



HALFJAARVERSLAG 2022

Gereguleerde informatie

Vrijdag 29 juli 2022



www.wdp.eu

Halfjaarverslag 2022

- **EPRA-winst per aandeel:** 0,62 euro over H1 2022, een stijging met 15% jaar-op-jaar.
- **Goede start nieuw groeiplan 2022-25:** geïdentificeerd investeringsvolume van 265 miljoen euro gedurende de eerste jaarmidde van 2022, aangevuld met 10%-participatie in het Zweedse Catena.
- **Solide marktdynamiek:** ook in een turbulente macro-economische en geopolitieke omgeving blijft de logistieke sector fundamenteel gezond met aanhoudende vraag in de breedte overheen de verschillende sectoren.
- **Sterke positionering in volatiele macro-omgeving:** robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain, met inflatiebestendig cashflow profiel.
- **Verhoging guidance:** WDP verwacht een EPRA-winst per aandeel voor 2022 van 1,25 euro (voorheen minstens 1,20 euro), een stijging met +14% tegenover 2021 (voorheen minstens +9%).

H1 2022 in het kort

- **EPRA-winst:** 114,6 miljoen euro over H1 2022, met name een stijging met 18% in vergelijking met dezelfde periode in 2021 (97,0 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over H1 2022 bedraagt 0,62 euro, een stijging met 15% tegenover 0,54 euro in 2021. Dit is beter dan initieel verwacht, gedreven door de stijgende indexatie van de huurcontracten, de nieuw gerealiseerde acquisities alsook enkele eenmalige opbrengsten.
- **Bezettingsgraad en directe vastgoedmarkt:** met 98,9% op 30 juni 2022 (98,5% per 31 december 2021) is de portefeuille quasi volledig verhuurd. Dit is gedreven door een zeer gezonde marktdynamiek, waarbij er een aanhoudende vraag blijft overheen de sectoren (aan de in- en outbound van de supply chain). Dit leidt tot verdere opwaartse druk op de markthuren.
- **Portefeuille:** herwaardering van +267,1 miljoen euro (Q2 2022: 138 miljoen euro) of +4,2% over de eerste jaarhelft van 2022, gedreven door een toename van de geschatte markthuuraarden (+4% year-to-date) alsook door latente meerwaarden op de projecten.
- **Balans:** de loan-to-value op 30 juni 2022 bedraagt 38,7% tegenover 36,7% per 31 december 2021, gedreven door de groei van de portefeuille en de betaling van het dividend in mei 2022. De net debt / EBITDA (adjusted) bedraagt 8,5x. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van minstens 24 maanden met ruim 1,0 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen. Bovendien zijn 92% van de schulden ingedekt tegen stijgende rente.
- **Groeiplan 2022-25:** gedurende de eerste jaarhelft van 2022 kon een investeringsvolume van circa 265 miljoen euro worden geïdentificeerd (Q2 2022: 165 miljoen euro), bestaande uit zowel nieuwe projecten en gronden als aankopen van bestaande gebouwen alsook met inbegrip van de uitkoop van de partner in de Duitse joint venture WVI voor 45 miljoen euro. Daarnaast verwierf WDP een participatie van 10% in het Zweedse Catena voor 230 miljoen euro.

Ondanks de huidige combinatie van verhoogde marktvolatiliteit, een verzwakkende macro-economische outlook, een stijgend renteklimaat inclusief gewijzigde rentecyclus en de verhoogde geopolitieke spanningen, blijft WDP nog veel kansen zien in de markt. Dit op basis van de blijvende mogelijkheden binnen de bestaande portefeuille, nieuwe ontwikkel- en aankoopopportunities, en de opschaling van de Energy as a business-strategie, geruggensteund door een solide financieringsbasis.

- **Nieuwe financiering:** WDP heeft midden april 2022 met succes 500 miljoen euro aan green unsecured notes via US private placement geplaatst. De effectieve rente voor deze obligaties met een looptijd van tien jaar bedraagt 1,52% (inclusief pre-hedge). Deze transactie beklemtoont het sterke krediet- en ESG-profiel van de onderneming. Bijkomend kon WDP een bedrag van circa 75 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen.
- **Strategisch partnership met Catena:** participatie die werd gerealiseerd begin april 2022. 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 en op die manier de goederenstromen van hun klanten te optimaliseren. Joost Uwents, CEO van WDP, werd bovendien benoemd als bestuurder in de raad van bestuur van Catena.

- **Verwerving aandelen VIB Vermögen in WVI:** na de uitkoop van de partner in de Duitse joint venture WVI, zal deze entiteit vanaf 1 juli 2022 als een 100% dochtervennootschap (WDP Deutschland) volledig geconsolideerd worden. Deze transactie onderschrijft WDP's ambitie voor verdere uitbouw in Duitsland, zoals bevestigd door de doelstellingen binnen het groeiplan 2022-25.
- **Waardecreatie en ESG:** WDP lanceerde begin 2022 zijn Climate Action Plan dat een net-zero emissie beoogt doorheen zijn volledige waardeketen. WDP kan hierbij rekenen op validatie door SBTi.¹ Ook werden sociale acties ondernomen inzake corporate citizenship en stakeholder engagement.
- **Vooruitzichten 2022:** WDP verhoogt de verwachting voor de EPRA-winst per aandeel voor 2022 naar 1,25 euro (voorheen minstens 1,20 euro), een stijging met +14% jaar-op-jaar (voorheen minstens +9%). Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2022 (uitbetaalbaar in 2023) van 1,00 euro bruto per aandeel. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiel macro-economisch en renteklimaat.

¹ 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.

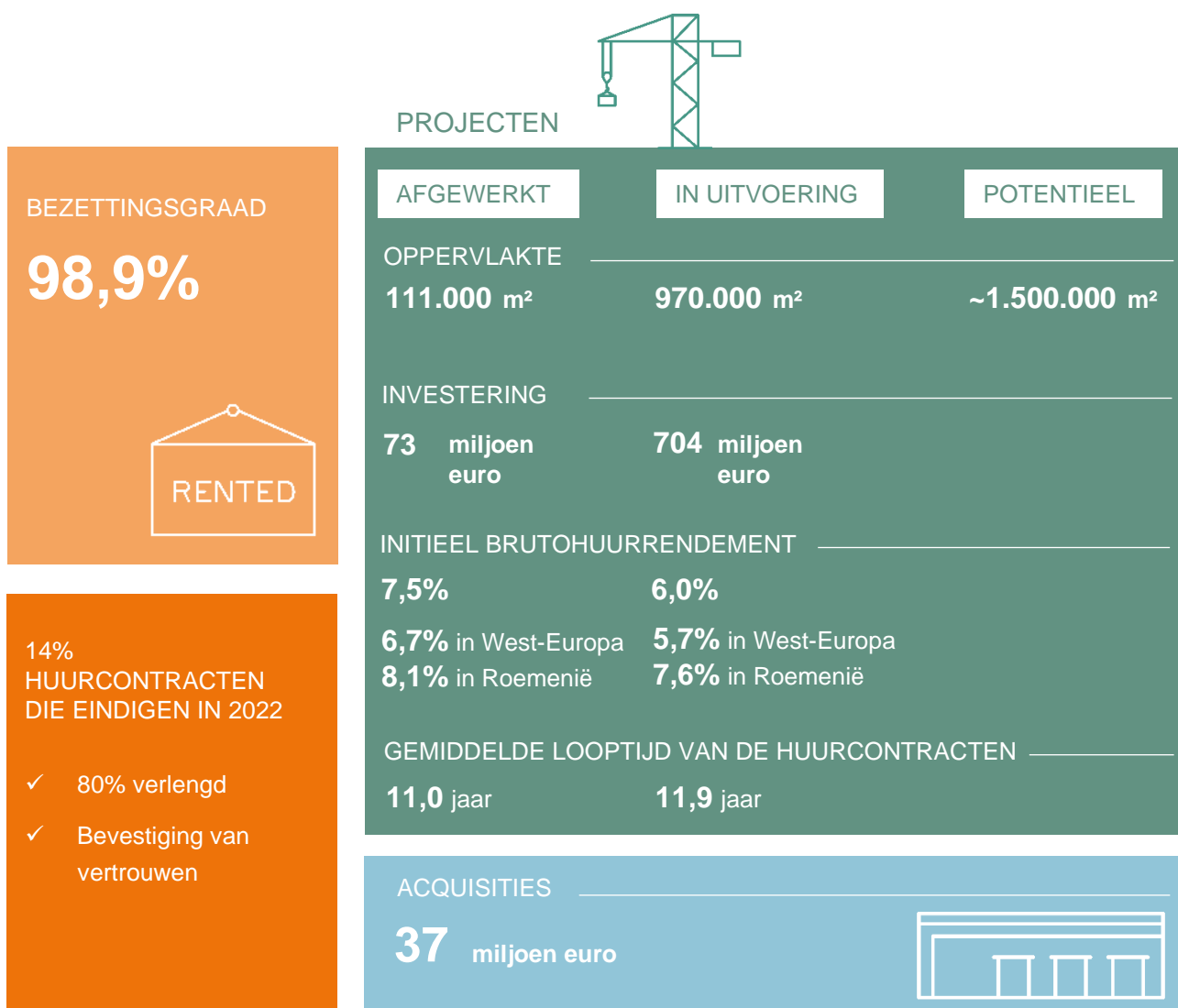
Verklaring bij het halfjaarverslag

Tony De Pauw en Joost Uwents, beiden gedelegeerd bestuurder en co-CEO, verklaren in naam van de Raad van Bestuur, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hen bekend dat:

- de verkorte tussentijdse financiële staten, opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van WDP en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat;
- het tussentijds verslag een getrouw overzicht geeft van de belangrijke gebeurtenissen die zich tijdens de eerste zes maanden van het lopende boekjaar voordeden, het effect daarvan op de verkorte financiële staten, de belangrijkste risicofactoren en onzekerheden ten aanzien van de nog komende maanden van het boekjaar, evenals de voornaamste transacties tussen de verbonden partijen en hun eventuele uitwerking op de verkorte financiële overzichten indien deze transacties materiële gevolgen hebben gehad of konden hebben voor de financiële positie of resultaten van WDP in de eerste zes maanden van het lopende boekjaar.

WDP in 2022 – Overzicht van de eerste jaarhelft

1. Operationele activiteiten



1.1. Acquisities en desinvesteringen

1.1.1. Aankopen

In de loop van de eerste jaarhelft van 2022 konden acquisities – een combinatie van bestaande sites en additionele grondposities – worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van circa 37 miljoen euro². 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 7,7%.³

1.1.2. Aankopen die in de loop van de eerste jaarhelft van 2022 werden gerealiseerd⁴

Nederland

's-Hertogenbosch

Aankoop van een logistieke site gehuurd door meubelfabrikant Fatboy, goed voor ruim 5.600 m² aan bebouwde oppervlakte. Fatboy huurt deze locatie verder voor een periode van vijf jaar.

Roemenië

Popesti Leordeni

Grondpotentieel voor circa 65.000 m² aan bebouwde oppervlakte, gelegen in de regio Boekarest.

Arad

Aankoop van een business park (in totaal ruim 42.000 m²) in het westen van Roemenië, op een strategisch knooppunt met buurland Hongarije. Deze brownfieldrealisatie – waarbij een verouderde fabrieksite werd geconverteerd naar een bedrijvenpark – is uiterst geschikt voor urban logistics activiteiten aan de rand van een groeiende woonwijk nabij het centrum van de stad.

Project North

Sale-and-rent-back van de bestaande gebouwen van enerzijds meubelfabrikant Taparo in Târgo Lapus en anderzijds Tectex, leverancier van industrieel textiel voor healthcare, in Baia Mare, goed voor een oppervlakte van in totaal ruim 32.000 m² en een investering van 16 miljoen euro. De looptijd van de huurcontracten betreft respectievelijk twintig en vijftien jaar. De verwerving van de site voor Taparo wordt bovendien gecombineerd met een nieuwbouwproject ter uitbreiding.⁵

² De betaling van 27 miljoen euro staat ingepland in de loop van de tweede jaarhelft van 2022.

³ Exclusief grondreserve.

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

⁵ Zie 1.3. *Projecten in uitvoering*.

1.2. Projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2022 werden afgewerkt

WDP kon in de loop van de eerste jaarhelft van 2022 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van ruim 111.000 m². Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 7,5%⁶, met een investeringsbedrag van circa 73 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11,0 jaar.

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
2019-23					
BE	Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE	Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE				10.000	9
2019-23					
DE	Gelsenkirchen	Dokas / Imperial	2Q22	46.000	13
DE				46.000	13
2019-23					
NL	Breda	Helmer	1Q22	13.000	10
NL	Breda	Nassau Sneltransport Breda	2Q22	1.500	3
NL				14.500	13
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				40.750	39
Totaal				111.250	73



⁶ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,7% in West-Europa en 8,1% in Roemenië.

1.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht voor het totaal van de projecten in uitvoering van circa 704 miljoen euro⁷, met een totale oppervlakte van ongeveer 970.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,0%.⁸ Deze pipeline is 90% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11,9 jaar.

1.3.1. Projecten die in de loop van het tweede kwartaal van 2022 werden geïdentificeerd⁹

België

Genk, Bosdel

Realisatie van een nieuwbouwmagazijn met een totale bebouwde oppervlakte van circa 30.000 m². Na oplevering – voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2025 – is de ruimte verhuurd voor een periode van twintig jaar. WDP gaat hiervoor uit van een investeringsbedrag van ruim 29 miljoen euro.

Gent

Uitbreiding van deze multimodale locatie in de Gentse haven voor USelect – goed voor een investering van circa 9 miljoen euro. Na oplevering (voorzien Q2 2023) zal de drankenspecialist kunnen beschikken over een nieuw pand van meer dan 11.600 m² op basis van een huurcontract van vijftien jaar.

Luik, Trilogiport

Nieuw distributiecentrum in het trimodale knooppunt te Luik voor een Europees transportbedrijf dat intekent op een huurovereenkomst van negen jaar. WDP zal er in totaal ruim 34.400 m² ontwikkelen op basis van een investeringsbudget van ruim 21 miljoen euro. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2023.

Nederland

Zwolle

In functie van de groei van zijn activiteiten, zal een healthcare producent een warehouse openen in een door WDP nieuw te ontwikkelen distributiecentrum van circa 18.000 m² (oplevering voorzien in het derde kwartaal van 2024). De locatie wordt voor een periode van vijftien jaar gehuurd. Het investeringsbudget betreft circa 25 miljoen euro.

Roemenië

Roman

Uitbreiding van de bestaande WDP-locatie met een oppervlakte van ruim 5.700 m². WDP investeert hiervoor ongeveer 6 miljoen euro en voorziet de oplevering ervan tegen het einde van 2022.

⁷ Waarvan nog een bedrag van 423 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

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

⁹ 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 50% voor Duitsland).

Târgu Lapus

In het kader van de transactie Project North¹⁰, gaat WDP van start met de uitbreiding van de verworven site voor Taparo. Het nieuw te ontwikkelen pand omvat circa 15.000 m² aan bebouwde oppervlakte op basis van een investering van circa 6 miljoen euro. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2023. Taparo gaat hiervoor een huurengagement van twintig jaar aan (in lijn met de huurperiode van het bestaande pand).

¹⁰ Zie 1.1.2. Aankopen die in de loop van de eerste jaarmidde van 2022 werden gerealiseerd.

