



⁶ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,8% in West-Europa en 7,3% in Roemenië.

2.3.1 Overzicht van alle projecten in uitvoering⁷

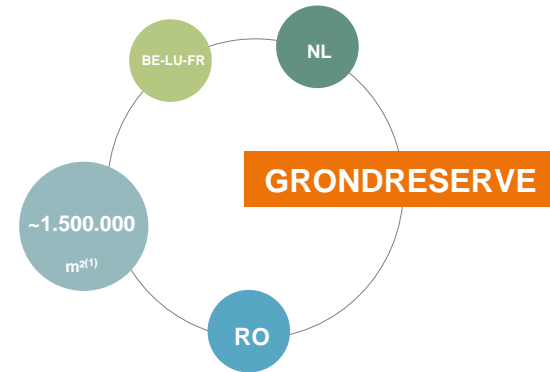
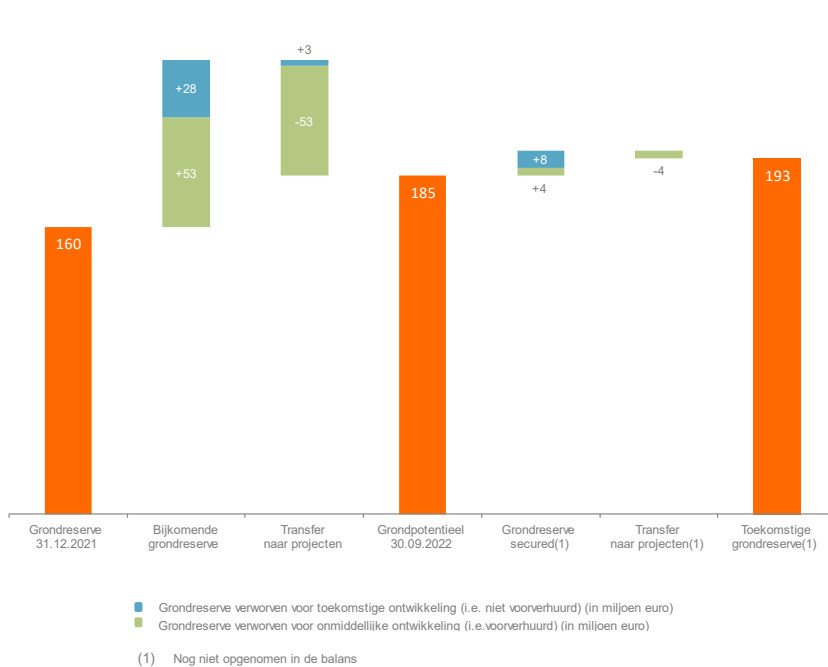
Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
2019-23					
BE	Antwerp Region	Fully let	2Q24	4.152	11
BE	Bornem	Fully let	3Q24	19.200	27
BE	Courcelles, rue de Liège 25	DHL	2Q23	2.885	6
BE	Gent	Sligro	2Q23	21.127	15
BE	WDPort of Ghent	X2O Badkamers / Exterioo	1Q23	150.000	23
2022-25					
BE	Genk, Bosdel	Fully let	1Q25	30.000	29
BE	Gent	Uselect	2Q23	11.590	9
BE	Liège - Triligiport	Logistics service provider	2Q23	34.457	21
BE				273.411	141
2019-23					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Multi-tenant	4Q22	25.000	13
LU	Contern	DB Schenker + in	2Q23	15.000	10
LU				40.000	23
2019-23					
NL	Amsterdam, Hornweg	Dynalobic	4Q22	13.700	11
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Fully let	2Q23	26.700	24
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31.000	22
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	1Q23	83.000	54
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat /	In commercialisation	3Q23	29.500	29
NL	Oss, Keltenweg	Movianto	4Q22	13.500	12
NL	Zoetermeer	Leen Menken Foodservice	4Q22	6.000	9
NL	Zuid-Limburg	Fully let	3Q23	31.000	24
NL	Zwolle	wehkamp	3Q23	33.000	26
NL	Zwolle	E-commerce project	4Q23	21.000	25
2022-25					
NL	Breda	In commercialisation	2Q24	25.768	20
NL	Hasselt	Scania	4Q22	7.000	6
NL	Veghel	Alliance Health Care	3Q23	16.000	19
NL	Zwolle	Fully let	3Q24	18.000	25
NL				355.168	305
2019-23					
RO	Slatina	Pirelli	1Q23	25.000	15
2022-25					
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Fully let	1Q23	12.864	9
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	E-Pantofi (Ext Phase 1 + 2)	1Q23	34.402	21
RO	Roman	In commercialisation	4Q22	5.725	6
RO	Târgu Lapus	Taparo	3Q23	14.656	8
RO	Timisoara	Bulung	3Q23	9.773	7
RO				102.420	66
Totaal				770.999	535

waarvan per 30 september 2022 nog 335 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 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



(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

2.5. Volledige consolidatie van WDP Deutschland


Zoals eerder aangekondigd, is WVI GmbH (de voormalige 50/50 joint venture van WDP met VIB Vermögen AG voor de gezamenlijke uitbreiding van beide bedrijven in Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg) een 100% dochtervennootschap van WDP⁸ die vanaf 1 juli 2022 volledig geconsolideerd is (WDP Deutschland GmbH). De overname van de aandelen van VIB Vermögen AG door WDP⁸ gebeurde onder normale marktvoorwaarden en conform de bepalingen en voorwaarden die zijn vastgelegd in de joint venture-overeenkomst.

