



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Woensdag 18 oktober 2023



www.wdp.eu

Tussentijdse verklaring op 30 september 2023

- **Sterke winstgroei:** de EPRA-winst per aandeel bedraagt 1,06 euro over 9M 2023, een stijging met 12% jaar-op-jaar.
- **Investerings aan hogere rendementen:** in de loop van 2023 werd voor 215 miljoen euro aan investeringen geïdentificeerd aan hogere rendementen in functie van de toegenomen cost of capital.
- **Inflatiebestendig cashflowprofiel:** dankzij de indexatieclausules in de huurcontracten (en verder ondersteund door stijgende markthuren) in combinatie met een volledig ingedekte kost van de schulden.
- **Sterke financiële positie in volatiele macro-omgeving:** robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain.
- **Guidance 2023:** WDP bevestigt de verwachte EPRA-winst van 1,40 euro per aandeel, een stijging met +12% tegenover 1,25 euro per aandeel in 2022.



“ We blijven voluit inzetten op het verder toekomstbestendig maken van ons bedrijf in functie van de nieuwe omgeving waarin we worden uitgedaagd door hogere kapitaalkosten. Onze niet-aflattende focus op winstgevendheid met een strikte discipline qua kapitaalallocatie en de versnelde uitrol van WDP Energy vormen de sterkmakers van deze strategie.

De recente investeringen beantwoorden aan de hogere rendementseisen die we sinds begin dit jaar vooropstellen, er is het waardepotentieel binnen onze bestaande portefeuille en we kunnen rekenen op een inflatiebestendig cashflow profiel en volledig ingedekte schulden. Deze elementen spelen een centrale rol bij het realiseren van continue groei van de cashflow per aandeel.

De robuuste balans, onze sterke liquiditeitspositie en een gediversifieerde en kwalitatief hoogwaardige portefeuille vormen meer dan ooit de ankerpunten in de realisatie van onze doelstellingen.

Onze ambitieuze EPRA-doelstelling van +12% richting 1,40 euro per aandeel voor 2023 is in zicht. We kijken vol vertrouwen naar de toekomst, naar 2025 en daarna.

Joost Uwents – CEO WDP

- **EPRA-winst:** de EPRA-winst per aandeel over 9M 2023 bedraagt 1,06 euro, een stijging met 12% (0,95 euro in 9M 2022), inclusief een toename van het gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 11% door de versterking van het kapitaal in 2022. Dit is hoofdzakelijk gedreven door organische groei (+6,0% via indexatie huurcontracten) in combinatie met externe groei (voorverhuurde projecten/acquisities) en ondersteund door een beter financieel resultaat, ondanks de groei van de portefeuille en de sterk oplopende rente. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de eenmalige positieve impact op de EPRA-winst gerelateerd aan het FBI-statuut (0,05 euro per aandeel voor FY 2023, hoofdzakelijk geboekt in H1 2023)¹.
- **Bezettingsgraad en directe vastgoedmarkt:** met 98,8% op 30 september 2023 blijft de bezettingsgraad zeer hoog (99,1% per 31 december 2022), mede dankzij een aanhoudend gezonde marktdynamiek en binnen een context van opwaartse druk op de markthuren. Bovendien werden in 2023 reeds circa 344.000 m² aan voorverhuurde nieuwbouwprojecten opgeleverd.
- **Portefeuille:** staat gewaardeerd aan 5,3% EPRA Net Initial Yield, na een beperkte afwaardering in Q3 2023 (minder dan -1%, i.e. -55,5 miljoen euro). Year-to-date werd een opwaartse yield shift gereflecteerd door de vastgoedschatters van +34bps (+7bps per Q3 2023), die deels werd gecompenseerd door een toename in de geschatte markthuurwaarden met +5%. Momenteel is de contractuele huur circa 8% lager dan de markthuur.
- **Balans:** loan-to-value op 30 september 2023 van 38,1%, stabiel kwartaal-op-kwartaal. De net debt / EBITDA (adj.) blijft sterk met 7,2x. WDP kan blijvend rekenen op een robuuste en liquide balans (~1,5 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen) en beschikt daardoor over voldoende capaciteit om in te spelen op investeringsopportuniteiten. Bovendien is WDP goed bestand tegen verdere renteschommelingen met schulden die volledig zijn ingedekt.
- **Hogere rendementen binnen het groeiplan 2022-25:** year-to-date werden circa 215 miljoen euro investeringen geïdentificeerd (Q3 2023: 90 miljoen euro), bestaande uit 185 miljoen euro aan nieuwe projecten, acquisities en grondreserves en 30 miljoen euro aan investeringen in energie. Rekening houdende met de fors toegenomen cost of capital, gaat WDP selectiever om met nieuwe opportuniteiten in combinatie met hogere rendementen: 7,0% voor de 185 miljoen euro aan geïdentificeerde projecten en acquisities en een verwachte IRR van 8% voor de investeringen in energie. WDP verwacht voor projecten in uitvoering (437 miljoen euro) een yield van 6,4%.

WDP blijft gefocust op de doelstelling van een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025 en beoogt dit te realiseren door versterkte focus op rendabiliteit van nieuwe projecten, organische groei (hoofdzakelijk via huurindexatie) en energieprojecten, dit met behoud van een solide financiële balans.

- **Vooruitzichten 2023:** bevestiging van de verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2023 van 1,40 euro, een stijging met +12% jaar-op-jaar. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,12 euro bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), op basis van een vergelijkbare stijging en een lage uitkeringsgraad van 80%.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiele macro-economische omgeving.

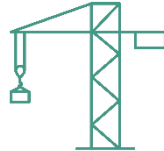
¹ Gedreven door de terugname van provisies. Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023 en *1.5 Belastingen* in hoofdstuk 2. *Financiële resultaten*.



1. Performance

1. Operationele activiteiten

SUSTAINABLE GROWTH



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,8%

RENTED

HUURCONTRACTEN

12% EINDIGEND IN 2023

- 85% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

	AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
OPPERVLAKTE	350.000 m²	562.000 m²	~1.800.000 m² <small>verhuurbare oppervlakte</small>
INVESTERING	234 miljoen euro	437 miljoen euro	
INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT	6,3% 5,8% in West-Europa 8,0% in Roemenië	6,4% 6,1% in West-Europa 7,6% in Roemenië	
GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN	15 jaar	11 jaar	

ACQUISITIES

43 miljoen euro



1. Acquisities en desinvesteringen

1.1. Acquisities

In de loop van 2023 konden een aantal acquisities (zowel gebouwen en nieuwe gronden) worden geïdentificeerd voor een totaalbedrag van circa 43 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 7,3%.²

1.2. Acquisities die in de loop van het derde kwartaal van 2023 werden geïdentificeerd

België

Antwerpen (Wijnegem)

WDP werd via een sale-and-lease-back-transactie eigenaar van een locatie met multimodaal karakter in Antwerpen (Wijnegem). Deze site bestaat uit een opslaghal met kwalitatief hoogstaande kantoren (samen goed voor ca. 3.700 m²) en een ruim terrein voor buitenopslag (ca. 2.600 m²) en is voor een periode van negen jaar vast verhuurd aan een internationale speler in stroomgeneratoren. Het multimodale karakter van deze locatie is een troef voor logistieke activiteiten. De site maakt immers deel uit van een bedrijventerrein langs het Albertkanaal met directe connectie tot de Antwerpse ring. De site wordt aangekocht voor een bedrag van 6,2 miljoen euro en werd deels betaald door middel van nieuwe aandelen voor een inbrengwaarde van 4,6 miljoen euro.³

Londerzeel

Acquisitie van een bestaande locatie met een oppervlakte van ruim 9.100 m² ter ondersteuning van de WDP-cluster in deze industriezone. De commercialisatie van dit pand is in volle gang.

