



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Vrijdag 27 januari 2023



www.wdp.eu



Online persconferentie

Vrijdag 27 januari 2023
15u CET

Deelnemen

WAREHOUSES
WITH BRAINS

Jaarlijkse resultaten over de periode 01.01.2022 tot 31.12.2022

2022 | Sterke winstgroei en versteviging van het financiële fundament

- EPRA-winst per aandeel van 1,25 euro, een stijging met +13% conform guidance.
- Beoogde stijging dividend met +14% tot 1,00 euro per aandeel.
- Robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille met inflatiebestendig cashflow profiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie en schulden volledig ingedekt op lange termijn).

2022-25 | Bevestiging winstdoelstelling 2025

- Verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2023 van 1,35 euro, +8% jaar-op-jaar.
- Bevestiging ambitie EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025.
- WDP speelt hierbij in op gewijzigde marktomstandigheden (zoals de fors toegenomen cost of capital, de aanhoudend hoge bouwrijzen en de hoge inflatie): versterkte klemtoon op rendabiliteit via selectiviteit in vastgoedprojecten, toenemend belang van de organische groeimogelijkheden (hoofdzakelijk via de huurindexatie) en focus op de versnelde uitrol van WDP ENERGY.
- Logistieke sector blijft cruciaal voor verschillende industrieën en is fundamenteel gezond, ook binnen turbulente macro-economische context.



“ De nieuwe realiteit die werd ingeluid in 2022, onderstreept andermaal het agile karakter van #TeamWDP. We slagen er in om blijvend sterke winstgroei te genereren door ons als organisatie onmiddellijk aan te passen aan een snel evoluerende markt. Tevens konden we prompt een antwoord bieden op de versnelde energietransitie met een doordachte ‘Energy as a Business’-strategie. Met onze robuuste cashflow en ijzersterke balans en liquiditeit, staan we klaar om in te spelen op opportuniteiten binnen de markt. Het cruciale belang van de infrastructuur die wij onze klanten bieden, ondersteunt onze 2025-doelstellingen.

Joost Uwents – CEO WDP

1. Samenvatting

- **EPRA-winst:** 236,3 miljoen euro over 2022, met name een stijging met 17% in vergelijking met 2021 (201,2 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over 2022 bedraagt 1,25 euro, een stijging met 13% tegenover 1,10 euro in 2021. Dit is hoofdzakelijk gedreven door voorverhuurde nieuwbouwprojecten en de organische groei via de indexatie van de huurcontracten, alsook door nieuw gerealiseerde acquisities en enkele eenmalige opbrengsten.
- **Bezettingsgraad en vastgoedmarkt:** met 99,1% op 31 december 2022 (98,5% per 31 december 2021) blijft de portefeuille quasi volledig verhuurd. Dit resultaat is mede dankzij een aanhoudend gezonde marktdynamiek, en leidt tot verdere opwaartse druk op de markthuren. Bovendien werd in 2022 circa 500.000 m² aan voorverhuurde nieuwbouwprojecten succesvol opgeleverd.
- **Portefeuille:** herwaardering van -127,3 miljoen euro of -2,0% over 2022, voornamelijk als gevolg van een opwaartse yield shift in de bestaande portefeuille van +50bps, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuuraarden (+11% in 2022), alsook door latente meerwaarden op de projecten. Momenteel staat de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,0%, +30bps jaar-op-jaar.
- **Robuuste balans:** de loan-to-value op 31 december 2022 bedraagt 35,4% en de net debt / EBITDA (adjusted) 7,1x, tegenover respectievelijk 36,7% en 7,9x op 31 december 2021. Deze gunstige evolutie is hoofdzakelijk gedreven door de gevoelige versterking van het eigen vermogen in 2022 met bijna 700 miljoen euro. Zo werd capaciteit gecreëerd om te kunnen inspelen op investeringsopportuniteiten. Dit biedt daarnaast een extra buffer in geval van eventuele verdere afwaarderingen van de portefeuille door de stijgende rente. Met een hedge ratio van 97% (die tot 2027 gemiddeld 87% bedraagt), is WDP bovendien goed bestand tegen verdere renteschommelingen.
- **Actief financieel beheer:** in 2022 werd de liquiditeit onder andere versterkt met de uitgifte van circa 1 miljard euro aan nieuwe kredieten aan een vaste rente van 1,5%. De kredietwaardigheid van de vennootschap werd bovendien benadrukt door het bekomen van een Baa1 (Moody's) en BBB+ (Fitch) credit rating. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van 1,7 miljard euro aan onbenutte en bevestigde kredietlijnen. Bovendien zijn de financiële schulden volledig ingedekt tegen stijgende rente en dit op lange termijn (gemiddeld 7 jaar).
- **ESG-benchmarking:** eind 2022 verlengde WDP zijn inclusie tot de DJSI Europe Index en mocht de vennootschap ook toetreden tot de DJSI World Index. Deze indexen vertegenwoordigen respectievelijk de Europese top 10 en de global top 20 meest duurzame vastgoedondernemingen.
- **WDP ENERGY:** de huidige energiecrisis alsook de focus op rendabiliteit zorgen voor opschaling van duurzaamheidsinvesteringen: WDP verwacht in 2023-24 circa 150 miljoen euro te investeren in energieprojecten (hoofdzakelijk via een uitbreiding van de zonne-energiecapaciteit alsook een eerste Green Mobility Hub).
- **Groeiplan 2022-25:** in 2022 kon een investeringsvolume van circa 530 miljoen euro worden geïdentificeerd (Q4 2022: 100 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 van een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025. Echter, de parameters die ten grondslag liggen aan dit groeiplan, zijn veranderd omwille van de gewijzigde marktomstandigheden (zoals de fors toegenomen cost of capital, de aanhoudend hoge bouwrijzen en de hoge inflatie). Om blijvend waarde te creëren, is het belangrijk om ons als vennootschap aan te passen aan deze gewijzigde marktomstandigheden, en dat houdt concreet in dat we selectiever zullen omgaan met nieuwe investeringen, dat we verder zullen inzetten op interne groeimogelijkheden en dat we WDP ENERGY versneld zullen uitrollen – uiteraard met behoud van een solide financiële positie. Onze organische groei (hoofdzakelijk via de huurindexatie) en de energieprojecten zullen bijgevolg toenemend bijdragen aan het resultaat, tegenover externe groei.

- **Vooruitzichten 2023:** een verwachte EPRA-winst van 1,35 euro per aandeel (een stijging met +8% tegenover 1,25 euro per aandeel in 2022). Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,08 euro bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), op basis van een vergelijkbare stijging.

Deze vooruitzichten voor 2023 en de doelstellingen binnen het groeiplan 2022-25 zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van de evolutie van externe factoren zoals een verzwakkende macro-economische outlook, hoge marktvolatiliteit en een sterk gestegen cost of capital.

2. Operationele activiteiten in de loop van 2022



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

99,1%



HUURCONTRACTEN

14% EINDIGEND IN 2022

- 100% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

12% EINDIGEND IN 2023

- 40% reeds verlengd

AFGEWERKT

OPPERVLAKTE
495.000 m²

INVESTERING

300 miljoen euro

INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

6,7%

6,1% in West-Europa
8,2% in Roemenië

GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

11 jaar

IN UITVOERING

715.000 m²

578 miljoen euro

6,2%

5,8% in West-Europa
7,7% in Roemenië

13 jaar

POTENTIEEL

~1.500.000 m²
verhuurbare oppervlakte

ACQUISITIES

174 miljoen euro





2.1. Standing portfolio en markttendensen

De huurmarkt voor logistiek vastgoed blijft gekenmerkt door aanhoudende structurele tendensen op lange termijn (hoofdzakelijk door investeringen aan in-bound en outbound, in verduurzaming alsook in de optimalisatie van de supply chain). Deze tendensen, hoewel genormaliseerd post-covid, leiden nog steeds tot extra investeringen en dus vraag naar modern logistiek vastgoed. Daarnaast is er ook het effect van een verhoogde vraag naar tijdelijke opslag door stijgende voorraden bij bedrijven omwille van een verminderde consumptie door de afkoelende economie, bovenop het feit dat de huidige magazijnen goed gevuld werden naar aanleiding van de recente disrupties in de toeleveringsketen. Deze marktdynamiek reflecteert zich in een nagenoeg full house van de WDP-vastgoedportefeuille (de bezettingsgraad is 99,1% per 31 december 2022 – 98,5% per 31 december 2021). De 14% contracten die in 2022 op vervalddag kwamen, werden intussen verlengd, waarvan 90% bij bestaande klanten en het saldo aan nieuwe klanten).