1.3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering¹¹

Locatie	Type	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	Voorverhuurd	Verwacht rendement
2019-23							
BE	Antwerp Region	Nieuwbouw	Fully let	4Q23	4.152	11	100%
BE	Bornem	Nieuwbouw	Fully let	3Q23	19.200	27	100%
BE	Courcelles, rue de Liège 25	Nieuwbouw	DHL	2Q23	2.885	6	100%
BE	Gent	Nieuwbouw	Sligro	2Q23	21.127	15	100%
BE	WDPort of Ghent	Nieuwbouw	X2O Badkamers / Exterioo	1Q23	150.000	23	100%
2022-25							
BE	Genk, Bosdel	Nieuwbouw	Fully let	1Q25	30.000	29	100%
BE	Gent	Nieuwbouw	Uselect	2Q23	11.590	9	100%
BE	Liège - Trilogiport	Nieuwbouw	Logistics service provider	2Q23	34.457	21	100%
BE					273.411	141	100%
2019-23							
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Nieuwbouw	Multi-tenant	4Q22	25.000	13	100%
LU	Contern	Nieuwbouw	DB Schenker + in commercialisation	2Q23	15.000	10	60%
LU					40.000	23	83%
2019-23							
NL	Amsterdam, Hornweg	Nieuwbouw	Dynalogic	4Q22	13.700	11	100%
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Herontwikkeling	Fully let	2Q23	26.700	24	100%
NL	Bleiswijk	Nieuwbouw	Mastermate + in commercialisation	3Q22	17.200	13	74%
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Herontwikkeling	Lidl	2Q23	31.000	22	100%
NL	Breda, The Bay	Herontwikkeling	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	3Q22	47.860	48	70%
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	Herontwikkeling	De Jong Verpakking	1Q23	83.000	54	100%
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	Nieuwbouw	In commercialisation	3Q23	29.500	29	0%
NL	Oss, Keltenweg	Nieuwbouw	Movianto	4Q22	13.500	12	100%
NL	Veghel	Nieuwbouw	Alloga / Alliance Healthcare	3Q22	71.000	68	100%
NL	Zoetermeer	Nieuwbouw	Leen Menken Foodservice Logistics	4Q22	6.000	9	100%
NL	Zuid-Limburg	Nieuwbouw	Fully let	1Q23	31.000	24	100%
NL	Zwolle	Nieuwbouw	wehkamp	2Q23	33.000	26	100%
NL	Zwolle	Nieuwbouw	E-commerce project	4Q23	21.000	25	100%
2022-25							
NL	Breda	Nieuwbouw	In commercialisation	2Q24	25.768	20	25%
NL	Hasselt	Nieuwbouw	Scania	4Q22	7.000	6	100%

¹¹ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor Duitsland en 29% voor WDPort of Ghent Big Box – X²O Badkamers / Exterioo). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

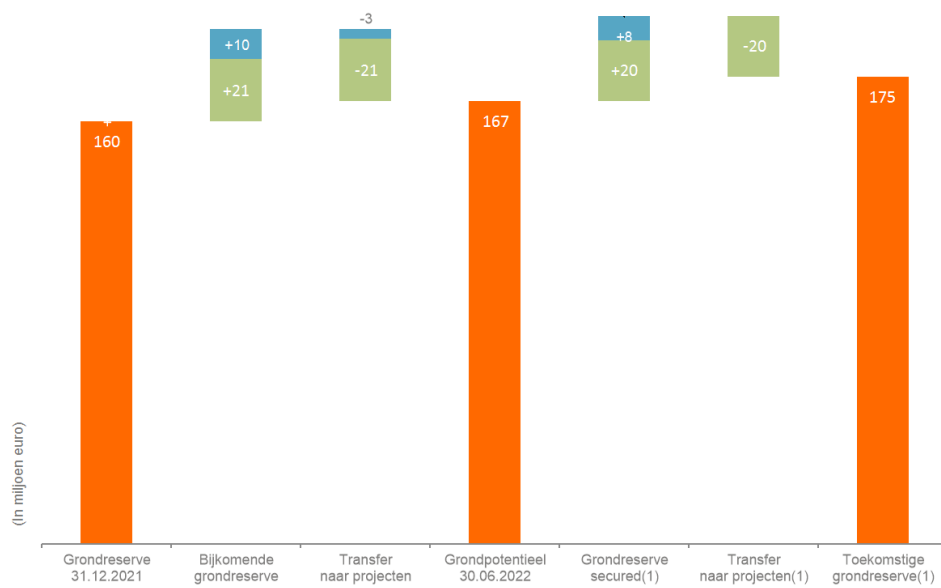
NL	Veghel	Nieuwbouw	Alliance Health Care	3Q23	16.000	19	100%	
NL	Zwolle	Nieuwbouw	Fully let	3Q24	18.000	25	100%	
NL					491.228	434	86%	
	2019-23							
RO	Slatina	Nieuwbouw	Pirelli	1Q23	25.000	15	100%	
RO	Timisoara	Nieuwbouw	Profi	3Q22	57.000	38	100%	
	2022-25							
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Nieuwbouw	Fully let	3Q22	4.780	4	100%	
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Nieuwbouw	Fully let	1Q23	47.266	30	100%	
RO	Roman	Nieuwbouw	In commercialisation	4Q22	5.725	6	0%	
RO	Târgu Lapus	Nieuwbouw	Taparo	2Q23	14.656	6	100%	
RO	Timisoara	Nieuwbouw	Bulung	3Q23	9.773	7	100%	
RO					164.200	106	94%	
Totaal					968.839	704	90%	6,0%

Voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, werd geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Van het totale investeringsvolume van 704 miljoen euro, diende per 30 juni 2022 nog 423 miljoen euro te worden geïnvesteerd.



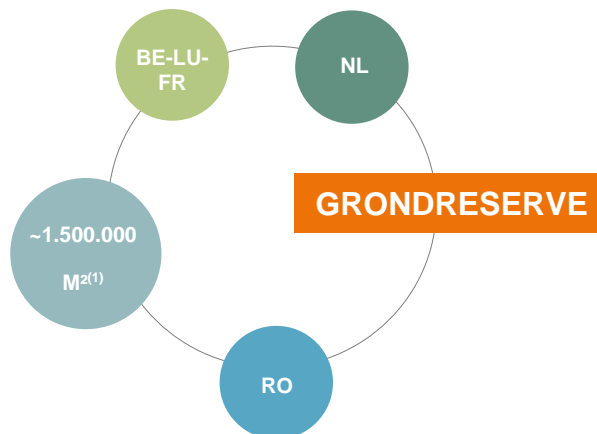
1.4. Verder potentieel

Continue aanvulling van het grondpotentieel



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

(1) Nog niet opgenomen in de balans



(1) Potentieel aan bebouwbare oppervlakte.

1.5. Strategisch partnership met Catena¹²

WDP Invest NV, 100% dochteronderneming van WDP, heeft ingeschreven op een directe uitgifte van 4.122.676 aandelen in Catena AB aan een uitgifteprijs van 526,00 Zweedse kroon per aandeel, hetgeen heeft geresulteerd in een participatie van 9,09% in Catena. Vervolgens heeft WDP zijn belang verder opgebouwd tot de beoogde 10%. De totale investeringswaarde bedraagt circa 230 miljoen euro en werd gerealiseerd begin april 2022. Joost Uwents, CEO van WDP, werd ter gelegenheid van de jaarlijkse algemene vergadering van Catena als achtste bestuurder in de raad van bestuur benoemd.

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 en 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.

Catena is een beursgenoteerde vastgoedonderneming die vanuit een principe van langetermijnsamenwerking efficiënte, duurzame logistieke gebouwen ontwikkelt en beheert. Zijn locaties zijn strategisch gelegen ter beleving van de grootste Scandinavische steden en zijn aangepast aan de goederenstromen van vandaag en in de toekomst. Catena beoogt steeds een sterke kasstroomgeneratie via zijn operationele activiteiten met het oog op structurele groei en rendement. Zijn vastgoedportefeuille had een totale waarde van 26,8 miljard Zweedse kroon (circa 2,7 miljard euro) per 30 juni 2022. Catena noteert op NASDAQ Stockholm als Large Cap met een totale marktkapitalisatie van ongeveer 21 miljard Zweedse kroon (circa 2,1 miljard euro).

CATENA

1.6. WDP verwerft de aandelen van VIB Vermögen in WVI

WDP NV – via zijn 100% dochtervennootschap WDP Invest NV – ging in december 2019 een 50/50 joint venture (WVI GmbH) aan met VIB Vermögen AG voor de gezamenlijke uitbreiding van beide bedrijven in Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg.¹³ Naar aanleiding van de in april 2022 gewijzigde aandeelhoudersstructuur van VIB Vermögen AG (waarbij de meerderheid van de aandelen in VIB Vermögen AG werd verworven door DIC Group) en in lijn met de joint venture-overeenkomst, heeft WDP Invest NV een aankoopovereenkomst gesloten voor de verwerving van de aandelen van VIB Vermögen AG in WVI op basis van een waardering van de vastgoedportefeuille van 90 miljoen euro (op 100% basis).¹⁴ Voortaan is WVI GmbH een 100% dochtervennootschap van WDP Invest NV die vanaf 1 juli 2022 volledig geconsolideerd wordt (WDP Deutschland). De overname van de aandelen van VIB Vermögen AG



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

¹³ Zie [persbericht](#) van 19 december 2019.

¹⁴ Zie [persbericht](#) van 6 mei 2022.

door WDP Invest NV 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. Waardecreatie en ESG

2.1. Waardecreatie volgens duidelijke pijlers

In ons streven naar een meer geïntegreerde rapportering met focus op WDP's waardecreatie, hebben we in 2021 vier waardepijlers gedefinieerd: Future logistics, Sustainable growth, Vityally engaged, Impact by responsibility.



Waardecreatie wordt door WDP gegenereerd aan de hand van duidelijk afgelijnde doelstellingen die binnen elk van deze waardepijlers worden geformuleerd en waarvan de impact zowel op kwantitatieve als op kwalitatieve basis wordt gerapporteerd. WDP's ESG-beleid zit vervat in elk van deze waardepijlers, net zoals ook de operationele activiteiten van onze onderneming hierin hun weerslag vinden.

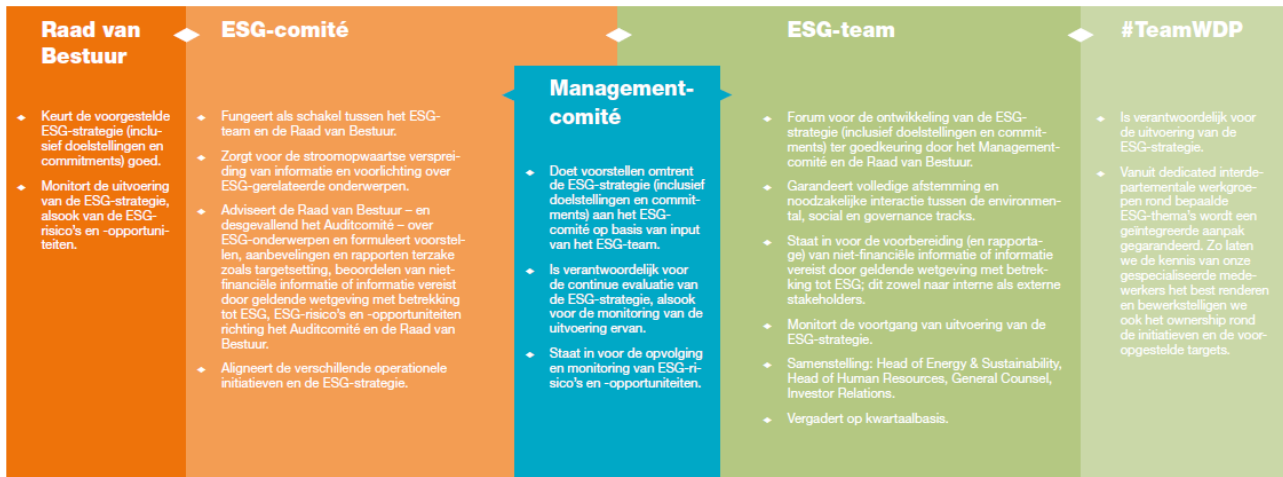
2.2. ESG binnen de Vennootschap en governancestructuur

Om de daadkracht van de ESG-acties en het ownership en de transversale samenwerking binnen #TeamWDP en de volledige organisatie te bewaken, werd het formele beslissingsproces inzake ESG uitgebreid en verder geformaliseerd, voornamelijk door:

- De formele installatie van het **ESG-team** dat een centrale schakel tussen #TeamWDP en het Managementcomité en de Raad van Bestuur vormt. Het is een forum voor de ontwikkeling van de WDP ESG-strategie, garandeert afstemming en interactie tussen de environmental, social en governance tracks en monitort de vooruitgang.

Het ESG-team staat ook in voor de structurering en ondersteuning van de **ESG-taskforces**. Elke taskforce staat in voor de uitwerking van een specifieke topic binnen het WDP ESG-beleid en de rapportage ervan op geregelde tijdstippen.

- Een dedicated **ESG-comité** in de schoot van de Raad van Bestuur als schakel tussen het ESG-team en de Raad van Bestuur. Net als de andere comités binnen de Raad van Bestuur zal het ESG-comité de Raad adviseren over ESG-onderwerpen en voorstellen, aanbevelingen en rapporten terzake formuleren.



2.3. ESG in de loop van de eerste jaarhelft van 2022

2.3.1. WDP 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 opportuniteiten.

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.



		KPI Targets		in 2021
 WDP Energy	Uw energiedienstverlener Toonaangevende rol in transitie naar hernieuwbare energie en optimaal gebruik	100% tegen 2023	WDP electricity procurement green ¹⁵	56%
		250 MWp tegen 2025	Renewable energy capacity	95 MWp
		100% tegen 2025/30	Energy monitoring system ¹⁶ LED coverage ¹⁰	73% 40%
 WDP Decarb+	Kleinere ecologische voetafdruk Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en de milieu-impact naar net zero (scope 1, 2, 3) tegen 2050	Net-zero tegen 2025/30	Scope 1 en 2 ¹⁷	
		Net-zero tegen 2040	Scope 3 leased assets (downstream)	
		Net-zero tegen 2050	Scope 3 capital goods (upstream)	
 WDP Green	Een duurzaam & futureproof WDP Integratie van duurzaamheid in de ontwikkeling, financiering en activiteiten van de Groep	TCFD tegen 2024	Adoption of recommendations ¹⁸	
		>75% tegen 2025	Green certified assets	29%
		>75% tegen 2025	Green financing	36%

2.3.2. Net-zero doelstellingen goedgekeurd door SBTi



De klimaatdoelstellingen die in 2015 in Parijs werden vastgelegd, ambiëren een beperking van de globale temperatuurstijging tot 1,5°C. Het SBTi is een samenwerkingsverband tussen het CDP, het United Nations Global Compact, het World Resources Institute (WRI) en het World Wide Fund for Nature (WWF) en wil bedrijven aanmoedigen om hun koolstofemissie te reduceren en het 1,5°C-scenario te onderschrijven – dit volgens de wetenschappelijk onderbouwde Science Based Targets.

De net-zero doelstellingen binnen WDP Climate Action Plan werden opgezet in lijn met deze Science Based Targets en in die zin door SBTi gevalideerd en goedgekeurd.¹⁹

¹⁵ Voor wat betreft de contracten die WDP in eigen beheer heeft.

¹⁶ Voor relevante gebouwen. 100% coverage in 2025 voor energy monitoring en in 2030 voor LED.

¹⁷ Scope 1 en 2 net-zero target tegen 2025 voor de corporate offices en tegen 2030 voor het car park.

¹⁸ Compliance met TCFD in 2024 (jaarcijfers 2023). Voor wat betreft de andere benchmarks en ratings: zie 2.4. ESG-benchmark performance.

¹⁹ 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.

2.3.3. Green Finance Framework

Het [WDP Green Finance Framework](#) werd geactualiseerd. Dit framework biedt WDP de mogelijkheid om groene projecten te financieren en/of herfinancieren die in aanmerking komen binnen de categorieën Green Buildings, Renewable Energy, Energy Efficiency en Clean Transportation. WDP ontving vanwege het onafhankelijke onderzoeksinstituut CICERO Shades of Green een [second opinion](#) over zijn framework. Op grond van de algemene beoordeling van de projecten die zullen worden gefinancierd en overwegingen aangaande governance en transparantie, classificeerde CICERO het Green Finance Framework van WDP als Medium Green Shading en kende het de governancescore Excellent toe (ten opzichte van de classificatie Light Green en de governancescore Good in 2020). De green bonds die in de eerste jaarhelft van 2022 werden uitgegeven, aligneren met dit Green Finance Framework.²⁰

2.3.4. #WeCare

De oorlog in Oekraïne laat niemand onberoerd. WDP-groep heeft dan ook beslist om de opbrengst van de goedbedoelenacties die in 2022 worden georganiseerd in zowel België, Nederland en Roemenië te schenken aan initiatieven die de Oekraïense vluchtelingen ondersteunen. Gezien de geografische nabijheid van Oekraïne, werd een financiële donatie door WDP-groep gedaan aan twee organisaties in Roemenië, naast donatie van goederen door de medewerkers van de verschillende teams.