Roemenië

Bucharest – Stefanestii de Jos

Verdere uitbreiding van dit logistieke WDP-park met een grondreserve van circa 615.000 m².

1.3. Overzicht van alle acquisities in de loop van 2023

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	
BE	Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	In commercialisation	9.132
BE	Wijnegem, Blikstraat	Power Solutions	3.734
BE			12.866
RO	Mioveni	SFC Solutions Automotive Romania	20.034
RO			20.034
Totaal			32.900

² Exclusief grondreserve.

³ Zie 4.2 *Beheer van financiële middelen – Financieringsstrategie* en het [persbericht](#) van 20 september 2023.

2. Projecten die in de loop van 2023 werden afgewerkt

WDP kon in de loop van 2023 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 350.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%⁴, met een investeringsbedrag van circa 234 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 15 jaar.

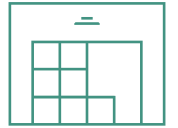
	Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23	BE Courcelles	DHL	2Q23	2.885	8
	BE Gent	Sligro	2Q23	21.109	15
2022-25	BE Gent	Uselect	3Q23	11.590	9
	BE Lokeren	stow Robotics	3Q23	23.839	2
	BE			59.423	33
2019-23	LU Bettembourg	Multi-tenant	1Q23	25.000	13
	LU			25.000	13
2019-23	NL Barendrecht	Ahold	2Q23	26.700	24
	NL Breda	Lidl	1Q23	31.000	22
	NL Zwolle	wehkamp	2Q23	33.000	26
	NL De Lier	De Jong Verpakking	1Q23	83.000	54
	NL Amsterdam	Dynallogic	1Q23	13.700	11
	LU			187.400	136
2019-23	RO Slatina	Pirelli 3A	2Q23	25.000	15
2022-25	RO Almaj	Erkurt	3Q23	6.242	5
	RO Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34.402	21
	RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12.864	11
	RO			78.508	51
	Totaal			350.331	234

⁴ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,8% in West-Europa en 8,0% in Roemenië.

Locatie, meer dan ooit strategisch waardevol

De 24/7-consument verwacht snelle en flexibele levering en een uitgebreid assortiment. Dit vereist de nodige aanpassingen aan het logistieke netwerk.

The Netherlands - Barendrecht
Home Shop Center voor Ahold Delhaize (Albert Heijn)



Online shoppen impliceert digitalisering en een omnichannel aanpak

Volledig geautomatiseerd Home Shop Center waarin robotica instaat voor een efficiënte goederen flow

45.000 orders/w worden hier verwerkt en aan huis geleverd

Zonnepanelen
Gasloos warehouse en kantoren

Design en strategische locatie zorgen voor vermindering van de transporttijd en de leveringskosten.

3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 437 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 562.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,4%.⁵ De yield betreffende de nieuw geïdentificeerde projecten in de loop van 2023 (116 miljoen euro), bedraagt 7,1% in lijn met de verhoogde rendementseisen die WDP vooropstelt. Deze pipeline is voor 90% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11 jaar.

3.1. Projecten die in de loop van het derde kwartaal van 2023 werden geïdentificeerd

Gedurende het derde kwartaal van 2023 kon een investeringsvolume van circa 28 miljoen euro aan projecten worden geïdentificeerd met een verwacht initieel brutohuurrendement van ongeveer 7,6%.

Duitsland

Twist – WDP Logilink

Ontwikkeling van een state-of-the-art warehouse van circa 20.000 m² voor een nieuwe klant, gelegen langs de toekomstige snelweg die Nederland zal verbinden met belangrijke Duitse trade hubs zoals Bremen, Hannover en Hamburg. Mede dankzij de in aanbouw zijnde directe verbindingstunnel – de Fehmarnbeltverbinding – tussen Duitsland en Denemarken, zal deze locatie een strategische link vormen tussen de lage landen, Duitsland en Scandinavië. Deze ontwikkeling zal BREEAM-In Use Very good certified zijn. De oplevering van dit project is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2025. WDP gaat uit van een investering van ongeveer 20 miljoen euro.



Roemenië

Aricestii Rahtivani

Uitbreiding van de bestaande locatie met 11.600 m² voor Trico, producent van ruitenwissers, met voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2024. Deze uitbreiding is een volgende stap in de consolidatie van de activiteiten van Trico naar deze locatie. Het investeringsbudget voor deze ontwikkeling betreft circa 8 miljoen euro.

⁵ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,1% in West-Europa en 7,6% in Roemenië.

3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering⁶

	Locatie		Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23	BE	Antwerp	Fully let	1Q25	14.893	18
	BE	Bornem	Fully let	2Q25	20.215	27
2022-25	BE	Asse	Fully let	1Q24	6.913	5
	BE	Genk	Fully let	2Q25	30.000	29
	BE	Liège	D.L. Trilogiport Belgium	4Q23	34.457	21
	BE	Lokeren	Fully let	4Q24	9.204	13
	BE	Various*	WWRS	1Q25	123.500	25
	BE					239.182
2022-25	FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q24	14.779	10
	FR				14.779	10
2019-23	LU	Contern*	Fully let	1Q24	15.000	10
	LU				15.000	10
2019-23	NL	Heerlen	CEVA Logistics	4Q23	31.000	24
	NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	3Q24	29.500	29
	NL	Zwolle	Ahold	4Q23	21.000	31
2022-25	NL	Breda	Elka Pieterman/In commercialisation	2Q24	25.768	20
	NL	Veghel	Alliance Health Care	4Q23	16.000	19
	NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18.000	25
	NL	Schiphol	In commercialisation	1Q25	10.400	14
	NL				151.668	162
2022-25	RO	Buzau	Ursus Breweries	4Q23	5.216	6
	RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6
	RO	Slatina	Pirelli 3B+C	3Q24	48.335	36
	RO	Timisoara	Ericsson	2Q24	33.455	32
	RO	Aricestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11.600	8
	RO	Târgu Lapus	Taparo	4Q23	14.656	8
RO				122.023	95	
2022-25	DE	Twist	1Q25	1Q25	19.500	20
	DE				19.500	20
	Totaal				562.152	437
	*Joint venture					

waarvan per 30 september 2023 nog 306 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

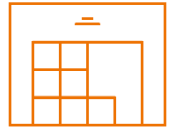
⁶ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint venture (met name 55% voor Luxemburg). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

Duurzame impact door ontwikkeling

Toekomstbestendige ontwikkelingen optimaliseren het welzijn van werknemers. De indeling van het perceel en warehouse hebben een positieve invloed op de biodiversiteit.



The Netherlands - Breda
Prinsenhil Logistics Park



Brownfield
Van verouderde opslagruimte naar
hoogwaardige, duurzame urban hub

3,5 MWp zonne-energie
Gasloos
Energy monitoring
Energie-efficiënte LED-verlichting

Locatie en indeling van het
gebouw verbeteren het welzijn
van de werknemers

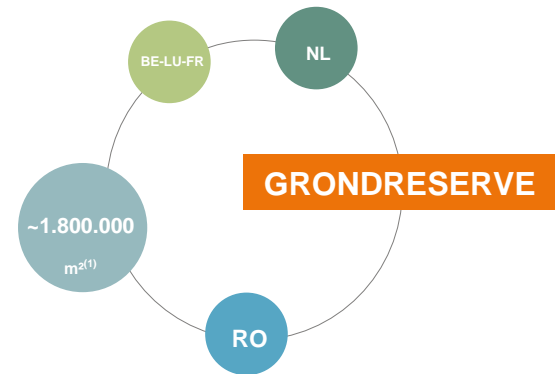
Uitstekende locatie en bereikbaarheid

BREEAM-gecertificeerd en A+++ energy label
Volledig circulaire sloop van bestaande locatie

Water efficiënte
landschapsarchitectuur en
irrigatie

4. Verder potentieel

WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 1,8 miljoen m² aan bebouwde oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

5. Verhoging participatie in de joint venture WDPort of Ghent Big Box

WDP heeft zijn participatie in de joint venture WDPort of Ghent Big Box verhoogd van 29% naar 50%. Dit door middel van de overname van (een deel van) de aandelen van een van de joint venture partners onder normale marktvoorwaarden en conform de bepalingen en voorwaarden vastgelegd in de joint venture-overeenkomst. Deze transactie zorgt voor een impliciete overname van circa 22 miljoen euro aan vastgoed voor WDP.