Deze verwerving van aandelen reflecteert WDP's ambitie tot toekomstige investeringen en operationele activiteiten in Duitsland, zoals bevestigd door de doelstellingen binnen het groeiplan 2022-25.

⁸ Via de 100%-dochtervennootschap WDP Invest NV.

3. Waardecreatie en ESG

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

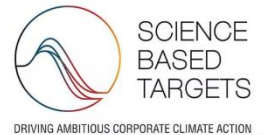
De net-zero doelstellingen binnen het WDP Climate Action Plan werden gedefinieerd in lijn met deze Science Based Targets en in die zin door SBTi gevalideerd en goedgekeurd.⁹



M.A.D.E.

FOR

FUTURE



3.2. WDP Energy uit de startblokken

De EU Green Deal verwacht een decarbonisatie van transport en overschakeling naar e-mobility, om zo te komen tot een volledig duurzame toeleveringsketen. Gelet op de huidige geopolitieke spanningen en de daaruit ontstane energiecrisis, is de energietransitie bovendien in een stroomversnelling terechtgekomen. WDP's Energy as a business-strategie – met name de track WDP Energy binnen het WDP Climate Action Plan – wil een antwoord bieden op de versnelde, evoluerende behoeften van de klant inzake energie, om zo via een verhoogde groene energieproductie en technologie zijn sites meer zelfvoorzienend te maken en te decarboniseren. De installatie van een Green Mobility Hub op een van zijn bestaande sites, alsmede een verdere uitbreiding van zijn zonnepanelenpark, zorgen samen voor een investering van ruim 40 miljoen euro.

⁹ De validatieprocedure door SBTi aanziet WDP als een 'kleine of middelgrote onderneming', waardoor enkel de scope 1 en 2-doelstellingen in rekening werden genomen. Het WDP Climate Action Plan gaat uit van een net zero-doelstelling voor scope 1, 2 en 3.

3.2.1 Bestaande site te Zellik wordt Green Mobility Hub¹⁰

De site te Zellik die wordt gehuurd door VPD, wordt omgetuned tot een Green Mobility Hub. Logistiek dienstverlener VPD verzorgt immers vanuit deze site de last-mile activiteiten voor tal van non-food retailers die verwachten dat de dienstverlening binnen hun supply chain op een CO₂-neutrale manier gebeurt. Deze Green Mobility Hub zal dan ook zorgen voor de energieproductie en de infrastructuur die nodig zijn voor de decarbonisatie van het transport en de activiteiten on-site door de klant en zal ook de bredere community ondersteunen.



3.2.2 Team Energy & Sustainability geeft vorm aan nieuwe business line

De Energy as a Business-strategie wordt gedreven door een enthousiast WDP Energy & Sustainability team onder leiding van Elke Van Den Broucke – WDP's Head of Energy & Sustainability sinds begin 2022. Dit team brengt expertise, innovatie en resources samen en wordt in de loop van 2022 verder uitgebreid met creatieve business developers, ervaren projectmanagers en sustainability engineers die samen zorgen voor de cruciale execution power en de innovatieve benadering die WDP's ambitieuze klimaatplan noopt.

3.2.3 55 MWp aan bijkomende solar capaciteit

WDP ambieert een vermogen aan energie via zonnepanelen van 250 MWp tegen 2025. In de loop van 2022 kon alvast worden gestart met de voorbereiding en installatie van circa 55 MWp, wat de groene energieproductie in de loop van 2023 naar een totale capaciteit van circa 150 MWp moet brengen – een toename met 60% ten opzichte van het begin van het jaar. Bijna de helft van het huidige geplande vermogen aan zonne-energie zal worden opgewekt op 1 site, namelijk op het dak van het in aanbouw zijnde multimodale logistieke park WDPort of Ghent bij North Sea Port in de Gentse haven. Deze site zal worden voorzien van een rooftop zonnepanelenpark met een oppervlakte van maar liefst 150.000 m².



3.3. WDP verhoogt score in S&P Global Corporate Sustainability Assessment

WDP scoorde 75/100 in de S&P Global Corporate Sustainability Assessment van 2022, met name +12 punten ten opzichte van het voorgaande jaar. (Datum score: 23 september 2022)

¹⁰ Zie [persbericht](#) van 29 september 2022.

WDP maakt sinds december 2021 deel uit van de DJSI Europe index. Toelating tot deze index is gebaseerd op de score in het S&P Global Corporate Sustainability Assessment. De jaarlijkse herziening van de DJSI indices is voorzien voor 9 december 2022.