2.3.5. Stakeholder engagement bij WDP ESG Materialities

WDP's toegenomen maturiteit inzake ESG en de lancering van het Climate Action Plan nopen tot het herbekijken en aanscherpen van de materialiteitsmatrix.



Deze matrix zal worden opgezet vanuit een dubbele materialiteitsanalyse, waarbij wordt 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 worden alle stakeholdergroepen actief betrokken in workshops en interviews. De geactualiseerde matrix en het activatieprogramma dat eraan gekoppeld is, zullen einde 2022 worden geïmplementeerd.

²⁰ Zie 7. *Beheer van financiële middelen - Financieringsstrategie in de loop van 2022.*

2.4. ESG-benchmark performance

		2019	Score	Ambitie
Standards		Gold	Gold 2021	Gold
	MSCI 	BB Dec 2018	A 2022	A 2023 ev.
Corporate ratings	ISS ESG 	Not Prime D+	Not Prime C- 2021	Prime C 2023 ev.
	 CDP DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES	-	-	Eerste deelname 2022
	Index		First participation	Inclusie DJSI Europe 2021

De Duurzame Ontwikkelingsdoelinden van de Verenigde Naties (SDG's) zijn onze gids. WDP wil bijdragen tot die SDG's die voor de Vennootschap en haar activiteiten het meest relevant worden geacht.



3. Het aandeel

Gegevens per aandeel

	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	186.557.793	184.772.193	174.713.867
Free float	76%	76%	75%
Marktkapitalisatie (in euro)	5.596.733.803	7.793.691.101	4.937.413.881
Verhandeld aantal aandelen	44.576.926	55.353.642	67.393.146
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	12.375.525	7.132.819	6.812.194
Free float velociteit ¹	62,6%	39,3%	51,1%
Beurskoers over de periode			
hoogste	42,2	42,3	31,4
laagste	29,4	26,7	17,0
slot	30,0	42,2	28,3
IFRS NAV ² (in euro)	21,3	19,0	13,5
EPRA NTA (in euro)♦	21,6	20,1	14,3
Uitkeringspercentage	n.r.	81%	83%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	0,62	1,10	1,00
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	0,61	1,08	0,96
Brutodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,88	0,80
Nettodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,62	0,56

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

1 Het verhandeld aantal aandelen gedurende de eerste jaarhelft, gedeeld door het aantal free float aandelen op het einde van deze periode en vervolgens geëxtrapoleerd naar een periode van 12 maanden.

2 IFRS NAV: De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

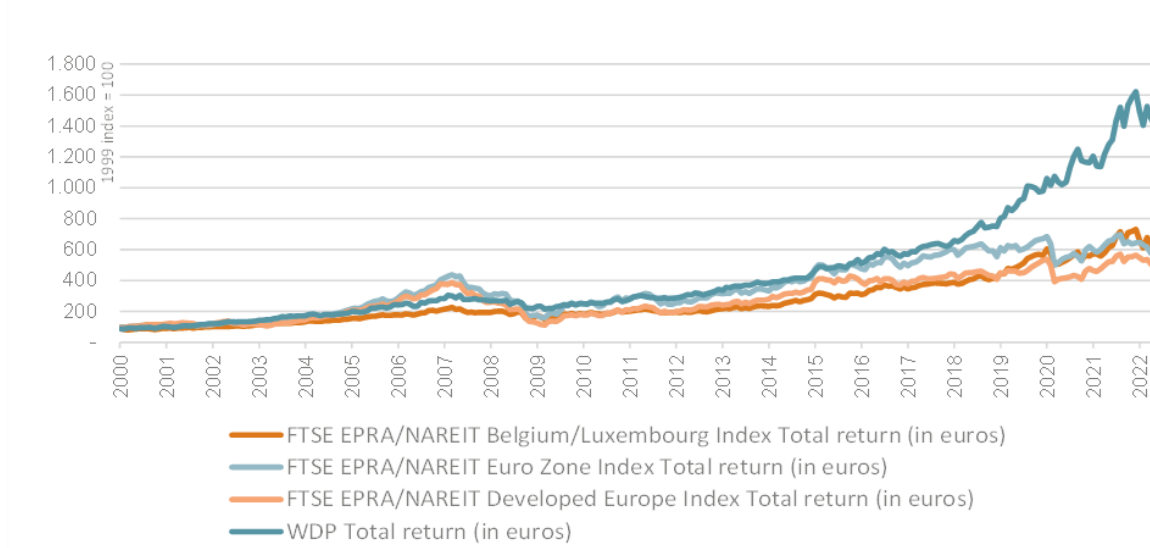
3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.

4 Op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen op het einde van de periode.

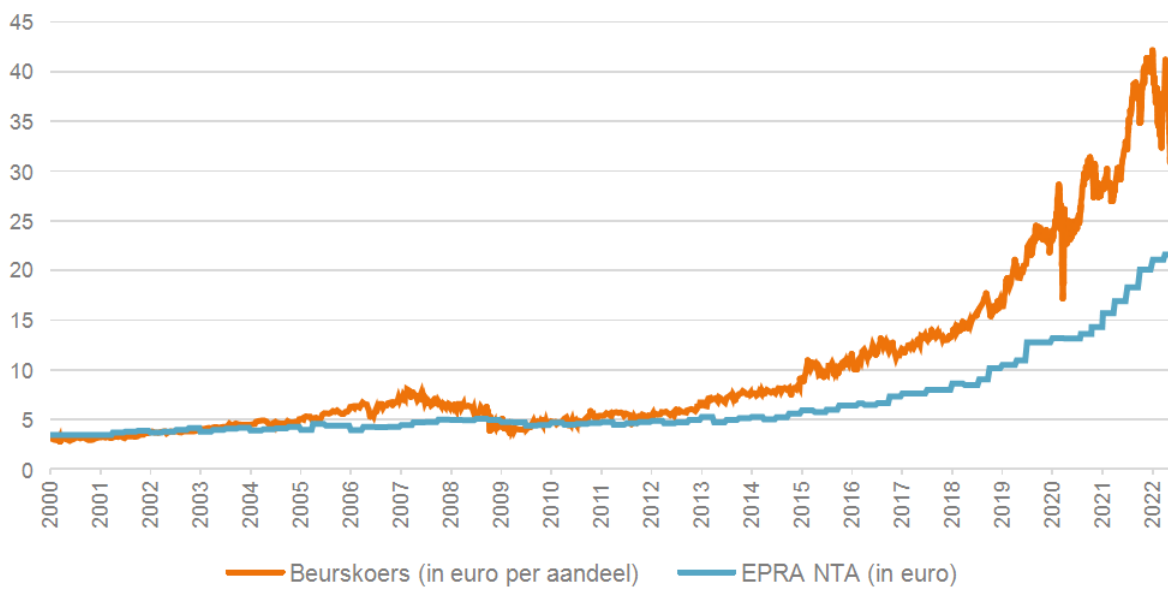
EURONEXT Brussels en Amsterdam
IPO: 28|06|1999
Notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



4. Aandeelhouderschap

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	142.528.747		76,40%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	9.448.417	12.02.2021	5,06%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,54%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	128.341.344	22.06.2022	68,79%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) ³	44.029.046	22.06.2022	23,60%
Totaal aantal aandelen	186.557.793		100,00%

1 Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantieverklaring en rekening houdende met het totaal aantal uitstaande aandelen van WDP.

2 Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

3 De Referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeelde ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaan onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA, zijnde Robert, Tony, Kathleen en Anne De Pauw, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

5. Financiële agenda

19 oktober 2022	Bekendmaking resultaten Q3 2022
27 januari 2023	Bekendmaking jaarresultaten 2022
26 april 2023	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2022
27 april 2023	Ex-date dividend 2022
28 april 2023	Record date dividend 2022

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

6. Financiële resultaten

114,6 miljoen euro ^{+18%}

EPRA-winst

6,6 miljard euro

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

91,5%

Operationele marge

0,62 euro ^{+15%}

EPRA-winst per aandeel

98,9%

Bezettingsgraad

3,1%

Like-for-like huurgroei

5,6 jaar

Gemiddelde looptijd van de huurcontracten

21,6 euro

EPRA NTA per aandeel

6.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-kernprestatie-indicatoren

Geconsolideerde kerncijfers

	30.06.2022	31.12.2021
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.604,3	6.054,3
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	5,1	5,2
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	4,6	4,7
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	5,6	5,8
Bezettingsgraad ³ (in %)	98,9	98,5
Like-for-like huurgroei (in %)♦	3,1	1,4
Operationele marge ⁴ (in %)♦	91,5	91,4
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	38,7	36,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	40,4	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	8,5	7,9
Interest Coverage Ratio ⁵ (in x)	6,1	5,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	2,0
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,4	4,5
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,2	4,6
Hedge ratio (in %)♦	91,9	82,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁶ (in jaren)	6,9	6,3
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	153,8	135,2
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	140,8	123,7
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-20,8	-20,8
EPRA-winst♦	114,6	97,0
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	210,9	321,2
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	133,5	32,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-3,2	0,0
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	455,7	450,7
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	0,62	0,54
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	1,14	1,78
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,72	0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,02	0,00
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	2,46	2,49
IFRS NAV ⁷	21,3	16,0
EPRA NTA♦	21,6	16,9
EPRA NRV♦	23,4	18,3
EPRA NDV♦	21,8	15,9

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

1 Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

2 Inclusief de zonnepanelen die worden meegenomen aan de resterende gewogen gemiddelde looptijd van de groenestroomcertificaten.

3 Berekend in functie van de huurwaarden voor de verhuurde gebouwen en de niet-verhuurde oppervlaktes. Projecten in aanbouw en/of renovatie worden buiten beschouwing gelaten.

4. Op basis van een vergelijking H1 2022 tegenover H1 2021.

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

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

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

EPRA-kernprestatie-indicatoren

30.06.2022 31.12.2021

EPRA NTA (in euro per aandeel)	21,6	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	23,4	21,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	21,8	19,0
EPRA Net Initial Yield (in %)	4,6	4,7
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	4,6	4,7
EPRA-leegstand (in %)	1,1	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,1	10,5
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,8	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.

6.2. Toelichting bij de resultatenrekening

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)	H1 2022	H1 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	141.584	124.429	17.155	13,8%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	435	-435	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	11.685	9.269	2.416	26,1%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	524	1.089	-565	n.r.
Vastgoedresultaat	153.793	135.223	18.570	13,7%
Vastgoedkosten	-6.002	-4.245	-1.757	41,4%
Algemene kosten van de vennootschap	-7.017	-7.319	302	-4,1%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	140.773	123.659	17.114	13,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-20.771	-20.795	24	-0,1%
Belastingen op EPRA-winst	-5.315	-3.776	-1.539	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	0	0	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.377	1.066	2.311	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.462	-3.160	-302	9,6%
EPRA-winst	114.602	96.994	17.608	18,2%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	247.398	370.721	-123.324	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-55	6.410	-6.465	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-51.261	-55.589	4.328	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.364	2.295	17.069	n.r.
Resultaat op de portefeuille	215.447	323.838	-108.391	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.574	-2.647	-1.927	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	210.873	321.191	-110.318	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	130.047	32.515	97.532	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.426	0	3.426	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	133.473	32.515	97.532	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	133.473	32.515	100.958	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.250	421	-3.671	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1	0	1	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-3.249	421	-3.670	n.r.
Minderheidsbelangen	39	-388	426	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-3.211	33	-3.244	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	463.735	456.928	6.807	n.r.
Minderheidsbelangen	-7.998	-6.195	-1.803	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	455.737	450.733	5.004	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	H1 2022	H1 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,62	0,54	0,08	15,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,14	1,78	-0,64	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,72	0,18	0,54	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,02	0,00	-0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	2,46	2,49	-0,04	n.r.
EPRA-winst ²	0,61	0,53	0,09	16,5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	185.517.102	180.861.172	4.655.930	2,6%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	186.557.793	184.003.007	2.554.786	1,4%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Geconsolideerde resultaten

(in euro x 1.000)	Q2 2022	Q2 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	71.345	63.183	8.162	12,9%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	215	-215	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	8.061	6.458	1.604	24,8%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	2.561	4.615	-2.054	n.r.
Vastgoedresultaat	81.967	74.471	7.496	10,1%
Vastgoedkosten	-2.724	-2.050	-674	32,9%
Algemene kosten van de vennootschap	-4.808	-3.706	-1.102	29,7%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	74.435	68.714	5.721	8,3%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.700	-10.290	-411	4,0%
Belastingen op EPRA-winst	-3.263	-2.429	-834	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	0	0	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.915	531	2.383	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.783	-2.119	336	n.r.
EPRA-winst	61.604	54.409	7.195	13,2%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	120.978	261.662	-140.684	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	6.449	-6.449	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-22.079	-36.924	14.846	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	17.576	369	17.207	n.r.
Resultaat op de portefeuille	116.475	231.557	-115.081	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.465	-2.787	-1.678	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	112.011	228.770	-116.759	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	55.779	8.011	47.769	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.426	0	3.426	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	59.205	8.011	51.194	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	59.205	8.011	51.194	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.548	-951	-597	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1	0	1	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.547	-951	-596	n.r.
Minderheidsbelangen	19	19	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.528	-932	-596	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	237.520	295.144	-57.624	n.r.
Minderheidsbelangen	-6.229	-4.887	-1.342	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	231.292	290.257	-58.965	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q2 2022	Q2 2021	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,33	0,30	0,03	11,3%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,60	1,25	-0,65	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,32	0,04	0,27	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,24	1,59	-0,34	n.r.
EPRA-winst ²	0,33	0,30	0,03	11,7%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	185.986.347	182.824.650	3.161.696	1,7%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	186.557.793	184.003.007	2.554.786	1,4%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

6.2.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 153,8 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2022, een stijging met 13,7% tegenover vorig jaar (135,2 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2021-22, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 3,1%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten. WDP ziet deze like-for-like huurgroei (opgesplitst als 2,0% in Q1 en 4,0% in Q2) verder versnellen doorheen het jaar, naarmate de huurcontracten verder geïndexeerd worden.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 11,7 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 9,3 miljoen euro vorig jaar, zowel op basis van een hoger geïnstalleerd vermogen als op organische basis als gevolg van hogere instraling en elektriciteitsprijzen.

De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten enkele niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van circa 4 miljoen euro.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Duitsland ¹
I. Huurinkomsten	43.944	64.718	3.636	29.563	141.860	1.586	462
III. Met verhuur verbonden kosten ²	60	166	-208	-295	-276	-5	0
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	44.005	64.883	3.428	29.268	141.584	1.581	462

¹ Voor Luxemburg (55%) en Duitsland (50%) wordt het proportionele deel van WDP in de huurinkomsten weergegeven.

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

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 140,8 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2022, een stijging met 13,8% tegenover dezelfde periode vorig jaar (123,7 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen samen 13,0 miljoen euro over H1 2022, een stijging jaar-op-jaar in lijn met de groei van de portefeuille. De operationele marge blijft hoog op 91,5%.

6.2.3. 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 -20,8 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2022, stabiel tegenover vorig jaar (-20,8 miljoen euro), op basis van een lichte toename van de financiële schulden aangezien de investeringen in 2021 voornamelijk gefinancierd werden via nieuw eigen vermogen. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente intrestkost met betrekking tot gronden in concessie van -1,5 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.608,4 miljoen euro per 30 juni 2022 ten opzichte van 2.078,9 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 1,9% gedurende de eerste jaarhelft van 2022, een daling met 20 basispunten tegenover dezelfde periode in 2021 (2,1%).