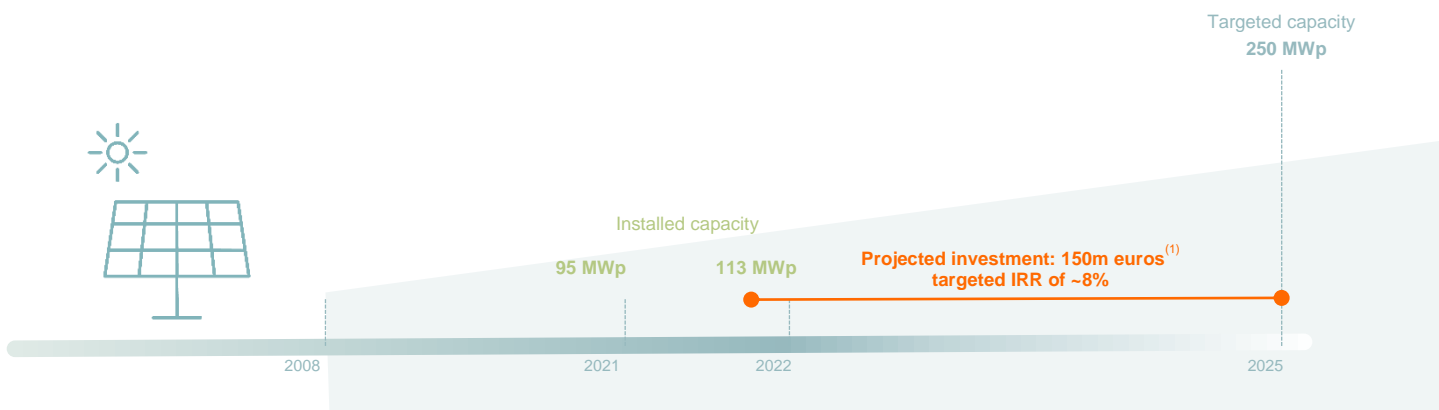


2. Investerings in energie

FUTURE LOGISTICS

1. Solar energy

De installatie van een capaciteit van 90 MWp (een investeringsbudget van circa 70 miljoen euro⁷) aan energieprojecten, verloopt volgens planning. Deze investeringen kaderen binnen de totale beoogde investering van 150 miljoen euro aan energieprojecten in de loop van 2023-24, met een verwachte IRR (Internal Rate of Return) van circa 8%.⁸ In de eerste jaarhelft van 2023 konden hiervan o.a. de zonnepaneleninstallatie in WDPort of Ghent en de implementatie van een eerste Green Mobility Hub worden opgeleverd.



BASIS VOOR TOEKOMSTIGE INVESTERINGEN IN ENERGIE

⁷ Waarvan een bedrag van 50 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

⁸ Zie [persbericht](#) van 27 januari 2023.

Europa's grootste zonnepark op 1 dak

Uitbreiding van de totale WDP-energiecapaciteit met 20%.



WDP Port of Ghent



25 MWp geïnstalleerde capaciteit
Opwekking van 21,000 MWh

Investering van 16 miljoen euro

37.000 zonnepanelen

GHG-vermijding:
Totaal 3.400 TCO₂e
Voor de klant 125 TCO₂e

Stroomvoorziening voor
~9.000 gezinnen

2. Meer dan een warehouse: het logistieke powerhouse

De acceleratie in elektrificatie en decarbonisatie van transport zorgt voor een verhoogde vraag naar investeringen in ondersteunende infrastructuur hiervan. Als vastgoedpartner, kan WDP hierin een cruciale rol voor zijn klant spelen door zijn warehouses sites om te tunen naar charging hubs die het energiprofiel van de klant optimaliseren. E-transport zal dat profiel immers significant wijzigen. Een uitgekende combinatie van on-site energy generation door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen zal hierop een antwoord bieden.



- 1 Green electricity through PV for warehouse
- 2 EV charging infrastructure
- 3 Batteries supporting EV charging
- 4 Intelligent energy management system
- 5 Low carbon exploitation of warehouse site with heat pump



 [Download de presentatie voor meer details.](#)

Realisatie van 1^{ste} Green Mobility Hub voor VPD in Zellik

De bestaande site werd uitgerust met een zonne-energie-installatie van 1,5 MWp die ten behoeve van efficiënt energiegebruik is gekoppeld aan een batterij, 10 snelladers voor bestel- en vrachtwagens en 17 laadpunten voor personenwagens. Logistiek dienstverlener VPD – de huurder van deze locatie – verzorgt zijn last-mile activiteiten op die manier op een CO₂-neutrale manier. De Green Mobility Hub zorgt dus voor de energieproductie en de infrastructuur die nodig zijn voor de decarbonisatie van het transport en de activiteiten on-site door de klant en ondersteunt ook de bredere community. De investering voor deze realisatie betreft 4 miljoen euro.



Innovatief smart energy hub concept

De nieuwe standaard voor toekomstgerichte logistiek.

 WDP Log-E Hub



Conceptstudie van een toekomstbestendige logistieke hub.

Energy storage

Energy generation

E-parking hub

Energy management





2. Financiële resultaten

217,7 ^{+24%} miljoen euro
EPRA-winst

6,7 miljard euro
Reële waarde van de
portefeuille

91,0%
Operationele
marge

1,06 ^{+12%} euro
EPRA-winst
per aandeel

98,8%
Bezettingsgraad

6,0%
Like-for-like huurgroei

5,4 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

19,6 euro
EPRA NTA per aandeel

EPRA-kernprestatie-indicatoren

	30.09.2023	31.12.2022
EPRA NTA (in euro per aandeel)	19,6	20,7
EPRA NRV (in euro per aandeel)	21,5	22,6
EPRA NDV (in euro per aandeel)	21,1	21,8
EPRA LTV (in %)	39,1	36,7
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,3	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,3	5,0
EPRA-leegstand (in %)	1,2	0,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,2	10,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,0	9,7

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.

Geconsolideerde kerncijfers

	30.09.2023	31.12.2022
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.721,1	6.656,0
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,0	5,7
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,3	5,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,4	5,5
Bezettingsgraad ² (in %)	98,8	99,1
Like-for-like huurgroei (in %)♦	6,0	4,0
Operationele marge ³ (in %)♦	91,0	91,5
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	38,1	35,4
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	40,2	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,2	7,1
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	6,5	5,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,3	5,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	4,9	5,6
Hedge ratio (in %)♦	107	97
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	5,9	6,6
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	265,6	236,2
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	241,8	216,2
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-31,4	-32,5
EPRA-winst♦	217,7	175,9
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-145,8	218,9
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-16,8	198,7
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-6,4	-4,9
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	48,7	588,7
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	1,06	0,95
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-0,71	1,18
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,08	1,07
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,03	-0,03
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,24	3,16
IFRS NAV ⁶	20,2	22,2
EPRA NTA♦	19,6	22,0
EPRA NRV♦	21,5	23,8
EPRA NDV♦	21,1	23,1

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 Op basis van een vergelijking 9M 2023 tegenover 9M 2022.

