

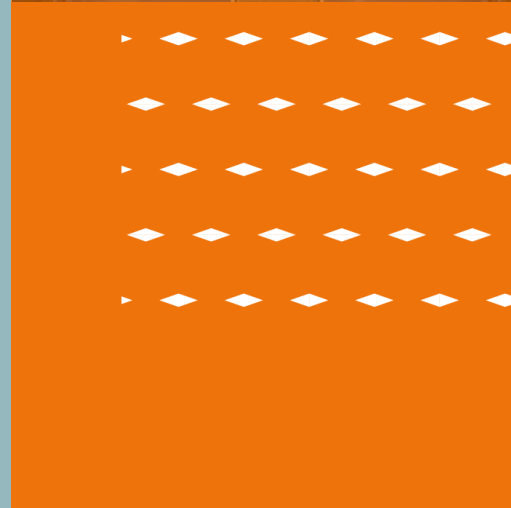
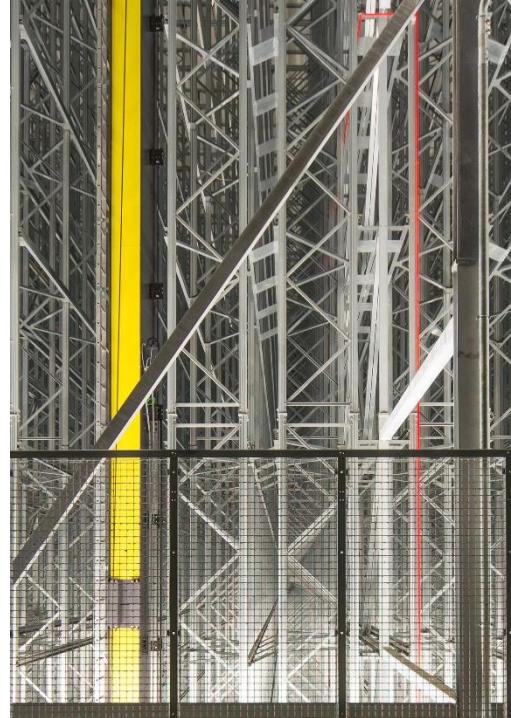


HALFJAARVERSLAG 2021

Gereguleerde informatie Voorwetenschap

(met betrekking tot 7. Vooruitzichten 2021 in dit persbericht)

Vrijdag 30 juli 2021



Halfjaarverslag 2021

- EPRA-winst per aandeel over H1 2021 van 0,54 euro, een stijging met 10,0% jaar-op-jaar.
- 200 miljoen euro aan nieuwe investeringen in het eerste semester van 2021.
- Robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain.
- WDP verhoogt de verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2021 naar 1,10 euro (voorheen 1,07 euro), een stijging met 10% tegenover 2020.

H1 2021 in het kort

- De EPRA-winst over H1 2021 bedraagt 97,0 miljoen euro, met name een stijging met 15,1% in vergelijking met 2020 (84,3 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over H1 2021 bedraagt 0,54 euro, een stijging met 10,0% tegenover 0,49 euro in 2020.
- De bezettingsgraad bedraagt 98,7% op 30 juni 2021, stabiel tegenover 98,6% per 31 december 2020. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,9 jaar (inclusief zonnepanelen).
- Op 30 juni 2021 bedraagt de schuldgraad (proportioneel) 41,0%, tegenover 46,6% per 31 december 2020, gedreven door de kapitaalverhogingen via ABB (200 miljoen euro) en het keuzedividend (59 miljoen euro) alsook de herwaardering van de portefeuille (374 miljoen euro, +8% year-to-date en hoofdzakelijk gedreven door neerwaartse yield shift van 45bps in de bestaande portefeuille). De net debt / EBITDA (adjusted) bedraagt 7.6x per balansdatum.
- In het kader van het groeiplan 2019-23 kon gedurende het eerste semester van 2021 een investeringsvolume van circa 200 miljoen euro worden geïdentificeerd. Deze investeringen vormen een mix van zowel projecten op eigen gronden, sale-and-lease-back-transacties en uitbreiding van de grondreserves. WDP streeft ook naar waardecreatie binnen de bestaande vastgoedportefeuille door te investeren in een upgrade van een aantal sites in België. Deze investeringen brengen het totale volume binnen het groeiplan naar 1,2 miljard euro, in lijn met het vooropgestelde groeiritme en gedreven door de onderliggende structurele marktrends (zoals e-commerce, omni-channel, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid en reflectie binnen de supply chain).
- WDP heeft ook verdere stappen gezet in de uitrol van zijn ESG Roadmap 2019-23 via onder andere internationale workshops voor #TeamWDP, de implementatie van een bedrijfsgetrouwe corporate citizenship strategie en Supplier Code of Conduct, de verdere uitbouw van het WDP Climate Action Plan en de lancering van het digitale klantenportaal, MyWDP.
- Geruggesteund door de dynamiek binnen de bestaande portefeuille en enkele aankopen, verhoogt WDP zijn verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2021 naar 1,10 euro (voorheen 1,07 euro), een stijging met 10% tegenover 2020. Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2021 (uitbetaalbaar in 2022) naar 0,88 euro bruto per aandeel. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie en gevolgen van de Covid-19 pandemie).

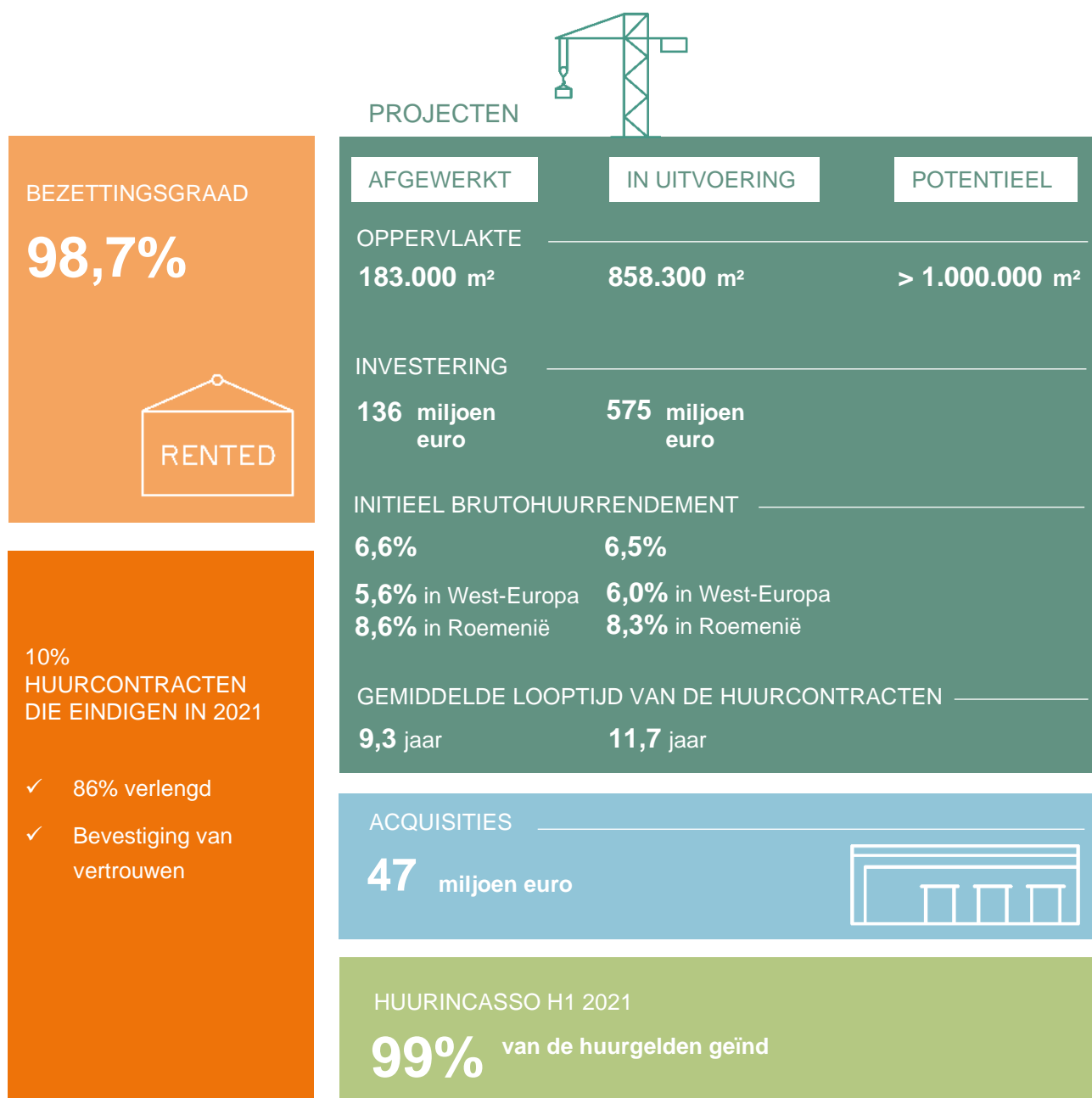
Verklaring bij het halfjaarverslag

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 2021 – Overzicht van de eerste jaarhelft

1. Operationele activiteiten



1.1. Acquisities en desinvesteringen

1.1.1. Aankopen

In de loop van het eerste semester van 2021 konden acquisities – een combinatie van bestaande sites en additionele grondposities – worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van circa 47 miljoen euro¹. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 5,7%.²

1.1.2. Aankopen die in de loop van het eerste semester van 2021 werden gerealiseerd

België

Gent

WDP verwerft de bestaande locatie van Gates in de Gentse haven en brengt de totale oppervlakte aan WDP-magazijnen in het Gentse North Sea Port naar bijna 200.000 m². Gates is een internationale fabrikant van hightech rubberen riemen voor industriële, hydraulische, landbouw- en automobieltoepassingen. De aankoop van deze multimodale logistieke locatie met een totale oppervlakte van ongeveer 20.000 m² betreft een investering voor WDP van circa 12 miljoen euro.



Nederland

Zoetermeer

Sale-and-lease-back van een warehouse voor gecombineerde (vries)opslag- en last-mile-activiteiten van circa 10.000 m² dat meteen van een uitbreiding zal worden voorzien.³ Het investeringsbedrag betreft circa 7 miljoen euro. Het huurcontract heeft een resterende looptijd van tien jaar.

Zuid-Limburg

Acquisitie van twee strategische grondposities van ruim 120.000 m² voor toekomstige ontwikkeling voor een investeringsbedrag van circa 18 miljoen euro.

¹ De betaling van 38 miljoen euro staat ingepland in de loop van 2021 en 2022.

² Exclusief grondreserve.

³ Zie 1.3 *Projecten in uitvoering*.

Roemenië

Boekarest

Gezien de volledige ontwikkeling van de parken in Stefanestii de Jos en Dragomiresti, werkt WDP momenteel aan de finalisering van de verwerving van nieuwe grondposities in de regio Boekarest ten belope van 10 miljoen euro.



1.1.3. Verkopen

Gedurende het tweede kwartaal van dit jaar werd de site te **Anderlecht**, Frans Van Kalkenlaan in België verkocht. Momenteel staat een bedrag van 21,0 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

1.2. Projecten die in de loop van het eerste semester van 2021 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste semester van 2021 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van 183.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,6%⁴, met een investeringsbedrag van circa 136 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9,3 jaar.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings- budget (in miljoen euro)
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
BE			35.190	16
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
NL			68.900	75
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
RO			79.000	45
Totaal			183.090	136

⁴ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,6% in West-Europa en 8,6% in Roemenië.



1.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 575 miljoen euro⁵, met een totale oppervlakte van circa 858.300 m² een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,5%.⁶ Deze pipeline is 92% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11,7 jaar.

1.3.1. Projecten die in de loop van het tweede kwartaal van 2021 werden geïdentificeerd⁷

Nederland

Amsterdam

Build-to-suit nieuwbouwproject op een bestaande locatie dat voor lange termijn is voorverhuurd ten behoeve van urban logistics. Op basis van een investering door WDP van circa 11 miljoen euro, wordt een warehouse met een oppervlakte van ongeveer 13.700 m² gerealiseerd – voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2022.

Zoetermeer

Ter uitbreiding van het bestaande gebouw dat via sale-and-lease-back werd verworven⁸, start WDP met de ontwikkeling van een nieuwbouwmagazijn, uitgerust voor vriesopslag, van ongeveer 6.000 m². Deze uitbreiding is, net als het bestaande gebouw, volledig verhuurd voor een periode van tien jaar en betreft een investeringsbedrag van circa 9 miljoen euro. De oplevering is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2022.

Bleiswijk

Aan het Prismapark in Bleiswijk wordt een nieuw distributiecentrum van circa 17.200 m² gerealiseerd, deels verhuurd aan Mastermate, een Nederlandse verdeler van bouwmaterialen. Dit pand is meteen het laatste nog te ontwikkelen WDP-pand op dit bedrijvenpark te Bleiswijk, naast de reeds eerder gerealiseerde nieuwbouwmagazijnen voor, onder andere, Hoogsteder, Mediq, Toolstation en Total Exotics. WDP gaat hiervoor uit van een investeringsbedrag van circa 13 miljoen euro en oplevering midden 2022. Mastermate tekent in op een huurcontract van tien jaar.

Barendrecht, Spoorwegemplacement

Op deze site die WDP eerder ter herontwikkeling had verworven van The Greenery, wordt gestart met de bouw van een nieuw, volledig voorverhuurd distributiecentrum voor last-mile-activiteiten van ruim 26.500 m² – voorziene oplevering in de loop van het derde kwartaal van 2022. Het investeringsbedrag betreft circa 24 miljoen euro. De looptijd van het huurcontract betreft tien jaar.

⁵ Waarvan nog een bedrag van 360 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁶ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,0% in West-Europa en 8,3% in Roemenië.

⁷ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 50% voor Duitsland).

⁸ Zie 1.1.2 Aankopen die in de loop van het eerste semester van 2021 werden gerealiseerd.