6.2.4. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Het resultaat van 3,4 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2022 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena van 2,3 miljoen euro vanaf Q2 2022 die in de IFRS-rekeningen verwerkt wordt via de vermogensmutatiemethode.

6.2.5. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste jaarhelft van 2022 bedraagt 114,6 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 18,2% tegenover het resultaat van 97,0 miljoen euro in 2021. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 15,2% gestegen tot 114,6 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 2,6%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2021-22 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over de eerste jaarhelft van 2022 bedraagt +210,9 miljoen euro of +1,14 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +321,2 miljoen euro of +1,78 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+64,1 miljoen euro), Nederland (+98,5 miljoen euro), Frankrijk (+5,5 miljoen euro), Roemenië (+25,9 miljoen euro), Duitsland (+12,3 miljoen euro), en Luxemburg (+1,2 miljoen euro) en Zweden (+3,4 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 267,1 miljoen euro, een stijging met +4,2% year-to-date. Deze herwaardering wordt gedreven door enerzijds de stijging van de markthuurwaarden met +4% (75% impact) en anderzijds door de impact van de latente meerwaarden op de projecten (25% impact).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep²¹ bedragen 133,5 miljoen euro of 0,72 euro per aandeel in de loop van de eerste jaarhelft van 2022 (tegenover 32,5 miljoen euro of 0,18 euro per aandeel in 2021). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 juni 2022 als gevolg van de sterke stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2022.

²¹ 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.

Deze 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.

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -3,2 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.

6.2.9. 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 in de eerste jaarhelft van 2022 van 455,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 450,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 455,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 114,6 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardeinstijging van de portefeuille en de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

Bij het opstellen van de resultatenrekening werd vanaf 1 januari 2021 rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de huidige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht.²²

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over de eerste jaarhelft van 2022 van -44,0 miljoen euro via een latente belasting op het vastgoed. WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe van voorzichtigheid. Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, zal de vennootschap immers blijven als FBI zijn belastingaangifte indienen. Bovendien werden met de bevoegde autoriteiten in Nederland

²² Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

recent een aantal belangrijke stappen gezet met betrekking tot behoud van het FBI-regime – echter hierover bestaat nog geen zekerheid.

6.3. Toelichting bij de balans

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)	30.06.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	862	1.101	-239	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.284.846	5.795.243	489.604	8,4%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	185.145	164.586	20.559	12,5%
Financiële vaste activa	83.843	7.126	76.717	1076,6%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	5.411	5.931	-520	-8,8%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	300.697	51.581	249.116	483,0%
Vaste activa	6.860.806	6.025.568	835.237	13,9%
Activa bestemd voor verkoop	10	286	-276	n.r.
Handelsvorderingen	19.891	14.840	5.051	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	105.111	50.292	54.819	n.r.
Kas en kasequivalenten	11.119	9.230	1.889	n.r.
Overlopende rekeningen	11.898	6.008	5.889	n.r.
Vlottende activa	148.029	80.657	67.372	n.r.
Totaal activa	7.008.834	6.106.225	902.609	14,8%
(in euro x 1.000)	30.06.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	198.406	196.378	2.028	1,0%
Uitgiftepremies	1.259.818	1.206.266	53.552	4,4%
Reserves	2.063.016	1.125.420	937.596	83,3%
Nettoresultaat van het boekjaar	455.737	982.266	-526.529	-53,6%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	3.976.977	3.510.330	466.647	13,3%
Minderheidsbelangen	71.637	63.662	7.975	12,5%
Eigen vermogen	4.048.614	3.573.992	474.622	13,3%
Langlopende financiële schulden	2.215.798	1.886.788	329.010	17,4%
Andere langlopende verplichtingen	245.871	257.154	-11.283	-4,4%
Langlopende verplichtingen	2.461.669	2.143.942	317.727	14,8%
Kortlopende financiële schulden	392.563	306.891	85.672	27,9%
Andere kortlopende verplichtingen	105.989	81.401	24.588	30,2%
Kortlopende verplichtingen	498.552	388.292	110.260	28,4%
Verplichtingen	2.960.221	2.532.233	427.987	16,9%
Totaal passiva	7.008.834	6.106.225	902.609	14,8%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.06.2022	31.12.2021	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	21,3	19,0	2,3	12,2%
EPRA NTA♦	21,6	20,1	1,5	7,5%
Koers van het aandeel	30,0	42,2	-12,2	-28,9%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	38,8%	109,8%	-71,1%	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.604,3	6.054,3	550,1	9,1%
Loan-to-value♦	38,7%	36,7%	2,0%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	40,4%	38,1%	2,3%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	8,5x	7,9x	0,6x	n.r.

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

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

6.3.1. Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value²³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2022 6.424,2 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 zonnepanelen²⁴, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.604,3 miljoen euro in vergelijking met 6.054,3 miljoen euro eind 2021.

Deze waarde van 6.604,3 miljoen euro omvat voor 5.891,5 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).²⁵ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 366,2 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Genk, Breda en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 166,5 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 juni 2022 gewaardeerd tegen een fair value van 180,1 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,1%²⁶. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,1%.

6.3.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 21,6 euro per 30 juni 2022. Dit betekent een stijging van 1,5 euro (+7,5%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2021 als gevolg van de winstgeneratie en de herwaardering van de portefeuille, ondanks de uitkering van het dividend. De IFRS NAV per aandeel²⁷ bedraagt 21,3 euro op 30 juni 2022 tegenover 19,0 euro per 31 december 2021.

²³ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

²⁴ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

²⁵ Inclusief een gebruiksrecht van 63 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

²⁶ 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).

²⁷ 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.

7. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

38,7%



100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- ✓ 100% herfinanciering tot minstens mid-2024 gecovered
- ✓ 100% CAPEX 2022-24 gecovered
- ✓ 100% commercial paper gecovered

SCHULDGRAAD

8,5x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,1x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

> 1,0 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,9%
Kost van de schulden



LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

5,4 jaar

92%

6,9 jaar

Looptijd
schulden

Hedge
ratio

Looptijd
indekkingen

GREEN FINANCING

1,4 miljard euro

53% uitstaande financiering



Financiële kerncijfers

30.06.2022

31.12.2021

Loan-to-value♦	38,7	36,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	40,4	38,1
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	8,5	7,9
Interest Coverage Ratio (in x) ¹	6,1	5,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	2,0
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,4	4,5
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,2	4,6
Hedge ratio (in %)♦	91,9	82,9
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) ²	6,9	6,3

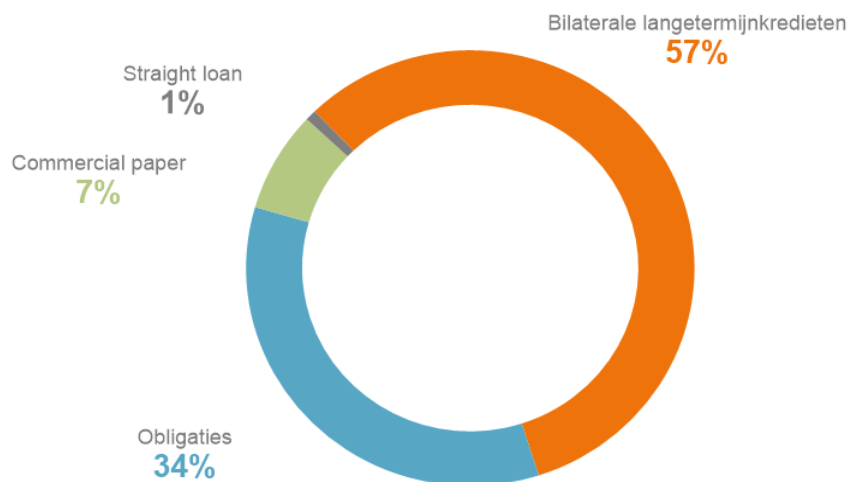
De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) worden vergezeld van een symbool (♦) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

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

7.1. Structuur van de schulden

Uitstaande geconsolideerde financiële schulden op 30 juni 2022



Vervaldagen

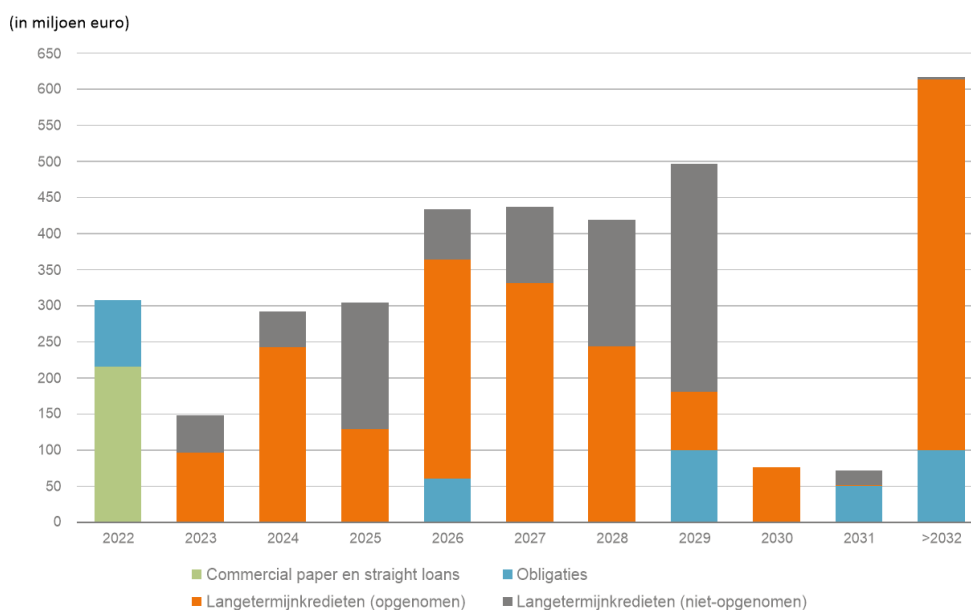
Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. De kortlopende financiële schulden van 392,6 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (194,9 miljoen euro), kortetermijn straight loans (20,6 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (177,1 miljoen euro).

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2022 bedraagt 5,4 jaar²⁸ tegenover 4,5 jaar eind 2021.

Op 30 juni 2022 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim 1,0 miljard euro²⁹, hetgeen overeenstemt met minstens 24 maanden liquiditeit op basis van de huidige investeringspijplijn en de kredieten die op vervalddag komen.

Vervaldagen kredieten



Kost van de schuld en indekkingen

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 1,9% in de eerste jaarhalf van 2022 en zal onder de 2% blijven gedurende 2022. De Interest Coverage Ratio³⁰ is gelijk aan 6,1x voor dezelfde periode tegenover 5,6x voor het volledige boekjaar 2022.

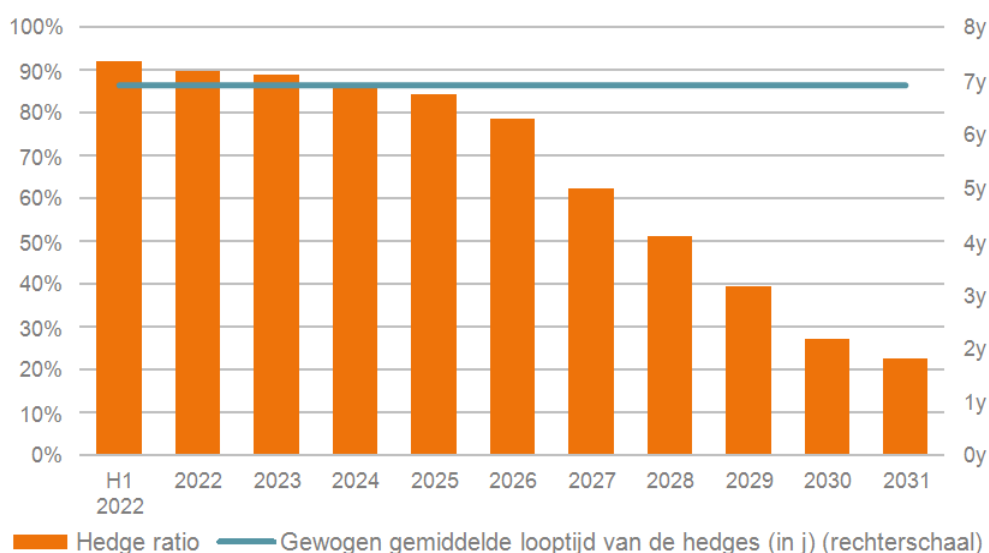
²⁸ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper-programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁹ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

³⁰ 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.

De indekkingsgraad van de schulden tegen stijgende rente of hedge ratio bedraagt 92% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,9 jaar en blijft tot en met 2026 op circa 80% minimum. Een stijging van de Euribor rentevoeten met 1,0% heeft daardoor een beperkte impact op de EPRA-winst van minder dan -1%.

Evolutie hedge ratio



7.2. Financieringsstrategie in de loop van 2022

7.2.1. Nieuwe financiële middelen in 2022

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 37 miljoen euro³¹

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 placement³²

WDP heeft met succes 500 miljoen euro aan green unsecured notes via US private placement bij 8 internationale beleggers geplaatst. Deze transactie beklemtoont het sterke krediet- en ESG-profiel van de onderneming. 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.

³¹ Zie [persbericht](#) van 10 maart 2022.

³² Zie [persbericht](#) van 14 april 2022.

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 19 miljoen euro³³

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.

- Nieuwe financiering

Bijkomend kon WDP in de loop van de eerste jaarhelft van 2022 een bedrag van circa 75 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen.

7.3. Financiële risico's

Ook in 2022 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen.

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, zie *Risicofactoren* verder in dit verslag.

³³ Zie [persbericht](#) van 22 juni 2022.

8. Vastgoedverslag

8.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

8.1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2022

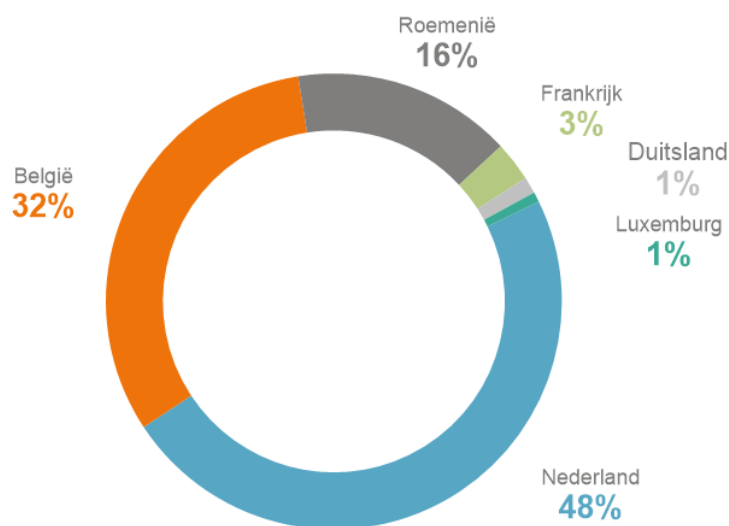
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value³⁴) van 6.424,2 miljoen euro op 30 juni 2022. De vergelijkbare waarde eind 2021 bedroeg 5.894,5 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value

(in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Luxemburg	Duitsland	Totaal
Bestaande gebouwen	1.987,3	2.757,6	180,4	854,6	66,1	45,2	5.891,3
Projecten in uitvoering	25,1	267,1	0,0	64,5	9,5	0,0	366,2
Grondreserve	29,7	54,2	0,7	81,9	0,0	0,0	166,5
Activa bestemd voor verkoop	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Totaal	2.042,4	3.079,0	181,1	1.001,0	75,6	45,2	6.424,2

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



³⁴ De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 8,2%, Frankrijk: 5,1%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,5% en Roemenië: 1,5%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	89	107	7	4	62	2	271
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.166.750	2.441.646	192.675	54.581	1.286.441	30.134	6.172.227
Grond (in m ²)	4.199.745	4.734.113	464.891	91.607	6.021.461	52.888	15.564.705
Fair value (in miljoen euro)	2.042	3.079	181	76	1.001	45	6.424
% van de totale fair value	32%	48%	3%	1%	16%	1%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	3,4%	5,1%	3,1%	2,6%	4,1%	60,8%	4,5%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,3%	0,4%	1,8%	1,1%	0,3%	0,0%	1,1%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,7	5,5	3,2	7,7	6,2	6,7	5,4
WDP brutohuurrendement ³	4,9%	4,7%	4,3%	5,4%	7,2%	3,8%	5,1%
Effect leegstand	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,2%	-0,1%	-0,4%	-0,2%	0,0%	-0,2%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,2%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,4%	4,1%	3,9%	4,7%	6,8%	3,5%	4,6%

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.