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

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

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

1. Toelichting bij de resultatenrekening van 30 september 2023 (analytisch schema)

1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 265,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2023, een stijging met 12,5% tegenover vorig jaar (236,2 miljoen euro). De stijging komt tot stand via sterke organische groei van de huren in combinatie met de voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 6,0%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten. Voor FY 2023 verwacht WDP een like-for-like van +5,5% (en meer specifiek 4,5% voor Q4 2023).

Het vastgoedresultaat omvat tevens 19,2 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 18,3 miljoen euro vorig jaar. Ondanks een hogere capaciteit is dit een beperkte toename omwille van de lagere elektriciteitsprijzen tegenover vorig jaar. De komende kwartalen wordt een verdere toename verwacht op basis van de verdere uitrol van het PV-programma.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Overige joint ventures ¹
I. Huurinkomsten	76.384	110.865	5.669	2.696	53.863	249.476	3.219	642
III. Met verhuur verbonden kosten ²	-252	387	-185	-15	-260	-324	0	-4
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	76.132	111.252	5.484	2.681	53.603	249.152	3.219	638

¹ Voor Luxemburg (55%) en de overige joint ventures wordt het proportionele deel van WDP in de huurinkomsten weergegeven.

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

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 241,8 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2023, een stijging met 11,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (216,2 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 23,9 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2023, een stijging jaar-op-jaar met +19,4%, in lijn met de groei van de portefeuille plus indexatie van de lonen. WDP weet de operationele marge hoog te houden, met name 91,0%.

3. Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)

Ondanks de gevoelig verstevigde liquiditeitspositie (met name door additionele kredietlijnen), en de fors toegenomen Euribor rentes (van 2,1% per 1 januari 2022 naar 4,0% per 30 september 2023 voor Euribor 3 maand) verbeterde het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) van -32,5 miljoen euro vorig jaar tot -31,4 miljoen euro dit jaar. Samen met de toename van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), impliceert dit een verdere versterking van de Interest Coverage Ratio tot 6,5x (5,9x per 31 december 2022). Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van -1,7 miljoen euro,

die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*. Deze verbetering is het resultaat van WDP's proactieve financiële beheer waarbij de schulden volledig ingedekt zijn tegen stijgende rente en de investeringen hoofdzakelijk werden gefinancierd via de versterking van het eigen vermogen in 2022.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.599,3 miljoen euro per 30 september 2023 ten opzichte van 2.750,4 miljoen euro een jaar geleden. De gemiddelde intrestkost blijft onder controle en stabiel op 1,9% over 9M 2023.

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

Het resultaat van 10,2 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2023, betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena van 7,2 miljoen euro die sinds Q2 2022 in de IFRS-rekeningen verwerkt wordt via de vermogensmutatiemethode.

5. Belastingen

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 toenmalige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht.

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, is de vennootschap zijn belastingaangifte als FBI blijven indienen. Begin juli 2023⁹ ontving WDP Nederland zijn aanslag vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 als FBI. Hiermee werd bevestigd dat voor 2021 aan alle voorwaarden als FBI voldaan is. Op die basis en met feiten en omstandigheden die vooralsnog ongewijzigd blijven, oordeelt WDP dat de vennootschap binnen het huidige wetgevende kader aan alle voorwaarden blijft voldoen. Vandaag is het dan ook de verwachting van WDP dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024 en nadien zal komen te vervallen, gelet op de plannen van de Nederlandse regering om via een wetwijziging beleggingen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025.

Als gevolg hiervan heeft WDP de provisie die werd geboekt in 2021 en 2022 en die werd vooropgesteld voor 2023, teruggedraaid. Dit heeft een eenmalige positieve impact op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) voor 2023, waarvan 10 miljoen euro over de eerste negen maanden en 1 miljoen euro voor het laatste kwartaal van 2023. Daarnaast leidde dit tot een portefeuilleresultaat in de grootteorde van 50 miljoen euro (0,24 euro per aandeel) via de terugname van een latente belasting op het vastgoed.

6. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste negen maanden van 2023 bedraagt 217,7 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 23,8% tegenover het resultaat van 175,9 miljoen euro in 2022. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 12,0% gestegen tot 1,06 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 10,5%, hoofdzakelijk door de versterking van het kapitaal in 2022 en het keuzedividend in 2023. Enerzijds is deze stijging van de EPRA-winst gerelateerd aan de sterke organische groei van de huren via huurindexatie alsook door

⁹ Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023.

de groei via voorverhuurde projecten. Anderzijds dient rekening gehouden te worden met de eenmalige positieve impact op de EPRA-winst ten belope van circa 10 miljoen euro (0,04 per aandeel) gerelateerd aan het terugdraaien van provisies inzake het FBI-statuuat. Deze sterke winstgroei wordt bovendien ondersteund door een volledige in dekking van de schulden, waardoor de kost van de schuld stabiel blijft ondanks de forse toename van de Euribor rentes.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over de eerste negen maanden van 2023 bedraagt -145,8 miljoen euro of -0,71 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +218,9 miljoen euro of +1,18 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (-61,3 miljoen euro), Nederland (-44,2 miljoen euro), Frankrijk (-12,3 miljoen euro), Roemenië (-19,3 miljoen euro), Duitsland (-0,1 miljoen euro), Luxemburg (-0,3 miljoen euro) en Zweden (-8,3 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt -205,6 miljoen euro, een daling met -3,1% year-to-date (<1% of -55,5 miljoen in Q3 2023). Dit is voornamelijk het gevolg van een opwaartse yield shift van +34bps in de bestaande portefeuille in de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuuraarden van +5% over de eerste negen maanden van 2023. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,3%.

8. Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹⁰ bedragen -16,8 miljoen euro of -0,08 euro per aandeel over de eerste negen maanden van 2023 (tegenover 198,7 miljoen euro of 1,07 euro per aandeel in 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.

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -6,4 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.

¹⁰ 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.

10. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep over de eerste negen maanden van 2023 van 48,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 588,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 48,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 217,7 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardedaling van de portefeuille en de negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

2. Toelichting bij de balans per 30 september 2023

1. Vastgoedportefeuille¹¹

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹²) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 september 2023 6.549,4 miljoen euro tegenover 6.492,1 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹³, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.721,1 miljoen euro in vergelijking met 6.656,0 miljoen euro eind 2022.

Deze waarde van 6.721,1 miljoen euro omvat voor 6.179,7 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁴ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 183,5 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 186,1 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 september 2023 gewaardeerd tegen een fair value van 171,7 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,0%¹⁵. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,3%. Het verschil tussen de actuele contractuele huur en de markthuurwaarde bedraagt 8%.

Er blijft tot op heden voldoende interesse en kapitaal beschikbaar voor investeringen in logistiek vastgoed, gezien zijn solide langetermijn fundamentals. Echter gaat de markt sinds de tweede jaarhelft van 2022 door een periode van herkalibratie, waarbij een nieuw evenwicht gezocht wordt qua rendement in functie van de toegenomen cost of capital; dit proces gaat hand in hand met de evolutie en verwachtingen omtrent de rentecyclus. WDP verwacht momenteel dat de markt een nieuw evenwicht zal vormen tegen jaareinde 2023.

¹¹ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in WDP of Ghent Big Box (50%) en Luxembourg (55%) weergegeven.