Roemenië

Buzau

WDP zal naast het bestaande nieuwbouwmagazijn voor Ursus Breweries op deze locatie, een last-mile-DC (circa 3.750 m²) voor Metro ontwikkelen. De oplevering ervan is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2022 met een investering van ruim 6 miljoen euro. Metro tekent hiervoor in op een huurcontract van twaalf jaar.

North-Cluj region

Realisatie van een voor lange termijn voorverhuurd warehouse met een totale oppervlakte van circa 19.600 m² op basis van een investeringsbudget van ongeveer 10 miljoen euro.

Duitsland

Gelsenkirchen



WVI, de joint venture van WDP en VIB, is, gezien de sterke marktvraag, ook gestart met de realisatie van het tweede logistieke gebouw van circa 23.000 m², nadat in het eerste kwartaal van 2021 de ontwikkeling van een eerste gebouw met dezelfde oppervlakte werd gelanceerd. Het investeringsbedrag voor deze tweede fase betreft circa 7 miljoen euro en de oplevering is voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2022. Deze logistieke site is in volle commercialisatie.

1.3.2. Waardecreatie binnen de bestaande vastgoedportefeuille

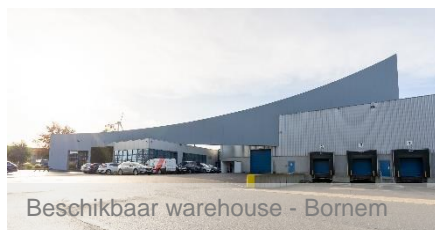
De bestaande locaties in Bornem, Mechelen en Aalst, samen goed voor circa 70.000 m², krijgen een upgrade: de buitenschil van het gebouw ondergaat een renovatie en ook wordt verdere verduurzaming van de panden beoogd. De site in Aalst wordt bovendien uitgebreid met ruim 3.300 m². Deze upgrades stemmen overeen met een investering van circa 8 miljoen euro.



Tech Data - Aalst



DHL - Mechelen



Beschikbaar warehouse - Bornem

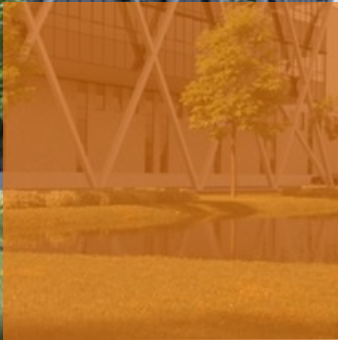
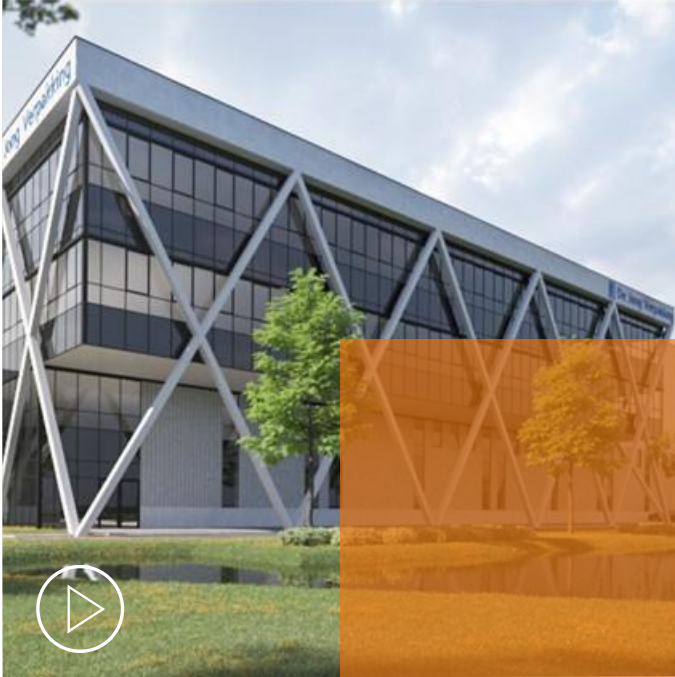


1.3.3. Overzicht van alle projecten in uitvoering⁹

Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE Geel, Hagelberg 12	Distrilog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE WDPort of Ghent	X2O / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE Willebroek	Maersk	4Q21	9.250	5
BE			232.450	130
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	In commercialisation	2Q22	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	1Q22	15.000	10
LU			40.000	23
NL Amsterdam, Hornweg	Fully let	3Q22	13.700	11
NL Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Fully let	3Q22	26.700	24
NL Bleiswijk	Mastermate + in commercialisation	2Q22	17.200	13
NL Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL Breda	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	1Q22	47.860	39
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Oss, Keltenweg	Movianto	2Q22	13.500	12
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	65
NL Weert, Witvenneveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
NL Zoetermeer	Fully let	3Q22	6.000	9
NL			382.660	302
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (1)	LPP	3Q21	22.000	10
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Eobuwie	3Q21	15.640	8
RO Buzau	Metro	2Q22	3.750	6
RO Cluj	Fedex	3Q21	2.198	2
RO North-Cluj region	Various	3Q21	19.600	10
RO Roman	Profi	3Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO Transylvania	Fully let	1Q22	25.000	19
RO			157.188	107
DE Gelsenkirchen	In commercialisation	2Q22	46.000	13
DE			46.000	13
Totaal			858.298	575

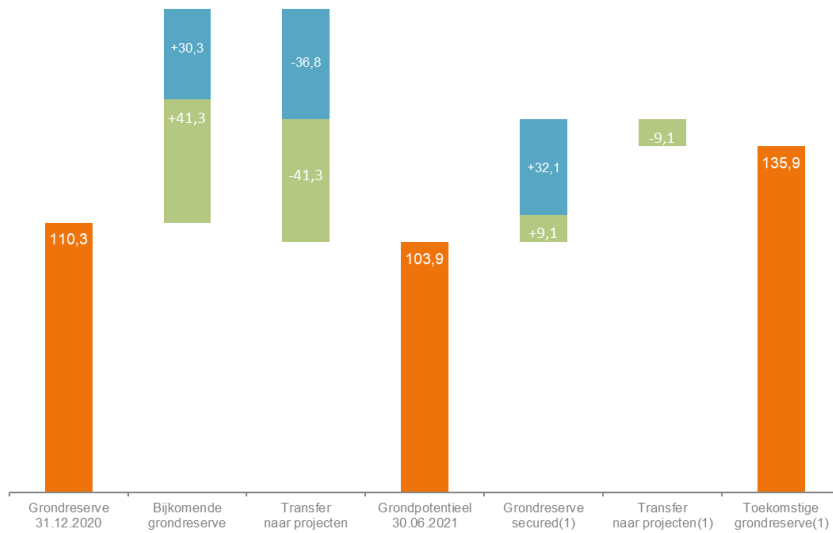
waarvan per 30 juni 2021 nog
360 miljoen euro dient te worden
geïnvesteed

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, 50% voor Duitsland en 29% voor het project in WDPort of Ghent voor X₂O badkamers, Overstock Home en Overstock Garden).



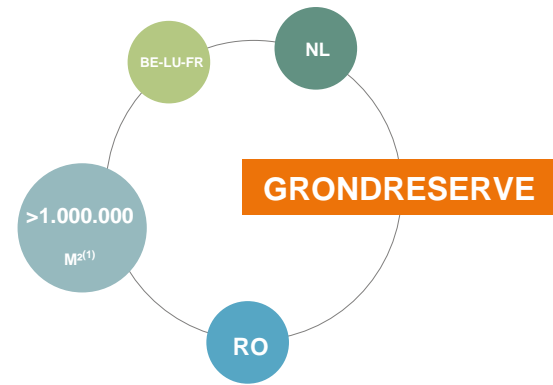
1.4. Verder potentieel

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 bebouwde oppervlakte

2. ESG

2.1. WDP ESG Roadmap 2019-23

De meerjarige WDP ESG Roadmap voor de periode 2019-23, omvat tal van concrete acties binnen het Environmental-, Social- en Governance-luik en definieert WDP's bijdrage aan de Duurzame Ontwikkelingsdoeleinden van de Verenigde Naties (SDG's).



2.2. ESG in de eerste jaarhelft van 2021

2.2.1. Bedrijfscultuur

Ter behoud van onze eensgezinde bedrijfscultuur, worden op regelmatige basis **International workshops** georganiseerd om crosscountry kennis en ervaring uit te wisselen tussen de medewerkers doorheen de volledige WDP-groep. De digitale editie ervan die in het voorjaar van 2021 werd georganiseerd, zette in op interne, internationale brainstorming en onderlinge verbondenheid en expertise binnen de teams business development, property development, project management en legal.

WDP gaat ook zijn sociale en maatschappelijke verantwoordelijkheid niet uit de weg en doet dit in de komende jaren aan de hand van een bedrijfsgetrouwe Corporate citizenship strategie: #WeMakeADifference. Deze strategie is volledig gealigneerd met de WDP corporate strategy en zet in op initiatieven in de nabijheid van de vastgoedportefeuille. De drie pijlers waarop wordt ingezet – #WeCare, #WeAreConscious en #WeEducate – streven een langetermijnpact na voor respectievelijk sociale initiatieven binnen de lokale gemeenschap, een duurzaam energieverbruik door onze klanten en ondersteuning van studenten en jonge arbeidskrachten binnen de logistieke vastgoedmarkt. In lijn met de WDP corporate strategy dragen deze pijlers eveneens bij tot de realisatie van de UN Sustainable Development Goals.

2.2.2. Deugdelijk bestuur



Dat WDP belang hecht aan **stakeholder engagement** werd in de loop van het eerste kwartaal van 2021 onderstreept door de implementatie van de [WDP Supplier Code of Conduct](#). Deze code definieert de principes waarvan WDP verwacht dat ook zijn leveranciers ze hoog in het vaandel dragen: respect voor mensenrechten, eerlijke en correcte werkomstandigheden, veiligheid en gezondheid, milieu en ethisch handelen. Deze topics werden eerder al aangehaald in de [WDP Employee Code of Conduct](#) en WDP's visie terzake werd nu ook formeel en publiek vastgelegd. Het volledige overzicht aan policies vind je [hier](#).

2.2.3. Energie-efficiëntie

Energy monitoring system 	Zonne-energie 82 MWp Geplande realisatie van 15 MWp	Green certified warehouses 27% BREEAM EDGE	Green financing 35% 750 miljoen euro
-------------------------------------	---	--	---

Via het finaliseren in 2020 van de uitrol van het energy monitoring system, dat de nutsvoorzieningen (elektriciteit, gas en water) meet over de vastgoedportefeuille van WDP om zo het energieverbruik van de klanten te optimaliseren, werd meteen ook de basis voor de realisatie van het **WDP Climate Action Plan** gelegd. Nu kan immers met concrete data op basis van metingen gewerkt worden. WDP beoogt in 2021 een klimaatplan op te stellen, waarin concrete acties en doelstellingen zullen worden opgenomen die rekening houden met de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050 door de Europese Unie via de European Green Deal 2050.



2.2.4. Digitalisering

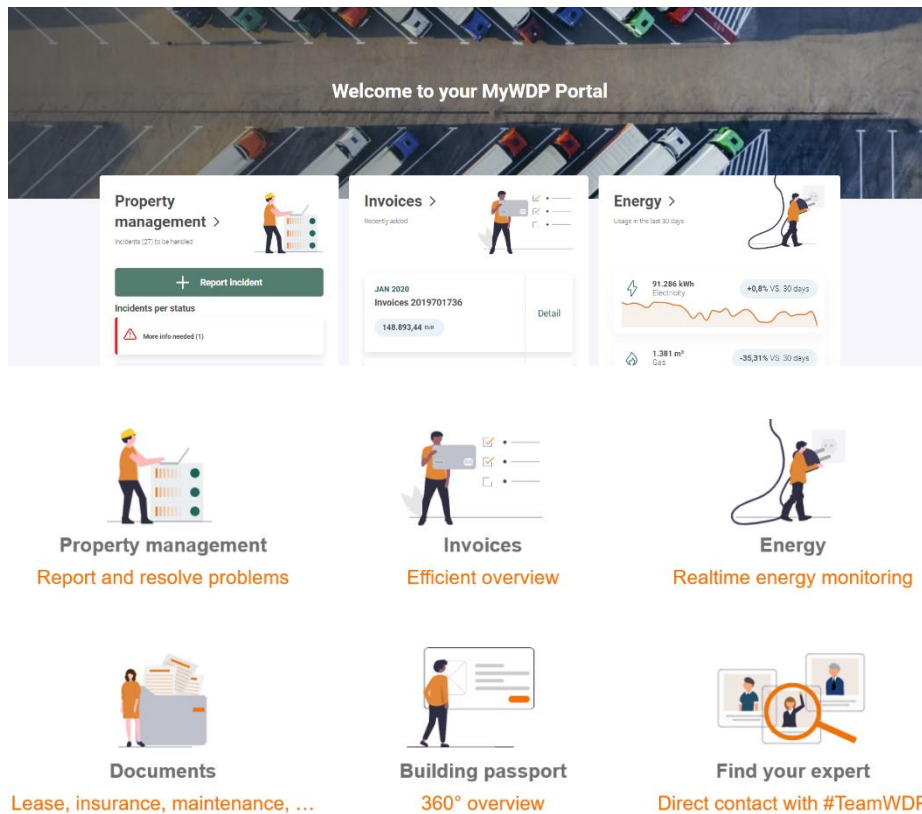


WDP is overtuigd van de kracht van digitalisering ten behoeve van efficiënt (samen)werken en klantenservice.

Eerder werd [WDP Xplore](#) voorgesteld: aan de hand van deze 360° virtuele tool kunnen (toekomstige) klanten virtueel doorheen een distributiecentrum wandelen en worden de verschillende mogelijkheden van het nieuwe magazijn visueel voorgesteld. Dit vormt de ideale basis voor een gedetailleerde intake van de wensen van de klant, die ervoor zorgt dat snel en adequaat aan zijn toekomstige vastgoedbehoefte kan worden voldaan.