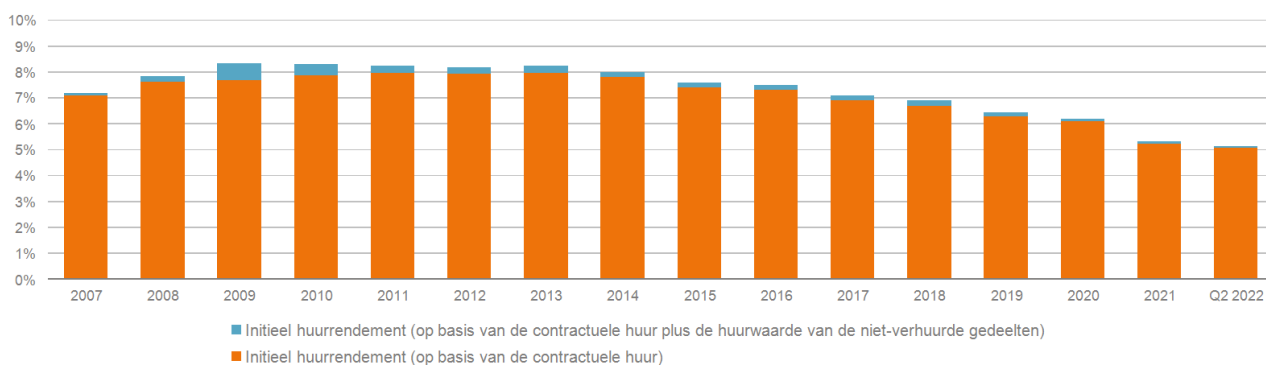
3 Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

8.1.2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarthelft van 2022

In de eerste jaarthelft van 2022 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 98,3 miljoen euro. Daarnaast werd 166,3 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg 267,1 miljoen euro (+4,2%) gedurende de eerste jaarthelft van 2022 (Q1: 129 miljoen vs. Q2: 138 miljoen euro), hoofdzakelijk gedreven door een toename van de geschatte markthuurwaarden (+4% year-to-date) alsook latente meerwaarden op de projecten. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 5,1% per 30 juni 2022, tegenover 5,2% per eind 2021.

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



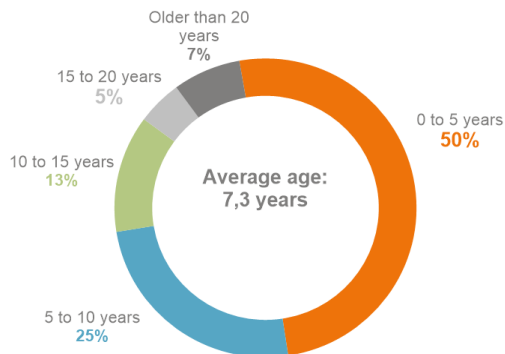
8.1.3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 1.556,5 hectare, waarvan 113,3 hectare in concessie. De gemiddelde grondwaarde bedraagt 107 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

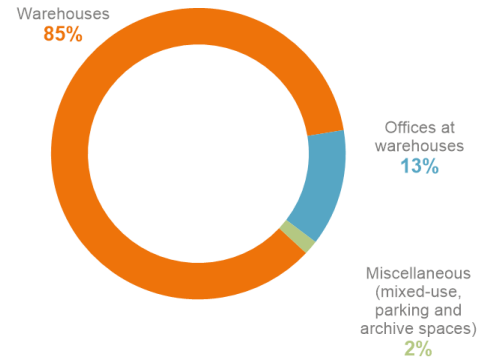
Bestemming op 30 juni 2022

	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	5.451.127	267,8	49,1	85%
Kantoren bij magazijnen	414.174	40,6	98,1	13%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	306.925	5,0	16,1	2%
Totaal	6.172.227	313,3	50,8	100%

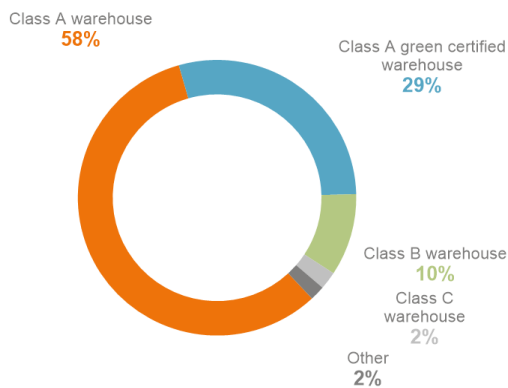
Uitsplitsing fair value in functie van ouderdom³⁵



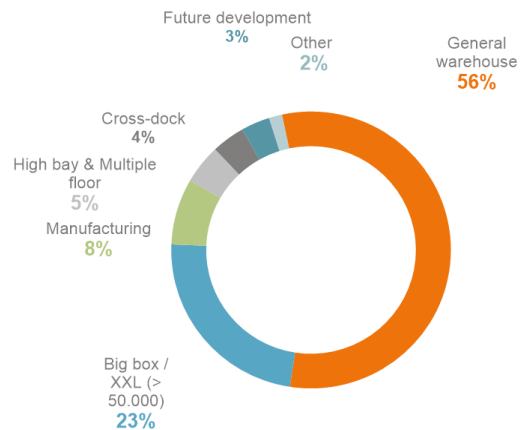
Spreiding totale huurwaarde per bestemming



Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per kwaliteitsopdeling van het pand³⁶



Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per type pand



Urban logistics panden zijn General warehouse of Cross-dock gebouwen die dichtbij grote, dichtbevolkte consumentengebieden liggen en die korte levertijden kunnen bieden.

³⁵ Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

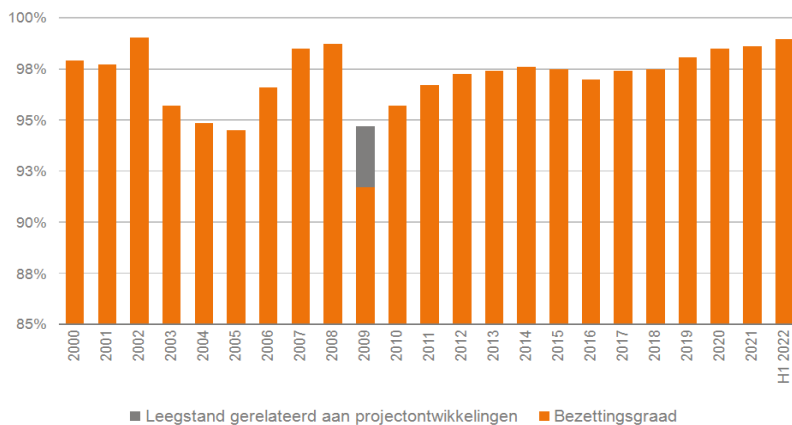
³⁶ Class A Green certified warehouse betreft de Class A BREEAM en de Class A EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de WDP-vastgoedportefeuille.

8.1.4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

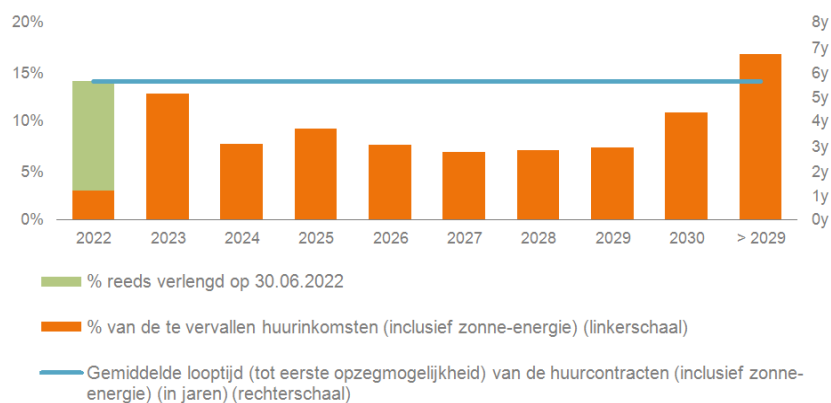
De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 98,9% per 30 juni 2022. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

De uitbouw van langetermijn partnerships met de klanten, wordt verder gereflecteerd in het feit dat de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag van de huurcontracten 6,7 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,4 jaar.

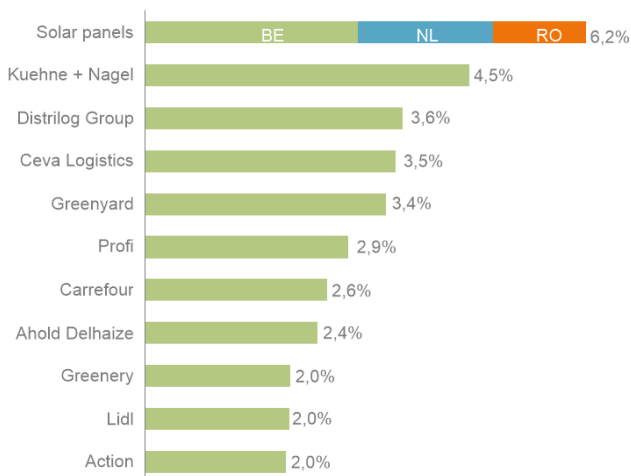
Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille



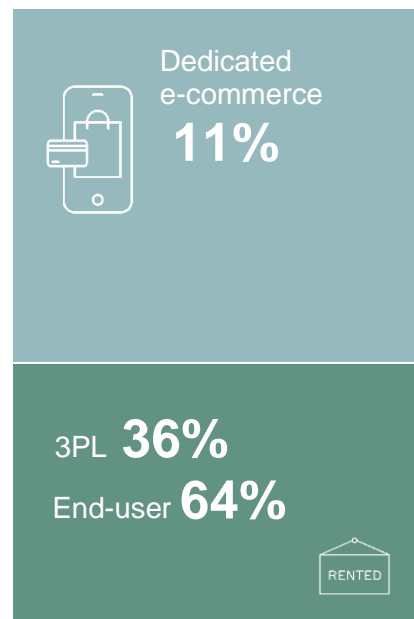
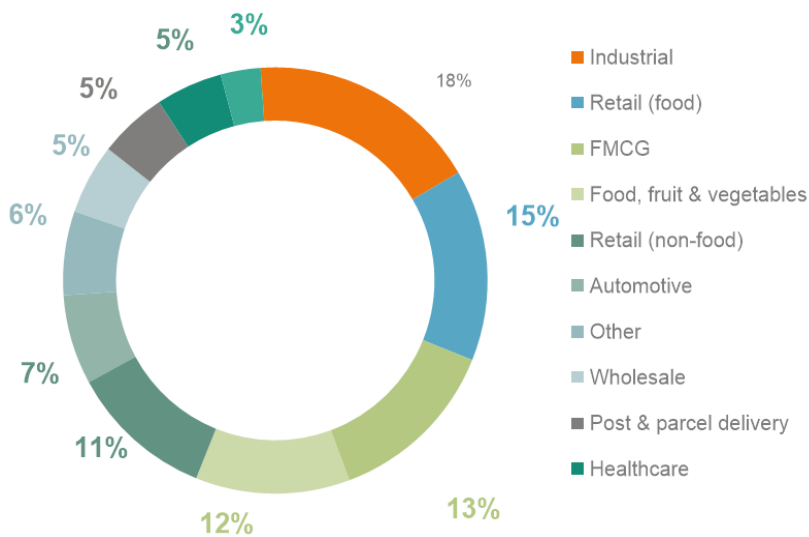
Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



Huurders Top 10 (excl. solar panels ~29%)



Huurinkomsten 2022 per categorie van de huurder



8.1.5. Overzicht projecten in uitvoering

Voor een volledig overzicht van de projecten in uitvoering per 30 juni 2022 wordt verwezen naar 1. *Operationele activiteiten* op blz. 9.

8.2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt

8.2.1. België en Luxemburg

Na een sterke opname in 2021 van meer dan 2,2 miljoen m² (een jaar-op-jaar-stijging met 17%), werd ook 2022 sterk ingezet. Ondanks de huidige geopolitieke onzekerheid en stijgende inflatie die de wereldeconomie treft, werd doorheen het eerste kwartaal van 2022 ruim 450.000 m² aan logistiek en industrieel vastgoed in gebruik genomen. De vraag naar moderne logistieke ruimte blijft gedreven door aanhoudende groei van omni-channelactiviteiten – onder andere in de voeding- en farmasector –, logistieke dienstverleners, alsook een verdere versterking van de supply chain in functie van de huidige marktomgeving. De grootte van de logistieke gebouwen die in gebruik worden genomen bedraagt gemiddeld ongeveer 12.200 m², een stijging van 7% in vergelijking met het vijfjarig gemiddelde van 11.400 m². Tegenover deze hoge vraag naar logistiek vastgoed, staat een historisch lage leegstandsgraad van ongeveer 0,8%. De schaarste in onmiddellijk beschikbare ruimte is het grootst in de regio Antwerpen-Brussel met 0,3%. Bovendien is de projectpijplijn voor 2022 met 734.000 m² aan nieuwe projecten in grote mate voorverhuurd, waardoor de lage beschikbaarheidsgraad verwacht wordt aan te houden. De minimale beschikbaarheidsgraad, de beperkte beschikbare grondposities in combinatie met de sterke vraag en toenemende bouwkosten zetten druk op grondprijzen en huurniveaus. Zo lopen de grondprijzen tussen Brussel en Antwerpen op tot 300 euro per m², 210 euro per m² rond Antwerpen (E313 en E17) en 100 euro per m² in Luik. De tophuurprijzen in Brussel stijgen het sterkst met 18% tot 65 euro per m² per jaar en tussen de 5% tot 15% elders. Sinds de start van het jaar zijn de prime yields stabiel gebleven rond circa 3,50%.

8.2.2. Nederland

De Nederlandse logistieke vastgoedmarkt kan rekenen op een uitmuntende start met een jaar-op-jaar verdubbeling in de opname van logistiek vastgoed van ruim 1,5 miljoen m² doorheen het eerste kwartaal van 2022. Deze sterke vraag naar moderne, logistieke ruimte bleef hoofdzakelijk geruggensteund door omni-channelactiviteiten, onder andere in de voedingssector en de cruciale rol van logistieke dienstverleners. Daarnaast wordt verder ingezet op het just-in-case model: de aanleg van een veilige, strategische voorraad om stockbreuk te voorkomen. Ondanks dat de totale oppervlakte het afgelopen jaar met meer dan 2 miljoen m² is toegenomen, nam de leegstandsgraad verder af tot 3,3%, in vergelijking met 3,5% eind 2021. Als gevolg van de aanhoudende vraag, het geringe aanbod en de toenemende grond- en bouwkosten, zijn de tophuurprijzen in een periode van vijf jaar gemiddeld toegenomen met 12% tot 20% in regio's zoals Utrecht en Tilburg. Bovenop de eerder vernoemde beperkingen, zijn er nog twee factoren die het ontwikkelingspotentieel belemmeren: een restrictief vergunningsbeleid, alsook het overbelaste elektriciteitsnetwerk. Gelet op de aanhoudende schaarste en beperkte beschikbaarheid aan bouwpercelen, een stijging van grondprijzen en een toenemende druk tot verduurzaming, wordt verwacht dat ingrijpende veranderingen in de logistieke vastgoedmarkt zullen plaatsvinden. Enerzijds zal er meer worden ingezet op de energie-efficiënte, zelfvoorzienende off-grid distributiecentra door middel van de productie van hernieuwbare energie en een koolstofarme toekomst, anderzijds zal er gestreefd worden naar een zo efficiënt mogelijk landgebruik met een minimalisatie van de voetafdruk. De vraag naar logistieke vastgoedbeleggingen blijft hoe dan ook groot, mede vanwege de langetermijn cashflows alsook de onderliggende structurele drijfveren en toenemende schaarste, wat resulteert in huurgroeiverwachtingen. Dit vertaalt zich ook in het beleggingsvolume, met name ruim 1,3 miljard euro

overheen het eerste kwartaal van 2022 (ofwel 38% van het totale beleggingsvolume in de Nederlandse vastgoedmarkt).