¹² Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹³ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

¹⁴ Inclusief een gebruiksrecht van 79 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

¹⁵ Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen, te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	99	111	7	2	5	70	294
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.350.384	2.824.366	192.500	60.590	70.682	1.576.947	7.075.469
Grond (in m ²)	4.642.396	4.909.551	467.237	105.776	116.797	6.974.123	17.215.880
Fair value (in miljoen euro)	2.226	2.829	167	79	95	1.153	6.549
% van de totale fair value	34%	43%	3%	1%	1%	18%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	-2,8%	-3,6%	-7,4%	-0,1%	0,6%	-2,0%	-3,1%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,1%	0,3%	1,8%	0,0%	1,9%	2,0%	1,2%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,7	5,4	3,1	5,5	6,3	6,4	5,4
WDP brutohuurrendement ³	5,3%	6,0%	5,1%	4,6%	5,4%	7,7%	6,0%
Effect leegstand	-0,1%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,6%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,8%	5,0%	4,6%	4,1%	4,7%	7,2%	5,3%

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).

2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 19,6 euro per 30 september 2023. Dit betekent een daling van -1,1 euro (-5,2%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,7 euro op 31 december 2022 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+1,06 euro), de uitkering van het dividend (-1,00 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (-1,07 euro) en overige (-0,06 euro). De IFRS NAV per aandeel¹⁶ bedraagt 20,2 euro op 30 september 2023 tegenover 20,9 euro per 31 december 2022.

¹⁶ 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.

3. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

38,1%



100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

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

SCHULDGRAAD

7,2x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,5x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

~ 1,5 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,9%
Kost van de schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

5,3 jaar

107%

5,9 jaar

Looptijd van de schulden

Hedge ratio

Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

1,9 miljard euro

71%
uitstaande schulden



CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.599,3 miljoen euro per 30 september 2023, ten opzichte van 2.401,9 miljoen euro op het einde van 2022. De kortlopende financiële schulden van 300,4 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (137,8 miljoen euro), kortetermijn straight loans (16,7 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (146,0 miljoen euro).

Het balanstotaal evolueert van 7.053,8 miljoen euro per 31 december 2022 naar 7.105,9 miljoen euro per 30 september 2023. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille¹⁷, bedraagt 38,1% per 30 september 2023, ten opzichte van 35,4% per 31 december 2022 en stabiel kwartaal-op-kwartaal.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP bedraagt per 30 september 2023 5,3 jaar¹⁸, ten opzichte van 5,6 jaar per eind 2022.

Het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn bedraagt circa 1,5 miljard euro¹⁹. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering (306 miljoen euro), de geplande energieprojecten (50 miljoen euro) en financieringen op vervaldag in de komende 24 maanden (590 miljoen euro), inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunities. Dit is exclusief de gereserveerde winsten en keuzedividend (naar verwachting 161 miljoen euro in 2023) en de herfinanciering van kredieten.

De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 1,9% over de eerste negen maanden van 2023. De Interest Coverage Ratio²⁰ is gelijk aan 6,5x voor dezelfde periode tegenover 5,9x voor het volledige boekjaar 2022. 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 107% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,9 jaar. Deze ratio is tijdelijk hoger dan 100% omwille van de opname van een lening aan vaste rente begin 2023 (zoals voorzien) waarmee tijdelijk (duurdere) leningen aan vlottende rente werden afgelost. Naarmate de schulden ter financiering van de projecten in uitvoering in de komende kwartalen worden opgenomen, wordt verwacht dat deze ratio in die periode zal evolueren richting 100%.

2. Financieringsstrategie

1. Fitch bevestigt BBB+ Long-Term Issuer Rating met Stable Outlook

Fitch heeft in augustus 2023 de Long-Term Issuer Default Rating van WDP bevestigd op BBB+ met een Stable Outlook. De rating wordt ondersteund door de moderne portfolio met CPI-gekoppelde huurverhogingen en groene kenmerken. De rating weerspiegelt ook WDP's robuuste financiële beleid en voortgezette financiële flexibiliteit voor het financieren van ontwikkelingen en aankopen.

¹⁷ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

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

¹⁹ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering is gebracht.

²⁰ 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.

2. Kapitaalverhoging via inbreng in natura van 4,6 miljoen euro²¹

De sale-and-lease-back-transactie van de multimodale site in Antwerpen (Wijnegem) werd op 20 september 2023 aangekocht via inbreng in natura tegen betaling van 199.426 nieuwe aandelen WDP. De uitgifteprijs werd vastgesteld op (afgerond) 23,10 euro en heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 4,6 miljoen euro.

²¹ Zie 2.1.1 Performance – Operationele activiteiten – Acquisities en desinvesteringen.

4. Vooruitzichten

1. Vooruitzichten 2023

WDP bevestigt de verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2023 van 1,40 euro, een stijging met +12% jaar-op-jaar. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,12 euro bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), rekening houdende met 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 ruim 5% op basis van de indexatieclausules in de huurcontracten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Ingevolge de ontvangen aanslag vennootschapsbelasting als FBI voor 2021, verwacht WDP vandaag dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn voor de boekjaren 2022 tot en met 2024 en nadien zal komen te vervallen. De provisie die werd geboekt in 2021 en 2022 en die werd vooropgesteld voor 2023, werd teruggedraaid. Dit heeft een eenmalige positieve impact op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) voor 2023. Binnen de ambities van het groeiplan 2022-25 wordt voor 2025 rekening gehouden met de plannen van de Nederlandse regering om via een wetwijziging beleggingen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025.
- 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%.

2. Groeiplan 2022-25

Dit vierjarenplan ambieert een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van +8% tot 1,50 euro in 2025²². Het dividend per aandeel wordt verwacht synchroon mee te evolueren richting 1,20 euro in 2025. In 2022 kon alvast een sterke progressie genoteerd worden van 13% in de EPRA-winst per aandeel tot 1,25 euro. Voor 2023 verwacht WDP een stijging van de EPRA-winst per aandeel van 12% tot 1,40 euro, weliswaar met inbegrip van het eenmalige positieve effect door de evolutie inzake FBI (0,05 euro per aandeel).

WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling in zijn groeiplan en blijft alert en waakzaam om dat doel te bereiken. Dankzij de fundamentals waarop de vennootschap kan rekenen, met name de versterkte focus op rendabiliteit voor nieuwe projecten en selectieve acquisities die wordt ondersteund door een gezonde marktdynamiek, organische groei (hoofdzakelijk via huurindexatie) en de versnelde uitrol van WDP ENERGY, dit alles met behoud van een solide financiële positie, voelt WDP zich gesterkt in de realisatie van de beoogde EPRA-winstdoelstelling van 1,50 euro tegen 2025.

²² Binnen de ambities van het groeiplan 2022-25 wordt voor 2025 rekening gehouden met de plannen van de Nederlandse regering om via een wetwijziging beleggingen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025.

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 conjuncturele terugval in de vraag en een voorzichtige beslissingsstrategie bij de klant omwille van de zwakke macro-economische vooruitzichten. 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 nieuwe gronden.

De versnelde uitbouw van WDP ENERGY komt tegemoet aan de significante rol van onze activiteiten in de elektrificatie van de supply chain. Derhalve beoogt WDP een investering van 150 miljoen euro in 2023-24 met een verwachte IRR van 8%.

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 ruim 5% gedreven door indexatie van de contracten. Daarnaast is de kost van de schulden volledig ingedekt voor een gemiddelde looptijd van 5,9 jaar.

Voor wat betreft de gestegen bouwprijzen en langere oplevertermijnen voor nieuwe projecten, ziet WDP sinds Q4 2022 een stabilisatie op hoog niveau voor beide en verdere signalen van neerwaartse prijsdruk in de komende kwartalen. Voor de nieuwe projecten rekent WDP hogere huren aan, echter het behalen van de beoogde rendementen blijft een uitdaging per individueel project. Voor wat betreft de projecten die in de eerste negen maanden van 2023 werden geïdentificeerd (185 miljoen euro), kon WDP de investeringen afstemmen op zijn verhoogde rendabiliteitseisen in functie van de gewijzigde economische parameters zoals de gestegen cost of capital. WDP verwacht hierbij immers een initieel brutorendement te genereren van circa 7%. Voor de investeringen in energie (30 miljoen euro) gaat WDP uit van een IRR van 8%.