4. Financiële resultaten

175,9 ^{+17%} miljoen euro
EPRA-winst

6,9 miljard euro
Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

91,5%
Operationele
marge

0,95 ^{+14%} euro
EPRA-winst
per aandeel

99,0%
Bezettingsgraad

3,5%
Like-for-like huurgroei

5,4 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

22,0 euro
EPRA NTA per aandeel

4.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

Geconsolideerde kerncijfers

	30.09.2022	31.12.2021
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.887,2	6.054,3
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	5,2	5,2
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	4,7	4,7
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	5,4	5,8
Bezettingsgraad ³ (in %)	99,0	98,5
Like-for-like huurgroei (in %)♦	3,5	1,4
Operationele marge ⁴ (in %)♦	91,5	91,3
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	39,2	36,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	40,8	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	8,5	7,9
Interest Coverage Ratio ⁵ (in x)	5,9	5,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	2,0
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,4	4,5
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,1	4,6
Hedge ratio (in %)♦	85,6	82,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁶ (in jaren)	6,9	6,3
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	236,2	207,6
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	216,2	189,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-32,5	-30,0
EPRA-winst♦	175,9	150,6
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	218,9	525,7
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	198,7	39,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-4,9	-0,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	588,7	715,1
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	0,95	0,83
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	1,18	2,89
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	1,07	0,22
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,03	0,00
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	3,16	3,93
IFRS NAV ⁷	22,2	17,4
EPRA NTA♦	22,0	18,3
EPRA NRV♦	23,8	19,8
EPRA NDV♦	23,1	17,4

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. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

4. Op basis van een vergelijking 9M 2022 tegenover 9M 2021.

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

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

7 IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitkering van het lopende boekjaar conform de IFRS-balans. De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum.

EPRA-kernprestatie-indicatoren

	30.09.2022	31.12.2021
EPRA NTA (in euro per aandeel)	22,0	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	23,8	21,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	23,1	19,0
EPRA Net Initial Yield (in %)	4,7	4,7
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	4,7	4,7
EPRA-leegstand (in %)	1,0	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,2	10,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,9	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 30 september 2022 (analytisch schema)

4.2.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 236,2 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2022, een stijging met 13,8% tegenover vorig jaar (207,6 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2021-22, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,5%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten. WDP ziet deze like-for-like huurgroei (opgesplitst als 2,0% in Q1, 4,0% in Q2 en 4,5% in Q3) versnellen doorheen het jaar, naarmate de huurcontracten verder geïndexeerd worden.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 18,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 15,1 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten omwille van een hoger geïnstalleerd vermogen en hogere inkomsten op organische basis op basis van hogere elektriciteitsprijzen.

De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten enkele niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van circa 5 miljoen euro.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Duitsland ¹	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Duitsland ¹
I. Huurinkomsten	67.132	98.114	5.297	45.420	849	216.813	2.455	462
III. Met verhuur verbonden kosten ²	134	244	-227	-549	0	-398	-5	0
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	67.266	98.358	5.070	44.872	849	216.415	2.450	462

1 Voor Luxemburg (55%) wordt het proportionele deel van WDP in de huurinkomsten weergegeven. WDP Deutschland wordt vanaf 1 juli 2022 volledig geconsolideerd, voor de eerste helft van het jaar werd vermogensmutatiemethode toegepast.

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 216,2 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2022, een stijging met 14,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (189,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 20,0 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2022, een stijging jaar-op-jaar, in lijn met de groei van de portefeuille. De operationele marge blijft hoog op 91,5%.

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 -32,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2022, een stijging van 8,2% tegenover vorig jaar (-30,0 miljoen euro), door gemiddeld hoger uitstaande financiële schulden alsook het gevoelig verstevigen van de liquiditeitspositie (met name door additionele kredietlijnen). Deze stijging werd deels gecompenseerd door het effect van een verdere afname van de gemiddelde kost van de schulden. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost met betrekking tot gronden in concessie van -2,2 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.750,4 miljoen euro per 30 september 2022 ten opzichte van 2.193,7 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 1,9% over de eerste negen maanden van 2022, een daling met 20 basispunten tegenover dezelfde periode in 2021 (2,1%).

4.2.4 Aandeel in de EPRA-winst van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 6,5 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2022, betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena die vanaf Q2 2022 in de IFRS-rekeningen verwerkt wordt via de vermogensmutatiemethode.

4.2.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste negen maanden van 2022 bedraagt 175,9 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 16,8% tegenover het resultaat van 150,6 miljoen euro in 2021. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 14,2% gestegen tot 0,95 euro, dit met inbegrip van een

stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 2,2%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gedreven door voorverhuurde nieuwbouwprojecten en de organische groei via de indexatie van de huurcontracten, alsook nieuw gerealiseerde acquisities en enkele eenmalige opbrengsten.

4.2.6 Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over de eerste negen maanden van 2022 bedraagt +218,9 miljoen euro of +1,18 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +525,7 miljoen euro of +2,89 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+90,4 miljoen euro), Nederland (+73,7 miljoen euro), Frankrijk (+9,2 miljoen euro), Roemenië (+29,9 miljoen euro), Duitsland (+7,6 miljoen euro), Luxemburg (+4,7 miljoen euro) en Zweden (+3,4 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 279,2 miljoen euro, een stijging met +4,2% year-to-date. Deze herwaardering wordt hoofdzakelijk gedreven door enerzijds de stijging van de geschatte markthuuraarden met +6% en anderzijds door de impact van de latente meerwaarden op de projecten.

4.2.7 Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹¹ bedragen 198,7 miljoen euro of 1,07 euro per aandeel over de eerste negen maanden van 2022 (tegenover 39,5 miljoen euro of 0,22 euro per aandeel in 2021). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 september 2022 als gevolg van de sterke stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2022.

De variatie in de reële waarde heeft geen cash impact en betreft een niet-gerealiseerd item, bijgevolg wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

4.2.8 Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -4,9 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze

¹¹ 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.

in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

4.2.9 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

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 over de eerste negen maanden van 2022 van 588,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 715,1 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 588,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 175,9 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardeinstijging 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.¹²

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over 9M 2022 van -44,3 miljoen euro via een latente belasting op het vastgoed. 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.