8.2.3. Frankrijk

De logistieke vastgoedmarkt kan rekenen op een take-up aan logistiek vastgoed over het eerste kwartaal van 2022 van 980.000 m² – een stijging van 23% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Deze sterke stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de toegenomen vraag naar XXL-distributiecentra (>50.000 m²) en de agri-food sector. Bovendien ondersteunen omni-channel en het aandeel in e-commerce ook in Frankrijk een aanhoudende vraag. Deze vraag naar moderne logistieke ruimte, ondanks een beperkte toename in speculatieve ontwikkelingen, vertaalt zich in een daling van het gemiddelde leegstandsniveau doorheen het eerste kwartaal tot 4,2% voor het ganse land met een totaal aan beschikbare ruimte van 2,2 miljoen m² – een daling van ruim 22% in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Op kwartaalbasis blijft de prime yield stabiel rond 3,25%. Op nationaal niveau stijgen de huurniveaus per m² met ongeveer 2,5% en deze trend wordt verwacht door te zetten op locaties onderhevig aan schaarste. In het eerste kwartaal van 2022 werd voor circa 1 miljard euro aan logistiek vastgoed geïnvesteerd.

8.2.4. Roemenië

De Roemeense logistieke en industriële vastgoedmarkt werd ondersteund door een sterke take-up van 300.000 m² doorheen het eerste kwartaal van 2022, een stijging van 50% in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De vraag naar vastgoed situeert zich nog steeds hoofdzakelijk in en rond de hoofdstad Boekarest (35%), gevolgd door regio's rond steden zoals Ploiesti (29%), Slatina (8%) en Arad (8%). De vraag werd hoofdzakelijk ondersteund door voeding, retail alsook e-commerce spelers en logistieke dienstverleners. Hoewel er in 2021 ruim 543.000 m² aan logistieke vastgoedruimte kon worden opgeleverd (bijna 10% van de totale oppervlakte van de logistieke vastgoedmarkt), kan 2022 nu al rekenen op een ontwikkelingspijplijn van meer dan 500.000 m². Men gaat voor 2022 uit van een totale oppervlakte aan logistiek en industrieel vastgoed in Roemenië van ruim 6,1 miljoen m². De aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte, in combinatie met een bovengemiddelde vraag, ondanks de oplevering van nieuwe ontwikkelingen, vertaalt zich bovendien in een daling van het gemiddelde leegstandsniveau naar 3,9% voor het ganse land. In Boekarest zakt het leegstandsniveau jaar-op-jaar zelfs met 160 basispunten tot 4,2%. Gemiddeld gezien blijven de huurniveaus per m² stabiel in Roemenië.

8.2.5. Duitsland

De Duitse logistieke en industriële vastgoedmarkt zette zijn dynamische ontwikkeling van 2021 aan het begin van 2022 verder: de take-up steeg in het eerste kwartaal jaar-op-jaar met 15% naar 2,4 miljoen m². Ongeveer 45% hiervan situeert zich in de top vijf Duitse regio's, met name Berlijn, Düsseldorf, Rijn-Maine, Hamburg en München. Gelet op de toenemende schaarste in deze logistieke clusters wordt verwacht dat andere regio's met meer beschikbare percelen aan marktaandeel zullen winnen. In de regio Noordrijn-Westfalen werd bovendien een stijging genoteerd van 28% tot 410.000 m² – de regio kent er de sterkste start van het jaar sinds 2016. Het tekort aan onmiddellijk beschikbare logistieke vastgoedruimte in deze top vijf regio's, in combinatie met een aanhoudende sterke vraag, zorgt voor een lichte stijging van de tophuren met 7% tot ongeveer 6,9 euro m² per maand. De gemiddelde huurniveaus op nationaal niveau stijgen soortgelijk met 6% tot 5,5 euro m² per maand.

Bovendien gaat men uit van een verdere inflatie van de huurniveaus als gevolg van de beperkte beschikbaarheid, toenemende bouwkosten, inflatie, het herstel van de maakindustrie en toegenomen reshoring-activiteiten als gevolg van aanhoudende problemen in de internationale toeleveringsketen. Ook wordt de focus op duurzaamheid steeds prominenter. Door een gebrek aan beschikbare bouwpercelen wordt meer ingezet op brownfield (her)ontwikkelingen. Op halfjaarbasis nam de prime yield verder af met 25 basispunten tot 3,15%.

Bronnen: WDP Research en makelaarsrapporten.

9. Vooruitzichten

9.1. Vooruitzichten 2022

WDP verhoogt de verwachting voor de EPRA-winst per aandeel voor 2022 naar 1,25 euro (voorheen minstens 1,20 euro), een stijging met +14% jaar-op-jaar (voorheen minstens +9%). Dit is gedreven door de stijgende indexatie van de huurcontracten, nieuw gerealiseerde acquisities alsook enkele eenmalige opbrengsten. Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2022 (uitbetaalbaar in 2023) van 1,00 euro bruto per aandeel, gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%.

Onderliggende assumpties

- Sterke impact via de groei van de portefeuille in 2021-22, hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten, waarbij de inning van de huur een regulier en consistent patroon volgt.
- Fiscale provisie indien WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, dit ingegeven uit voorzichtigheid gelet op de huidige belangrijke onzekerheid gecreëerd door het intrekken van de fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 door de Nederlandse fiscus.³⁷
- Een loan-to-value die – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – onder 40% blijft per einde 2022 en een gemiddelde kost van de schulden die onder de 2% blijft.

Marktinzichten en macro-economische situatie

- Ondanks de huidige combinatie van verhoogde marktvolatiliteit, een verzwakkende macro-economische outlook, een stijgend renteklimaat inclusief gewijzigde kredietcyclus en de verhoogde geopolitieke spanningen, blijft WDP nog veel kansen zien in de markt. Dit op basis van mogelijkheden binnen de bestaande portefeuille, nieuwe ontwikkel- en aankoopopportunities en de opschaling van de Energy as a business-strategie, geruggensteund door een solide financieringsbasis met een sterke en liquide balans.
- Immers, er is een aanhoudende vraag naar logistiek vastgoed in de breedte over de verschillende industrieën (zowel inbound als outbound) en de markt blijft zeer dynamisch en fundamenteel gezond. Bovendien is er aanhoudende opwaartse druk op de markthuren, gezien ook de schaarste aan nieuwe gronden.
- Voor wat betreft de gestegen bouwrijzen en langere levertermijnen voor bouwmaterialen voor nieuwe projecten, ziet WDP vandaag een stabilisatie op hoog niveau voor beide. Bovendien kan WDP deze kostinflatie voor nieuwe projecten doorrekenen via hogere huren, wat tevens nodig is om de rendabiliteit te bewaren gelet op de cost of capital die is toegenomen. Een bijkomende uitdaging is het energievraagstuk in de brede zin (connectiviteit tot het net, terugleveringsmogelijkheden en decarbonisatie), al scheidt dit ook nieuwe opportuniteiten.

³⁷ Zie ook [persbericht](#) van 29 januari 2021.

- Daarnaast kan WDP rekenen op een inflatiebestendig cashflowprofielomwille van de indexatieclausules in de huurcontracten in combinatie met stijgende markthuren en een kost van de schulden die is ingedeekt voor 92% (met beperkt verval in de komende vijf jaar) tegen een stijgende rente.

9.2. Groeiplan 2022-25

1.1.1. Focus op rendabele groei

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

GROWTH

FOR

FUTURE

1.1.2. Sterke drivers voor winstgroei

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

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

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

Structurele groei

- Investerings in de versterking van de supply chain en omni-channel;
- voornamelijk via voorverhuurde ontwikkelingen op eigen en nieuwe terreinen;
- binnen de bestaande markten in de Benelux en Roemenië (<20% in Roemenië);
- maar ook verdere geografische verbreding binnen de EU door de verdere ontplooiing en activering van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland;
- in sync met een dynamische strategische grondbank met focus op voorverhuurde ontwikkelingen binnen het ontwikkelaar/investeerder model.

Waardecreatie binnen de bestaande portefeuille

- Verdere differentiatie inzake klantgerichtheid en een hoogwaardige portfolio, ondersteund door technologie, energie en duurzaamheid.
- Toenemende grondschaarste leidt tot opwaartse druk op de markthuren.
- Goed gepositioneerd om hoge(re) inflatie op te vangen door CPI-gelinkte huur.

- Huurherzieningspotentieel op middellange termijn, met een commerciële benadering.
- Verdere verbreding van diensten zoals upgrades, innovatie en investeringen in duurzaamheid, proptech etc.

Klimaat als opportuniteit

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

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

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

WDP houdt bovendien rekening met volgende assumpties en onderliggende hypothesen:

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

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

Risicofactoren

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen de geldigheid van de risico's waarmee de onderneming kan worden geconfronteerd en de mogelijke impact ervan, zoals deze staan beschreven in het [Jaarverslag 2021](#) van WDP.

Halfjaarlijkse financiële staten

1. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2022

Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

in euro (x 1.000)	Toelichting	H1 2022	FY 2021	H1 2021
Huurinkomsten	VII	141.860	255.098	124.323
Met verhuur verbonden kosten		-276	862	542
Nettohuurresultaat		141.584	255.960	124.865
Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		25.039	23.557	17.017
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-29.324	-27.900	-20.656
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		16.494	26.828	13.998
Vastgoedresultaat		153.793	278.445	135.223
Technische kosten		-3.054	-5.807	-2.611
Commerciële kosten		-719	-896	-462
Beheerskosten vastgoed		-2.229	-2.379	-1.172
Vastgoedkosten		-6.002	-9.082	-4.245
Operationeel vastgoedresultaat		147.790	269.363	130.978
Algemene kosten van de vennootschap		-7.017	-16.751	-7.319
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)		-3.250	-1.423	421
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)		137.523	251.189	124.080
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-55	6.410	6.410
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	VIII	247.398	825.957	370.721
Operationeel resultaat		384.866	1.083.557	501.212
Financiële inkomsten		204	467	193
Netto-intrestkosten		-20.088	-38.513	-20.019
Andere financiële kosten		-887	-1.827	-969
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		130.047	52.388	32.515
Financieel resultaat		109.276	12.516	11.720
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		26.169	18.623	3.362
Resultaat vóór belastingen		520.311	1.114.695	516.293
Belastingen		-56.576	-120.639	-59.365
Nettoresultaat		463.735	994.056	456.928
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen		7.998	11.791	6.195
Aandeelhouders van de Groep		455.737	982.266	450.733
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen		185.517.102	182.624.126	180.861.172
Nettoresultaat per aandeel (in euro)		2,46	5,38	2,49
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)		2,46	5,38	2,49

Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)

H1 2022

H1 2021

I. Nettoresultaat	463.735	456.928
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	119.077	13.057
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	119.077	13.057
Herwaardering van zonnepanelen	16.851	13.057
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-9.023	0
Overige ¹	111.249	0
Globaal resultaat	582.811	469.985
Toerekenbaar aan:		
- Minderheidsbelangen	7.992	3.914
- Aandeelhouders van de Groep	574.819	0

¹ Dit betreft de herwaardering van de pre-hedging instrumenten die werden aangegaan voor financieringstransacties.

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	H1 2022	H1 2021
EPRA-winst	114.602	96.994
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	210.873	321.191
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	133.473	32.515
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-3.211	33
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	455.737	450.733

in euro (per aandeel) ²	H1 2022	H1 2021
EPRA-winst	0,62	0,54
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	1,14	1,78
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,72	0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,02	0,00
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	2,46	2,49

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	H1 2022	H1 2021
EPRA-winst	0,62	0,54
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	1,14	1,78
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,72	0,18
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,02	0,00
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	2,46	2,49

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans

(in euro x 1.000)

Toelichting 30.06.2022 31.12.2021 30.06.2021

Vaste activa		6.860.806	6.025.568	5.291.705
Immateriële vaste activa		862	1.101	1.377
Vastgoedbeleggingen	VIII	6.284.846	5.795.243	5.104.848
Andere materiële vaste activa		185.145	164.586	142.846
Financiële vaste activa	X	83.843	7.126	5.573
Handelsvorderingen en andere vaste activa	X	5.411	5.931	6.150
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		300.697	51.581	30.911
Vlottende activa		148.029	80.657	73.534
Activa bestemd voor verkoop		10	286	20.191
Handelsvorderingen	X	19.891	14.840	17.650
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	X	105.111	50.292	18.944
Kas en kasequivalenten	X	11.119	9.230	8.092
Overlopende rekeningen	X	11.898	6.008	8.658
Totaal activa		7.008.834	6.106.225	5.365.239

(in euro x 1.000)

Toelichting 30.06.2022 31.12.2021 30.06.2021

Eigen vermogen		4.048.614	3.573.992	2.993.236
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep		3.976.977	3.510.330	2.935.856
Kapitaal		198.406	196.378	195.513
Uitgiftepremies		1.259.818	1.206.266	1.181.472
Reserves		2.063.016	1.125.420	1.108.139
Nettoresultaat van het boekjaar		455.737	982.266	450.733
II. Minderheidsbelangen		71.637	63.662	57.380
Verplichtingen		2.960.221	2.532.233	2.372.003
I. Langlopende verplichtingen		2.461.669	2.143.942	1.974.628
Voorzieningen		160	160	160
Langlopende financiële schulden	X, IX	2.215.798	1.886.788	1.756.477
Andere langlopende financiële verplichtingen	X	52.648	118.103	139.514
Handelsschulden en andere langlopende schulden		4.645	4.785	4.638
Uitgestelde belastingen - verplichtingen		188.417	134.105	73.838
II. Kortlopende verplichtingen		498.552	388.292	397.375
Kortlopende financiële schulden	IX	392.563	306.891	322.412
Andere kortlopende financiële verplichtingen	X	183	183	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	X	71.387	46.945	46.951
Andere kortlopende verplichtingen		7.556	6.927	8.277
Overlopende rekeningen	X	26.862	27.346	19.566
Totaal passiva		7.008.834	6.106.225	5.365.239

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)

H1 2022

H1 2021

Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	9.230	11.240
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	217.916	119.230
Nettoresultaat	463.735	456.928
Belastingen ¹	56.576	59.365
Netto-interestkosten	20.088	20.019
Financiële inkomsten	-204	-193
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	55	-6.410
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	540.249	529.709
Variaties reële waarde financiële derivaten	-130.047	-32.515
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-247.398	-370.721
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa	905	434
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-26.169	-3.362
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	4.085	-2.575
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-398.623	-408.739
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	76.290	-1.740
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-420.156	-162.043
Investerings	-186.221	-179.133
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-184.788	-175.122
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-1.433	-4.011
Verkopen	466	22.290
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	466	22.290
Investerings in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-234.401	-5.200
Investerings in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-235.367	-5.200
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	966	0
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	204.129	39.664
Opname van leningen	1.061.309	377.814
Terugbetaling van leningen	-659.398	-422.625
Betaalde dividenden²	-163.620	-86.815
Kapitaalverhoging	0	196.906
Betaalde interesten	-35.610	-25.616
Ontvangen dividenden	1.447	0
Nettoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	1.889	-3.149
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	11.119	8.092

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.

Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1.000)	01.01.2022	Toewijzing resultaat 2021	Netto resultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonne panelen	Kapitaal ver hogingen	Kapitaal verhoging n.a.v. Keuze dividend	Uit gekeerde dividenden	Overige	30.06.2022
Totaal eigen vermogen	3.573.992	0	463.735	16.851	55.580	0	-163.620	102.075	4.048.614
Minderheidsbelangen	63.662		7.998	-6				-17	71.637
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	3.510.330	0	455.737	16.857	55.580	0	-163.620	102.092	3.976.977
Geplaatst kapitaal	196.378				2.028				198.406
Uitgiftepremies	1.206.266				53.552				1.259.818
Reserves	1.125.420	982.266		16.857			-163.620	102.092	2.063.016
Nettoresultaat van de	982.266	-982.266	455.737						455.737

in euro (x 1.000)	01.01.2021	Toewijzing resultaat 2021	Netto resultaat van het eerste halfjaar	Variaties in de reële waarde van zonne panelen	Kapitaal ver hogingen	Kapitaal verhoging n.a.v. Keuze dividend	Uit gekeerde dividenden	Overige	30.06.2021
Totaal eigen vermogen	2.403.793	0	456.928	13.057	0	58.705	-145.520	-33	2.993.236
Minderheidsbelangen	49.858		6.195	685				642	57.380
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.353.935	0	450.733	12.372	206.306	58.705	-145.520	-675	2.935.856
Geplaatst kapitaal	188.130				5.140	2.242		1	195.513
Uitgiftepremies	923.843				201.166	56.463			1.181.472
Reserves	917.352	324.610		12.372			-145.520	-676	1.108.139
Nettoresultaat van de periode	324.610	-324.610	450.733						450.733

2. Toelichtingen

I. Algemene informatie over de Vennootschap

WDP is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen te Blakebergen 15, 1861 Wolvenstem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap op 30 juni 2022 omvatten de Vennootschap en haar dochtervennootschappen.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

II. Voorstellingsbasis

De tussentijdse verkorte financiële staten worden opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en effectief op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2022.

De tussentijdse verkorte financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2022 en 2021 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2020, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2021 en 2020.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2022

- Aanpassing aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 *Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- *Jaarlijkse verbeteringen 2018-2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2022

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)

- Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening* en IFRS Practice Statement 2: *Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

III. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Het management en de Raad van Bestuur van WDP bevestigen dat de significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden zoals beschreven in het [Jaarverslag 2021](#) van WDP nog steeds actueel zijn, met uitzondering van de beoordeling of de in januari 2022 afgesloten pre-hedges effectieve indekkingsinstrumenten zijn.

IV. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

		H1 2022								
in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	Overige joint ventures ²
I.	Huurinkomsten	43.944	64.718	3.636	29.563	0	141.860	1.586	462	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	60	166	-208	-295	0	-276	-5	0	0
	Nettohuurresultaat	44.005	64.883	3.428	29.268	0	141.584	1581	462	0
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.930	1.960	1.293	12.856	0	25.039	125	0	0
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.361	-5.595	-1.354	-13.014	0	-29.324	-93	0	0
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	12.431	1.925	68	2.070	0	16.494	2	0	-94
	Vastgoedresultaat	56.004	63.173	3.435	31.180	0	153.793	1.615	462	0
IX.	Technische kosten	-1.394	-1.394	-36	-230	0	-3.054	-28	-23	4
X.	Commerciële kosten	-597	92	-32	-182	0	-719	-1	-107	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.612	-266	-4	-348	0	-2.229	-3	0	0
	Vastgoedkosten	-3.603	-1.568	-71	-760	0	-6.002	-31	-130	4
	Operationeel vastgoedresultaat	52.401	61.605	3.364	30.420	0	147.790	1584	332	4
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-7.017	-7.017	-231	-18	-33
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.779	-1.214	0	-257	0	-3.250	1	0	0
	Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	50.622	60.391	3.364	30.163	-7.017	137.523	1.354	315	-29
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-23	-31	0	0	0	-55	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	61.616	142.559	5.469	37.754	0	247.398	1.759	14.560	3.409
	Operationeel resultaat	112.214	202.918	8.833	67.917	-7.017	384.866	3.113	14.875	3.379

		H1 2021								Overige joint ventures ²
in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	
I.	Huurinkomsten	37.720	60.332	3.444	22.827	0	124.323	1.412	131	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	105	252	473	-288	0	542	46	0	0
	Nettohuurresultaat	37.826	60.584	3.918	22.539	0	124.865	1.458	131	0
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	7.489	1.499	1.418	6.611	0	17.017	44	0	0
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-7.914	-4.703	-1.426	-6.614	0	-20.656	-46	0	0
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	5.790	3.080	82	5.047	0	13.998	15	0	0
	Vastgoedresultaat	43.189	60.458	3.993	27.584	0	135.223	1.472	131	0
IX.	Technische kosten	-1.021	-1.429	-70	-90	0	-2.611	-28	-3	0
X.	Commerciële kosten	-509	214	-48	-119	0	-462	0	-12	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-779	-205	-17	-172	0	-1.172	-8	0	0
	Vastgoedkosten	-2.310	-1.419	-135	-381	0	-4.245	-36	-14	0
	Operationeel vastgoedresultaat	40.879	59.039	3.857	27.203	0	130.978	1.435	117	0
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-7.319	-7.319	-143	-13	19
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.298	-865	0	2.583	0	421	0	0	0
	Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	39.581	58.174	3.857	29.786	-7.319	124.080	1.293	104	18
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6.410	0	0	0	0	6.410	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	125.848	205.508	14.360	25.005	0	370.721	3.446	101	0
	Operationeel resultaat	171.840	263.682	18.217	54.791	-7.319	501.212	4.738	205	18

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in de eerste jaarhalf van 2022 11,685 miljoen euro en in de eerste jaarhalf van 2021 9,269 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (7,439 miljoen euro), Nederland (1,826 miljoen euro) en Roemenië (2,420 miljoen euro). Naast de opbrengsten van de zonne-energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/ -kosten deel uit van de rubriek Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

2 De joint ventures worden conform IFRS 11 Gezamenlijke Overeenkomsten verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het proportionele aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het proportionele aandeel in het resultaat van deze entiteiten, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment, gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in zes regio's.

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuroopbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd, aangezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van logistieke sites.

V. Gesegmenteerde informatie - Activa

30.06.2022

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	2.023.796	3.078.980	181.088	1.000.982	6.284.846	75.610	45.165	18.373
Bestaande gebouwen	1.973.774	2.757.623	180.430	854.561	5.766.387	66.142	45.165	13.562
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	20.335	267.142	0	64.483	351.960	9.468	0	4.810
Grondreserve	29.687	54.216	658	81.938	166.499	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	10	0	0	0	10	0	0	236
Andere materiële vaste activa	80.992	78.571	0	25.582	185.145	0	2	371
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.411	50	0	2.575	5.037	0	2	371
Andere: zonnepanelen	78.581	78.520	0	23.007	180.109	0	0	0

31.12.2021

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.887.799	2.817.726	175.208	914.509	5.795.243	67.687	23.947	2.495
Bestaande gebouwen	1.848.822	2.575.827	174.550	779.846	5.379.045	56.813	4.641	0
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	9.315	185.707	0	56.650	251.673	10.874	19.306	6.896
Grondreserve	29.662	56.192	658	78.013	164.525	0	0	0
Activa bestemd voor verkoop	286	0	0	0	286	0	0	465
Andere materiële vaste activa	76.415	62.540	0	25.632	164.586	8	0	0
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.281	29	0	2.501	4.811	15	0	0
Andere: zonnepanelen	74.134	62.511	0	23.130	159.775	-7	0	0

VI. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal

30.06.2022

31.12.2021

Naam en volledig adres van de zetel	% Eigendom	% Stemrecht	Consolidatiemethode	% Eigendom
WDP NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België	Moederonderneming			Moederonderneming
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland ¹	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ²	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
Sigmo NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁴	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Boekarest - Roemenië ³	85%	85%	Volledige consolidatie	85%
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁵	50%	50%	Vermogensmutatiemethode	50%
WDPort of Ghent Big Box NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁶	29%	29%	Vermogensmutatiemethode	29%
nanoGrid BV - Churchillsteenweg 17 - 9320 Aalst - België ⁷	25%	25%	Vermogensmutatiemethode	25%
WDP Luxembourg SA - Zone d'activité économique Wolser G 440 - 3434 Dudelange - Luxemburg ⁸	55%	55%	Vermogensmutatiemethode	55%
WDP Deutschland GmbH - Lothringenweg 12 - 14974 Ludwigsfelde - Duitsland ⁹	50%	50%	Vermogensmutatiemethode	50%
Catena AB - Landskronavägen 23 - 252 32 Helsingborg - Zweden ¹⁰	10%	10%	Vermogensmutatiemethode	

1 WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.

2 Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven.

3 In het kader van de stroomlijning van de Groep en haar buitenlandse non-REIT participaties, werden de aandelen van WDP Romania SRL en WDP Luxemburg SA aangehouden door WDP NV op 22 december 2020 middels een kapitaalverhoging door inbreng in natura ingebracht in WDP Invest NV. WDP Invest treedt vanaf voorvermelde datum op als autonoom investerings- en financieringsvehikel van de internationale activiteiten van de Groep.

4 Begin maart 2022, verwierf WDP via een inbreng in natura 100% van de aandelen in de vennootschap Sigmo NV, die eigenaar is drie sites in Dendermonde. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

5 Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP NV en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.

6 De joint venture werd in december 2020 opgericht tussen WDP NV en de mede-aandeelhouders Sakolaki en Vendis Capital (aandeelhouders van Exterioo, Juntoo en X²O Badkamers), met het oog op de uitbreiding van WDPort of Ghent die zal worden gehuurd door deze retailers.

7 WDP en energy proptech company nanoGrid (opgericht door Joost Desmedt) hebben in het laatste kwartaal van 2021 hun partnership bestendigd via een 25%-participatie.

8 Dit betreft een joint venture, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017.

9 Op 18 december 2019 heeft WDP, via zijn 100% dochteronderneming WDP Invest NV, een participatie verworven van 50% van de aandelen in WVI GmbH, een joint venture samen met VIB Vermögen. Vanaf juli 2022 is WVI GmbH een 100% dochteronderneming van WDP Invest NV, onder de naam WDP Deutschland. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

10 Begin april 2022 realiseerde WDP en Catena een strategische samenwerking. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

VII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	30.06.2022	31.12.2021
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)		
op minder dan één jaar	285.354	276.042
tussen één jaar en vijf jaar	805.005	765.160
op meer dan vijf jaar	904.322	833.584
Totaal	1.994.681	1.874.786

Deze tabel bevat een overzicht van de huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie) overeenkomstig de lopende overeenkomsten. Deze zijn gebaseerd op de geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eindvervaldag, zoals vastgelegd in de huurovereenkomsten.

VIII. Vastgoedbeleggingen³⁸

30.06.2022

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.887.799	2.817.726	175.208	914.509	5.795.243	67.680	23.947	6.896
Investeringen	10.492	103.304	411	31.037	145.243	6.171	6.658	8.279
Nieuwe aankopen	5.096	16.584	0	17.682	39.362	0	0	0
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	58.950	0	0	0	58.950	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-157	0	0	0	-157	0	0	-211
Vervreemdingen	0	-1.193	0	0	-1.193	0	0	0
Variatie in de reële waarde	61.616	142.559	5.469	37.754	247.398	1.759	14.560	3.409
Reële waarde per 30.06.2022	2.023.796	3.078.980	181.088	1.000.982	6.284.846	75.610	45.165	18.373

31.12.2021

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.703	4.443	3.276
Investeringen	49.594	124.877	471	80.868	255.812	4.710	6.779	0
Nieuwe aankopen	16.223	54.101	0	42.494	112.818	0	4.175	0
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	35.075	0	0	0	35.075	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-777	0	0	0	-777	0	0	0
Vervreemdingen	0	0	0	-243	-243	0	0	-782
Variatie in de reële waarde	341.108	390.139	45.433	49.278	825.957	9.267	8.550	4.402
Reële waarde per 31.12.2021	1.887.799	2.817.726	175.208	914.509	5.795.243	67.680	23.947	6.896

³⁸ Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.

IX. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Commercial paper	194.900	200.000	194.900	200.000				
Straight loans	20.580	4.733	20.580	4.733				
Roll-over kredieten	84.707	9.696	84.707	9.696				
Obligatielening	92.200	92.200	92.200	92.200				
Overige	176	262	176	262				
Kortlopende financiële schulden	392.563	306.891	392.563	306.891				
Roll-over kredieten	1.408.698	1.676.949			884.010	957.790	524.688	719.159
Obligatielening	806.685	209.358			59.881	59.865	746.804	149.494
Overige	415	480			415	480	0	0
Langlopende financiële schulden	2.215.798	1.886.788			944.306	1.018.135	1.271.492	868.653
Totaal	2.608.361	2.193.679	392.563	306.891	944.306	1.018.135	1.271.492	868.653

X. Financiële instrumenten

30.06.2022

in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa						
Activa aan reële waarde via resultaat						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2	78.661		78.661	78.661
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		5.183	5.183	5.183
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		5.411	5.411	5.411
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		19.891	19.891	19.891
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	62.162		62.162	62.162
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		11.119	11.119	11.119
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		207	207	207
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2		0	0	0
Totaal			140.823	41.811	182.634	182.634
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		806.685	806.685	754.735
Bankschuld	I. B.	2		1.408.698	1.408.698	1.360.155
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		415	415	415
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	2.479		2.479	2.479
Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3		50.143	50.143	50.143
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	II. B.			92.200	92.200	92.197
Commercial paper	II. B.	2		194.900	194.900	194.900
Bankschuld	II. B.	2		105.287	105.287	105.287
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		176	176	176
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3		183	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		71.387	71.387	71.387
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		6.324	6.324	6.324
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	389		389	389
Totaal			2.868	2.736.398	2.739.266	2.638.770

		31.12.2021					
		Niveau		Financiële	Financiële		
		(IFRS		activa/	activa/ passiva		
		13)		gewaardeerd	aan		
				tegen reële	geomortiseerde		
				waarde	kostprijs		
in euro (x 1.000)		IFRS-balans-				Boek-	Reële waarde
		rubriek				waarde	
Financiële vaste activa							
Activa aan reële waarde via resultaat							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Interest Rate Swap	I. E.	2	1.182			1.182	1.182
Financiële activa aan geomortiseerde kostprijs	I. E.	2			5.942	5.942	5.942
Langtermijnvorderingen							
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2			5.931	5.931	5.931
Korttermijnvorderingen							
Handelsvorderingen	II. D.	2			14.840	14.840	14.840
Kas en kasequivalenten	II. F.	2			9.230	9.230	9.230
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Intrestkosten op leningen		2			52	52	52
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2			0	0	0
Totaal				1.182	35.995	37.177	37.177
Financiële verplichtingen							
Langlopende financiële schulden							
Obligatielening: private placement	I. B.	2			209.358	209.358	209.615
Bankschuld	I. B.	2			1.676.949	1.676.949	1.676.949
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2			480	480	480
Andere langlopende financiële verplichtingen							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I.C.	2	67.821			67.821	67.821
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	I.C.	2					
Overige langlopende financiële verplichtingen	I.C.	3			50.256	50.256	50.256
Kortlopende financiële schulden							
Obligatielening: private placement	I. B.	2			92.200	92.200	92.461
Commercial paper	II. B.	2			200.000	200.000	200.000
Bankschuld	II. B.	2			14.429	14.429	14.429
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2			262	262	262
Andere kortlopende financiële verplichtingen							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II.C.	2	0			0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	II.C.	2					
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	3			183	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.	2			46.945	46.945	46.945
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Intrestkosten op leningen		2			5.120	5.120	5.120
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	439			439	439
Totaal				68.260	2.296.182	2.364.442	2.364.960

Waardering van financiële instrumenten

Het geheel der financiële instrumenten van de Groep stemt overeen met de niveaus 1, 2 en 3 in de hiërarchie van de reële waarden. De waardering tegen reële waarde gebeurt op regelmatige basis.

In geval van faling van een van beide contracterende partijen, zal de nettopositie van de derivaten beschouwd worden voor die tegenpartij.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden, betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op observeerbare inputs en andere gegevens welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2, zijn de volgende: de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening, waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van een discounted cashflow-model gebaseerd op marktintrestvoeten op jaareinde, aangezien deze niet frequent verhandeld wordt (niveau 2). Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de vastgoedportefeuille en de financiële verplichtingen aangelegd conform IFRS 16 waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs.

Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IFRS 9)

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading). Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die niet kwalificeren als indekkingstransacties, worden onmiddellijk in resultaat genomen. Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die specifiek toegewezen worden ter indekking van de variabiliteit van de kasstromen van een in de balans opgenomen actief of verplichting of een verwachte transactie, worden opgenomen in het eigen vermogen. Met uitzondering van de twee hierna vermelde pre-hedges, kwalificeren de derivaten die momenteel door WDP gebruikt worden niet als hedge accounting.

In januari 2022 heeft de Groep twee pre-hedges (renteswaps) afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van telkens 500 miljoen euro, die elk voldoen aan de kenmerken voor hedge accounting. Deze pre-hedges stellen de Groep in staat de variabele rentevoet voor haar verwachte toekomstige schuldemissies om te zetten in een vaste rentevoet. Bij de uitgifte van de schuld worden de pre-hedges afgewikkeld, en hun reële waarde wordt op dat ogenblik in cash afgewikkeld.

Deze instrumenten worden initieel tegen reële waarde opgenomen op de datum waarop de derivaten ter dekking van het renterisico worden afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen

hun reële waarde op de volgende afsluitdata. De reële waarde van deze financiële instrumenten op de rapporteringsdatum wordt bepaald door discontering van de toekomstige kasstromen op basis van de relevante rentecurves op de rapporteringsdatum en het kredietrisico van de contractuele tegenpartij. Deze pre-hedges werden aanschouwd als afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekkingsrelatie van een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie (uitgifte van schuld), wijzigingen in de reële waarde van de pre-hedges worden opgenomen onder de rubriek *Andere elementen van het globaal resultaat (Other comprehensive income)* van de periode tot het moment van afwikkeling van de pre-hedges. Bij afwikkeling van de pre-hedge (op het moment van uitgifte van de schuld) wordt de afdekkingsreserve in niet-gerealiseerde resultaten afgeschreven over de looptijd van het uitgegeven schuldinstrument. Eventuele ineffectiviteit (indien materieel) wordt via de winst- en verliesrekening opgenomen.

Aangezien de voorwaarden van deze pre-hedges in overeenstemming zijn met de kenmerken van de uitgegeven schuld (of de schuld die in de toekomst zal worden uitgegeven) en de pre-hedge wordt afgewikkeld op (of rond) de datum van uitgifte van de schuld, worden deze hedges als effectieve afdekking beschouwd. Bijgevolg is er geen ineffectiviteit geboekt in de winst- en verliesrekening per 30 juni 2022.

Per 30 juni 2022 bestaat er een totale afdekkingsreserve van 111 miljoen euro, waarvan 49 miljoen euro betrekking heeft op een afgewikkelde pre-hedge in verband met een gerealiseerde financieringstransactie en die wordt afgeschreven over de looptijd van de uitgegeven schuld (0,5 miljoen euro werd geherclassificeerd naar de winst-en-verliesrekening in 2022), en 62 miljoen euro betrekking heeft op de reële waarde van een uitstaande pre-hedge met een nominaal bedrag van 500 miljoen euro, geboekt als financieel actief.

De contracten worden op balansdatum gewaardeerd tegen reële waarde conform IFRS 9. Deze informatie wordt ontvangen vanwege de verschillende financiële instellingen en wordt door WDP geverifieerd aan de hand van de verdiscontering van de toekomstige contractuele kasstromen op basis van de overeenstemmende rentecurves.

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebepaling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum.

Gedurende de eerste jaarhelft van 2022 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag.

30.06.2022					
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag euro (x 1.000)	in	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap		2	1.317.425	0,77	5,9
Totaal			1.317.425	0,77	5,9
31.12.2021					
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag euro (x 1.000)	in	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap		2	1.317.425	0,77	6,4
Totaal			1.317.425	0,77	6,4

XI. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2022 voor een totaalbedrag van 4.963.009 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	30.06.2022
Milieu	1.355.831
Huur en concessie	2.709.199
Services	7.979
Uitvoering van werken	890.000

WDP heeft verschillende engagementen genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld bij 1. *Operationele activiteiten onder WDP in 2022 – Overzicht van de eerste jaarhelft.*

De moederonderneming WDP NV heeft volgende borgstellingen verleend voor haar respectievelijke dochtermaatschappijen:

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 3 miljoen euro werd opgenomen).
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 9 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 24,4 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WVI GmbH ten belope van 35 miljoen euro ten gunste van BNPPF.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende convenanten:

- Een Interest Coverage van minstens 1,5x. Voor de eerste jaarhelft van 2022 bedraagt deze 6,1x.
- Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-Wet. Per 30 juni 2022 bedragen deze respectievelijk 40,7% en 40,4%.
- Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 30 juni 2022 bedraagt deze ratio 0,4%.
- Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de Groep. Per 30 juni 2022 bedraagt deze ratio 3%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers³⁹:

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheke (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2022 geen hypotheke of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- Verbintenis om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie, zie het [Jaarverslag 2021](#) van WDP.
- Voor de financiering van de activiteiten in Nederland via WDP Nederland N.V., is WDP historisch voor één kredietpakket de verbintenis aangegaan om gekwalificeerd te blijven als Fiscale Beleggingsinstelling (FBI).
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.

Per 30 juni 2022 wordt door WDP aan alle door financiers gestelde convenanten en verbintenissen voldaan.

³⁹ Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

XII. Feiten na balansdatum

WDP NV – via zijn 100% dochtervennootschap WDP Invest NV – ging in december 2019 een 50/50 joint venture (WVI GmbH) aan met VIB Vermögen AG voor de gezamenlijke uitbreiding van beide bedrijven in Noordrijn-Westfalen, Bremen en Hamburg. Naar aanleiding van de in april 2022 gewijzigde aandeelhoudersstructuur van VIB Vermögen AG (waarbij 60% van de aandelen in VIB Vermögen AG werd verworven door DIC Group) en in lijn met de joint venture-overeenkomst, heeft WDP Invest NV een aankoopovereenkomst gesloten voor de verwerving van de aandelen van VIB Vermögen AG in WVI. Vanaf 1 juli 2022 is WVI GmbH een 100% dochtervennootschap van WDP Invest NV en zal bijgevolg dan volledig geconsolideerd worden. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

Bijlagen

1. Externe verificatie

1.1. Conclusies van de vastgoeddeskundigen

Geachte,

We hebben het genoegen u onze schatting van de waarde van de vastgoedportefeuille van WDP NV op datum van 30 juni 2022 voor te leggen.

WDP heeft ons aangesteld om als onafhankelijke vastgoeddeskundigen de investeringswaarde en reële waarde (fair value) van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de opmerkingen en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de norm IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van marktwaarde respecteert. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

De transactiekosten moeten in deze context aangepast worden aan de feitelijke situatie van de markt. De reële waarde wordt berekend door de investeringswaarde te corrigeren met de gebruikelijke transactiekosten.

Als vastgoeddeskundigen beschikken we over een relevante en erkende kwalificatie alsook over een up-to-date ervaring met eigendommen van een gelijkaardig type en een gelijkaardige ligging als de eigendommen uit de vastgoedportefeuille van WDP.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meerwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze schattingen gaan ervan uit dat er geen niet-meegedeelde elementen zijn die de waarde van het onroerend goed zouden kunnen beïnvloeden.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige is verantwoordelijk voor het waarderen van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen.

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en inclusief *activa bestemd voor*

verkoop) van WDP op 30 juni 2022 6.424.240.918 euro (zes miljard vierhonderdvierentwintig miljoen tweehonderdveertig duizend negenhonderdachtien euro)⁴⁰ bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

Director, Valuations & Advisory | Jones Lang LaSalle Belgium

Walter de Geus

Director | CBRE Netherlands

Kristiaan Engelman

Partner Valuations & Advisory – The Netherlands | Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

President | BNP Paribas Real Estate Valuation France

Roderick Scrivener

Head of Valuations & Consulting Belux | Jones Lang LaSalle Secs

Florin Ianculescu-Popa

Director | CBRE Romania

⁴⁰ Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden worden opgeteld.

1.2. Verslag van de commissaris

Verslag inzake de beoordeling van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2022

In het kader van ons mandaat van commissaris, brengen wij u verslag uit over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie. Deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie omvat de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie op 30 juni 2022, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XIII.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

Wij hebben de beoordeling uitgevoerd van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV (“de vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen “de groep”), opgesteld in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie.

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 7 008 834 (000) EUR en het geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 455 737 (000) EUR.

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de getrouwe weergave van deze geconsolideerde tussentijdse financiële informatie in overeenstemming met de internationale standaard IAS 34, “Tussentijdse financiële verslaggeving” zoals aanvaard door de Europese Unie. Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een conclusie over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie te formuleren op basis van de door ons uitgevoerde beoordeling.

Reikwijdte van de beoordeling

We hebben onze beoordeling uitgevoerd overeenkomstig de internationale standaard ISRE 2410, “Beoordeling van tussentijdse financiële informatie”, uitgevoerd door de onafhankelijke auditor van de entiteit. Een dergelijke beoordeling van tussentijdse financiële informatie bestaat uit het verzoeken om inlichtingen, in hoofdzaak bij de personen verantwoordelijk voor financiën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde beoordeling, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Warehouses De Pauw NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig de internationale standaard IAS 34, "Tussentijdse financiële verslaggeving" zoals aanvaard door de Europese Unie.

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Rik Neckebroeck

2. 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)

H1 2022

H1 2021

	H1 2022	H1 2021
Winst per IFRS-resultatenrekening	455.737	450.733
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
Wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen		
I.	-244.147	-371.142
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-247.398	-370.721
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	3.250	-421
Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	55	-6.410
II.		
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-133.473	-32.515
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	51.261	55.589
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-19.366	-2.295
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	4.535	3.035
EPRA-winst	114.602	96.994
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	185.517.102	180.861.172
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,62	0,54

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)	30.06.2022			31.12.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	3.976.977	3.976.977	3.976.977	3.510.330	3.510.330	3.510.330
IFRS NAV/aandeel (in euro)	21,3	21,3	21,3	19,0	19,0	19,0
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	3.976.977	3.976.977	3.976.977	3.510.330	3.510.330	3.510.330
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	194.984	194.984		138.091	138.091	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-138.344	-138.344		66.636	66.636	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-862			-1.101	
Subtotaal	4.033.617	4.032.754	3.976.977	3.715.057	3.713.956	3.510.330
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			100.496			-518
(XI) Real estate transfer tax	332.597			301.417		
NAV	4.366.213	4.032.754	4.077.473	4.016.474	3.713.956	3.509.812
Aantal aandelen	186.557.793	186.557.793	186.557.793	184.772.193	184.772.193	184.772.193
NAV/aandeel (in euro)	23,4	21,6	21,9	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)		H1 2022	FY 2021
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-15.813	-29.862
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-563	314
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.231	-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	-6.002	-9.082
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-7.017	-16.751
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	593	1.088
V.	Operationele kosten van joint ventures	-414	-450
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	151	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.044	2.115
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		A	-14.440
			-26.806
IX.	Directe leegstandskosten	434	733
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)		B	-14.006
			-26.073
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	141.860	254.663
	Min nettohuur concessiegronden	-941	-1.697
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	2.047	3.157
	Min nettohuur concessiegronden	-96	-163
Brutohuurinkomsten		C	142.870
			255.960
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		A/C	10,1%
			10,5%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)		B/C	9,8%
			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)		30.06.2022	31.12.2021
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.284.846	5.795.243
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		139.148	98.524
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-651.740	-560.523
Afgewerkte vastgoedportefeuille		5.772.254	5.333.244
Toelage voor geraamde aankoopkosten		300.810	276.197
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.073.064	5.609.441
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		292.960	275.059
Vastgoedkosten		-14.593	-13.642
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	278.367	261.416
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	278.367	261.416
EPRA NIY	B/A	4,6%	4,7%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	4,6%	4,7%

3. Alternative Performance Measures⁴¹

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)	H1 2022	H1 2021
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	247.398	370.721
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-55	6.410
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-51.261	-55.589
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	19.364	2.295
Resultaat op de portefeuille	215.447	323.838
Minderheidsbelangen	-4.574	-2.647
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	210.873	321.191

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)	H1 2022	H1 2021	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	122.173	118.454	3,1%
Projecten	17.175	5.660	n.r.
Aankopen	4.553	1.075	n.r.
Verkopen	7	243	n.r.
Totaal	143.908	125.431	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-2.047	-1.543	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	435	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	141.860	124.323	n.r.

⁴¹ Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het 2. 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)	H1 2022	FY 2021
Financieel resultaat (IFRS)	112.702	12.516
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-133.473	-52.388
Geactiveerde intercalaire intresten	-2.295	-5.169
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.378	2.475
Overige financiële kosten en opbrengsten	-200	148
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-243	-340
Effectieve financiële lasten	A -22.131	-42.758
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.323.032	2.079.952
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	37.466	25.733
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.360.498	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)	H1 2022	H1 2021
Financieel resultaat	112.702	11.720
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-133.473	-32.515
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-20.771	-20.795

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)	H1 2022	H1 2021
Vastgoedresultaat (IFRS)	153.793	135.223
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	140.773	123.659
Operationele marge	91,5%	91,4%

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)	30.06.2022	31.12.2021	
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.317.425	1.317.425	
Financiële schulden aan vaste rentevoet	1.126.192	526.424	
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	2.443.617	1.843.849
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.608.361	2.193.679	
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	49.469	31.371	
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.657.830	2.225.050
Hedge ratio	A/B	91,9%	82,9%

Schuldgraad

Wettelijke ratio die volgens de GVV-wetgeving wordt berekend door de financiële en overige schulden te delen door het totaal van de activa. Voor de berekeningsmethode van de schuldgraad wordt verwezen naar het GVV-KB.

in euro (x 1.000)

	30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2021
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.960.221	3.033.730	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	2.479	2.479	67.821	67.821
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	188.417	202.030	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	26.862	27.490	27.346	27.823
Totale schuldenlast	A	2.742.302	2.801.570	2.302.801
Totale activa van de balans	7.008.834	7.082.344	6.106.225	6.155.707
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	140.823	140.823	1.184	1.184
Totaal activa	B	6.868.011	6.941.521	6.154.523
Schuldratio	A/B	39,9%	40,4%	37,7%

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)		30.06.2022	31.12.2021
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.608.361	2.193.679
Kas en kasequivalenten		-11.119	-9.230
Netto financiële schulden	A	2.597.242	2.184.449
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.225.870	5.739.753
Reële waarde van de zonnepanelen		180.109	159.775
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		305.880	57.523
Totale portefeuille	B	6.711.858	5.957.051
Loan-to-value	A/B	38,7%	36,7%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

in euro (x 1.000)		30.06.2022	31.12.2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.608.361	2.193.679
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-11.119	-9.230
Net debt (IFRS)	A	2.597.242	2.184.449
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	264.710	251.189
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.016	1.423
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		2.041	2.013
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		1.702	0
EBITDA (IFRS)	C	273.469	254.625
Net debt / EBITDA	A/C	9,5x	8,6x

in euro (x 1.000)		30.06.2022	31.12.2021
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.657.830	2.225.050
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-13.189	-10.417
Net debt (proportioneel)	A	2.644.641	2.214.633
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-142.980	-106.549
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.084	-1.238
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.500.578	2.106.846
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	264.710	251.189
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		5.016	1.423
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		2.822	2.692
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		1.702	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	274.250	255.305
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		19.202	11.506
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	293.452	266.811
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	8,5x	7,9x

1 Voor de berekening van deze APM wordt verondersteld dat het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) een proxy is voor EBITDA. TTM staat voor trailing 12 months en wil zeggen dat de berekening gebaseerd is op financiële cijfers van de afgelopen 12 maanden.

2 Op genormaliseerde basis en met inbegrip van de geannualiseerde impact van externe groei in functie van de gerealiseerde verkopen, acquisities en projecten.

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.

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 meer dan 6 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 270 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)

BEL20