Deze vooruitzichten voor 2023 en de doelstellingen binnen het groeiplan 2022-25 zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en binnen de context van een volatiele macro-economische omgeving.



5. Financiële agenda

26 januari 2024	Bekendmaking jaarresultaten 2023
25 maart 2024	Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2023
19 april 2024	Bekendmaking resultaten Q1 2024
24 april 2024	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2023
25 april 2024	Ex-date dividend 2023
26 april 2024	Record date dividend 2023
26 juli 2024	Bekendmaking resultaten HY 2024 en publicatie van het Halfjaarverslag
18 oktober 2024	Bekendmaking resultaten Q3 2024
31 januari 2025	Bekendmaking resultaten 2024

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

6. Financieel overzicht

Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	9M 2023	9M 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	248.993	216.415	32.577	15,1%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	159	0	159	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	19.223	18.323	900	4,9%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.728	1.449	-4.177	n.r.
Vastgoedresultaat	265.647	236.188	29.460	12,5%
Vastgoedkosten	-10.572	-8.576	-1.996	23,3%
Algemene kosten van de vennootschap	-13.324	-11.444	-1.880	16,4%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	241.751	216.167	25.584	11,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-31.436	-32.486	1.050	-3,2%
Belastingen op EPRA-winst	5.367	-8.874	14.241	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-2.270	0	-2.270	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	10.245	6.470	3.775	n.r.
Minderheidsbelangen	-5.957	-5.361	-596	11,1%
EPRA-winst	217.700	175.915	41.784	23,8%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-190.664	250.877	-441.541	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.642	386	-2.028	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	57.407	-52.459	109.867	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-14.303	25.349	-39.651	n.r.
Resultaat op de portefeuille	-149.201	224.153	-373.354	n.r.
Minderheidsbelangen	3.397	-5.271	8.669	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-145.804	218.882	-364.686	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-16.341	195.319	-211.660	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-438	3.392	-3.830	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-16.779	198.711	-211.660	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-16.779	198.711	-215.490	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-6.471	-4.922	-1.550	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-86	8	-94	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-6.557	-4.913	-1.643	n.r.
Minderheidsbelangen	172	58	114	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-6.385	-4.856	-1.529	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	51.120	599.227	-548.107	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.387	-10.574	8.187	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	48.733	588.653	-539.920	n.r.



Kernratio's

(in euro per aandeel)	9M 2023	9M 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,06	0,95	0,11	12,0%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,71	1,18	-1,89	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,08	1,07	-1,15	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,03	-0,03	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,24	3,16	-2,93	n.r.
EPRA-winst ²	1,05	0,93	0,12	12,8%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	205.550.773	186.008.397	19.542.376	10,5%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	207.317.492	188.956.540	18.360.952	9,7%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	Q3 2023	Q3 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	85.756	74.832	10.924	14,6%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	55	0	55	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	6.876	6.638	239	3,6%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-376	925	-1.301	n.r.
Vastgoedresultaat	92.312	82.395	9.917	12,0%
Vastgoedkosten	-3.290	-2.571	-719	28,0%
Algemene kosten van de vennootschap	-4.994	-4.430	-564	12,7%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	84.028	75.394	8.634	11,5%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.947	-11.715	769	-6,6%
Belastingen op EPRA-winst	-1.170	-3.559	2.389	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-380	0	-380	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.754	3.092	661	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.984	-1.898	-86	n.r.
EPRA-winst	73.300	61.314	11.987	19,6%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-53.490	3.480	-56.970	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-137	441	-578	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-1.144	-1.199	55	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-1.955	5.985	-7.940	n.r.
Resultaat op de portefeuille	-56.727	8.706	-65.433	n.r.
Minderheidsbelangen	524	-697	1.222	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-56.202	8.009	-64.211	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	4.014	65.272	-61.258	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4	-33	37	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	4.018	65.238	-61.221	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	4.018	65.238	-61.221	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.938	-1.671	-267	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-25	7	-32	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.963	-1.664	-298	n.r.
Minderheidsbelangen	30	19	10	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.933	-1.645	-288	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	20.613	135.492	-114.880	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.430	-2.576	1.147	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	19.183	132.916	-113.733	n.r.



Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q3 2023	Q3 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,35	0,33	0,03	7,9%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,27	0,04	-0,31	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,02	0,35	-0,33	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,09	0,71	-0,62	n.r.
EPRA-winst ²	0,35	0,32	0,03	9,0%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	207.139.743	186.974.967	20.164.776	10,8%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	207.317.492	188.956.540	18.360.952	9,7%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Geconsolideerde balans (analytisch)

(in euro x 1.000)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.024	860	164	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.391.878	6.351.916	39.962	0,6%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	167.763	166.351	1.412	0,8%
Financiële vaste activa	171.597	169.308	2.289	1,4%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.752	5.098	-2.346	-46,0%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	293.741	296.973	-3.232	-1,1%
Vaste activa	7.028.755	6.990.506	38.249	0,5%
Activa bestemd voor verkoop	0	8.624	-8.624	n.r.
Handelsvorderingen	20.506	14.814	5.692	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	33.828	22.657	11.171	n.r.
Kas en kasequivalenten	9.848	8.040	1.808	n.r.
Overlopende rekeningen	12.970	9.206	3.764	n.r.
Vlottende activa	77.152	63.342	13.811	n.r.
Totaal activa	7.105.908	7.053.848	52.060	0,7%

(in euro x 1.000)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	218.444	215.006	3.438	1,6%
Uitgiftepremies	1.737.790	1.660.132	77.658	4,7%
Reserves	2.185.600	2.046.525	139.075	6,8%
Nettoresultaat van het boekjaar	48.733	351.711	-302.979	-86,1%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.190.567	4.273.375	-82.808	-1,9%
Minderheidsbelangen	76.534	74.576	1.957	2,6%
Eigen vermogen	4.267.100	4.347.951	-80.851	-1,9%
Langlopende financiële schulden	2.298.899	2.221.997	76.902	3,5%
Andere langlopende verplichtingen	111.080	165.205	-54.125	-32,8%
Langlopende verplichtingen	2.409.979	2.387.202	22.777	1,0%
Kortlopende financiële schulden	300.423	179.904	120.519	67,0%
Andere kortlopende verplichtingen	128.405	138.790	-10.385	-7,5%
Kortlopende verplichtingen	428.828	318.694	110.134	34,6%
Verplichtingen	2.838.807	2.705.896	132.911	4,9%
Totaal passiva	7.105.908	7.053.848	52.060	0,7%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,2	20,9	-0,7	-3,5%
EPRA NTA♦	19,6	20,7	-1,1	-5,2%
Koers van het aandeel	23,4	26,7	-3,3	-12,2%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	19,4%	28,9%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)	30.09.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.721,1	6.656,0	65,1	1,0%
Loan-to-value♦	38,1%	35,4%	2,7%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	40,2%	37,6%	2,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,2x	7,1x	0,1x	n.r.