Slechts een beperkt percentage van de logistieke vastgoedruimte in de markt is direct beschikbaar, hetgeen leidt tot opwaartse druk op de markthuren (gemiddeld +11% in 2022). WDP kan deze evolutie deels automatisch capteren door de contractuele indexatie van de huurgelden: zo zal circa 6,5% van de gemiddelde inflatie van 8% in 2022 kunnen worden doorgerekend, met gespreide impact in 2022-23.

Ondanks de huidige onzekere macro-omgeving en de mogelijke conjuncturele impact op de vraag naar logistieke ruimte, blijft de logistieke sector fundamenteel gezond gelet op de kritieke infrastructuur die het ter beschikking stelt aan de bedrijven. Bovendien is er de aanhoudende schaarste van zowel gronden als beschikbare gebouwen en is de ontwikkelactiviteit gebalanceerd.

2.2. Acquisities en desinvesteringen

2.1.1 Aankopen

In de loop van 2022 konden een aantal acquisities worden geïdentificeerd met een totaal investeringsvolume van circa 174 miljoen euro. 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%.¹

¹ Exclusief grondreserve.



2.1.2 Overzicht van alle aankopen in de loop van 2022

Locatie		Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE	Sint-Katelijne-Waver	land reserve	6.518	2
BE	Blandain	Sedis Logistics	100.000	120
BE			106.518	122
NL	Den Bosch	Fat Boy	5.623	6
NL			5.623	6
RO	Cluj (Apahida)	land reserve	84.436	6
RO	Popesti Leordeni	land reserve	65.000	4
RO	Arad	Various	42.125	11
RO	Târgu Lapus	Taparo	13.158	5
RO	Baia Mare	Techtex	18.883	11
RO	Almaj Dolj	land reserve	68.912	3
RO	Timisoara 2	land reserve	92.174	4
RO	Dumbravita (Timis)	land reserve	50.991	2
RO			435.679	46
Totaal			547.820	174





2.3. 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 495.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,7%², met een investeringsbedrag van circa 300 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10,6 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	WDPort of Ghent	X2O Badkamers / Exterioo	4Q22	150.000	23
BE				160.000	32
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	Oss, Keltenweg	Movianto	4Q22	13.500	12
NL	Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	3Q22	71.000	68
NL	Zoetermeer	Leen Menken Foodservice Logistics	4Q22	6.000	9
2022-25					
NL	Hasselt	Scania	4Q22	7.000	6
NL				177.060	168
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	Timisoara	Bulung	4Q22	9.773	6
RO				112.303	86
Totaal				495.363	299

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



2.4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 578 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 715.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,2%.³ Deze pipeline is voor 95% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 12,7 jaar.

2.3.1 Projecten die in de loop van het vierde kwartaal van 2022 werden geïdentificeerd

België

Lokeren, Brandstraat 30

stow Robotics, de wereldleider in industriële opslagoplossingen, zal zijn high-end productie-activiteiten verder uitbouwen op de site die WDP in 2021 verwierf via een sale-and-lease-back operatie met DPG Media Services. Het gedeelte van de gebouwen dat voorheen was ingericht voor de drukkerij-activiteiten van DPG Media Services, zal worden omgevormd tot een campus voor stow Robotics met een multi-level productie-unit, een R&D-center, een showroom en kantoren voor sales en after-sales. stow Robotics zal op deze site beschikken over een oppervlakte van in totaal circa 24.000 m² op basis van een langetermijn huurcontract (verwachte oplevering in Q3 2023). De investering voor WDP betreft circa 2 miljoen euro.

Lokeren, Brandstraat 30

Op dezelfde locatie werd in 2021 ook een grondreserve verworven waarop een nieuw distributiecentrum van circa 9.200 m² zal worden ontwikkeld op basis van een langetermijn huurcontract. Oplevering ervan is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2024. Het verwachte investeringsbudget voor de ontwikkeling (exclusief grond) bedraagt circa 13 miljoen euro.

Asse – Mollem

Herontwikkeling van een bestaande, verouderde locatie van ruim 6.900 m² die na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2024 – zal worden gehuurd voor een periode van negen jaar. De herontwikkeling betreft een investering van circa 5 miljoen euro.

Roemenië

Timisoara

Nieuwbouwmagazijn van in totaal ruim 33.000 m² voor productie en opslag dat voor langetermijn is verhuurd aan een internationaal technologiebedrijf, goed voor een investering door WDP van 32 miljoen euro. De oplevering is voorzien voor mid-2023.

Almaj Dolj

In functie van de activiteiten van Erkut, toeleverancier aan de Ford-fabriek van Craiova, zal WDP een nieuw distributiecentrum van ruim 6.200 m² oprichten in Almaj Dolj (nabij Craiova). WDP voorziet voor de realisatie van dit nieuwe gebouw een investering van circa 4,5 miljoen euro. Het

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

pand zal naar verwachting beschikbaar zijn in de loop van het tweede kwartaal van 2023. Erkut gaat hiervoor een huurengagement van 7 jaar aan.

Slatina

Uitbreiding van het bestaande complex met een oppervlakte van ruim 48.300 m² (voorziene oplevering in Q3 2024 op basis van een investering van circa 36 miljoen euro), op basis van een langetermijn huurengagement.

Sibiu

Uitbreiding van de bestaande site voor Siemens met ruim 8.700 m² op basis van een huurcontract van 10 jaar. Deze nieuwe ontwikkeling zal naar verwachting in de loop van het eerste kwartaal van 2024 worden opgeleverd en betreft een investering voor WDP van circa 6 miljoen euro.



2.3.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering⁴

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
2022-25					
BE	Asse - Mollem	Fully let	1Q24	6.913	5
BE	Genk, Bosdel	Fully let	1Q25	30.000	29
BE	Gent	Uselect	2Q23	11.590	9
BE	Liège - Trilogiport	Logistics service provider	2Q23	34.457	21
BE	Lokeren, Brandstraat 30	Fully let	3Q24	9.204	13
BE	Lokeren, Brandstraat 30	stow Robotics	3Q23	23.839	2
BE				163.367	138
2019-23					
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Multi-tenant	1Q23	25.000	13
LU	Contern	Fully let	1Q24	15.000	10
LU				40.000	23
2019-23					
NL	Amsterdam, Hornweg	Dynalogic	1Q23	13.700	11
NL	Barendrecht,	Ahold	2Q23	26.700	24
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31.000	22
NL	De Lier, Jogchem van der	De Jong Verpakking	1Q23	83.000	54
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat /	In commercialisation	3Q24	29.500	29
NL	Zuid-Limburg	Fully let	3Q23	31.000	24
NL	Zwolle	wehkamp	3Q23	33.000	26
NL	Zwolle	E-commerce project	4Q23	21.000	31
2022-25					
NL	Breda	In commercialisation	2Q24	25.768	20
NL	Veghel	Alliance Health Care	4Q23	16.000	19
NL	Zwolle	Fully let	2Q24	18.000	25
NL				328.668	284
2019-23					
RO	Slatina	Pirelli	1Q23	25.000	15
2022-25					
RO	Almaj Dolj	Erkut	2Q23	6.242	5
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Fully let	1Q23	12.864	11
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34.402	21
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6
RO	Slatina	Fully let	3Q24	48.335	36
RO	Târgu Lapus	Taparo	3Q23	14.656	8
RO	Timisoara	Fully let	2Q23	33.031	32
RO				183.291	133
Totaal				715.326	578