Daarnaast kwamen de voorbereidingen en verdere uitbouw van de digitale werkprocessen in het kader van het Project Brains in de loop van 2021 tot hun ultieme vertaalslag: [MyWDP](#), een digitaal klantenportaal voor een nog betere service naar onze klanten. Het gebruiksvriendelijke portaal bezorgt de klant een realtime overzicht van alle relevante informatie over zijn WDP-pand (facturatie, verzekering, etc.), geeft een inzicht in de realtime energy monitoring van zijn energieverbruik en biedt de mogelijkheid om meteen contact op te nemen met het WDP property management team ingeval van problemen. Onze klant vindt via dit portaal ook de rechtstreekse contactpersoon voor eventuele andere vragen of suggesties.



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

		2019	2020	Ambitie
Corporate ratings		BB Dec 2018	BBB ▲	A
		Not Prime D+	Not Prime C- ▲	Prime C
Index		22/100	42/100 ▲	Inclusie

3. Het aandeel

Gegevens per aandeel

	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2019
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	184.003.007	174.713.867	172.489.205
Free float	76%	75%	75%
Marktkapitalisatie (in euro)	5.924.896.825	4.937.413.881	3.996.821.298
Verhandeld aantal aandelen	30.088.390	67.393.146	65.984.303
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	6.984.887	6.812.194	5.533.360
Free float velociteit ¹	43,0%	51,1%	50,7%
Beurskoers over de periode			
hoogste	33,1	31,4	23,1
laagste	26,7	17,0	16,3
slot	32,2	28,3	23,2
IFRS NAV ² (in euro)	16,0	13,5	12,2
EPRA NTA (in euro)♦	16,9	14,3	12,8
Uitkeringspercentage	n.r.	83%	84%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	0,54	1,00	0,93
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	0,53	0,96	0,88
Brutodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,80	0,74
Nettodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,56	0,52

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. 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.

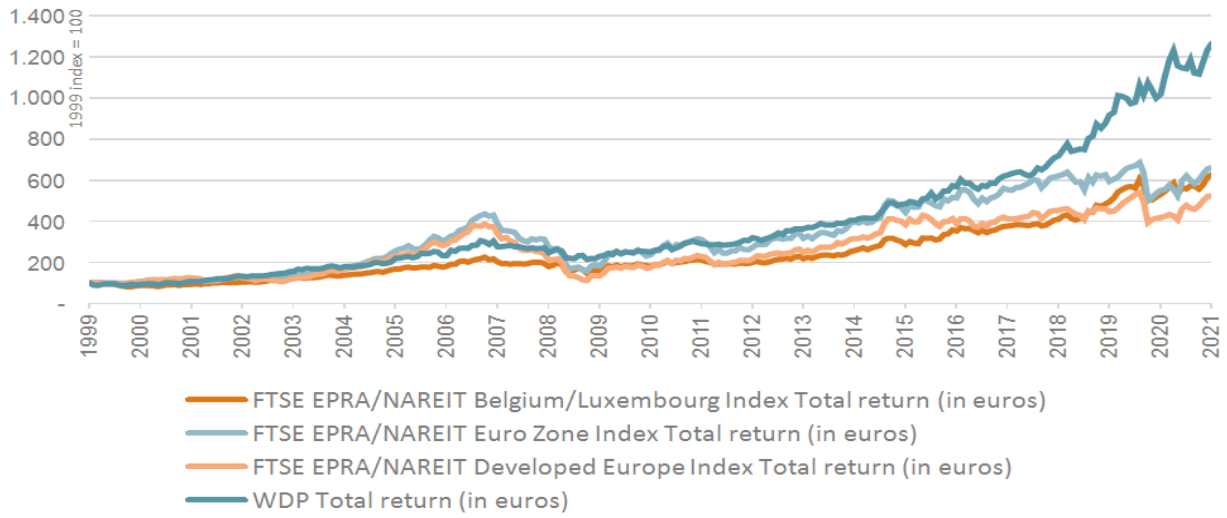
3. Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.

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

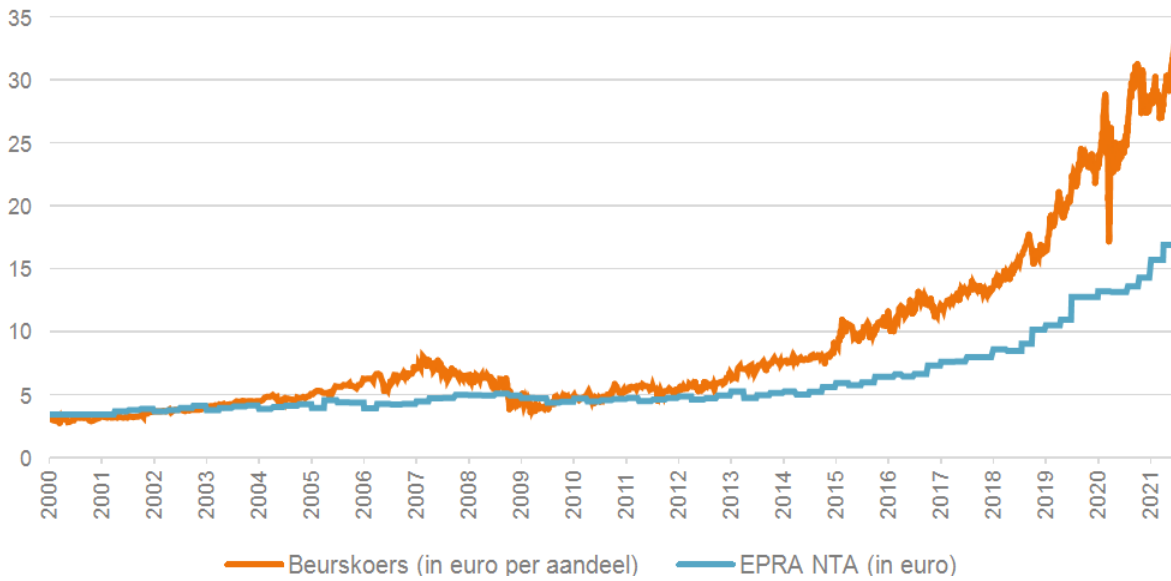
EURONEXT Brussels en Amsterdam
IPO: 28|06|1999
Notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



Aandeelhouderschap

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	139.923.961		76,04%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	9.448.417	12.02.2021	5,13%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,58%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	125.736.558	21.05.2021	68,33%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) ³	44.079.046	21.05.2021	23,96%
Totaal aantal aandelen	184.003.007		100,00%

Dit overzicht geeft de situatie weer op datum van dit verslag.

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 onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand 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.

Financiële agenda

20 OKTOBER 2021

Bekendmaking resultaten Q3 2021

28 JANUARI 2022

Bekendmaking jaarresultaten 2021

27 APRIL 2022

Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2021

28 APRIL 2022

Ex-date dividend 2021

29 APRIL 2022

Record date dividend 2021

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

4. Financiële resultaten

97,0 miljoen euro ^{+15,1%}
EPRA-winst

5,3 miljard euro
Reële waarde van de
vastgoedportefeuille

91,4%
Operationele marge

0,54 euro ^{+10,0%}
EPRA-winst
per aandeel

98,7%
Bezettingsgraad

1,4%
Like-for-like huurgroei

5,9 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

16,9 euro
EPRA NTA per aandeel

4.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-kernprestatie-indicatoren

Geconsolideerde kerncijfers

	30.06.2021	31.12.2020
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	5.333,9	4.766,5
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	5,7	6,1
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,1	5,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) ² (in jaren)	5,9	5,9
Bezettingsgraad ³ (in %)	98,7	98,6
Like-for-like huurgroei (in %)♦	1,4	2,3
Operationele marge ⁴ (in %)♦	91,4	90,8
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	39,4	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	41,0	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,6	8,3
Interest Coverage Ratio ⁵ (in x)	5,3	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	2,1	2,1
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,7	4,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	4,6	4,9
Hedge ratio (in %)♦	87,7	89,6
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁶ (in jaren)	6,8	6,9
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	135,2	116,9
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	123,7	106,1
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-20,8	-18,4
EPRA-winst♦	97,0	84,3
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	321,2	83,0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	32,5	-30,2
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	0,0	-3,1
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	450,7	134,1
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	0,54	0,49
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	1,78	0,48
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,18	-0,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	0,00	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	2,49	0,78
IFRS NAV ⁷	16,0	12,4
EPRA NTA♦	16,9	13,1
EPRA NRV♦	18,3	14,2
EPRA NDV♦	15,9	12,4

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

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

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

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

4. Op basis van een vergelijking H1 2021 tegenover H1 2020.

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

30.06.2021 31.12.2020

EPRA NTA (in euro per aandeel)	16,9	14,3
EPRA NRV (in euro per aandeel)	18,3	15,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	15,9	13,5
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,1	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,1	5,4
EPRA-leegstand (in %)	1,3	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	9,3	10,6
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,1	10,2

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

4.2. Toelichting bij de resultatenrekening

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)	H1 2021	H1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	124.429	110.862	13.567	12,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	435	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	9.269	9.108	161	1,8%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	1.089	-3.109	4.198	n.r.
Vastgoedresultaat	135.223	116.862	18.362	15,7%
Vastgoedkosten	-4.245	-4.379	134	-3,1%
Algemene kosten van de vennootschap	-7.319	-6.388	-931	14,6%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	123.659	106.095	17.565	16,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-20.795	-18.429	-2.367	12,8%
Belastingen op EPRA-winst	-3.776	-889	-2.887	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	-650	650	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.066	307	759	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.160	-2.164	-996	46,0%
EPRA-winst	96.994	84.270	12.724	15,1%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	370.721	81.487	289.234	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	6.410	222	6.188	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-55.589	-2.388	-53.201	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.295	4.143	-1.848	n.r.
Resultaat op de portefeuille	323.838	83.464	240.374	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.647	-422	-2.225	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	321.191	83.042	238.149	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	32.515	-30.179	62.694	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	32.515	-30.179	62.694	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	32.515	-30.179	62.694	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	421	-3.266	3.686	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	421	-3.266	3.686	n.r.
Minderheidsbelangen	-388	186	-574	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	33	-3.079	3.113	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	456.928	136.454	320.474	n.r.
Minderheidsbelangen	-6.195	-2.400	-3.795	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	450.733	134.054	316.679	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	H1 2021	H1 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,54	0,49	0,05	10,0%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,78	0,48	1,30	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,18	-0,17	0,35	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	0,00	-0,02	0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	2,49	0,78	1,72	n.r.
EPRA-winst ²	0,53	0,48	0,04	9,3%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	180.861.172	172.880.354	7.980.818	4,6%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	184.003.007	174.713.867	9.289.140	5,3%

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 2021	Q2 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	63.183	56.831	6.351	11,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	215	0	215	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	6.458	6.368	89	1,4%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	4.615	-44	4.659	n.r.
Vastgoedresultaat	74.471	63.155	11.316	17,9%
Vastgoedkosten	-2.050	-2.126	76	-3,6%
Algemene kosten van de vennootschap	-3.706	-3.203	-503	15,7%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	68.714	57.825	10.889	18,8%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.290	-9.614	-675	7,0%
Belastingen op EPRA-winst	-2.429	-659	-1.770	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	-400	400	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	531	168	363	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.119	-1.116	-1.003	n.r.
EPRA-winst	54.409	46.205	8.204	17,8%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	261.662	46.983	214.679	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	6.449	242	6.207	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-36.924	-777	-36.148	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	369	3.639	-3.270	n.r.
Resultaat op de portefeuille	231.557	50.087	181.469	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.787	154	-2.941	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	228.770	50.241	178.528	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8.011	-14.191	22.201	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8.011	-14.191	22.201	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	8.011	-14.191	22.201	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-951	-2.091	1.140	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-951	-2.091	1.140	n.r.
Minderheidsbelangen	19	147	-128	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-932	-1.944	1.012	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	295.144	81.126	214.017	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.887	-815	-4.072	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	290.257	80.311	209.945	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q2 2021	Q2 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,30	0,27	0,03	11,6%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	1,25	0,29	0,96	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,04	-0,08	0,13	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,01	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	1,59	0,46	1,12	n.r.
EPRA-winst ²	0,30	0,26	0,03	11,8%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	182.824.650	173.271.504	9.553.146	5,5%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	184.003.007	174.713.867	9.289.140	5,3%

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

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

4.2.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 135,2 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2021, een stijging met 15,7% tegenover vorig jaar (116,9 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2020-21, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,4%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten en een stijging van de bezettingsgraad. Het vastgoedresultaat omvat tevens 9,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 9,1 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten uit een hoger geïnstalleerd vermogen deels gecompenseerd door iets lagere inkomsten op organische basis, omwille van de hoger dan normale instraling gedurende 2020.

De andere bedrijfsopbrengsten omvatten een eenmalige opbrengst van 3,6 miljoen euro gerelateerd aan de groenestroomcertificaten in Roemenië. De historische PV-projecten in Roemenië ontvangen 4 vaste plus 2 uitgestelde certificaten per geproduceerde eenheid energie. De omzet voor de 2 uitgestelde certificaten werd voorheen nooit erkend in de accounts, gelet op de juridische onzekerheid. Een recente wetwijziging zorgt er echter voor dat deze certificaten, door middel van verkoop op de energiemarkt, vanaf 2021 gespreid over een periode van tien jaar lineair kunnen worden gerecupereerd. De 3,6 miljoen euro in bedrijfsopbrengsten reflecteert aldus de waarde van deze toekomstige receivable, verdisconteerd voor risico en tijd.¹⁰

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Duitsland ¹
I. Huurinkomsten	37.720	60.332	3.444	22.827	124.323	1.412	131
III. Met verhuur verbonden kosten ²	105	252	473	-288	542	46	0
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	37.825	60.583	3.917	22.540	124.865	1.458	131

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

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

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 123,7 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2021, een stijging met 16,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (106,1 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 11,6 miljoen euro over het eerste semester van 2021, een stijging met 0,8 miljoen euro jaar-op-jaar. Voor wat betreft de evolutie van de algemene kosten van de vennootschap, liggen deze onderliggend volledig in lijn met de groei van de portefeuille en het gecommuniceerde budget bij de start van het jaar. De operationele marge blijft hoog op 91,4%.