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

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

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

Resultatenrekening (IFRS)

in euro (x 1.000)	9M 2023	FY 2022	9M 2022
Huurinkomsten	249.476	293.250	216.813
Met verhuur verbonden kosten	-324	-310	-398
Nettohuurresultaat	249.152	292.940	216.415
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	33.534	37.403	31.172
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	-38.291	-41.575	-36.201
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	21.253	30.856	24.802
Vastgoedresultaat	265.647	319.624	236.188
Technische kosten	-6.211	-6.600	-4.825
Commerciële kosten	-1.346	-1.567	-1.100
Beheerskosten vastgoed	-3.015	-3.480	-2.652
Vastgoedkosten	-10.572	-11.647	-8.576
Operationeel vastgoedresultaat	255.075	307.977	227.611
Algemene kosten van de vennootschap	-13.324	-16.136	-11.444
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-6.471	-7.255	-4.922
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	235.280	284.586	211.245
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.642	519	386
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-190.664	-157.754	250.877
Operationeel resultaat	42.974	127.351	462.509
Financiële inkomsten	830	437	302
Netto-intrestkosten	-30.101	-42.042	-31.457
Andere financiële kosten	-2.165	-1.844	-1.332
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-16.341	220.091	195.319
Financieel resultaat	-47.777	176.642	162.833
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.581	38.645	35.219
Resultaat vóór belastingen	-9.384	342.638	660.561
Belastingen	60.504	20.815	-61.334
Nettoresultaat	51.120	363.453	599.227
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	2.387	11.742	10.574
Aandeelhouders van de Groep	48.733	351.711	588.653
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	205.550.773	189.421.171	186.008.397
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,24	1,86	3,16
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,24	1,86	3,16

Balans (IFRS)

(in euro x 1.000)	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Vaste activa	7.028.755	6.990.506	7.228.891
Immateriële vaste activa	1.024	860	760
Vastgoedbeleggingen	6.391.878	6.351.916	6.593.586
Andere materiële vaste activa	167.763	166.351	187.611
Financiële vaste activa	171.597	169.308	158.663
Handelsvorderingen en andere vaste activa	2.752	5.098	5.352
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	293.741	296.973	282.920
Vlottende activa	77.152	63.342	166.508
Activa bestemd voor verkoop	0	8.624	10
Handelsvorderingen	20.506	14.814	13.597
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	33.828	22.657	135.464
Kas en kasequivalenten	9.848	8.040	7.736
Overlopende rekeningen	12.970	9.206	9.700
Totaal activa	7.105.908	7.053.848	7.395.399

(in euro x 1.000)	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022
Eigen vermogen	4.267.100	4.347.951	4.273.669
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.190.567	4.273.375	4.199.486
Kapitaal	218.444	215.006	201.050
Uitgiftepremies	1.737.790	1.660.132	1.324.592
Reserves	2.185.600	2.046.525	2.085.191
Nettoresultaat van het boekjaar	48.733	351.711	588.653
II. Minderheidsbelangen	76.534	74.576	74.182
Verplichtingen	2.838.807	2.705.896	3.121.730
I. Langlopende verplichtingen	2.409.979	2.387.202	2.640.487
Voorzieningen	160	160	160
Langlopende financiële schulden	2.298.899	2.221.997	2.388.448
Andere langlopende financiële verplichtingen	56.689	52.359	50.112
Handelsschulden en andere langlopende schulden	6.539	5.143	5.221
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	47.693	107.544	196.545
II. Kortlopende verplichtingen	428.828	318.694	481.243
Kortlopende financiële schulden	300.423	179.904	361.997
Andere kortlopende financiële verplichtingen	189	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	72.442	88.572	79.818
Andere kortlopende verplichtingen	7.486	9.158	7.546
Overlopende rekeningen	48.288	40.877	31.699
Totaal passiva	7.105.908	7.053.848	7.395.399

Kasstroomoverzicht (IFRS)

in euro (x 1.000)	9M 2023	9M 2022
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	8.040	9.230
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	212.522	282.378
Nettoresultaat	51.120	599.227
Belastingen ¹	-60.504	61.334
Netto-interestkosten	30.101	31.457
Financiële inkomsten	-830	-302
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	1.642	-386
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	21.529	691.328
Variaties reële waarde financiële derivaten	16.341	-195.319
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	190.664	-250.877
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnname) op vaste activa	7.818	6.142
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.581	-35.219
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-9.599	-15.414
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	209.805	-490.687
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal	-18.811	81.737
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-253.530	-590.864
Investeringsactiviteiten	-247.240	-361.939
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-230.105	-326.488
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-25.433
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-17.135	-10.019
Verkopen	8.232	7.405
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	8.232	7.405
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-14.522	-236.330
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-20.630	-237.550
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	6.108	1.219
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	42.815	306.992
Opname van leningen	762.524	1.215.121
Terugbetaling van leningen	-566.122	-716.223
Betaalde dividenden²	-127.346	-163.620
Kapitaalverhoging	0	0
Betaalde interesten	-27.799	-29.734
Ontvangen dividenden	1.558	1.447
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	1.808	-1.494
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	9.848	7.736

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

2 Het betreft hier enkel de cash-out: in 2023 werd immers een keuzedividend aangeboden waarbij 54% van de aandeelhouders koos voor een uitbetaling van het dividend in aandelen in plaats van in cash.

7. Bijlagen

1. EPRA Performance measures

EPRA-winst

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

in euro (x 1.000)	9M 2023	9M 2022
Winst per IFRS-resultatenrekening	48.733	588.653
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	197.135	-245.956
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	190.664	-250.877
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	6.471	4.922
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	1.642	-386
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	16.779	-198.711
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	-57.407	52.459
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	14.388	-25.357
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	-3.570	5.213
EPRA-winst	217.700	175.915
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	205.550.773	186.008.397
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,06	0,95

EPRA NAV-indicatoren

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

- EPRA NRV: het doel van deze indicator is om weer te geven wat nodig zou zijn om de vennootschap opnieuw samen te stellen via de investeringsmarkten op basis van de huidige kapitaal- en financieringsstructuur, inclusief real estate transfer taxes.
- EPRA NTA: dit is de NAV die werd aangepast zodat ze ook vastgoed en overige investeringen tegen hun reële waarde omvat en die bepaalde posten uitsluit die naar verwachting geen vaste vorm zullen krijgen in een bedrijfsmodel met vastgoedbeleggingen op lange termijn.
- EPRA NDV: de EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.

in euro (x 1.000)	30.09.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.190.567	4.190.567	4.190.567	4.273.375	4.273.375	4.273.375
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,2	20,2	20,2	20,9	20,9	20,9
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.190.567	4.190.567	4.190.567	4.273.375	4.273.375	4.273.375
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	45.251	45.251		114.066	114.066	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-163.632	-163.632		-162.196	-162.196	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.024			-860	
Subtotaal	4.072.186	4.071.162	4.190.567	4.225.245	4.224.384	4.273.375
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			178.453			180.983
(XI) Real estate transfer tax	392.522			389.740		
NAV	4.464.708	4.071.162	4.369.019	4.614.985	4.224.384	4.454.358
Aantal aandelen	207.317.492	207.317.492	207.317.492	203.980.363	203.980.363	203.980.363
NAV/aandeel (in euro)	21,5	19,6	21,1	22,6	20,7	21,8

EPRA-kostratio

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

in euro (x 1.000)		9M 2023	FY 2022
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-28.290	-32.837
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-802	-882
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-3.592	-4.172
	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	-10.572	-11.705
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-13.324	-16.078
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	1.033	1.227
V.	Operationele kosten van joint ventures	-413	-499
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	227	283
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.780	2.231
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -25.662	-29.595
IX.	Directe leegstandskosten	547	1.055
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -25.115	-28.540
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	249.317	293.250
	Min nettohuur concessiegronden	-1.679	-1.952
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	3.862	3.857
	Min nettohuur concessiegronden	-183	-200
	Brutohuurinkomsten	C 251.316	294.955
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 10,2%	10,0%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 10,0%	9,7%