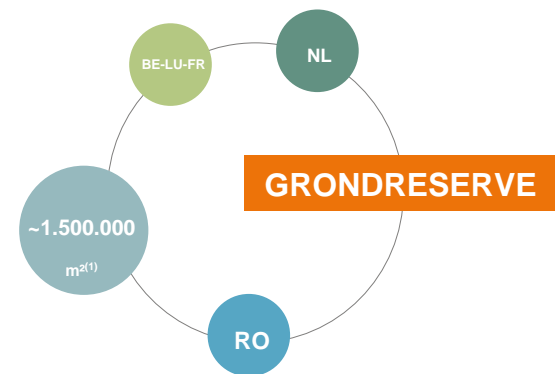
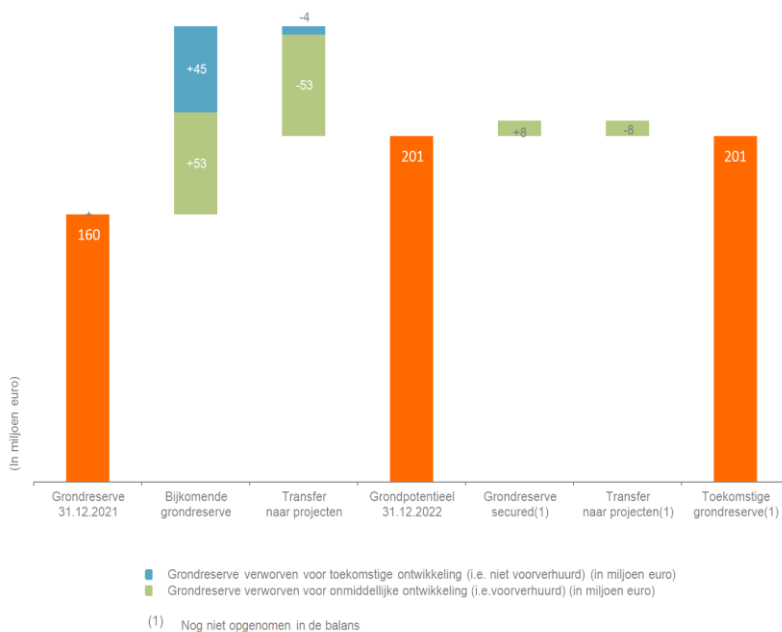
waarvan per 31 december 2022 nog 337 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁴ 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.



2.5. Verder potentieel

Continue aanvulling van het grondpotentieel



(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

2.6. Stapsgewijze verbreding geografie

2.6.1 Strategisch partnership met Catena⁵

WDP heeft een belang van 10% genomen in de Zweedse beursgenoteerde logistieke vastgoedonderneming Catena. Catena en WDP beogen met deze strategische samenwerking een ruimere geografische spreiding voor hun klanten om zo ook klantenservice te kunnen bieden in de regio's gelegen tussen diegene waarin beide ondernemingen op dit ogenblik actief zijn, om op die manier de goederenstromen van hun klanten te optimaliseren. Bovendien willen Catena en WDP via deze samenwerking kennis inzake duurzaamheid, projectontwikkeling en de algemene activiteiten van beide ondernemingen uitwisselen om zo de volledig geïntegreerde focus op de klant verder te optimaliseren, alsook hun concurrentiepositie binnen de Europese logistieke vastgoedmarkt verder te verankeren.

2.6.2 Volledige consolidatie van WDP Deutschland⁶

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) werd midden 2022 een volledig geconsolideerde, 100%-dochtervennootschap van WDP (WDP Deutschland GmbH). De overname van de aandelen van VIB Vermögen AG (op basis van een waardering van de

⁵ Zie [persbericht](#) van 29 maart 2022.

⁶ Via de 100%-dochtervennootschap WDP Invest NV.

vastgoedportefeuille van 90 miljoen euro op 100%-basis) door WDP 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.

2.6.3 Nieuw project in Frankrijk

In de haven van Duinkerke heeft WDP een optie genomen op een concessie van een perceel grond van 17 hectare met 90.000 m² bebouwbare oppervlakte. De plannen voor de bouw van een hypermodern distributiecentrum werden opgemaakt en WDP heeft de commercialisatie aangevat. De haven biedt directe toegang tot de Franse waterwegen, spoorwegen én het internationale wegennet. De haven maakt deel uit van Norlink Ports, een netwerk van 3 maritieme en 20 inlandse havens.

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.⁷



WDP
Climate Action Plan

M.A.D.E.

FOR

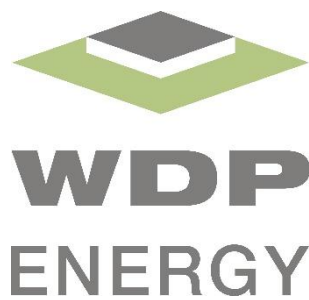
FUTURE



⁷ 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.

			2021	2022
WDP Energy	WDP electricity procurement green ⁸	100% tegen 2023	56%	90%
	Renewable energy capacity	250 MWp tegen 2025	95 MWp	113 MWp
	Energy monitoring system ⁹	100% tegen 2025	73%	78%
	LED coverage ⁹	100% tegen 2030	40%	60%
			2020 base year	2022
WDP Decarb+	Scope 1 & 2 corporate offices ¹⁰	Net-zero tegen 2025	25 kgCO ₂ e/m ²	3 kgCO ₂ e/m ²
	Scope 1 & 2 car park	Net-zero tegen 2030	1,150 kgCO ₂ e/FTE	2,074 kgCO ₂ e/FTE
	Scope 3 leased assets (downstream) ¹⁰	Net-zero tegen 2040	17 kgCO ₂ e/m ²	On track
	Scope 3 capital goods (upstream)	Net-zero tegen 2050	270 kgCO ₂ e/m ²	On track
			2021	2022
WDP Green	Adoption of recommendations ¹¹	TCFD tegen 2024		On track
	Green certified assets	>75% tegen 2025	29%	39%
	Green financing	>75% tegen 2025	36%	58%

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 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.

WDP is immers overtuigd van de cruciale rol die een warehouse site kan spelen in de decarbonisatie van de toeleveringsketen van zijn klant. Het opschalen van de capaciteit aan renewable energy via de installatie van zonnepanelen, creëert een solide basis voor de verdere uitrol van andere energiegerelateerde infrastructuur zoals batterijen en laadpunten voor elektrische voertuigen. Hierbij ziet WDP ook een tendens van elektrificatie van de trucks van de klanten en hun toeleveranciers. Via on-site opwekking van groene energie, in combinatie met innovatieve technologische oplossingen en

⁸ Voor wat betreft de contracten die WDP in eigen beheer heeft.

⁹ Voor relevante gebouwen.

¹⁰ Market-based.

¹¹ Compliance met TCFD in 2024 (jaarverslag 2023). Voor wat betreft de andere benchmarks en ratings: zie 3.4 ESG-benchmark performance.

doordacht energy flow management, wenst WDP zijn klanten te ondersteunen in het verduurzamen en economiseren van hun transport en activiteiten.

In 2022 kondigde WDP derhalve de installatie van een Green Mobility Hub op een van zijn bestaande sites aan, alsmede een verdere uitbreiding van zijn zonnepanelenpark, samen goed voor een investering van circa 150 miljoen euro in de periode 2023-24.

3.2.1 Bestaande site te Zellik wordt Green Mobility Hub¹²

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. Voor dit project voorziet WDP een investering van 4 miljoen euro.



3.2.2 Forse uitbreiding van 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. Bijna de helft van het huidige geplande extra 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. De realisatie van deze energieprojecten gaat gepaard met een investering van 40 miljoen euro.



Naast de eerder aangekondigde investering in energieprojecten, heeft WDP een bijkomend investeringsvolume geïdentificeerd van ruim 100 miljoen euro (voornamelijk via uitbreiding van de zonne-energiecapaciteit in 2023-24). In de komende twee jaar verwacht WDP dus circa 150 miljoen euro in energieprojecten te investeren met een beoogde IRR (Internal Rate of Return) van circa 8%.¹³

¹² Zie [persbericht](#) van 29 september 2022.

¹³ Waarvan een volume van ruim 100 miljoen euro nog niet werd gereflecteerd in het aangekondigde investeringsvolume binnen het groeiplan 2022-25 (wegens in opstartfase).

3.2.3 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 werd 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.