¹⁰ De netto-impact op de P&L bedraagt 2,6 miljoen euro na aftrek van 16% vennootschapsbelasting en 15% minderheidsbelangen.

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) bedraagt -20,8 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2021, een stijging met 12,8% tegenover vorig jaar (-18,4 miljoen euro) door gemiddeld hoger uitstaande financiële schulden alsook het gevoelig verstevigen van de liquiditeitspositie (met name door additionele vrije kredietlijnen). Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente intrestkost met betrekking tot gronden in concessie van -1,3 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.078,9 miljoen euro per 30 juni 2021 ten opzichte van 2.049,9 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,1% gedurende het eerste semester van 2021, stabiel tegenover in 2020.

4.2.4. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste jaarhelft van 2021 bedraagt 97,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 15,1% tegenover het resultaat van 84,3 miljoen euro in 2020. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 10,0% gestegen tot 0,54 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met (voornamelijk door de kapitaalverhoging via ABB en het keuzedividend). Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2020-21 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië.

4.2.5. 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 het eerste semester van 2021 bedraagt +321,2 miljoen euro of +1,78 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +83,0 miljoen euro of +0,48 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+132,3 miljoen euro), Nederland (+158,0 miljoen euro), Frankrijk (+13,7 miljoen euro), Roemenië (+15,0 miljoen euro), Duitsland (+0,1 miljoen euro) en Luxemburg (+2,2 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 374,3 miljoen euro, een stijging met +7,8% year-to-date. Deze herwaardering wordt hoofdzakelijk gedreven door de yield shift in de bestaande portefeuille (-45bps gedurende H1 2021) en daarnaast is er eveneens een impact via de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹¹ bedragen 32,5 miljoen euro of 0,18 euro per aandeel in de loop van het eerste semester van 2021 (tegenover -30,2 miljoen euro of -0,17 euro per aandeel in 2020). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate

¹¹ De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep (non-cash item) worden berekend op basis van de mark-to-market (M-t-M) waarde van de afgesloten rente-indekkingen.

Swaps) per 30 juni 2021 als gevolg van de stijging van de langetermijnrentvoeten in de loop van 2021.

De variatie in de reële waarde van deze rente-indekkingen wordt integraal via de resultatenrekening verwerkt en niet via het eigen vermogen. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het financieel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

4.2.7. Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel 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 bedraagt -2,6 miljoen euro en de terugname van reeds geboekte waardevermindering op zonnepanelen +2,6 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

4.2.8. 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 eerste jaarhalf van 2021 van 450,7 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 134,1 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 450,7 miljoen euro en de EPRA-winst van 97,0 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardevermindering van de portefeuille en de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

Bij het opstellen van de resultatenrekening werd vanaf 1 januari 2021 rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de huidige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht bij de publicatie van de jaarresultaten 2020 in januari 2020.¹²

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over eerste jaarhalf van 2021 van -47,5 miljoen euro via een latente belasting op het vastgoed. WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe

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

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.

4.3. Toelichting bij de balans

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)	30.06.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.377	1.193	184	n.r.
Vastgoedbeleggingen	5.104.848	4.566.601	538.247	11,8%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	142.846	126.719	16.126	12,7%
Financiële vaste activa	5.573	6.929	-1.356	-19,6%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.150	2.747	3.403	123,9%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	30.911	24.346	6.565	27,0%
Vaste activa	5.291.705	4.728.536	563.169	11,9%
Activa bestemd voor verkoop	20.191	15.543	4.648	n.r.
Handelsvorderingen	17.650	12.073	5.577	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18.944	17.232	1.711	n.r.
Kas en kasequivalenten	8.092	11.240	-3.148	n.r.
Overlopende rekeningen	8.658	5.781	2.877	n.r.
Vlottende activa	73.534	61.869	11.665	n.r.
Totaal activa	5.365.239	4.790.405	574.834	12,0%
Kapitaal	195.513	188.130	7.383	3,9%
Uitgiftepremies	1.181.472	923.843	257.629	27,9%
Reserves	1.108.139	917.352	190.787	20,8%
Nettoresultaat van het boekjaar	450.733	324.610	126.123	38,9%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.935.856	2.353.935	581.921	24,7%
Minderheidsbelangen	57.380	49.858	7.522	15,1%
Eigen vermogen	2.993.236	2.403.793	589.443	24,5%
Langlopende financiële schulden	1.756.477	1.740.284	16.194	0,9%
Andere langlopende verplichtingen	218.151	197.847	20.304	10,3%
Langlopende verplichtingen	1.974.628	1.938.131	36.497	1,9%
Kortlopende financiële schulden	322.412	379.170	-56.758	-15,0%
Andere kortlopende verplichtingen	74.962	69.311	5.651	8,2%
Kortlopende verplichtingen	397.375	448.481	-51.107	-11,4%
Verplichtingen	2.372.003	2.386.612	-14.609	-0,6%
Totaal passiva	5.365.239	4.790.405	574.834	12,0%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.06.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	16,0	13,5	2,5	18,4%
EPRA NTA♦	16,9	14,3	2,6	17,9%
Koers van het aandeel	32,2	28,3	3,9	13,9%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	90,8%	97,4%	-6,6%	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	5.333,9	4.766,5	567,4	11,9%
Loan-to-value♦	39,4%	45,0%	-5,6%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	41,0%	46,6%	-5,6%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,6x	8,3x	-0,7x	n.r.

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

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

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

4.3.1. Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 30 juni 2021 5.195,4 miljoen euro tegenover 4.644,1 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁴, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 5.333,9 miljoen euro in vergelijking met 4.766,5 miljoen euro eind 2020.

Deze waarde van 5.333,9 miljoen euro omvat voor 4.729,6 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁵ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 361,9 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Genk, Breda en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 103,9 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 juni 2021 gewaardeerd tegen een fair value van 138,4 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,7%¹⁶. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,6%.

4.3.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 16,9 euro per 30 juni 2021. Dit betekent een stijging van 2,6 euro (+17,9%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 14,3 euro op 31 december 2020 als gevolg van de winstgeneratie, de uitkering van het dividend en de herwaardering van de portefeuille. De IFRS NAV per aandeel¹⁷ bedraagt 16,0 euro op 30 juni 2021 tegenover 13,5 euro per 31 december 2020.

¹³ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹⁴ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

¹⁵ Inclusief een gebruiksrecht van 52 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

¹⁶ 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).

¹⁷ De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

5. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

39,4%



100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- ✓ 100% herfinanciering tot eind 2022 gecovered
- ✓ 100% CAPEX 2021-22 gecovered
- ✓ 100% commercial paper gecovered

SCHULDGRAAD

7,6x
Net debt / EBITDA (adjusted)

5,3x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

650 miljoen euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

2,1%
Kost van de schulden



LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

4,7 jaar

Looptijd schulden

88%

Hedge ratio

6,8 jaar

Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

750 miljoen euro

35% uitstaande financiering



Financiële kerncijfers

	30.06.2021	31.12.2020
Loan-to-value♦	39,4	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	41,0	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,6	8,3
Interest Coverage Ratio (in x) ¹	5,3	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	2,1	2,1
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,7	4,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	4,6	4,9
Hedge ratio (in %)♦	87,7	89,6
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) ²	6,8	6,9

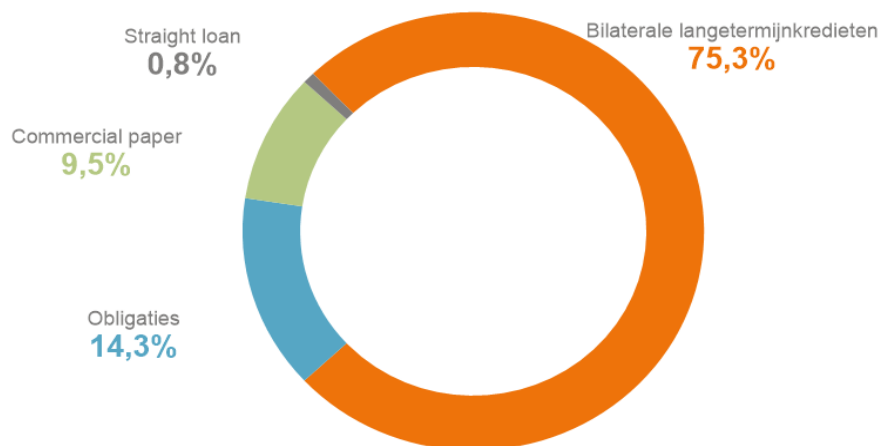
De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in de bijlagen van dit document van hun definitie en reconciliatie voorzien.

1. 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.

5.1. Structuur van de schulden

Uitstaande geconsolideerde financiële schulden op 30 juni 2021



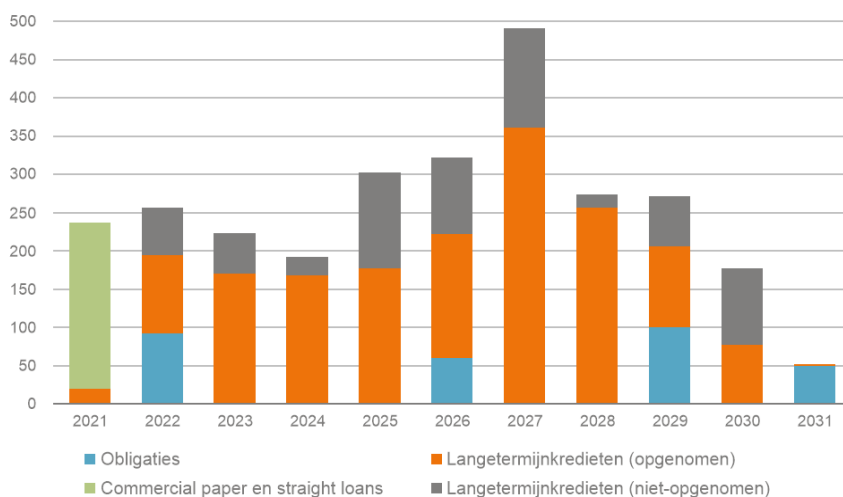
Vervaldagen

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. 46% van de schulden hebben een looptijd tussen één en vijf jaar en 38% vervalt op meer dan vijf jaar. De overige kortlopende financiële schulden van 322,4 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (200,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (17,4 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (105 miljoen euro).

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2021 bedraagt 4,7 jaar¹⁸ en de gewogen gemiddelde looptijd van de totale opgenomen en niet-opgenomen kredieten bedraagt 4,6 jaar. Eind 2020 was dit respectievelijk 4,6 en 4,9 jaar.

Op 30 juni 2021 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn ruim ongeveer 650 miljoen euro¹⁹, waarmee de projecten in uitvoering (circa 858.300 m² die voor 92% zijn voorverhuurd en waarvan per 30 juni 2021 nog 360 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van de langetermijnschulden (circa 280 miljoen euro) tot eind 2022 kunnen worden opgevangen. Het voorgaande is eveneens zonder rekening te houden met de herfinanciering van de schulden, de verwachte cashflow in H2 2021 (104 miljoen euro) en de potentiële jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2022 (gecombineerd 114 miljoen euro in 2021).

Vervaldagen kredieten



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

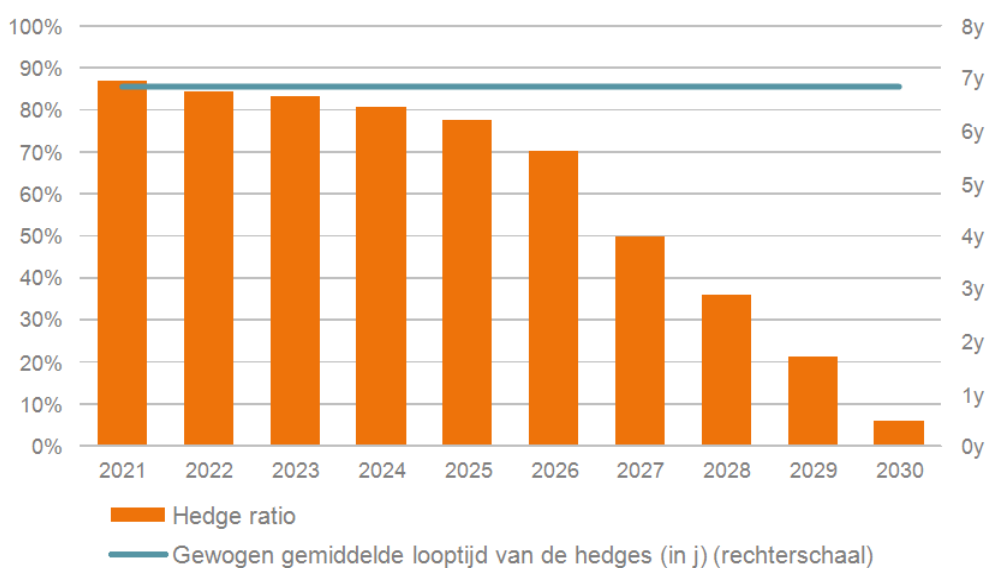
¹⁹ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

Kost van de schuld en indekkingen

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% in het eerste semester van 2021 en zal naar verwachting dalen naar 1,8% per eind 2021. De Interest Coverage Ratio²⁰ is gelijk aan 5,3x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2020.

De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 88% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,8 jaar.

Evolutie hedge ratio



5.2. Financieringsstrategie in de loop van 2021

5.2.1. Nieuwe financiële middelen in 2021

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 9 miljoen euro²¹

Begin 2021 realiseerde WDP de acquisitie van de Sip-Well-site in Londerzeel via een inbreng in natura tegen betaling van 348.975 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 9,4 miljoen euro.

- Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 200 miljoen euro²²

Begin februari 2021 lanceerde WDP een kapitaalverhoging in geld binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders (deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van

²⁰ Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leaseings en soortgelijke.

²¹ Zie [persbericht](#) van 14 januari 2021.

²² Zie [persberichten](#) van 3 en 8 februari 2021.

de familie Jos De Pauw) en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders. De kapitaalverhoging werd gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuilding).

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

- Keuzedividend ten belope van circa 59 miljoen euro²³

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

- Nieuwe financiering

Bijkomend kon WDP in de loop van het eerste semester van 2021 een bedrag van circa 40 miljoen euro aan additionele financiering vastleggen.

5.3. Financiële risico's

Ook in 2021 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties) en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

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

²³ Zie [persbericht](#) van 21 mei 2021.

6. Vastgoedverslag

6.1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

6.1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2021

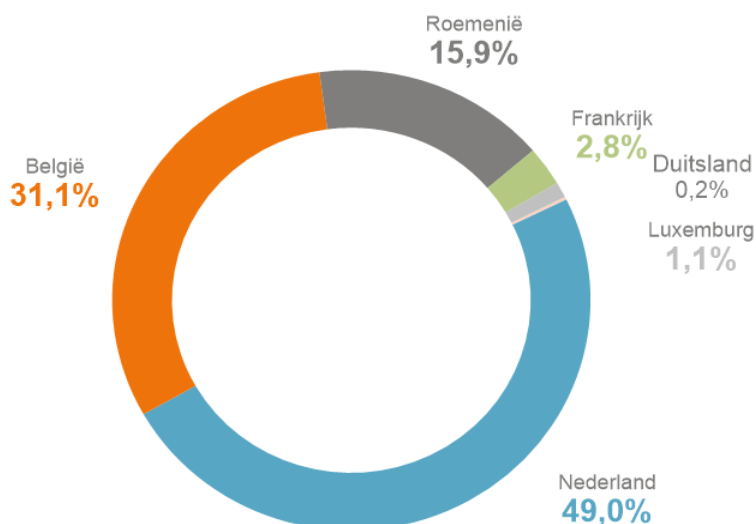
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value²⁴) van 5.195,4 miljoen euro op 30 juni 2021. De vergelijkbare waarde eind 2020 bedroeg 4.644,1 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value

(in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Luxemburg	Duitsland	Totaal
Bestaande gebouwen	1.469,1	2.342,5	123,7	715,7	53,1	4,6	4.708,7
Projecten in uitvoering	121,7	178,8	0,0	52,5	3,9	5,0	361,9
Grondreserve	25,1	23,0	0,1	55,7	0,0	0,0	103,9
Activa bestemd voor verkoop	1,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	21,0
Totaal	1.616,8	2.544,3	143,8	823,9	56,9	9,7	5.195,4

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



²⁴ 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	79	102	7	3	57	1	249
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	1.849.834	2.352.872	191.636	50.161	1.170.220	6.287	5.621.010
Grond (in m ²)	3.770.389	4.432.526	436.681	83.357	5.085.542	52.888	13.861.383
Fair value (in miljoen euro)	1.616,8	2.544,3	143,8	56,9	823,9	9,7	5.195,4
% van de totale fair value	31%	49%	3%	1%	16%	0%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	7,8%	8,1%	10,0%	6,0%	3,0%	1,0%	7,2%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	3,1%	0,5%	1,0%	1,2%	0,6%	0,0%	1,3%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,3	6,0	3,4	8,6	6,9	3,8	5,6
WDP brutohuurrendement ³	5,4%	5,2%	5,3%	5,6%	7,7%	6,0%	5,7%
Effect leegstand	-0,2%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,5%	-0,1%	0,0%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,9%	4,5%	4,8%	4,7%	7,4%	5,6%	5,1%

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.

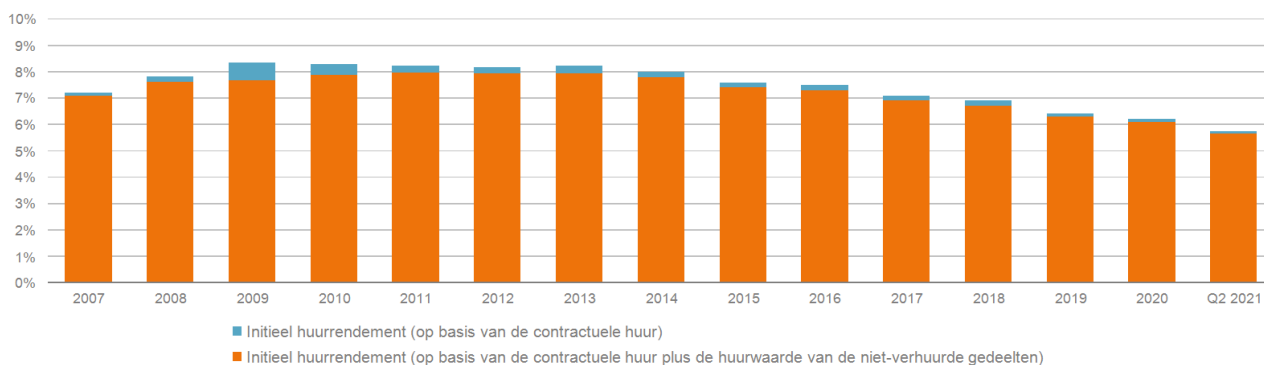
3. Berekend door de geannualiseerde contractuele bruto(cash)huren en de huurwaarde van de niet-verhuurde delen te delen door de fair value. De fair value is de waarde van de vastgoedbeleggingen na aftrek van transactiekosten (voornamelijk overdrachtsbelasting).

6.1.2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2021

In de eerste jaarhelft van 2021 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 54,9 miljoen euro. Daarnaast werd 137,6 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille. Tevens werd er vastgoed aan een reële waarde van 15,4 miljoen euro verkocht.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg +374,3 miljoen euro (+7,8%) gedurende de eerste jaarhelft van 2021, hoofdzakelijk gedreven door -45bps yield shift in de bestaande portefeuille. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 5,7% per 30 juni 2021, tegenover 6,1% per eind 2020.

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



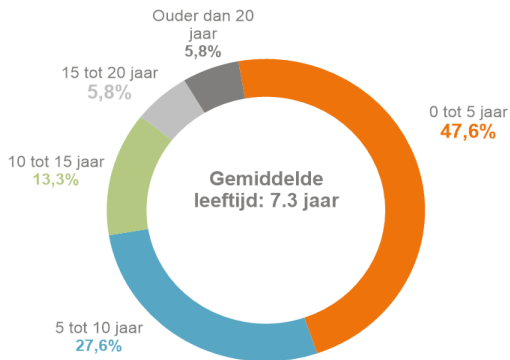
6.1.3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 1.386,1 hectare, waarvan 95,6 hectare in concessie. De gemiddelde grondwaarde bedraagt 106 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vevat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

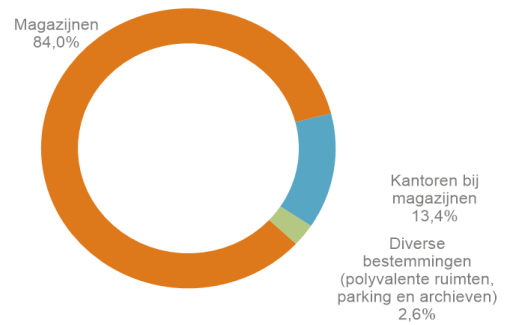
Bestemming op 30 juni 2021

	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	4.763.343	224,5	47,1	84%
Kantoren bij magazijnen	369.600	35,7	96,5	13%
Diverse bestemmingen (polyvalente ruimten, parking en archieven)	488.067	6,9	14,2	3%
Totaal	5.621.010	267,1	47,5	100%

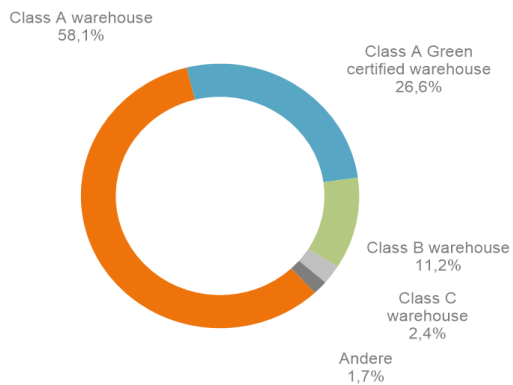
Uitsplitsing fair value in functie van ouderdom²⁵



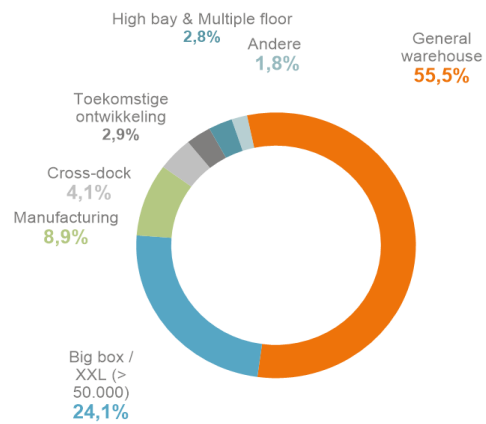
Spreading totale huurwaarde per bestemming



Spreading vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per type pand²⁶



Spreading vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per kwaliteitsopdeling van het pand



²⁵ Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

²⁶ Class A Green certified warehouse betreft de Class A BREEAM en de Class A EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de WDP-vastgoedportefeuille.

6.1.4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 98,7% per 30 juni 2021 (inclusief zonnepanelen)²⁷. 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 7,0 jaar bedraagt. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,7 jaar.

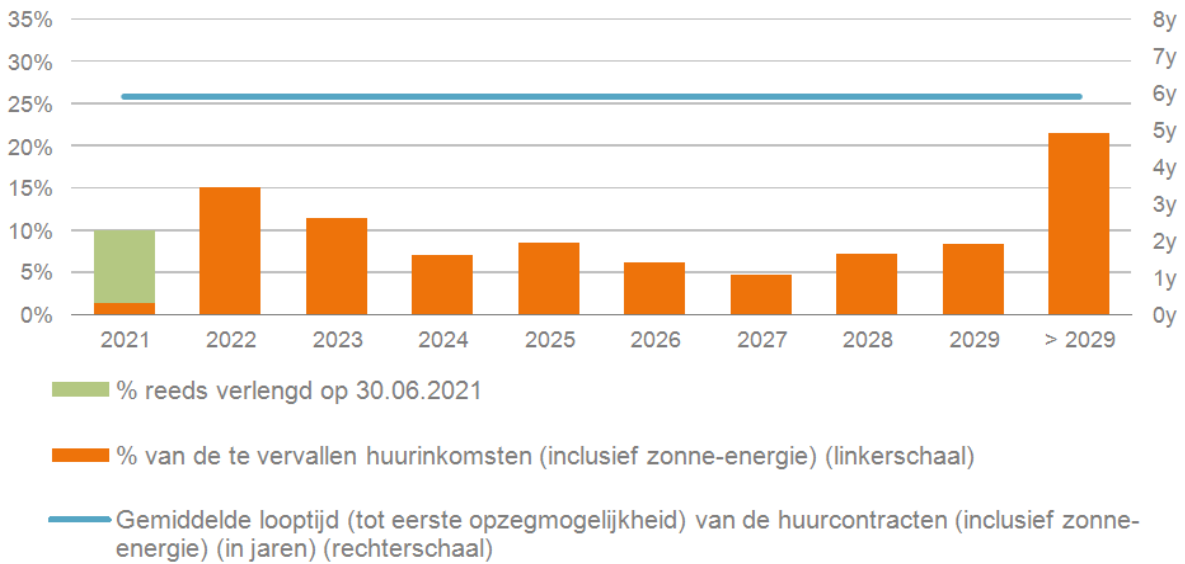
Indien ook rekening wordt gehouden met de inkomsten van de zonnepanelen, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd tot de eindvervaldag 7,1 jaar. Rekening houdend met de eerste opzegmogelijkheid, bedraagt de gemiddelde resterende looptijd 5,9 jaar.

²⁷ Exclusief zonnepanelen, bedraagt de bezettingsgraad 98,7%.

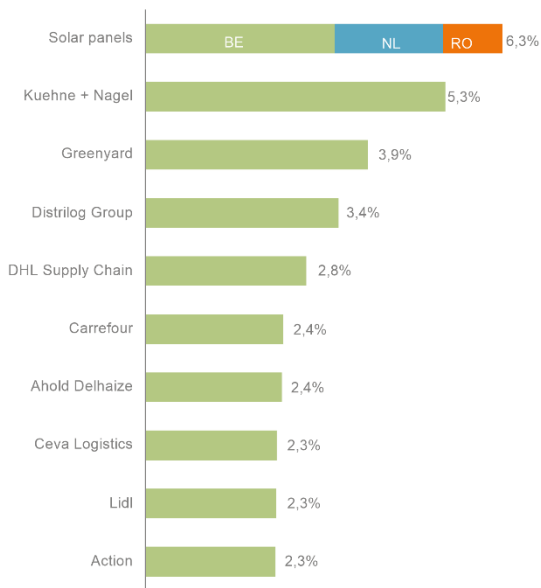
Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille (incl. zonnepanelen)



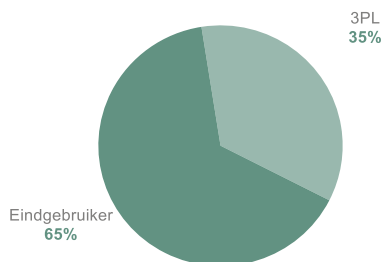
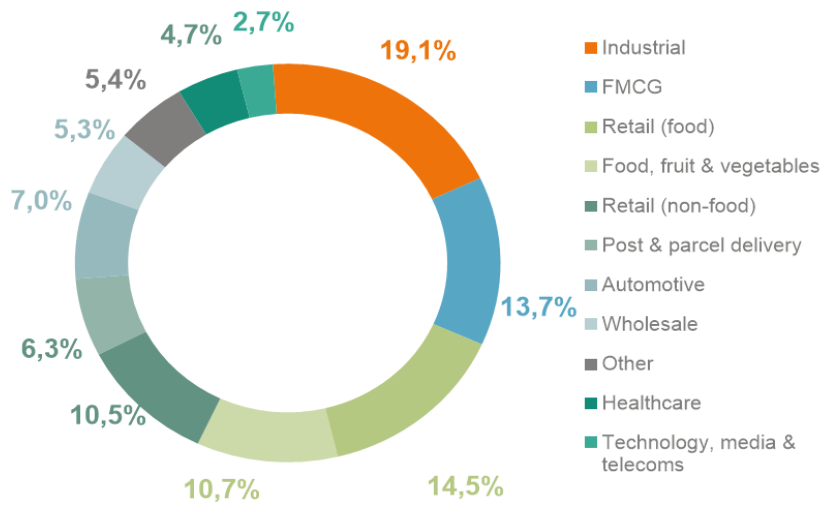
Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



Huurders Top 10



Huurinkomsten 2021 per categorie van de huurder



Dedicated
e-commerce
12%

6.1.5. Overzicht projecten in uitvoering²⁸

De voorziene out-of-pocket cost voor de realisatie van deze projecten wordt geschat op circa 575 miljoen euro, waarvan een bedrag van 360 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd. WDP verwacht een rendement op de totale investering te realiseren van 6,5% (een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,0% in West-Europa en 8,3% in Roemenië).