Naar aanleiding van de bekendmaking van de Nederlandse begroting voor 2023 op 20 september 2022, heeft WDP kennisgenomen van de intentieverklaring om via een wetwijziging vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2024. WDP betreft deze koers, gelet op het eerder gunstige rapport van het onafhankelijke Nederlandse onderzoeksinstituut SEO in opdracht van het Nederlandse Ministerie Van Financiën en gezien de maatschappelijke en economische bijdrage die kan geleverd worden door beursgenoteerde REIT's.

Deze bekendmaking heeft echter geen direct effect op WDP, aangezien de vennootschap in het opstellen van zijn accounts en dus ook het groeiplan 2022-25 voorzichtigheidshalve is uitgegaan van een niet-FBI-scenario. Voor de periode voorafgaand aan 1 januari 2024 (met name 2021-22-23) werd echter nog geen standpunt ingenomen door de bevoegde autoriteiten in Nederland. Toch blijft WDP overtuigd dat de vennootschap binnen het huidige wetgevend kader aan alle voorwaarden blijft voldoen en dat de feiten en omstandigheden ongewijzigd blijven in de periode voorafgaand aan 1 januari 2024 (indien de Nederlandse regering het vastgoed-FBI wenst af te schaffen).

¹² Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

4.3. Toelichting bij de balans per 30 september 2022

4.3.1 Vastgoedportefeuille¹³

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁴) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2022 6.704,1 miljoen euro tegenover 5.894,5 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 zonnepanelen¹⁵, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.887,2 miljoen euro in vergelijking met 6.054,3 miljoen euro eind 2021.

Deze waarde van 6.887,2 miljoen euro omvat voor 6.250,5 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁶ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 268,8 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Genk, Breda en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 184,8 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 september 2022 gewaardeerd tegen een fair value van 183,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,2%¹⁷. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,1%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	92	112	7	4	64	2	281
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.212.754	2.562.395	192.675	99.991	1.446.564	60.068	6.574.447
Grond (in m ²)	4.385.964	4.899.220	467.237	169.958	6.493.396	105.775	16.521.550
Fair value (in miljoen euro)	2.150	3.128	185	83	1.073	85	6.704
% van de totale fair value	32%	47%	3%	1%	16%	1%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	4,3%	3,8%	5,0%	8,4%	4,1%	11,0%	4,2%
Leegstand (EPRA) ¹²	1,9%	0,4%	1,7%	0,1%	1,3%	0,0%	1,0%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,5	5,3	3,0	7,5	6,0	6,5	5,2
WDP brutohuurrendement ³	4,8%	4,9%	4,3%	5,1%	7,3%	4,0%	5,2%
Effect leegstand	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,4%	4,3%	3,9%	4,4%	7,0%	3,6%	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).

¹³ 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%) en Luxembourg (55%) weergegeven.

¹⁴ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹⁵ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

¹⁶ Inclusief een gebruiksrecht van 65 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

¹⁷ 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 22,0 euro per 30 september 2022. Dit betekent een stijging van 1,9 euro (+7,5%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2021 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+0,95 euro), de versterking van het eigen vermogen als gevolg van enkele inbrengen in natura (+0,18 euro) en de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (+1,57 euro) en overige (+0,08), en na de uitkering van het dividend (-0,88 euro). De IFRS NAV per aandeel¹⁸ bedraagt 22,2 euro op 30 september 2022 tegenover 19,0 euro per 31 december 2021.

¹⁸ 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

39,2%



100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- ☑ 100% herfinanciering tot minstens eind 2024 gecovered
- ☑ 100% committed CAPEX 2022-24 gecovered
- ☑ 100% commercial paper gecovered

SCHULDGRAAD

8,5x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,9x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

~ 1 miljard euro
onbenutte kredietfaciliteiten

1,9%
Kost van de
schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

5,4 jaar
Looptijd van de
schulden

86%
Hedge
ratio

6,9 jaar
Looptijd
indekkingen

GREEN FINANCING

1,4 miljard euro

51% van de uitstaande financiering



5.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn toegenomen tot 2.750,4 miljoen euro per 30 september 2022 ten opzichte van 2.193,7 miljoen euro per eind december 2021. De kortlopende financiële schulden van 362,0 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (199,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (20,7 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (142,3 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 6.106,2 miljoen euro per 31 december 2021 naar 7.395,4 miljoen euro per 30 september 2022. De schuldgraad (proportioneel) nam licht toe tot 40,8% per 30 september 2022, ten opzichte van 38,1% per 31 december 2021, op basis van de groei van de portefeuille. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille¹⁹, bedraagt 39,2% per 30 september 2022, ten opzichte van 36,7% per 31 december 2021.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2022 bedraagt 5,4 jaar²⁰ en de gewogen gemiddelde looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen lijnen bedraagt 5,1 jaar. Eind 2021 was dit respectievelijk 4,5 en 4,6 jaar.

Het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn bedraagt circa 1 miljard euro²¹. Hiermee kan WDP zijn verplichtingen tot minstens eind 2024 nakomen, met name de projecten in uitvoering (waarvan per 30 september 2022 nog 335 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd), de nieuw aangekondigde energieprojecten voor 40 miljoen euro en de vervaldagen van de langetermijnschulden (circa 400 miljoen euro). Dit is exclusief de verwachte cashflow via gereserveerde winsten en keuzedividend en exclusief herfinanciering van kredieten.