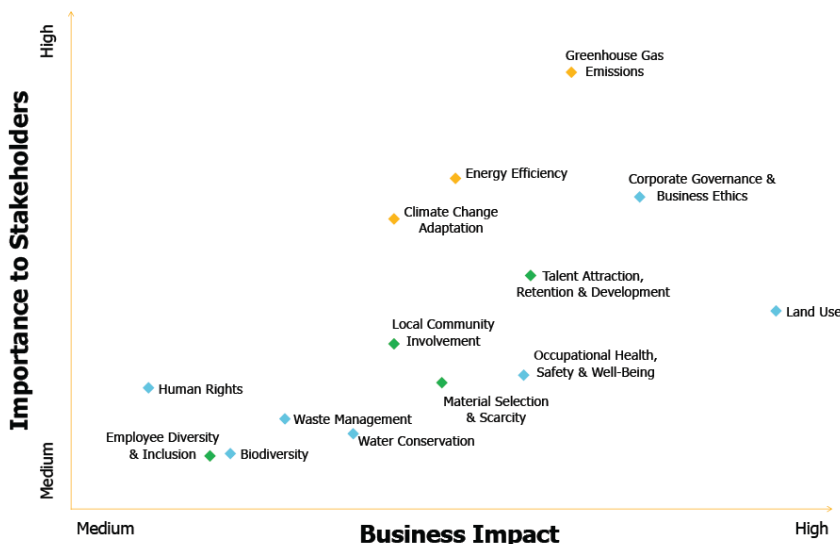
3.3. De materialiteitsmatrix bepaalt de koers

Gedreven door WDP’s toegenomen maturiteit inzake ESG en de lancering van het Climate Action Plan werd de materialiteitsmatrix herbekeken en de ESG-strategie aangescherpt.

3.3.1 Materiality refresh

Deze matrix werd opgezet vanuit een dubbele materialiteitsanalyse, waarbij werd nagegaan wat de effecten van WDP’s business zijn op verschillende duurzaamheidsaspecten, alsook hoe dergelijke duurzaamheidsaspecten van invloed zijn op de ontwikkeling, de prestaties en de positie van de onderneming. Bij deze oefening werden alle stakeholdergroepen actief betrokken in workshops en interviews. Deze oefening resulteerde in een nieuwe materialiteitsmatrix waarbij het merendeel van de materialiteiten die werden geïdentificeerd gehandhaafd blijven, zij het anders geprioritiseerd. Ook werden vier nieuwe materialiteiten toegevoegd, twee worden niet meer vermeld en twee andere werden samengevoegd tot een materieel thema.

3.3.2 De materialiteitsmatrix 2022



- ◆ **Transformatieve prioriteiten**
 Materialiteiten die essentieel zijn voor langetermijn waardecreatie en de concurrentiële slagkracht in lijn met maatschappelijke megatrends

- ◆ **Continue thema's voor aanscherping ESG**
 Materialiteiten die actief worden gemonitord inzake compliance en risicobeperking

- ◆ **Sustainability enablers**
 Materialiteiten die de onderneming in staat stellen om de belangrijkste thema's aan te pakken






3.4. ESG-benchmark performance

3.4.1 Inclusie in DJSI World index

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). Deze score zorgt ervoor dat WDP sinds december 2022 opnieuw deel uitmaakt van de DJSI Europe index en eveneens is toegetreten tot de DJSI World index. Deze indexen vertegenwoordigen respectievelijk de Europese top 10 in Europa en de global top 20 meest duurzame vastgoedondernemingen.

3.4.2 Overzicht

Naast de geambieerde score voor DJSI, sluit de benchmarkperformance van WDP nauw aan bij de gestelde ambities. Alle doelstellingen werden gehaald (doorgaans vroeger dan initieel vooropgesteld), op ISS ESG na, waar een score van Prime C in 2023 wordt beoogd.

	Gold
	AA
	Not Prime C-
	B
	Inclusie DJSI Europe en DJSI World



4. Financiële resultaten

236,3 miljoen euro
EPRA-winst

+17%

6,7 miljard euro
Reële waarde van de
portefeuille

91,3%
Operationele
marge

1,25 euro
EPRA-winst
per aandeel

+13%

99,1%
Bezettingsgraad

4,0%
Like-for-like
huurgroei

5,5 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

20,7 euro
EPRA NTA per aandeel

4.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

Geconsolideerde kerncijfers

	31.12.2022	31.12.2021
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.656,0	6.054,3
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	5,7	5,2
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,0	4,7
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,5	5,6
Bezettingsgraad ² (in %)	99,1	98,5
Like-for-like huurgroei (in %)♦	4,0	1,4
Operationele marge (in %)♦	91,3	90,7
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	35,4	36,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	37,6	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,1	7,9
Interest Coverage Ratio ³ (in x)	5,9	5,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	2,0
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,6	4,5
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,6	4,6
Hedge ratio (in %)♦	97,4	82,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in jaren)	6,6	6,3
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	319,6	278,4
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	291,8	252,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-43,4	-39,9
EPRA-winst♦	236,3	201,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-101,9	730,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	224,6	52,4
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-7,2	-1,8
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	351,7	982,3
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	1,25	1,10
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-0,54	4,00
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	1,19	0,29
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,04	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	1,86	5,38
IFRS NAV ⁵	20,9	19,0
EPRA NTA♦	20,7	20,1
EPRA NRV♦	22,6	21,7
EPRA NDV♦	21,8	19,0

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 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.

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

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

5 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

	31.12.2022	31.12.2021
EPRA NTA (in euro per aandeel)	20,7	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	22,6	21,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	21,8	19,0
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,0	4,7
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,0	4,7
EPRA-leegstand (in %)	0,9	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,0	10,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,7	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 2022 (analytisch schema)

4.2.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 319,6 miljoen euro over 2022, een stijging met 14,8% tegenover vorig jaar (278,4 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 4,0%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Als gevolg van de toenemende inflatie zag WDP deze like-for-like huurgroei (opgesplitst als 2,0% in Q1, 4,0% in Q2, 4,5% in Q3 en 5,5% in Q4) versnellen doorheen het jaar, naarmate de huurcontracten verder geïndexeerd werden.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 22,9 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 17,8 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten omwille van een hoger geïnstalleerd vermogen en hogere inkomsten op organische basis door hogere elektriciteitsprijzen.

De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten enkele niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van circa 7 miljoen euro.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland ¹	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Duitsland ¹
I. Huurinkomsten	91.133	131.749	7.131	1.716	61.522	293.250	3.395	462
III. Met verhuur verbonden kosten ²	158	273	-207	-7	-528	-310	-5	7
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	91.291	132.023	6.924	1.709	60.994	292.940	3.390	469

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 291,8 miljoen euro over 2022, een stijging met 15,5% tegenover dezelfde periode vorig jaar (252,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 27,8 miljoen euro over 2022, een stijging jaar-op-jaar, in lijn met de groei van de portefeuille. De operationele marge blijft hoog op 91,3%, ten opzichte van 90,7% in dezelfde periode vorig jaar.

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 -43,4 miljoen euro over 2022, een stijging van 9,0% tegenover vorig jaar (-39,9 miljoen euro), door gemiddeld hoger uitstaande financiële schulden en het gevoelig verstevigen van de liquiditeitspositie (met name door additionele kredietlijnen). Het hogere bedrag werd deels gecompenseerd door het positieve effect van een licht lagere gemiddelde kost van de schulden. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost met betrekking tot gronden in concessie van -3,0 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.401,9 miljoen euro per 31 december 2022 ten opzichte van 2.193,7 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 1,9% over 2022, een daling van 10 basispunten tegenover dezelfde periode in 2021 (2,0%).

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

Het resultaat van 8,7 miljoen euro over 2022, betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena vanaf Q2 2022 die in de IFRS-rekeningen is verwerkt via de vermogensmutatiemethode.

4.2.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2022 bedraagt 236,3 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 17,4% tegenover het resultaat van 201,2 miljoen euro in 2021. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 13,2% gestegen tot 1,25 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 3,7%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gedreven door voorverhuurde nieuwbouwprojecten en de organische groei via de indexatie van de huurcontracten, alsook door nieuw gerealiseerde acquisities en enkele eenmalige opbrengsten.