	Land	Type	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Verwachte oplevering	Voorverhuurd Huurder	Investeringsbudget (in miljoen euro) ¹	Verwacht rendement
Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	BE	Herontwikkeling	3.200	3Q21	100% AMP	2	
Geel, Hagelberg 12	BE	Nieuwbouw	8.000	1Q22	100% DistriLog	4	
Heppignies	BE	Nieuwbouw	2.000	1Q22	100% Trafic	5	
Lokeren, Industrieterrein E17/4	BE	Nieuwbouw	60.000	3Q21	100% Barry Callebaut	92	
WDPort of Ghent	BE	Nieuwbouw	150.000	1Q23	100% X2O / Overstock Home / Overstock Garden	23	
Willebroek	BE	Nieuwbouw	9.250	4Q21	100% Maersk	5	
BE			232.450			130	
Bettembourg (Eurohub Sud 4)	LU	Nieuwbouw	25.000	2Q22	0% In commercialisation	13	
Contern	LU	Nieuwbouw	15.000	1Q22	60% DB Schenker + in commercialisation	10	
LU			40.000			23	
Amsterdam, Hornweg	NL	Herontwikkeling	13.700	3Q22	100% Fully let	11	
Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	NL	Herontwikkeling	26.700	3Q22	100% Fully let	24	
Bleiswijk	NL	Nieuwbouw	17.200	2Q22	74% Mastermate + in commercialisation	13	
Breda	NL	Nieuwbouw	31.000	2Q23	100% Lidl	22	
Breda	NL	Nieuwbouw	13.000	4Q21	70% Fruit and vegetable company	10	
Breda	NL	Nieuwbouw	47.860	1Q22	70% Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In co	39	
De Lier, Jogchem van der Houtweg	NL	Herontwikkeling	83.000	4Q22	100% De Jong Verpakking	54	
Den Haag, Westvlietweg	NL	Herontwikkeling	26.000	3Q21	100% CEVA Logistics	19	
Heerlen, Argonstraat 10-12	NL	Nieuwbouw	26.000	4Q21	100% CEVA Logistics	15	
Oss, Keltenweg	NL	Nieuwbouw	13.500	2Q22	100% Movianto	12	
Veghel	NL	Nieuwbouw	71.000	2Q23	100% Alloga / Alliance Healthcare	65	
Weert, Witvenneveld	NL	Nieuwbouw	7.700	4Q21	100% Thijs Logistiek	10	
Zoetermeer	NL	Nieuwbouw	6.000	3Q22	100% Fully let	9	
NL			382.660			302	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	22.000	3Q21	100% LPP	10	
Bucharest - Stefanestii de Jos	RO	Nieuwbouw	15.640	3Q21	100% Eobuwie	8	
Buzau	RO	Nieuwbouw	3.750	2Q22	100% Metro	6	
Cluj	RO	Nieuwbouw	2.198	3Q21	100% Fedex	2	
North-Cluj region	RO	Nieuwbouw	19.600	3Q21	100% Various	10	
Roman	RO	Nieuwbouw	12.000	3Q21	100% Profi	14	
Timisoara	RO	Nieuwbouw	57.000	2Q22	100% Profi	38	
Transylvania	RO	Nieuwbouw	25.000	1Q22	100% Fully let	19	
RO			157.188			107	
Gelsenkirchen	DE	Herontwikkeling	46.000	2Q22	0% In commercialisation	13	
Totaal			858.298			575	6,5%

1. Hierbij werd voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. 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 het project in WDPort of Ghent voor X2O badkamers, Overstock Home en Overstock Garden).

²⁸ Zie ook 1. Operationele activiteiten – 1.3 Projecten in uitvoering bij WDP in 2021 – Overzicht van de eerste jaarthelft.

6.2. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt

6.2.1. België en Luxemburg

Na een recordopname in 2020 van meer dan 1,7 miljoen m² – ondanks de Covid-19-crisis – was ook de start van 2021 veelbelovend. De vraag naar moderne logistieke ruimte bleef hoofdzakelijk geruggensteund door omni-channelactiviteiten, onder andere in de voeding- en farmasector en de cruciale rol van logistieke dienstverleners. In de eerste jaarhelft van 2021 werd alvast 954.000 m² aan logistiek vastgoed in gebruik genomen, een jaar-op-jaar daling met 10%. De grootte van de gebouwen die in gebruik worden genomen neemt weliswaar af tot gemiddeld ongeveer 10.000 m², ten opzichte van het vijfjarig gemiddelde van 16.000 m². Tegenover deze hoge vraag naar logistiek vastgoed, staat een historisch lage leegstandsgraad van slechts 0,53% in vergelijking met 1,25% eind 2020. De schaarste in onmiddellijk beschikbare ruimte is het grootst in de regio's Antwerpen-Brussel, Brussel en Luik met respectievelijk 0,83%, 0,35% en 0,51%. Bovendien is de projectpijplijn voor 2021 met 595.000 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 zetten druk op grondprijzen en huurniveaus. Zo lopen de grondprijzen in de Brusselse periferie op tot 280 euro per m², 210 euro per m² in Antwerpen en 100 euro per m² in Luik. De tophuurprijzen in Brussel blijven echter stabiel rond 58 euro per m² en tussen de 44 tot 48 euro per m² elders. Sinds de start van het jaar zijn de prime yields met 25 basispunten gedaald naar circa 4,00%.

6.2.2. Nederland

2021 ging voor de Nederlandse logistieke vastgoedmarkt van start op een lager niveau dan dezelfde periode een jaar eerder. Na een veerkrachtig 2020 is de verwachting dat de take-up van logistiek vastgoed zal stagneren in 2021. De bezettingsgraad blijft wel stabiel en de vooruitzichten positief. Ook hier stuwde de pandemie de versnelde groei van online aankopen in de voedingssector en steeg het aandeel in omni-channel logistiek. Naar verwachting is dit een blijvende trend. En ook in Nederland ondersteunt deze trend de aanhoudende beleggersinteresse in de logistieke vastgoedmarkt. Het totale investeringsvolume over het eerste kwartaal van 2021 bedraagt 2,1 miljard euro, waarvan bijna 40% geïnvesteerd werd in logistiek vastgoed. Prime yields bedragen 3,4%, een daling van ongeveer 10 basispunten op kwartaalbasis. De Nederlandse e-commercesector was de afgelopen jaren reeds sterk uitgebouwd en onderging een versnelde groei onder invloed van de pandemie. In 2020 steeg de online penetratiegraad naar 18%, een jaar-op-jaar-stijging van ruim 20%. Een recente marktstudie toont aan dat deze stijging zich zal verderzetten naar meer dan 25% in 2025. De toename is met andere woorden blijvend en zal blijvend gevolgen hebben voor de vraag naar logistiek vastgoed: naar verwachting zal er 1,2 miljoen m² additionele ruimte nodig zijn om deze online groei te faciliteren. De stijgende groei van de online-industrie maakt stedelijk logistiek vastgoed (de zogenaamde 'urban logistics') aantrekkelijker. De beschikbaarheid is er echter beperkt, met opwaartse druk op de huurprijzen tot gevolg. Landelijk gezien blijven de huurniveaus dan weer stabiel. Gebruikers rekenen er nu, meer dan ooit, op dat hun gebouwen duurzaam zijn en de stijgende interesse in herontwikkelingen (brownfield ontwikkelingen) houdt aan. Dit is een direct gevolg van de ambitie van de Nederlandse regering van een verminderde uitstoot van de broeikasgassen met 49% tegen 2030 in vergelijking met 1990.

6.2.3. Frankrijk

De logistieke vastgoedmarkt kende een aarzelende start, met een terugval van de take-up in het eerste kwartaal van 2021 naar 635.000 m² – een daling met 12% ten opzichte van het percentage in dezelfde periode een jaar eerder. Deze daling is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verminderde vraag naar XXL-distributiecentra (>50.000 m²). Omni-channel en het stijgende aandeel in e-commerce vormen ook in Frankrijk de drivers voor de toenemende vraag naar urban logistics. Op kwartaalbasis zet deze aanhoudende vraag verder druk op de prime-yield met een daling van 25 basispunten naar 3,50%. Op nationaal niveau blijven de huurniveaus per m² stabiel met lokaal positieve huurontwikkelingen op locaties onderhevig aan schaarste. Het leegstandsniveau stijgt licht met 10 basispunten naar een gemiddelde van 5,8% doorheen het eerste kwartaal. Regionaal blijven er behoorlijke verschillen: we bemerken een overaanbod in Rijsel (9,5%) versus schaarste in Rhône-Alpen (1,9%). In het zuiden en het oosten van het land is onmiddellijk beschikbare ruimte nagenoeg onbestaande. In het eerste kwartaal van 2021 werd voor circa 867 miljoen euro in logistiek vastgoed geïnvesteerd, een daling met 56% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar.

6.2.4. Roemenië

De Roemeense logistieke en industriële vastgoedmarkt kan rekenen op een sterke take-up van 261.500 m², een verviervoudiging in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De vraag naar vastgoed situeert zich nog steeds hoofdzakelijk in en rond de hoofdstad Boekarest (77%), gevolgd door regio's rond steden zoals Brasov, Craiova en Timisoara. Hoewel er in het eerste kwartaal van 2021 slechts 30.700 m² aan logistieke vastgoedruimte kon worden opgeleverd (bijna 200.000 m² in dezelfde periode vorig jaar), kan 2021 nu al rekenen op een ontwikkelingspijplijn van meer dan 700.000 m². Men gaat voor 2021 uit van een totale oppervlakte aan logistiek en industrieel vastgoed in Roemenië van ruim 5,8 miljoen m². De aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte, in combinatie met een beperkte oplevering van nieuwe ontwikkelingen vertaalt zich bovendien in een daling van het gemiddelde leegstandsniveau naar 5,0% voor het ganse land. In Boekarest zakt het leegstandsniveau zelfs met 120 basispunten tot 5,8%. Gemiddeld gezien blijven de huurniveaus per m² stabiel in Roemenië.

6.2.5. Duitsland

De Duitse logistieke vastgoedmarkt ging in 2021 sterk van start: de take-up steeg er jaar-op-jaar met 13% naar 1,6 miljoen m². Ongeveer een derde hiervan situeert zich in de top vijf Duitse regio's, met name Berlijn, Düsseldorf, Rijn-Maine, Hamburg en München. In de regio Noordrijn-Westfalen werd bovendien een stijging vastgesteld van 29% tot 350.000 m². 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 2% tot ongeveer 6,4 euro m² per maand. De gemiddelde huurniveaus op nationaal niveau blijven dan weer stabiel. Men gaat wel uit van een verdere inflatie van de huurniveaus als gevolg van de beperkte beschikbaarheid, het herstel van de maakindustrie in een post-Covid-19 economie, de versteviging van de toeleveringsketen en een aanhoudende vraag vanuit de e-commercesector. Ook wordt de focus op duurzaamheid steeds prominenter. Op kwartaalbasis blijft de prime yield stabiel rond 3,4%. Door de aanhoudende marktvaart naar duurzame projecten en een toenemende schaarste inzake grondposities, groeit ook hier de interesse in herontwikkelingen.

Bronnen: rapporten vastgoedmakelaars en WDP Research

7. Vooruitzichten 2021

WDP verhoogt zijn verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2021 naar 1,10 euro (voorheen 1,07 euro) (201 miljoen euro tegenover voorheen 196 miljoen euro), een stijging met 10% tegenover 2020. De verhoging van de verwachtingen wordt geruggensteund door de dynamiek binnen de bestaande portefeuille (licht hogere bezettingsgraad en rekening houdende met een lager dan verwachte provisie voor dubieuze debiteuren) en enkele aankopen²⁹.

Op basis van deze vooruitzichten heeft WDP de intentie om voor 2021, betaalbaar in 2022, een brutodividend voorop te stellen van 0,88 euro, een vergelijkbare stijging gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%.

De verwachtingen zijn gebaseerd op de volgende onderliggende assumpties:

- Sterke impact via de groei van de portefeuille in 2020-21 hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% (voorheen 97%) en stabiel betalingsgedrag van de klanten, waarbij de inning van de huur een regulier en consistent patroon volgt: momenteel heeft WDP 99% van de huurgelden van H1 2021 ontvangen. Van de vervallen huurfacturen van juli 2021 (voor de maandhuren) en het derde kwartaal van 2021 (voor de kwartaalhuren) heeft WDP reeds 93% geïnd.
- Fiscale provisie indien WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, dit ingegeven uit voorzichtigheid gelet op de huidige belangrijke onzekerheid gecreëerd door het intrekken van de fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 door de Nederlandse fiscus.³⁰
- Een schuldgraad die rond het huidige niveau van 41% blijft per eind 2021 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,1% die verder zal dalen naar 1,8% per eind 2021.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie en gevolgen van de Covid-19 pandemie).