De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 1,9% over de eerste negen maanden van 2022. De Interest Coverage Ratio²² is gelijk aan 5,9x voor dezelfde periode tegenover 5,6x voor het volledige boekjaar 2021. De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 86% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,9 jaar en blijft tot en met 2026 op circa 80%.

5.2. Financieringsstrategie in de loop van het derde kwartaal van 2022

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 120 miljoen euro²³

WDP verwerft zeven logistieke sites van SEDIMMO NV in Doornik, goed voor een globale investering van circa 120 miljoen euro. Deze acquisitie wordt gerealiseerd door middel van een gefaseerde inbreng in natura van de sites in WDP. Op 14 september 2022 werd het eerste gedeelte van deze transactie afgerond, via inbreng in natura tegen betaling van 2.398.747 nieuwe aandelen WDP. Deze eerste fase heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 67,5 miljoen euro. Het tweede – en afsluitende – gedeelte van deze transactie wordt naar verwachting voor het einde van 2022 gerealiseerd, onderhevig aan de gebruikelijke opschortende voorwaarden.

¹⁹ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

²⁰ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²¹ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering is gebracht.

²² 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.

²³ Zie [persbericht](#) van 14 september 2022 en 2.1 operationele activiteiten voor Q3 2022 – Acquisities en desinvesteringen in dit persbericht.

- Nieuwe financiering

Bijkomend kon WDP in de loop van het derde kwartaal van 2022 een bedrag van ruim 200 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen.

6. Vooruitzichten

6.1. Vooruitzichten 2022

WDP bevestigt de verwachting voor een EPRA-winst per aandeel voor 2022 van 1,25 euro, een stijging met +14% jaar-op-jaar tegenover 1,10 euro per aandeel in 2021. Dit is hoofdzakelijk gedreven door voorverhuurde nieuwbouwprojecten, de organische groei via de indexatie van de huurcontracten, alsook nieuw gerealiseerde acquisities en enkele eenmalige opbrengsten. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,00 euro bruto vooropgesteld voor 2022 (uitbetaalbaar in 2023), op basis van een vergelijkbare stijging en een lage uitkeringsgraad van 80%.

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.
- 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.²⁴
- Een loan-to-value die in Q4 2022 – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – afneemt met bijna 2% tot 37-38% (op basis van de winstgeneratie, de geplande inbreng in natura en de verwachte verkoop van een pre-hedging instrument). De gemiddelde kost van de schulden blijft rond de 2%.

6.2. Groeiplan 2022-25

WDP heeft in het begin van 2022 een strategisch groeiplan 2022-25 aangekondigd waarbij de beoogde groei gesteund zal zijn op structurele vraag naar logistieke ruimte, interne groei en waardecreatie binnen de bestaande portefeuille en de opschaling van zijn Energy as a business-strategie.²⁵

Dit vierjarenplan ambieert een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van +8% tot 1,50 euro in 2025. Het dividend per aandeel wordt verwacht synchroon mee te evolueren richting 1,20 euro in 2025.

WDP is zich bewust dat een aantal externe factoren versneld evolueren, waaronder de marktvolatiliteit, een verzwakkende macro-economische outlook, een stijgende cost of capital en gewijzigde kredietcyclus en verhoogde geopolitieke spanningen. Binnen deze context is het belangrijk om een sterke klemtoon te leggen op rendabiliteit (zoals bijvoorbeeld de Energy as a Business-strategie), een robuuste balans en een solide liquiditeitspositie. WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling in zijn groeiplan en blijft alert en waakzaam om dat doel te bereiken.

GROWTH

FOR

FUTURE

²⁴ Voor meer informatie wordt verwezen naar 4.2.8 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep.

²⁵ Voor een volledige beschrijving van het groeiplan 2022-25 en zijn drivers, wordt verwezen naar het [persbericht](#) van 28 januari 2022.

Daarbij kan WDP rekenen op een inflatiebestendig cashflowprofiel dankzij de indexatieclausules in zijn huurcontracten, in combinatie met stijgende markthuren. Zo verwacht WDP van de gemiddelde verwachte inflatie van 8% in 2022 6,5% te kunnen doorrekenen (waarvan reeds circa 4% zichtbaar in de resultatenrekening voor 2022). Daarnaast is de kost van de schulden ingedekt voor 86% (met beperkt verval in de komende vijf jaar en voor een gemiddelde looptijd van 7 jaar) tegen een stijgende rente.

Bovendien blijft de logistieke vastgoedsector dynamisch en fundamenteel gezond gelet op de cruciale rol van logistiek binnen de economie voor verschillende industrieën (zowel aan de in- als outbound zijde van de supply chain). De opwaartse druk op de markthuren wordt ondersteund door de beperkte beschikbaarheid (leegstand in de markt <5% in alle regio's waarin WDP actief is) en de schaarste aan gronden.

Voor wat betreft de gestegen bouwrijzen en langere oplevertermijnen voor nieuwe projecten, ziet WDP vandaag een stabilisatie op hoog niveau voor beide. Voor de nieuwe projecten rekent WDP deze door via hogere huren.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiel macro-economisch en stijgend renteklimaat.