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)		30.09.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.391.878	6.351.916
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		156.877	131.286
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-507.262	-624.019
Afgewerkte vastgoedportefeuille		6.041.493	5.859.182
Toelage voor geraamde aankoopkosten		368.496	357.455
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.409.989	6.216.637
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		356.075	329.045
Vastgoedkosten		-18.120	-15.246
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	337.955	313.799
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	337.955	313.799
EPRA NIY	B/A	5,3%	5,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,3%	5,0%

EPRA LTV

Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen. De EPRA LTV wordt berekend door de schulden te delen door de marktwaarde van het vastgoed en de zonnepanelen.

in euro (x 1.000)	30.09.2023					31.12.2022				
	Proportionele consolidatie					Proportionele consolidatie				
	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
Inclusief:										
Leningen van financiële instellingen	1.654.444	67.256		-93.745	1.627.955	1.426.195	50.435		-88.068	1.388.562
Commercial paper	137.750				137.750	168.850				168.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	807.128				807.128	806.855				806.855
Derivaten voor vreemde valuta	-3.604				-3.604	-2.585				-2.585
Netto (handels)schulden	64.923	2.428		-749	66.602	91.975	2.850		-2.120	92.705
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0				0	0				0
Rekeningen courant (eigenvermogenskenmerken)	0				0	0				0
Exclusief:										
Kas en kasequivalenten	-9.848	-1.364		496	-10.716	-8.040	-384		516	-7.908
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-94.646				-94.646	-87.847				-87.847
Netto schulden	A	2.556.147	68.320	0	-93.998	2.395.403	52.901	0	-89.672	2.358.633
Inclusief:										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	6.148.399	137.998		-165.299	6.121.099	6.010.767	102.799		-156.855	5.956.711
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	608			608	8.624	314			8.938
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	180.208	3.296		-7.593	175.912	279.994	17.579		-9.350	288.222
Immateriële activa	1.024	3.145		-1	4.169	860	3.082		-2	3.940
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	4.279				4.279	4.199				4.199
Zonnepanelen	160.697	11.051		-3.450	168.298	160.636	3.269		-3.450	160.455
Totale portefeuille	B	6.494.609	156.098	0	-176.343	6.465.081	127.042	0	-169.658	6.422.465
Loan-to-value	A/B	39,4%			39,1%	37,1%				36,7%

2. Alternative Performance Measures

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

Dit betreft de gerealiseerde en niet-gerealiseerde meer- of minwaarden ten opzichte van de waardering van de vastgoeddeskundige per einde van het vorige boekjaar, met inbegrip van de effectieve of latente meerwaardebelasting die verschuldigd is, inclusief het proportionele deel van WDP in de portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures en exclusief minderheidsbelangen.

in euro (x 1.000)	9M 2023	9M 2022
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-190.664	250.877
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.642	386
Latente belasting op portefeuilleresultaat	57.407	-52.459
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-14.303	25.349
Resultaat op de portefeuille	-149.201	224.153
Minderheidsbelangen	3.397	-5.271
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-145.804	218.882

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

in euro (x 1.000)	9M 2023	9M 2022	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	216.637	204.331	6,0%
Projecten	26.642	11.281	n.r.
Aankopen	9.850	3.415	n.r.
Verkopen	208	703	n.r.
Totaal	253.337	219.731	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-3.862	-2.917	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	249.476	216.813	n.r.

Gemiddelde kost van de schuld

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

in euro (x 1.000)	9M 2023	FY 2022
Financieel resultaat (IFRS)	-47.777	176.642
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16.341	-220.091
Geactiveerde intercalaire intresten	-5.374	-5.754
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	2.335	2.780
Overige financiële kosten en opbrengsten	-793	-1.437
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-1.162	-339
Effectieve financiële lasten	A -36.431	-42.758
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.516.068	2.475.410
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	50.651	40.979
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.566.719	2.105.685
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B 1,9%	2,0%

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van financiële instrumenten)

Dit is het financieel resultaat conform IFRS exclusief variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva, en geeft de werkelijke financieringskosten van de vennootschap weer.

in euro (x 1.000)	9M 2023	9M 2022
Financieel resultaat	-47.777	162.833
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	16.341	-195.319
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-31.436	-32.486

Operationele marge

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

in euro (x 1.000)	9M 2023	9M 2022
Vastgoedresultaat (IFRS)	265.647	236.188
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	241.751	216.167
Operationele marge	91,0%	91,5%

Hedge ratio

De hedge ratio wijst op het percentage van schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedekt tegen schommelingen in de rente door afgeleide financiële producten. Deze economische parameter is geen verplichte parameter onder de GVV-Wet.

in euro (x 1.000)		30.09.2023	31.12.2022
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.757.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		1.105.697	1.071.328
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	2.863.121	2.388.753
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.599.322	2.401.901
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		67.256	49.959
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.666.578	2.451.859
Hedge ratio	A/B	107,4%	97,4%

Schuldgraad

in euro (x 1.000)

	30.09.2023	30.09.2023	31.12.2022	31.12.2022
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.838.807	2.946.437	2.705.896	2.787.834
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	47.693	62.340	107.544	121.396
- 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	48.288	48.811	40.877	41.493
Totale schuldenlast	A	2.742.666	2.835.125	2.557.315
Totale activa van de balans	7.105.908	7.213.538	7.053.848	7.135.786
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	163.632	163.632	162.196	162.196
Totaal activa	B	6.942.276	7.049.906	6.973.590
Schuldratio	A/B	39,5%	40,2%	37,1%

Loan-to-value

De loan-to-value bekomt men vanuit de IFRS-rekeningen door de netto financiële schulden te delen door de som van de reële waarde van de vastgoedportefeuille, de reële waarde van de zonnepanelen en financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures.

in euro (x 1.000)

		30.09.2023	31.12.2022
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.599.322	2.401.901
Kas en kasequivalenten		-9.848	-8.040
Netto financiële schulden	A	2.589.474	2.393.860
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.328.608	6.299.386
Reële waarde van de zonnepanelen		160.697	160.636
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		301.930	304.085
Totale portefeuille	B	6.791.235	6.764.107
Loan-to-value	A/B	38,1%	35,4%

Net debt / EBITDA (adjusted)

De net debt / EBITDA (adjusted) wordt als volgt berekend op basis van de proportionele accounts (waarbij de joint ventures van WDP voor hun deelnemingspercentage worden opgenomen): in de noemer de genormaliseerde EBITDA van de afgelopen twaalf maanden en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei; in de teller de netto financiële schulden gecorrigeerd voor de projecten in uitvoering vermenigvuldigd met de loan-to-value van de groep (aangezien deze projecten nog geen huurinkomsten genereren maar reeds (gedeeltelijk) worden gefinancierd op de balans). Voor geassocieerde vennootschappen worden enkel de dividenden in rekening gebracht.

in euro (x 1.000)		30.09.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.599.322	2.401.901
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-9.848	-8.040
Net debt (IFRS)	A	2.589.474	2.393.860
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	308.812	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		8.613	7.255
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		3.693	1.918
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		3.556	3.375
EBITDA (IFRS)	C	324.674	297.134
Net debt / EBITDA	A/C	8,0x	8,1x

in euro (x 1.000)		30.09.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.666.578	2.451.859
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-11.212	-8.424
Net debt (proportioneel)	A	2.655.366	2.443.435
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-70.870	-106.501
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.653	-1.503
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.582.844	2.335.431
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	308.812	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		8.613	7.255
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		5.696	3.259
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		3.556	3.375
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	326.677	298.474
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		33.671	29.235
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	360.348	327.709
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,2x	7,1x

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 organische groei (zoals indexatie) en 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 ruim 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

8. Disclaimer

Warehouses De Pauw NV, kortweg WDP, met zijn kantoor gevestigd in Blakebergen 15, 1861 Wolveterm (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.