²⁹ Dit betreft de aankoop in Gent (Gates) in combinatie met de kapitaalverhoging in WDP Romania waardoor de participatieverhouding tussen WDP en partner/ondernemer Jeroen Biermans van 80/20 naar 85/15 is gebracht.

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

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 2020](#) van WDP.

Halfjaarlijkse financiële staten

1. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2021

Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

(in euro x 1.000)	H1 2021	FY 2020	H1 2020
Huurinkomsten	124.323	228.401	110.746
Met verhuur verbonden kosten	542	48	116
Nettohuurresultaat	124.865	228.449	110.862
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	17.017	20.525	14.003
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-20.656	-24.688	-17.957
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	13.998	18.417	9.954
Vastgoedresultaat	135.223	242.703	116.862
Technische kosten	-2.611	-5.420	-2.885
Commerciële kosten	-462	-685	-353
Beheerskosten vastgoed	-1.172	-2.219	-1.141
Vastgoedkosten	-4.245	-8.325	-4.379
Operationeel vastgoedresultaat	130.978	234.378	112.483
Algemene kosten van de vennootschap	-7.319	-14.314	-6.388
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	421	-7.270	-3.266
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	124.080	212.793	102.829
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6.410	408	222
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	370.721	186.417	81.487
Operationeel resultaat	501.212	399.619	184.538
Financiële inkomsten	193	398	232
Netto-intrestkosten	-20.019	-37.878	-18.251
Andere financiële kosten	-969	-1.194	-410
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	32.515	-31.049	-30.179
Financieel resultaat	11.720	-69.723	-48.607
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.362	4.831	4.450
Resultaat vóór belastingen	516.293	334.727	140.381
Belastingen	-59.365	-6.126	-3.927
Nettoresultaat	456.928	328.601	136.454
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	6.195	3.991	2.400
Aandeelhouders van de Groep	450.733	324.610	134.054
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	180.861.172	173.802.120	172.880.354
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	2,49	1,87	0,78
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	2,49	1,87	0,78

Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

(in euro x 1.000)	H1 2021	H1 2020
I. Nettoresultaat	456.928	136.454
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	13.057	170
Herwaardering van zonnepanelen	13.057	170
Globaal resultaat	469.985	136.623
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	6.880	2.316
Aandeelhouders van de Groep	463.105	134.307

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	H1 2021	H1 2020
EPRA-winst	96.994	84.270
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	321.191	83.042
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	32.515	-30.179
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	33	-3.079
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	450.733	134.054

in euro per aandeel ²	H1 2021	H1 2020
EPRA-winst	0,54	0,49
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	1,78	0,48
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,18	-0,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	0,00	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	2,49	0,78

1. Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.
2. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

in euro per aandeel (verwaterd) ²	H1 2021	H1 2020
EPRA-winst	0,54	0,49
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	1,78	0,48
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	0,18	-0,17
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	0,00	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	2,49	0,78

1. Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.
2. Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans

(in euro x 1.000)	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Vaste activa	5.291.705	4.728.536	4.443.106
Immateriële vaste activa	1.377	1.193	588
Vastgoedbeleggingen	5.104.848	4.566.601	4.286.327
Andere materiële vaste activa	142.846	126.719	123.907
Financiële vaste activa	5.573	6.929	4.934
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.150	2.747	2.994
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	30.911	24.346	24.357
Vlottende activa	73.534	61.869	72.993
Activa bestemd voor verkoop	20.191	15.543	699
Handelsvorderingen	17.650	12.073	27.453
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	18.944	17.232	33.290
Kas en kasequivalenten	8.092	11.240	2.775
Overlopende rekeningen	8.658	5.781	8.776
Totaal activa	5.365.239	4.790.405	4.516.100

(in euro x 1.000)	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Eigen vermogen	2.993.236	2.403.793	2.208.106
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	2.935.856	2.353.935	2.159.846
Kapitaal	195.513	188.130	188.230
Uitgiftepremies	1.181.472	923.843	923.843
Reserves	1.108.139	917.352	913.718
Nettoresultaat van het boekjaar	450.733	324.610	134.054
II. Minderheidsbelangen	57.380	49.858	48.261
Verplichtingen	2.372.003	2.386.612	2.307.994
I. Langlopende verplichtingen	1.974.628	1.938.131	1.795.940
Voorzieningen	160	170	357
Langlopende financiële schulden	1.756.477	1.740.284	1.617.725
Andere langlopende financiële verplichtingen	139.514	175.938	158.313
Handelsschulden en andere langlopende schulden	4.638	3.552	3.086
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	73.838	18.187	16.459
II. Kortlopende verplichtingen	397.375	448.481	512.054
Kortlopende financiële schulden	322.412	379.170	432.209
Andere kortlopende financiële verplichtingen	168	171	182
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	46.951	41.439	60.057
Andere kortlopende verplichtingen	8.277	7.049	5.192
Overlopende rekeningen	19.566	20.652	14.414
Totaal passiva	5.365.239	4.790.405	4.516.100

Kasstroomoverzicht

(in euro x 1.000)

H1 2021

H1 2020

Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	11.240	3.604
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	119.230	101.623
Nettoresultaat	456.928	136.454
Belastingen ¹	59.365	3.927
Netto-interestkosten	20.019	18.251
Financiële inkomsten	-193	-232
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	-6.410	-222
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	529.709	158.178
Variaties reële waarde financiële derivaten	-32.515	30.179
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-370.721	-81.487
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa	434	3.821
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-3.362	-4.450
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-2.575	3.528
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-408.739	-48.410
Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal	-1.740	-8.145
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-162.043	-205.243
Investeringsactiviteiten	-179.133	-210.491
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-175.122	-208.456
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.011	-2.035
Verkopen	22.290	5.448
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	22.290	5.448
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-5.200	-200
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-5.200	-200
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	39.664	102.791
Opname van leningen	377.814	619.831
Terugbetaling van leningen	-422.625	-420.182
Betaalde dividenden²	-86.815	-78.163
Kapitaalverhoging	196.906	0
Betaalde interesten³	-25.616	-18.695
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	-3.149	-829
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	8.092	2.775

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

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

3. De betaalde financiële lasten worden sinds 2021 weergegeven onder de nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten. Voorheen werden deze weergegeven onder nettokasstromen met betrekking tot de operationele activiteiten. De cijfers van 2020 werden in deze zin aangepast.

Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1.000)	01.01.2021	Toewijzing resultaat 2020	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	206.306	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	1.108.138
Nettoresultaat van de	324.610	-324.610	450.733						450.733

in euro (x 1.000)	01.01.2020	Toewijzing resultaat 2020	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	30.06.2020
Totaal eigen vermogen	2.149.861	0	136.454	170	0	49.478	-127.642	-216	2.208.106
Minderheidsbelangen	45.944		2.400	-84					48.261
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	2.103.917	0	134.054	254		49.478	-127.642	-216	2.159.846
Geplaatst kapitaal	185.746					2.484			188.230
Uitgiftepremies	876.849					46.994			923.843
Reserves	647.590	393.732		254			-127.642	-216	913.718
Nettoresultaat van de periode	393.732	-393.732	134.054						134.054

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 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap op 30 juni 2021 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 2021.

De tussentijdse verkorte financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2021 en 2020 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2019, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2020 en 2019.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2021

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 *Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2*
- Aanpassing aan IFRS 16 *Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2021

- Aanpassingen aan IAS 16 *Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- 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 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 *Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- *Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 17 *Verzekeringscontracten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 4 *Verzekeringscontracten* – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 (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 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- 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 2020](#) van WDP nog steeds actueel zijn.

IV. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

		H1 2021								
in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toe gewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	Overige joint ventures 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
	Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	37.825	60.583	3.917	22.540	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 wederin staatstelling 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	3.992	27.584	0	135.223	1.471	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	1435	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

in euro (x 1.000)		H1 2020					Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	Overige joint ventures ²
		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet- toe gewezen bedragen				
I.	Huurinkomsten	35.863	54.285	3.540	17.057	0	110.746	873	0	
III.	Met verhuur verbonden kosten	283	168	-311	-24	0	116	-3	0	
	Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	36.147	54.453	3.229	17.033	0	110.862	869	0	
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	6.460	730	1.207	5.605	0	14.003	64	0	
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-6.987	-3.664	-1.232	-6.074	0	-17.957	-64	0	
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	5.670	3.025	65	1.193	0	9.954	15	0	
	Vastgoedresultaat	41.289	54.543	3.270	17.757	0	116.862	884	0	
IX.	Technische kosten	-1.144	-1.506	-107	-127	0	-2.885	-12	0	
X.	Commerciële kosten	-415	108	-28	-18	0	-353	-3	0	
XII.	Beheerskosten vastgoed	-778	-155	-25	-182	0	-1.141	-2	0	
	Vastgoedkosten	-2.338	-1.553	-161	-327	0	-4.379	-17	0	
	Operationeel vastgoedresultaat	38.951	52.990	3.109	17.430	0	112.483	867	0	
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-6.388	-6.388	-327	-9	
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.616	-718	0	-932	0	-3.266	0	0	
	Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	37.336	52.272	3.109	16.498	-6.388	102.829	540	-9	
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	242	-20	0	0	0	222	0	0	
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	38.490	40.025	-1.528	4.500	0	81.487	5.987	0	
	Operationeel resultaat	76.068	92.277	1.581	20.999	-6.388	184.538	6.527	-9	

1. De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in de eerste jaarthelft van 2021 9,269 miljoen euro en in de eerste jaarthelft van 2020 9,108 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (4,521 miljoen euro), Nederland (3,058 miljoen euro) en Roemenië (1,691 miljoen euro). Ze maken 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 huuropbrengsten, 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

30.06.2021

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.612.839	2.544.301	123.794	823.914	5.104.848	56.939	9.670	3.016
Bestaande gebouwen	1.469.091	2.342.481	123.700	715.707	4.650.978	53.064	4.626	-
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	118.637	178.836	-	52.535	350.009	3.875	5.044	3.016
Grondreserve	25.111	22.984	94	55.672	103.862	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	191	-	20.000	-	20.191	-	-	775
Andere materiële vaste activa	65.828	55.925	-	21.092	142.846	13	-	-
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.061	53	-	2.300	4.414	13	-	-
Andere: zonnepanelen	63.767	55.872	-	18.793	138.432	-	-	-

31.12.2020

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.696	4.443	3.276
Bestaande gebouwen	1.330.811	2.111.564	128.790	635.738	4.206.902	49.505	4.443	-
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	97.733	95.581	-	56.067	249.381	4.191	-	3.276
Grondreserve	18.032	41.465	514	50.307	110.318	-	-	-
Activa bestemd voor verkoop	15.543	-	-	-	15.543	-	-	544
Andere materiële vaste activa	62.217	50.625	-	13.877	126.719	7	-	-
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.047	82	-	2.237	4.366	7	-	-
Andere: zonnepanelen	60.170	50.543	-	11.639	122.353	-	-	-

VI. Gegevens over de dochterondernemingen

Deel van het kapitaal

30.06.2021 31.12.2020

Naam en volledig adres van de zetel		
Ondernemingen integraal opgenomen in de consolidatie		
WDP France SARL - rue Cantrelle 28 - 36000 Châteauroux - Frankrijk	100%	100%
WDP Nederland N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland	100%	100%
met deelneming in WDP Development NL N.V. - Hoge Mosten 2 - 4822 NH Breda - Nederland ¹	100%	100%
Eurologistik 1 Freehold BVBA - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ²	100%	100%
WDP Invest NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ³	100%	100%
met deelneming in WDP Romania SRL - Office Center Equilibrium - Strada Gara Herstrau 2, Etaj 10 - 077190 Boekarest - Roemenië ³	85%	80%
Joint ventures		
I Love Hungaria NV - Mechelsesteenweg 64, Bus 401 - 2018 Antwerpen - België ⁴	50%	50%
WDPport of Ghent Big Box NV - Blakebergen 15 - 1861 Wolvertem - België ⁵	29%	29%
WDP Luxembourg SA - Zone d'activité économique Wolser G 440 - 3434 Dudelange - Luxembourg ⁶	55%	55%
WVI GmbH - Tillypark 1 - 86633 Neuburg a.d. Donau - Duitsland ⁷	50%	50%

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. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.

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 Luxembourg 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. De participatieverhouding tussen WDP en partner/ondernemer Jeroen Biermans wijzigde in 2021 door een kapitaalverhoging van 80/20 naar 85/15.

4. 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.

5. De joint venture werd in december 2020 opgericht tussen WDP NV en de aandeelhouders van X²O Badkamers, Overstock Home en Overstock Garden, met het oog op de uitbreiding van WDPport of Ghent die zal worden gehuurd door deze retailers.

6. Dit betreft een joint venture die de rechten bezit op de site Eurohub Sud, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017 met het oog op de verdere ontwikkeling van de site.

7. 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.

VII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	30.06.2021	31.12.2020
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)		
waarvan de eindvervaldag binnen		
hoogstens één jaar is	252.731	246.279
meer dan één jaar en minder dan vijf jaar is	701.131	689.309
meer dan vijf jaar is	762.135	736.580
Totaal	1.715.997	1.672.168

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. Vastgoedbeleggingen³¹

30.06.2021							
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	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
Investerings	31.063	60.845	130	44.830	136.868	-210	951
Nieuwe aankopen	0	29.339	0	11.967	41.306	0	4.175
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	9.400	0	0	0	9.400	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-48	0	-20.000	0	-20.048	0	0
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	0	0
Variatie in de reële waarde	125.848	205.508	14.360	25.005	370.721	3.446	101
Reële waarde per 30.06.2021	1.612.839	2.544.301	123.794	823.914	5.104.848	56.939	9.670

31.12.2020							
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.319.613	1.922.433	125.553	634.742	4.002.340	40.676	0
Investerings	71.199	168.141	343	90.372	330.054	8.438	4
Nieuwe aankopen	6.393	44.753	0	15.432	66.578	0	3.687
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-16.090	0	0	0	-16.090	0	0
Vervreemdingen	0	-2.698	0	0	-2.699	0	0
Variatie in de reële waarde	65.462	115.980	3.408	1.567	186.417	4.544	752
Reële waarde per 31.12.2020	1.446.576	2.248.610	129.304	742.112	4.566.601	53.703	4.443

³¹ Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.