7. Financiële agenda

27 januari 2023	Bekendmaking jaarresultaten 2022
19 april 2023	Bekendmaking resultaten Q1 2023
26 april 2023	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2022
27 april 2023	Ex-date dividend 2022
28 april 2023	Record date dividend 2022
17 mei 2023	Payment date dividend 2022
28 juli 2023	Bekendmaking halfjaarresultaten 2023
18 oktober 2023	Bekendmaking resultaten Q3 2023

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

8. Financieel overzicht – Kerncijfers 30 september 2022 – analytisch (resultaten en balans)

Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	9M 2022	9M 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	216.415	188.595	27.820	14,8%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	435	-435	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	18.323	15.150	3.173	20,9%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	1.449	3.416	-1.967	n.r.
Vastgoedresultaat	236.188	207.597	28.591	13,8%
Vastgoedkosten	-8.628	-6.672	-1.955	29,3%
Algemene kosten van de vennootschap	-11.393	-11.292	-101	0,9%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	216.167	189.632	26.535	14,0%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-32.486	-30.034	-2.453	8,2%
Belastingen op EPRA-winst	-8.874	-5.897	-2.977	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	84	-84	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.470	1.509	4.960	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.361	-4.690	-670	14,3%
EPRA-winst	175.915	150.605	25.311	16,8%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	250.877	584.267	-333.389	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	386	6.410	-6.024	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-52.459	-66.371	13.912	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.349	3.684	21.665	n.r.
Resultaat op de portefeuille	224.153	527.989	-303.836	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.271	-2.268	-3.004	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	218.882	525.721	-306.839	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	195.319	39.520	155.799	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.392	0	3.392	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	198.711	39.520	155.799	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	198.711	39.520	159.192	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.922	-402	-4.520	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8	0	8	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.913	-402	-4.511	n.r.
Minderheidsbelangen	58	-368	426	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-4.856	-770	-4.085	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	599.227	722.402	-123.175	n.r.
Minderheidsbelangen	-10.574	-7.326	-3.248	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	588.653	715.075	-126.422	n.r.



Kernratio's

(in euro per aandeel)	9M 2022	9M 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,95	0,83	0,12	14,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,18	2,89	-1,71	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	1,07	0,22	0,85	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,03	0,00	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	3,16	3,93	-0,77	n.r.
EPRA-winst ²	0,93	0,82	0,11	13,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	186.008.397	181.919.959	4.088.439	2,2%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	188.956.540	184.003.007	4.953.533	2,7%

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)	30.09.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	760	1.101	-341	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.593.586	5.795.243	798.343	13,8%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	187.611	164.586	23.024	14,0%
Financiële vaste activa	158.663	7.126	151.537	2126,5%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.352	5.931	-579	-9,8%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	282.920	51.581	231.338	448,5%
Vaste activa	7.228.891	6.025.568	1.203.322	20,0%
Activa bestemd voor verkoop	10	286	-276	n.r.
Handelsvorderingen	13.597	14.840	-1.243	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	135.464	50.292	85.172	n.r.
Kas en kasequivalenten	7.736	9.230	-1.494	n.r.
Overlopende rekeningen	9.700	6.008	3.692	n.r.
Vlottende activa	166.508	80.657	85.851	n.r.
Totaal activa	7.395.399	6.106.225	1.289.174	21,1%

(in euro x 1.000)	30.09.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	201.050	196.378	4.671	2,4%
Uitgiftepremies	1.324.592	1.206.266	118.326	9,8%
Reserves	2.085.191	1.125.420	959.771	85,3%
Nettoresultaat van het boekjaar	588.653	982.266	-393.613	-40,1%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.199.486	3.510.330	689.156	19,6%
Minderheidsbelangen	74.182	63.662	10.520	16,5%
Eigen vermogen	4.273.669	3.573.992	699.677	19,6%
Langlopende financiële schulden	2.388.448	1.886.788	501.660	26,6%
Andere langlopende verplichtingen	252.039	257.154	-5.115	-2,0%
Langlopende verplichtingen	2.640.487	2.143.942	496.546	23,2%
Kortlopende financiële schulden	361.997	306.891	55.106	18,0%
Andere kortlopende verplichtingen	119.246	81.401	37.845	46,5%
Kortlopende verplichtingen	481.243	388.292	92.951	23,9%
Verplichtingen	3.121.730	2.532.233	589.497	23,3%
Totaal passiva	7.395.399	6.106.225	1.289.174	21,1%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.09.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	22,2	19,0	3,2	17,0%
EPRA NTA♦	22,0	20,1	1,9	9,5%
Koers van het aandeel	25,1	42,2	-17,1	-40,4%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	14,1%	109,8%	-95,7%	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.887,2	6.054,3	832,9	13,8%
Loan-to-value♦	39,2%	36,7%	2,5%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	40,8%	38,1%	2,7%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	8,5x	7,9x	0,6x	n.r.