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

De sterke stijging in intrestvoeten, schaarser en duurder kapitaal en een onzekere macro-economische outlook hebben geleid tot een sterk gereduceerde liquiditeit in de vastgoedmarkt. Immers, de gewijzigde prijsverwachting zorgt vandaag voor een hoge bid/ask spread tussen kopers en verkopers en heeft geleid tot een beduidend lager aantal transacties op de investeringsmarkt. Daartegenover is er voldoende interesse en kapitaal beschikbaar voor investeringen in logistiek vastgoed omwille van zijn solide langetermijn fundamentals. De markt is echter zoekende naar een nieuw evenwicht, gelet op de nieuwe economische parameters. Deze tendens heeft geleid tot een aanpassing van de yields die worden toegepast door de vastgoedschatters vanaf Q4 2022.

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over 2022 bedraagt -101,9 miljoen euro of -0,54 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +730,5 miljoen euro of +4,00 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+41,9 miljoen euro), Nederland (-178,0 miljoen euro), Frankrijk (+2,8 miljoen euro), Roemenië (+25,9 miljoen euro), Duitsland (-3,0 miljoen euro), Luxemburg (+6,1 miljoen euro) en Zweden (+2,4 miljoen euro). Voor Nederland is dit met inbegrip van een verhoging van het tarief van de registratierechten (overdrachtsbelasting) van 8% naar 10,4% vanaf 1 januari 2023 dat in mindering gebracht wordt bij de totstandkoming van de fair value – WDP heeft deze impact van -61 miljoen euro in de accounts verwerkt per 31 december 2022 (namelijk in Q4 2022).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt -127,3 miljoen euro over 2022, een daling met -2,0%. Dit is voornamelijk als gevolg van een opwaartse yield shift in de bestaande portefeuille van +50bps in de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters en de verhoging van de registratierechten in Nederland, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden (+11% in 2022), alsook door latente meerwaarden op de projecten. Voor de eerste 9 maanden van het jaar was het portefeuilleresultaat positief, met een kentering in Q4 wanneer de afwaardering van de portefeuille -407,5 miljoen euro bedroeg, aangezien de opwaartse yield shift zich hoofdzakelijk manifesteerde in het laatste kwartaal net als de verhoging van de registratierechten in Nederland. Momenteel staat de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,0%, +30bps jaar-op-jaar.

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 Groep¹⁴ bedragen 224,6 miljoen euro of 1,19 euro per aandeel over 2022 (tegenover 52,4 miljoen euro of 0,29 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 31 december 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

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.

waardevermindering bedraagt -7,2 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen 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.

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 voor 2022 van 351,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 982,3 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 351,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 236,3 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten, deels gereduceerd door de waardedaling van de portefeuille.

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.¹⁵

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over 2022 van +41,8 miljoen euro via terugname van de 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 zijn belastingaangifte als FBI 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 betreurt 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. Als reactie op dit rapport heeft het kabinet Financiën besloten deze inwerkingtreding uit te stellen naar 1 januari 2025.

Deze bekendmaking heeft echter geen direct effect op WDP, aangezien de vennootschap in het opstellen van zijn accounts – en dus ook voor het groeiplan 2022-25 – voorzichtigheidshalve is uitgegaan van een niet-FBI-scenario. Voor de periode voorafgaand aan 1 januari 2025 (met name 2021-24) 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 2025 (indien de Nederlandse regering doorzet met de plannen om de vastgoed-FBI af te schaffen).

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

4.3. Toelichting bij de balans per 31 december 2022

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 2022 6.492,1 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 zonnepanelen¹⁸, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.656,0 miljoen euro in vergelijking met 6.054,3 miljoen euro eind 2021.

Deze waarde van 6.656,0 miljoen euro omvat voor 5.994,0 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁹ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 297,6 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Genk, Breda, Sint-Katelijne-Waver en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 200,6 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2022 gewaardeerd tegen een fair value van 163,9 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,7%²⁰. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,6%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	95	111	7	4	65	2	284
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.264.546	2.627.974	192.765	54.335	1.482.309	60.068	6.681.997
Grond (in m ²)	4.456.748	4.958.486	467.237	93.477	6.703.637	105.775	16.785.359
Fair value (in miljoen euro)	2.189	2.847	179	89	1.109	79	6.492
% van de totale fair value	34%	44%	3%	1%	17%	1%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	2,0%	-7,7%	1,6%	10,2%	3,5%	-2,9%	-2,0%
Leegstand (EPRA) ¹²	1,4%	0,3%	2,4%	0,1%	1,1%	0,0%	0,9%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,9	5,7	2,9	7,4	6,0	6,2	5,5
WDP brutohuurrendement ³	5,0%	5,7%	4,6%	5,0%	7,4%	4,4%	5,7%
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%	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,6%	4,8%	4,0%	4,4%	7,1%	4,0%	5,0%

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).

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 WDPort of Ghent Big Box (29%) en Luxembourg (55%) weergegeven.

¹⁷ Voor de precieze waarderingmethodologie 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 herwaarderingmodel.

¹⁹ Inclusief een gebruiksrecht van 72 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

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).



4.3.2 NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 20,7 euro per 31 december 2022. Dit betekent een stijging van 0,6 euro (+3%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2021 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+1,25 euro), de versterking van het eigen vermogen als gevolg van enkele inbrengen in natura en de ABB (+0,28 euro) en de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (-0,58 euro) en overige (+0,54 euro), en na de uitkering van het dividend (-0,88 euro). De IFRS NAV per aandeel²¹ bedraagt 20,9 euro op 31 december 2022 tegenover 19,0 euro per 31 december 2021.

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

35,4%



100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- ☑ 100% herfinanciering tot minstens eind 2025
- ☑ 100% committed CAPEX 2023-24
- ☑ 100% commercial paper

SCHULDGRAAD

7,1x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,9x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

~ 1,7 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,9%
Kost van de schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

5,6 jaar

Looptijd van de schulden

97%

Hedge ratio

6,6 jaar

Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

1,4 miljard euro

58%
uitstaande schulden



CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

5.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn toegenomen tot 2.401,9 miljoen euro per 31 december 2022, ten opzichte van 2.193,7 miljoen euro per eind december 2021. De kortlopende financiële schulden van 179,9 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (168,9 miljoen euro), kortetermijn straight loans (10,2 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (0,9 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 6.106,2 miljoen euro per 31 december 2021 naar 7.053,8 miljoen euro per 31 december 2022. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille²², bedraagt 35,4% per 31 december 2022, ten opzichte van 36,7% per 31 december 2021. De schuldgraad (proportioneel) nam verder af tot 37,6% per 31 december 2022, ten opzichte van 38,1% per 31 december 2021. Deze gunstige evolutie is hoofdzakelijk gedreven door de gevoelige versterking van het eigen vermogen (circa 675 miljoen via de kapitaalverhoging door ABB van 300 miljoen euro, inbrengen in natura voor 176 miljoen euro, de verkoop van twee pre-hedging instrumenten voor 125 miljoen euro en de gereserveerde winsten voor 74 miljoen euro). WDP heeft deze pre-hedging instrumenten gecontracteerd bij de start van 2022 ter indekking van de uitgifte van schulden in het kader van de USPP voor 500 miljoen euro en de gesyndiceerde lening voor 440 miljoen euro. Deze indekkingsinstrumenten zijn bij de uitgifte van deze schulden verkocht om de totale intrestvoet op de transactie vast te leggen (namelijk in beide gevallen een vaste rente van 1,5%) en het ontvangen bedrag van 125 miljoen euro (namelijk de positieve marktwaarde op moment van afwickelen) werd rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt en zal gedurende de looptijd van deze leningen gespreid in resultaat genomen worden.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 december 2022 bedraagt 5,6 jaar²³. Dit is een aanzienlijke verbetering in vergelijking met de 4,5 jaar per eind 2021.

Het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn is gevoelig versterkt en bedraagt circa 1,7 miljard euro²⁴. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering (337 miljoen euro), de geplande energieprojecten (150 miljoen euro) en financieringen op vervalddag (330 miljoen euro) in 2023-24, inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunities. 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 2022. De Interest Coverage Ratio²⁵ 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 ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 97% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 7 jaar en bedraagt gemiddeld 87% de komende vijf jaar.

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 die in dit bedrag reeds in mindering is gebracht.

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.