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

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 29% voor WDPort 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 30 september 2022 – IFRS

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	9M 2022	FY 2021	9M 2021
Huurinkomsten	216.813	255.098	188.341
Met verhuur verbonden kosten	-398	862	690
Nettohuurresultaat	216.415	255.960	189.031
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	31.172	23.557	19.778
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	-36.201	-27.900	-23.491
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	24.802	26.828	22.279
Vastgoedresultaat	236.188	278.445	207.597
Technische kosten	-4.825	-5.807	-4.274
Commerciële kosten	-1.100	-896	-642
Beheerskosten vastgoed	-2.703	-2.379	-1.756
Vastgoedkosten	-8.628	-9.082	-6.672
Operationeel vastgoedresultaat	227.560	269.363	200.924
Algemene kosten van de vennootschap	-11.393	-16.751	-11.292
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.922	-1.423	-402
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	211.245	251.189	189.230
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	386	6.410	6.410
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	250.877	825.957	584.267
Operationeel resultaat	462.509	1.083.557	779.907
Financiële inkomsten	302	467	378
Netto-intrestkosten	-31.457	-38.513	-29.104
Andere financiële kosten	-1.332	-1.827	-1.308
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	195.319	52.388	39.520
Financieel resultaat	162.833	12.516	9.486
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	35.219	18.623	5.193
Resultaat vóór belastingen	660.561	1.114.695	794.586
Belastingen	-61.334	-120.639	-72.184
Nettoresultaat	599.227	994.056	722.402
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	10.574	11.791	7.326
Aandeelhouders van de Groep	588.653	982.266	715.075
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	186.008.397	182.624.126	181.919.959
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	3,16	5,38	3,93
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	3,16	5,38	3,93

Balans

(in euro x 1.000)	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Vaste activa	7.228.891	6.025.568	5.579.914
Immateriële vaste activa	760	1.101	1.237
Vastgoedbeleggingen	6.593.586	5.795.243	5.390.517
Andere materiële vaste activa	187.611	164.586	143.649
Financiële vaste activa	158.663	7.126	5.714
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.352	5.931	6.055
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	282.920	51.581	32.742
Vlottende activa	166.508	80.657	77.157
Activa bestemd voor verkoop	10	286	20.102
Handelsvorderingen	13.597	14.840	14.939
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	135.464	50.292	28.138
Kas en kasequivalenten	7.736	9.230	6.547
Overlopende rekeningen	9.700	6.008	7.431
Totaal activa	7.395.399	6.106.225	5.657.071

(in euro x 1.000)	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2021
Eigen vermogen	4.273.669	3.573.992	3.257.505
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.199.486	3.510.330	3.199.029
Kapitaal	201.050	196.378	195.510
Uitgiftepremies	1.324.592	1.206.266	1.181.472
Reserves	2.085.191	1.125.420	1.106.972
Nettoresultaat van het boekjaar	588.653	982.266	715.075
II. Minderheidsbelangen	74.182	63.662	58.476
Verplichtingen	3.121.730	2.532.233	2.399.566
I. Langlopende verplichtingen	2.640.487	2.143.942	1.926.147
Voorzieningen	160	160	160
Langlopende financiële schulden	2.388.448	1.886.788	1.702.873
Andere langlopende financiële verplichtingen	50.112	118.103	132.875
Handelsschulden en andere langlopende schulden	5.221	4.785	4.755
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	196.545	134.105	85.485
II. Kortlopende verplichtingen	481.243	388.292	473.419
Kortlopende financiële schulden	361.997	306.891	401.898
Andere kortlopende financiële verplichtingen	183	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	79.818	46.945	42.583
Andere kortlopende verplichtingen	7.546	6.927	8.824
Overlopende rekeningen	31.699	27.346	19.931
Totaal passiva	7.395.399	6.106.225	5.657.071

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	9M 2022	9M 2021
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	9.230	11.240
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	282.378	176.597
Nettoresultaat	599.227	722.402
Belastingen ¹	61.334	72.184
Netto-interestkosten	31.457	29.104
Financiële inkomsten	-302	-378
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	-386	-6.410
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	691.328	816.901
Variaties reële waarde financiële derivaten	-195.319	-39.520
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-250.877	-584.267
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnname) op vaste activa	6.142	1.688
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-35.219	-5.193
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-15.414	1.432
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-490.687	-625.859
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	81.737	-14.446
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-590.864	-233.573
Investeringsactiviteiten	-361.939	-251.041
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-326.488	-244.982
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-25.433	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-10.019	-6.059
Verkopen	7.405	22.668
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	7.405	22.668
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-236.330	-5.200
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-237.550	-5.200
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	1.219	0
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	306.992	52.283
Opname van leningen	1.215.121	419.342
Terugbetaling van leningen	-716.223	-441.818
Betaalde dividenden²	-163.620	-86.817
Kapitaalverhoging	0	196.906
Betaalde interesten	-29.734	-35.330
Ontvangen dividenden	1.447	0
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	-1.494	-4.693
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	7.736	6.547

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

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

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)	9M 2022	9M 2021
Winst per IFRS-resultatenrekening	588.653	715.075
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	-245.956	-583.864
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-250.877	-584.267
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	4.922	402
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-386	-6.410
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-198.711	-39.520
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	52.459	66.371
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-25.357	-3.684
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	5.213	2.636
EPRA-winst	175.915	150.605
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	186.008.397	181.919.959
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,95	0,83

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)	30.09.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.199.486	4.199.486	4.199.486	3.510.330	3.510.330	3.510.330
IFRS NAV/aandeel (in euro)	22,2	22,2	22,2	19,0	19,0	19,0
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.199.486	4.199.486	4.199.486	3.510.330	3.510.330	3.510.330
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	201.742	201.742		138.091	138.091	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-241.143	-241.143		66.636	66.636	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-760			-1.101	
Subtotaal	4.160.086	4.159.325	4.199.486	3.715.057	3.713.956	3.510.330
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			173.205			-518
(XI) Real estate transfer tax	337.752			301.417		
NAV	4.497.838	4.159.325	4.372.692	4.016.474	3.713.956	3.509.812
Aantal aandelen	188.956.540	188.956.540	188.956.540	184.772.193	184.772.193	184.772.193
NAV/aandeel (in euro)	23,8	22,0	23,1	21,7	20,1	19,0