5.2. Financieringsstrategie in de loop van 2022

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 37 miljoen euro²⁶

Begin 2022 realiseerde WDP de acquisitie van drie naburige sites in de industriezone Hoogveld in Dendermonde via een inbreng in natura tegen betaling van 1.159.074 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 36,8 miljoen euro.

- Plaatsing van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement²⁷

WDP heeft met succes 500 miljoen euro aan green unsecured notes via US private placement bij 8 internationale beleggers geplaatst. De effectieve rente voor de vennootschap voor deze bonds met een looptijd van tien jaar betreft 1,52% (inclusief pre-hedge). De opbrengsten van deze green bonds zullen uitsluitend worden gebruikt ter (her)financiering van activa die in aanmerking komen volgens de definitie in het Green Finance Framework van WDP.

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 19 miljoen euro²⁸

WDP werd eigenaar van een site te Bornem met administratieve gebouwen en bijhorende grondreserve van naburig eigenaar Qualiphar, via inbreng in natura tegen betaling van 626.526 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 18,8 miljoen euro.

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 120 miljoen euro²⁹

WDP verwerft zeven logistieke sites van SEDIMMO NV in Doornik, goed voor een globale investering van circa 120 miljoen euro. Deze acquisitie werd 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 werd gerealiseerd op 10 november 2022 via inbreng in natura tegen betaling van 2.092.788 nieuwe aandelen, resulterend in een versterking van het eigen vermogen met 52,8 miljoen euro.

- Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 300 miljoen euro

WDP lanceerde een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (voor zover als nodig, deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA (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 met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuilding of ABB) bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers.

Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 300 miljoen euro via de uitgifte van 12.931.035 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 23,20 euro per aandeel. De 12.931.035 nieuwe aandelen (inclusief de 715.000 nieuwe aandelen aan de familie Jos De Pauw ten belope van circa 17 miljoen

²⁶ Zie [persbericht](#) van 10 maart 2022.

²⁷ Zie [persbericht](#) van 14 april 2022.

²⁸ Zie [persbericht](#) van 22 juni 2022.

²⁹ Zie de persberichten van [14 september 2022](#) en [10 november 2022](#) en 2.2 *Operationele activiteiten in de loop van 2022 – Acquisities en desinvesteringen* in dit persbericht.

euro), stemt overeen met ongeveer 6,84% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging. Deze uitgifteprijs houdt een korting in van 5,9% ten opzichte van de laatste koers op woensdag 19 oktober 2022 van 24,66 euro.

- Baa1 en BBB+ first-time issuer credit rating met Stable Outlook³⁰

WDP ontving first-time issuer credit ratings met Stable Outlook vanwege Moody's en Fitch, respectievelijk Baa1 en BBB+. Deze ratings weerspiegelen WDP's voorzichtige financiële beleid en sterke toegang tot kapitaal, alsmede zijn streven naar een op winst gebaseerde leverage ratio (net debt / EBITDA) en een gediversifieerde klantenportefeuille die een langetermijn cashflow beoogt. De ratings worden bovendien ondersteund door een hoogstaande vastgoedportefeuille met aanhoudend hoge bezettingsgraad, retentie en stabiele huurinkomsten (bovendien CPI-linked).

- Verdere versterking van liquiditeit via syndicated loan van 440 miljoen euro

WDP kon een syndicated loan facility realiseren met een consortium van internationale banken onder leiding van China Construction Bank voor een totaalbedrag van 440 miljoen euro. Deze lening (die op 13 januari 2023 werd opgenomen) zal worden aangewend ter financiering van de voorverhuurde vastgoedprojecten en de Energy as a Business-strategie, in lijn met WDP's Green Finance Framework. De effectieve vaste rentevoet voor deze zevenjarige bulletlening met vervaldag in 2030 bedraagt 1,5% (inclusief de pre-hedging die begin 2022 werd vastgelegd).

³⁰ Zie [persbericht](#) van 8 november 2022.

6. Vooruitzichten

6.1. Vooruitzichten 2023

WDP verwacht in 2023 een EPRA-winst per aandeel van 1,35 euro, een stijging met +8% jaar-op-jaar tegenover 1,25 euro per aandeel in 2022. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,08 euro bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), op basis van een vergelijkbare stijging en een lage uitkeringsgraad van 80%.

Onderliggende assumpties

- Groei van de portefeuille in 2022-23, hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een organische groei van 5% op basis van de indexatieclausules in de huurcontracten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Fiscale provisie indien WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven (4 miljoen euro), 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.³¹
- Een loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – lager dan 40% en een gemiddelde kost van de schulden rond 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.³²

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. In de loop van 2022 kon binnen het groeiplan een sterke progressie genoteerd worden van 13% in de EPRA-winst per aandeel tot 1,25 euro.

WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling in zijn groeiplan en blijft alert en waakzaam om dat doel te bereiken. Echter, de parameters waarop het groeiplan initieel is gebaseerd zijn veranderd omwille van een aantal externe factoren zoals een fors toegenomen cost of capital, de aanhoudend hoge bouwrijzen en de hoge inflatie. WDP meent dat het goed gepositioneerd is om ook in een meer uitdagende omgeving blijvend waarde te creëren voor zijn aandeelhouders via groei in de EPRA-winst en dividend per aandeel, dit met behoud van een solide financiële positie. Dit houdt concreet in dat we rendabiliteit vooropplaatsen en selectiever zullen omgaan met nieuwe investeringen, verder zullen inzetten op interne groeimogelijkheden en WDP ENERGY versneld zullen uitrollen. Dit wordt verwacht te leiden tot een toenemende bijdrage van organische groei (hoofdzakelijk via de huurindexatie) en energieprojecten tegenover externe groei, in vergelijking met wat origineel werd voorzien in het groeiplan.

GROWTH

FOR

FUTURE

³¹ Voor meer informatie wordt verwezen naar 4.2.9 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep.

³² 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 in 2023 een positieve impact op de huur van +5% gedreven door indexatie van de contracten. Daarnaast is de kost van de schulden met 97% nagenoeg volledig ingedekt voor een gemiddelde looptijd van 7 jaar en een gemiddelde indekkingsgraad van 87% in de komende 5 jaar.

De logistieke vastgoedsector blijft 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), ondanks een mogelijke conjuncturele terugval in de vraag omwille van de zwakke macro-economische outlook. Desondanks wordt de opwaartse druk op de markthuren verder 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 sinds het laatste kwartaal een stabilisatie op hoog niveau voor beide. Voor de nieuwe projecten rekent WDP hogere huren aan, echter het behalen van de beoogde rendementen blijft een uitdaging per individueel project. Hierbij is het belangrijk dat de investeringen gekalibreerd worden op de gewijzigde economische parameters zoals de gestegen cost of capital.

Deze vooruitzichten voor 2023 en de doelstellingen binnen het groeiplan 2022-25 zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van de evolutie van externe factoren zoals een verzwakkende macro-economische outlook, hoge marktvolatiliteit en een sterk gestegen cost of capital.



7. Financiële agenda

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 31 december 2022 – analytisch (resultaten en balans)

Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	FY 2022	FY 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	292.940	255.525	37.415	14,6%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	435	-435	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	22.902	17.754	5.148	29,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	3.782	4.731	-949	n.r.
Vastgoedresultaat	319.624	278.445	41.178	14,8%
Vastgoedkosten	-11.705	-9.082	-2.623	28,9%
Algemene kosten van de vennootschap	-16.078	-16.751	673	-4,0%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	291.841	252.613	39.228	15,5%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-43.449	-39.873	-3.577	9,0%
Belastingen op EPRA-winst	-13.573	-7.497	-6.076	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	84	-84	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	8.705	2.013	6.692	n.r.
Minderheidsbelangen	-7.250	-6.150	-1.101	17,9%
EPRA-winst	236.273	201.190	35.083	17,4%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-157.754	825.957	-983.711	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	519	6.410	-5.891	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	34.389	-113.226	147.615	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.469	16.610	8.859	n.r.
Resultaat op de portefeuille	-97.376	735.751	-833.128	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.569	-5.292	723	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-101.945	730.459	-832.404	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	220.091	52.388	167.703	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.475	0	4.475	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	224.566	52.388	167.703	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	224.566	52.388	172.178	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-7.255	-1.423	-5.832	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5	0	-5	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-7.260	-1.423	-5.837	n.r.
Minderheidsbelangen	77	-349	426	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-7.182	-1.772	-5.410	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	363.453	994.056	-630.603	n.r.
Minderheidsbelangen	-11.742	-11.791	49	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	351.711	982.266	-630.554	n.r.



Kernratio's

(in euro per aandeel)	FY 2022	FY 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,25	1,10	0,15	13,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,54	4,00	-4,54	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	1,19	0,29	0,90	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,04	-0,01	-0,03	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,86	5,38	-3,52	n.r.
EPRA-winst ²	1,16	1,08	0,08	7,0%
Voorgestelde uitkering	203.980.363	163.619.515	40.360.848	24,7%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	86,3%	81,3%	5,0%	n.r.
Brutodividend	1,00	0,88	0,12	13,6%
Nettodividend	0,70	0,62	0,08	13,6%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	189.421.171	182.624.126	6.797.045	3,7%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	203.980.363	185.931.267	18.049.096	9,7%

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 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	70.239	71.345	74.832	76.525
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0	0
Opbrengsten van zonne-energie	3.624	8.061	6.638	4.579
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.037	2.561	925	2.333
Vastgoedresultaat	71.826	81.967	82.395	83.436
Vastgoedkosten	-3.279	-2.724	-2.625	-3.077
Algemene kosten van de vennootschap	-2.209	-4.808	-4.376	-4.685
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	66.338	74.435	75.394	75.674
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.071	-10.700	-11.715	-10.963
Belastingen op EPRA-winst	-2.053	-3.263	-3.559	-4.699
Latente belastingen op EPRA-winst	0	0	0	0
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	463	2.915	3.092	2.235
Minderheidsbelangen	-1.679	-1.783	-1.898	-1.889
EPRA-winst	52.998	61.604	61.314	60.357
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	126.419	120.978	3.480	-408.631
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-55	0	441	133
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-29.182	-22.079	-1.199	86.848
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.788	17.576	5.985	121
Resultaat op de portefeuille	98.971	116.475	8.706	-321.530
Minderheidsbelangen	-109	-4.465	-697	702
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	98.862	112.011	8.009	-320.827
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	74.268	55.779	65.272	24.772
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	3.426	-33	1.083
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	74.268	59.205	65.238	25.855
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	74.268	59.205	65.238	25.855
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.702	-1.548	-1.671	-2.333
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	1	7	-13
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.702	-1.547	-1.664	-2.346
Minderheidsbelangen	19	19	19	19
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.683	-1.528	-1.645	-2.327
Nettoresultaat (IFRS)	226.215	237.520	135.492	-235.774
Minderheidsbelangen	-1.769	-6.229	-2.576	-1.168
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	224.445	231.292	132.916	-236.941



(in euro per aandeel)	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
EPRA-winst ¹	0,29	0,33	0,33	0,30
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,53	0,60	0,04	-1,61
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,40	0,32	0,35	0,13
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	-0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,21	1,24	0,71	-1,19
EPRA-winst ²	0,29	0,33	0,32	0,30
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	185.042.644	185.986.347	186.974.967	199.548.206
Aantal dividendgerechtigde aandelen	185.931.267	186.557.793	188.956.540	203.980.363

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)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	860	1.101	-241	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.351.916	5.795.243	556.673	9,6%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	166.351	164.586	1.765	1,1%
Financiële vaste activa	169.308	7.126	162.182	2275,9%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.098	5.931	-833	-14,1%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	296.973	51.581	245.392	475,7%
Vaste activa	6.990.506	6.025.568	964.937	16,0%
Activa bestemd voor verkoop	8.624	286	8.338	n.r.
Handelsvorderingen	14.814	14.840	-26	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.657	50.292	-27.635	n.r.
Kas en kasequivalenten	8.040	9.230	-1.189	n.r.
Overlopende rekeningen	9.206	6.008	3.198	n.r.
Vlottende activa	63.342	80.657	-17.315	n.r.
Totaal activa	7.053.848	6.106.225	947.622	15,5%

(in euro x 1.000)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	215.006	196.378	18.628	9,5%
Uitgiftepremies	1.660.132	1.206.266	453.866	37,6%
Reserves	2.046.525	1.125.420	921.105	81,8%
Nettoresultaat van het boekjaar	351.711	982.266	-630.554	-64,2%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.273.375	3.510.330	763.045	21,7%
Minderheidsbelangen	74.576	63.662	10.914	17,1%
Eigen vermogen	4.347.951	3.573.992	773.959	21,7%
Langlopende financiële schulden	2.221.997	1.886.788	335.209	17,8%
Andere langlopende verplichtingen	165.205	257.154	-91.948	-35,8%
Langlopende verplichtingen	2.387.202	2.143.942	243.261	11,3%
Kortlopende financiële schulden	179.904	306.891	-126.987	-41,4%
Andere kortlopende verplichtingen	138.790	81.401	57.389	70,5%
Kortlopende verplichtingen	318.694	388.292	-69.597	-17,9%
Verplichtingen	2.705.896	2.532.233	173.663	6,9%
Totaal passiva	7.053.848	6.106.225	947.622	15,5%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,9	19,0	2,0	10,3%
EPRA NTA♦	20,7	20,1	0,6	3,0%
Koers van het aandeel	26,7	42,2	-15,5	-36,7%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	28,9%	109,8%	-80,9%	n.r.

(in euro x miljoen)	31.12.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.656,0	6.054,3	601,8	9,9%
Loan-to-value♦	35,4%	36,7%	-1,3%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	37,6%	38,1%	-0,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,1x	7,9x	-0,8x	n.r.

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

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 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 31 december 2022 – IFRS³³

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	FY 2022	FY 2021	FY 2020
Huurinkomsten	293.250	255.098	228.401
Met verhuur verbonden kosten	-310	862	48
Nettohuurresultaat	292.940	255.960	228.449
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	37.403	23.557	20.525
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	-41.575	-27.900	-24.688
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	30.856	26.828	18.417
Vastgoedresultaat	319.624	278.445	242.703
Technische kosten	-6.600	-5.807	-5.420
Commerciële kosten	-1.567	-896	-685
Beheerskosten vastgoed	-3.539	-2.379	-2.219
Vastgoedkosten	-11.705	-9.082	-8.325
Operationeel vastgoedresultaat	307.919	269.363	234.378
Algemene kosten van de vennootschap	-16.078	-16.751	-14.314
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-7.255	-1.423	-7.270
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	284.586	251.189	212.793
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	519	6.410	408
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-157.754	825.957	186.417
Operationeel resultaat	127.351	1.083.557	399.619
Financiële inkomsten	1.502	467	398
Netto-intrestkosten	-43.108	-38.513	-37.878
Andere financiële kosten	-1.844	-1.827	-1.194
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	220.091	52.388	-31.049
Financieel resultaat	176.642	12.516	-69.723
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	38.645	18.623	4.831
Resultaat vóór belastingen	342.638	1.114.695	334.727
Belastingen	20.815	-120.639	-6.126
Nettoresultaat	363.453	994.056	328.601
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	11.742	11.791	3.991
Aandeelhouders van de Groep	351.711	982.266	324.610
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	189.421.171	182.624.126	173.802.120
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,86	5,38	1,87
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	1,86	5,38	1,87

³³ De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Rik Neckebroek, 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)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Vaste activa	6.990.506	6.025.568	4.728.536
Immateriële vaste activa	860	1.101	1.193
Vastgoedbeleggingen	6.351.916	5.795.243	4.566.601
Andere materiële vaste activa	166.351	164.586	126.719
Financiële vaste activa	169.308	7.126	6.929
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.098	5.931	2.747
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	296.973	51.581	24.346
Vlottende activa	63.342	80.657	61.869
Activa bestemd voor verkoop	8.624	286	15.543
Handelsvorderingen	14.814	14.840	12.073
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.657	50.292	17.232
Kas en kasequivalenten	8.040	9.230	11.240
Overlopende rekeningen	9.206	6.008	5.781
Totaal activa	7.053.848	6.106.225	4.790.405