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)		9M 2022	FY 2021
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-24.670	-29.862
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-828	314
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.822	-4.343
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	1.207	0
	I-5. Vastgoedkosten	-8.628	-9.082
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-11.393	-16.751
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	903	1.088
V.	Operationele kosten van joint ventures	-389	-450
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	208	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.663	2.115
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -22.285	-26.806
IX.	Directe leegstandskosten	759	733
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -21.526	-26.073
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	216.813	254.663
	Min nettohuur concessiegronden	-1.446	-1.697
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	2.455	3.157
	Min nettohuur concessiegronden	-144	-163
	Brutohuurinkomsten	C 217.679	255.960
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 10,2%	10,5%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 9,9%	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-ervallen 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)		30.09.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.593.586	5.795.243
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		110.278	98.524
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-575.303	-560.523
Afgewerkte vastgoedportefeuille		6.128.561	5.333.244
Toelage voor geraamde aankoopkosten		316.478	276.197
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.445.039	5.609.441
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		315.377	275.059
Vastgoedkosten		-14.285	-13.642
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	301.091	261.416
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	301.091	261.416
EPRA NIY	B/A	4,7%	4,7%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	4,7%	4,7%

10.2. Alternative Performance Measures²⁶

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)	9M 2022	9M 2021
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	250.877	584.267
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	386	6.410
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-52.459	-66.371
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.349	3.684
Resultaat op de portefeuille	224.153	527.989
Minderheidsbelangen	-5.271	-2.268
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	218.882	525.721

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)	9M 2022	9M 2021	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	183.553	177.417	3,5%
Projecten	26.961	10.139	n.r.
Aankopen	8.910	2.120	n.r.
Verkopen	306	582	n.r.
Totaal	219.730	190.259	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-2.917	-2.353	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	435	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	216.813	188.341	n.r.

²⁶ 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)	9M 2022	FY 2021
Financieel resultaat (IFRS)	166.196	12.516
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-198.711	-52.388
Geactiveerde intercalaire intresten	-3.962	-5.169
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.079	2.475
Overige financiële kosten en opbrengsten	-299	148
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-181	-340
Effectieve financiële lasten	A -34.877	-42.758
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.441.823	2.079.952
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	39.728	25.733
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.481.550	2.105.685
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B 1,9%	2,0%

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)	9M 2022	9M 2021
Financieel resultaat	166.225	9.486
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-198.711	-39.520
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-32.486	-30.034

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)	9M 2022	9M 2021
Vastgoedresultaat (IFRS)	236.188	207.597
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	216.167	189.632
Operationele marge	91,5%	91,3%

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)		30.09.2022	31.12.2021
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.317.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		1.071.448	526.424
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	2.388.872	1.843.849
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.750.445	2.193.679
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		39.033	31.371
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.789.478	2.225.050
Hedge ratio	A/B	85,6%	82,9%

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)

		30.09.2022	30.09.2022	31.12.2021	31.12.2021
		IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen		3.121.730	3.183.179	2.532.233	2.581.715
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen		160	160	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0	67.821	67.821
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		196.545	208.961	134.105	143.989
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		31.699	32.259	27.346	27.823
Totale schuldenlast	A	2.893.325	2.941.798	2.302.801	2.341.923
Totale activa van de balans		7.395.399	7.456.847	6.106.225	6.155.707
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		241.143	241.143	1.184	1.184
Totaal activa	B	7.154.256	7.215.704	6.105.041	6.154.523
Schuldratio	A/B	40,4%	40,8%	37,7%	38,1%



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)		30.09.2022	31.12.2021
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.750.445	2.193.679
Kas en kasequivalenten		-7.736	-9.230
Netto financiële schulden	A	2.742.709	2.184.449
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.532.056	5.739.753
Reële waarde van de zonnepanelen		182.088	159.775
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		290.032	57.523
Totale portefeuille	B	7.004.175	5.957.051
Loan-to-value	A/B	39,2%	36,7%

Net debt / EBITDA (adjusted)

De net debt / EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts (waarbij de joint ventures van WDP voor hun deelnemingspercentage worden opgenomen): 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). Voor geassocieerde vennootschappen worden enkel de dividenden in rekening gebracht.

in euro (x 1.000)		30.09.2022	31.12.2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.750.445	2.193.679
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-7.736	-9.230
Net debt (IFRS)	A	2.742.709	2.184.449
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	274.992	251.189
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.857	1.423
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		1.761	2.013
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		1.702	0
EBITDA (IFRS)	C	284.313	254.625
Net debt / EBITDA	A/C	9,6x	8,6x

in euro (x 1.000)		30.09.2022	31.12.2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.789.478	2.225.050
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-8.582	-10.417
Net debt (proportioneel)	A	2.780.896	2.214.633
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-105.929	-106.549
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.655	-1.238
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.673.312	2.106.846
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	274.992	251.189
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.857	1.423
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		2.888	2.692
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		1.702	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	285.440	255.305
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		28.026	11.506
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	313.466	266.811
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,5x	7,9x

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
Hauwe
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents
CEO

Mickael Van den
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 meer dan 6,5 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 280 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)



Member of
**Dow Jones
Sustainability Indices**
Powered by the S&P Global CSA

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.