(in euro x 1.000)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Eigen vermogen	4.347.951	3.573.992	2.403.793
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.273.375	3.510.330	2.353.935
Kapitaal	215.006	196.378	188.130
Uitgiftepremies	1.660.132	1.206.266	923.843
Reserves	2.046.525	1.125.420	917.352
Nettoresultaat van het boekjaar	351.711	982.266	324.610
II. Minderheidsbelangen	74.576	63.662	49.858
Verplichtingen	2.705.896	2.532.233	2.386.612
I. Langlopende verplichtingen	2.387.202	2.143.942	1.938.131
Voorzieningen	160	160	170
Langlopende financiële schulden	2.221.997	1.886.788	1.740.284
Andere langlopende financiële verplichtingen	52.359	118.103	175.938
Handelsschulden en andere langlopende schulden	5.143	4.785	3.552
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	107.544	134.105	18.187
II. Kortlopende verplichtingen	318.694	388.292	448.481
Kortlopende financiële schulden	179.904	306.891	379.170
Andere kortlopende financiële verplichtingen	183	183	171
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	88.572	46.945	41.439
Andere kortlopende verplichtingen	9.158	6.927	7.049
Overlopende rekeningen	40.877	27.346	20.652
Totaal passiva	7.053.848	6.106.225	4.790.405

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	FY 2022	FY 2021
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	9.230	11.240
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	351.567	223.349
Nettoresultaat	363.453	994.056
Belastingen ¹	-20.815	120.639
Netto-interestkosten	43.108	38.513
Financiële inkomsten	-1.502	-467
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	-519	-6.410
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	383.725	1.146.331
Variaties reële waarde financiële derivaten	-220.091	-52.388
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	157.754	-825.957
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnname) op vaste activa	8.893	3.155
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-38.645	-18.623
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-797	2.683
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-92.887	-891.130
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal	60.729	-31.852
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-732.620	-353.012
Investeringsactiviteiten	-489.851	-368.271
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-446.609	-360.636
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-29.196	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-14.046	-7.635
Verkopen	8.599	22.668
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	8.599	22.668
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-251.368	-7.409
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-252.587	-11.409
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	1.219	4.000
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	379.862	127.653
Opname van leningen	1.090.568	580.498
Terugbetaling van leningen	-926.088	-517.152
Betaalde dividenden²	-163.620	-86.818
Kapitaalverhoging	297.119	196.893
Betaalde interesten³	79.014	-45.768
Ontvangen dividenden	2.869	0
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	-1.190	-2.010
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	8.040	9.230

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.

3 Hierin zit tevens de cash opbrengsten uit de verkoop van twee pre-hedging instrumenten ten belope van 125 miljoen euro. Zie eveneens Financiële positie.

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 2022	FY 2021
Winst per IFRS-resultatenrekening	351.711	982.266
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	165.008	-824.534
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	157.754	-825.957
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	7.255	1.423
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-519	-6.410
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-224.566	-52.388
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	-34.389	113.226
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-25.465	-16.610
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	4.492	5.641
EPRA-winst	236.273	201.190
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	189.421.171	182.624.126
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,25	1,10

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)

	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.273.375	4.273.375	4.273.375	3.510.330	3.510.330	3.510.330
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,9	20,9	20,9	19,0	19,0	19,0
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.273.375	4.273.375	4.273.375	3.510.330	3.510.330	3.510.330
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	114.066	114.066		138.091	138.091	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-162.196	-162.196		66.636	66.636	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-860			-1.101	
Subtotaal	4.225.245	4.224.384	4.273.375	3.715.057	3.713.956	3.510.330
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			180.983			-518
(XI) Real estate transfer tax	389.740			301.417		
NAV	4.614.985	4.224.384	4.454.358	4.016.474	3.713.956	3.509.812
Aantal aandelen	203.980.363	203.980.363	203.980.363	184.772.193	184.772.193	184.772.193
NAV/aandeel (in euro)	22,6	20,7	21,8	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)		FY 2022	FY 2021
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-32.837	-29.862
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-882	314
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-4.172	-4.343
	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	-11.705	-9.082
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-16.078	-16.751
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	1.227	1.088
V.	Operationele kosten van joint ventures	-499	-450
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	283	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	2.231	2.115
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -29.595	-26.806
IX.	Directe leegstandskosten	1.055	733
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -28.540	-26.073
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	293.250	254.663
	Min nettohuur concessiegronden	-1.952	-1.697
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	3.857	3.157
	Min nettohuur concessiegronden	-200	-163
	Brutohuurinkomsten	C 294.955	255.960
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 10,0%	10,5%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 9,7%	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)		31.12.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.351.916	5.795.243
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		131.286	98.524
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-624.019	-560.523
Afgewerkte vastgoedportefeuille		5.859.182	5.333.244
Toelage voor geraamde aankoopkosten		357.455	276.197
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.216.637	5.609.441
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		329.045	275.059
Vastgoedkosten		-15.246	-13.642
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	313.799	261.416
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	313.799	261.416
EPRA NIY	B/A	5,0%	4,7%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,0%	4,7%

10.2. Alternative Performance Measures³⁴

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 2022	FY 2021
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-157.754	825.957
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	519	6.410
Latente belasting op portefeuilleresultaat	34.389	-113.226
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	25.469	16.610
Resultaat op de portefeuille	-97.376	735.751
Minderheidsbelangen	-4.569	-5.292
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-101.945	730.459

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 2022	FY 2021	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	246.114	236.724	4,0%
Projecten	37.013	16.701	n.r.
Aankopen	13.673	3.687	n.r.
Verkopen	306	709	n.r.
Totaal	297.106	257.821	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-3.857	-3.157	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	435	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	293.250	255.098	n.r.

³⁴ 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 2022	FY 2021
Financieel resultaat (IFRS)	176.642	12.516
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-220.091	-52.388
Geactiveerde intercalaire intresten	-5.754	-5.169
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.780	2.475
Overige financiële kosten en opbrengsten	-1.437	148
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-339	-340
Effectieve financiële lasten	A -48.200	-42.758
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.475.410	2.079.952
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	40.979	25.733
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.516.390	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)	FY 2022	FY 2021
Financieel resultaat	176.642	12.516
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-220.091	-52.388
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-43.449	-39.873

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 2022	FY 2021
Vastgoedresultaat (IFRS)	319.624	278.445
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	291.841	252.613
Operationele marge	91,3%	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)		31.12.2022	31.12.2021
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.317.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		1.071.328	526.424
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	2.388.753	1.843.849
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.401.901	2.193.679
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		50.435	31.371
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.452.336	2.225.050
Hedge ratio	A/B	97,4%	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)

		31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
		IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.705.896	2.787.834	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		107.544	121.396	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		40.877	41.493	27.346	27.823
Totale schuldenlast	A	2.557.315	2.624.785	2.302.801	2.341.923
Totale activa van de balans		7.053.848	7.135.786	6.106.225	6.155.707
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		162.196	162.196	1.184	1.184
Totaal activa	B	6.891.651	6.973.590	6.105.041	6.154.523
Schuldratio	A/B	37,1%	37,6%	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)		31.12.2022	31.12.2021
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.401.901	2.193.679
Kas en kasequivalenten		-8.040	-9.230
Netto financiële schulden	A	2.393.860	2.184.449
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.299.386	5.739.753
Reële waarde van de zonnepanelen		160.636	159.775
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		304.085	57.523
Totale portefeuille	B	6.764.107	5.957.051
Loan-to-value	A/B	35,4%	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)		31.12.2022	31.12.2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.401.901	2.193.679
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-8.040	-9.230
Net debt (IFRS)	A	2.393.860	2.184.449
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	284.586	251.189
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		7.255	1.423
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		1.918	2.013
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		3.375	0
EBITDA (IFRS)	C	297.134	254.625
Net debt / EBITDA	A/C	8,1x	8,6x

in euro (x 1.000)		31.12.2022	31.12.2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.452.336	2.225.050
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-8.424	-10.417
Net debt (proportioneel)	A	2.443.912	2.214.633
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-106.501	-106.549
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.503	-1.238
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.335.908	2.106.846
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	284.586	251.189
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		7.255	1.423
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		3.259	2.692
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		3.375	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	298.474	255.305
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		29.235	11.506
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	327.709	266.811
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,1x	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
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 7 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 300 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.