IX. Staat van de schulden

(in euro x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Commercial paper	200.000	191.500	200.000	191.500				
Straight loans	17.425	9.173	17.425	9.173				
Roll-over kredieten	104.685	53.174	104.685	53.174				
Obligatielening	0	125.000	0	125.000				
Overige	302	323	302	323				
Kortlopende financiële schulden	322.412	379.170	322.412	379.170				
Roll-over kredieten	1.454.429	1.438.187			808.143	718.138	646.287	720.049
Obligatielening	301.458	301.355			151.928	92.200	149.530	209.155
Overige	590	742			571	657	20	85
Langlopende financiële schulden	1.756.477	1.740.284			960.641	810.995	795.836	929.289
Totaal	2.078.889	2.119.454	322.412	379.170	960.641	810.995	795.836	929.289

X. Financiële instrumenten

30.06.2021

in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	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	431	431	431
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs						
		I. E.	2		5.142	5.142
Langtermijnvorderingen						
	Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		6.150	6.150
Korttermijnvorderingen						
	Handelsvorderingen	II. D.	2		17.650	17.650
	Kas en kasequivalenten	II. F.	2		8.092	8.092
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
	Intrestkosten op leningen		2		49	49
	Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2			49
Totaal				431	37.083	37.514
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
	Obligatielening: private placement	I. B.	2		301.458	301.458
	Bankschuld	I. B.	2		1.454.429	1.454.429
	Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		590	590
Andere langlopende financiële verplichtingen						
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	93.574		93.574
	Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3		45.940	45.940
Kortlopende financiële schulden						
	Commercial paper	II. B.	2		200.000	200.000
	Bankschuld	II. B.	2		122.110	122.110
	Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		302	302
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
	Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2			
	Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3		168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden						
		II. D.	2		46.951	46.951
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
	Intrestkosten op leningen		2		4.111	4.111
	Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	402		402
Totaal				93.976	2.176.060	2.270.036
						2.271.269

31.12.2020

in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS 13)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde via resultaat	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				
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		6.929	6.929	6.929
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		2.747	2.747	2.747
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		12.073	12.073	12.073
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		11.240	11.240	11.240
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		77	77	77
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2				
Totaal			0	33.067	33.067	33.067
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		301.355	301.355	302.424
Obligatielening: retail bond	I. B.	1		0	0	0
Bankschuld	I. B.	2		1.438.187	1.438.187	1.438.187
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		742	742	742
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I.C.	2	128.630		128.630	128.630
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	I.C.	2	1.271		1.271	1.271
Overige langlopende financiële verplichtingen	I.C.	3		46.011	46.011	46.011
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: retail bond	II. B.	1		125.000	125.000	126.018
Commercial paper	II. B.	2		191.500	191.500	191.500
Bankschuld	II. B.	2		62.348	62.348	62.348
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		323	323	323
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II.C.	2	3		3	3
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps (forward start)	II.C.	2				
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	3		168	168	168
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.	2		41.439	41.439	41.439
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		7.772	7.772	7.772
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	501		501	501
Totaal			130.405	2.214.845	2.345.250	2.347.337

Waardering van financiële instrumenten

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

In geval van falen 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.

30.06.2021

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	6,8
Totaal		1.317.425		0,77	6,8

31.12.2020

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag euro (x 1.000)	in	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.267.425		0,91	7,3
Interest Rate Swap (forward start)	2	50.000		-0,02	10,4
Totaal		1.317.425		0,77	7,4

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). De derivaten die door WDP momenteel gebruikt worden, kwalificeren niet als indekkingstransacties.

Bijgevolg worden de wijzigingen in de reële waarde onmiddellijk in het resultaat opgenomen.

Deze 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 2021 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag.

XI. Schuldgraad

in euro (x 1.000)

		30.06.2021	30.06.2021	31.12.2020	31.12.2020
		IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.372.003	2.408.614	2.386.612	2.425.925
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen		160	160	170	170
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		93.574	93.574	129.901	129.901
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen Verplichtingen		73.838	79.363	18.187	22.460
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten		0	0	3	3
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		19.566	21.289	20.652	22.169
Totale schuldenlast	A	2.184.864	2.214.226	2.217.700	2.251.222
Totale activa van de balans		5.365.239	5.401.850	4.790.405	4.829.718
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		431	431	0	0
Totaal activa	B	5.364.808	5.401.418	4.790.405	4.829.718
Schuldratio	A/B	40,7%	41,0%	46,3%	46,6%

XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2021 voor een totaalbedrag van 5.750.772 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	30.06.2021
Milieu	1.464.848
Huur en concessie	2.497.945
Services	7.979
Uitvoering van werken	1.780.000

WDP heeft verschillende engagements genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld bij 1. *Operationele activiteiten onder WDP in 2021 – 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 2 miljoen euro werd opgenomen).
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Romania SRL ten belope van 28 miljoen euro ten gunste van de EIB.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 23 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 het eerste semester van 2021 bedraagt deze 5,3x.
- Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-Wet. Per 30 juni 2021 bedragen deze respectievelijk 40,9% en 41,0%.
- 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 2021 bedraagt deze ratio 0,3%.
- Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de Groep. Per 30 juni 2021 bedraagt deze ratio 3%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers³²:

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheke (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2021 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 2020](#) 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 2021 wordt door WDP aan alle door financiers gestelde convenanten en verbintenissen voldaan.

³² Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

XIII. Feiten na balansdatum

Er hebben zich geen materiële feiten na balansdatum voorgedaan.

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 2021 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 huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huurobrengsten 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 niet-meegedeelde elementen niet van aard zijn om de waarde van het goed te 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 2021 5.195.439.027 euro (vijf miljard honderdvijfennegentig miljoen vierhonderdneuenendertig duizend zevenentwintig euro) bedraagt.

Met de meeste hoogachting,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

Director, Valuation & Advisory | Jones Lang LaSalle Belgium

Walter de Geus

Director | CBRE Netherlands

Frank Adema

International Partner, Head of Valuation & Advisory – The Netherlands | Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

President of the Valuation department | BNP Paribas Real Estate France

Roderick Scrivener

Head of Valuations & Consulting Belux | Jones Lang LaSalle Secs

Florin Ianculescu-Popa

Director | CBRE Romania

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 2021

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 2021, 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 balans bedragen 5 365 239 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 450 733 (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, 29 juli 2021

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 2021

H1 2020

	H1 2021	H1 2020
Winst per IFRS-resultatenrekening	450.733	134.054
Deze aanpassingen om de EPRA-winst te berekenen, omvatten geen:		
I. Wijzigingen in de waarde van de vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-371.142	-78.222
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-370.721	-81.487
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-421	3.266
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-6.410	-222
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-32.515	30.179
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	55.589	2.388
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-2.295	-4.143
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	3.035	236
EPRA-winst	96.994	84.270
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	180.861.172	172.880.354
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,54	0,49

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)		30.06.2021		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV		2.935.856	2.935.856	2.935.856
IFRS NAV/aandeel (in euro)		16,0	16,0	16,0
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)		2.935.856	2.935.856	2.935.856
Uit te sluiten:				
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen		75.618	75.618	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten		93.143	93.143	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans			-1.377	
Subtotaal		3.104.617	3.103.240	2.935.856
Omvat:				
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden				-1.233
(XI) Real estate transfer tax		270.656		
NAV		3.375.273	3.103.240	2.934.623
Aantal aandelen		184.003.007	184.003.007	184.003.007
NAV/aandeel (in euro)		18,3	16,9	15,9
in euro (x 1.000)		31.12.2020		
		EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV		2.353.935	2.353.935	2.353.935
IFRS NAV/aandeel (in euro)		13,5	13,5	13,5
Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties		2.353.935	2.353.935	2.353.935
Uit te sluiten:				
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen		18.630	18.630	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten		129.904	129.904	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans			-1.193	
Subtotaal		2.502.469	2.501.276	2.353.935
Omvat:				
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden				-2.433
(XI) Real estate transfer tax		237.481		
NAV		2.739.950	2.501.276	2.351.502
Aantal aandelen		174.713.867	174.713.867	174.713.867
NAV/aandeel (in euro)		15,7	14,3	13,5

EPRA-kostratio

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

in euro (x 1.000)		H1 2021	FY2020
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-13.182	-27.300
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	272	-499
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.891	-4.163
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-4.245	-8.325
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-7.319	-14.314
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	534	1.079
V.	Operationele kosten van joint ventures	-117	-372
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	151	293
	Operationele kosten van zonnepanelen	995	2.085
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)		A	-11.619
			-24.217
IX.	Directe leegstandskosten	334	855
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)		B	-11.285
			-23.362
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	123.888	228.401
	Min nettohuur concessiegronden	-831	-1.550
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	1.543	2.120
	Min nettohuur concessiegronden	-90	-139
Brutohuurinkomsten		C	124.510
			228.832
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)		A/C	9,3%
			10,6%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)		B/C	9,1%
			10,2%

EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

De EPRA NIY betreft de geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten. Het is derhalve een vergelijkbare maatstaf voor portefeuillewaarderingen binnen Europa. In het verleden waren er discussies over de portefeuillewaarderingen in Europa. Deze maatstaf zou het beleggers makkelijker moeten maken om zelf te beoordelen hoe de waardering van portefeuille X zich laat vergelijken met portefeuille Y.

De EPRA TOPPED-UP NIY is een maatstaf die een aanpassing van de EPRA NIY voor de afloop van huurvrije periodes (of andere niet-ervallen huurstimuli zoals een huurperiode met korting en getrapte huurprijzen) integreert. De berekening verschaft de reconciliëring tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.

in euro (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		5.104.848	4.566.601
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		69.625	61.415
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-544.052	-438.912
Afgewerkte vastgoedportefeuille		4.630.421	4.189.104
Toelage voor geraamde aankoopkosten		245.333	221.204
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	4.875.754	4.410.309
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		258.928	249.835
Vastgoedkosten		-12.371	-11.615
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	246.557	238.221
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	246.557	238.221
EPRA NIY	B/A	5,1%	5,4%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,1%	5,4%

3. Alternative Performance Measures³³

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 2021	H1 2020
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	370.721	81.487
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	6.410	222
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-55.589	-2.388
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.295	4.143
Resultaat op de portefeuille	323.838	83.464
Minderheidsbelangen	-2.647	-422
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	321.191	83.042

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 2021	H1 2020	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	100.584	99.191	1,4%
Projecten	22.664	11.359	n.r.
Aankopen	1.980	660	n.r.
Verkopen	202	409	n.r.
Totaal	125.431	111.619	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-1.543	-873	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	124.323	110.746	n.r.

³³ 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 2021	FY 2020
Financieel resultaat (IFRS)	11.720	-69.723
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-32.515	31.049
Geactiveerde intercalaire intresten	-2.467	-6.105
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.221	2.355
Overige financiële kosten en opbrengsten	192	-246
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-124	-208
Effectieve financiële lasten	A	-42.877
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.039.376	1.992.393
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	23.345	22.048
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B	2.014.441
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B	2,1%

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

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

in euro (x 1.000)	H1 2021	H1 2020
Financieel resultaat	11.720	-48.607
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-32.515	30.179
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-20.795	-18.429

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 2021	H1 2020
Vastgoedresultaat (IFRS)	135.223	116.862
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	123.659	106.095
Operationele marge	91,4%	90,8%

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)	30.06.2021	31.12.2020
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.317.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet	526.877	602.098
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A 1.844.302	1.919.523
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.078.889	2.119.454
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	23.014	23.688
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B 2.101.904	2.143.142
Hedge ratio	A/B 87,7%	89,6%

Schuldgraad

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

in euro (x 1.000)	30.06.2021		31.12.2020	
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.372.003	2.408.614	2.386.612	2.425.925
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	170	170
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	93.574	93.574	129.901	129.901
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen Verplichtingen	73.838	79.363	18.187	22.460
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	3	3
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	19.566	21.289	20.652	22.169
Totale schuldenlast	A	2.184.864	2.214.226	2.217.700
Totale activa van de balans	5.365.239	5.401.850	4.790.405	4.829.718
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	431	431	0	0
Totaal activa	B	5.364.808	5.401.418	4.829.718
Schuldratio	A/B	40,7%	41,0%	46,3%

Loan-to-value

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

in euro (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.078.889	2.119.454
Kas en kasequivalenten		-8.092	-11.240
Netto financiële schulden	A	2.070.798	2.108.214
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		5.075.862	4.534.584
Reële waarde van de zonnepanelen		138.432	122.353
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		36.053	31.275
Totale portefeuille	B	5.250.346	4.688.212
Loan-to-value	A/B	39,4%	45,0%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

in euro (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.078.889	2.119.454
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-8.092	-11.240
Net debt (IFRS)	A	2.070.798	2.108.214
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	233.980	212.793
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		3.648	7.270
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		2.016	1.257
EBITDA (IFRS)	C	239.645	221.321
Net debt / EBITDA	A/C	8,6x	9,5x

in euro (x 1.000)		30.06.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.101.904	2.143.142
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-10.745	-14.359
Net debt (proportioneel)	A	2.091.159	2.128.782
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-143.330	-115.864
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.012	-1.511
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	1.946.817	2.011.407
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	233.980	212.793
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		3.648	7.270
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		2.632	1.747
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	240.260	221.811
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		17.033	21.075
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	257.294	242.886
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,6x	8,3x

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

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

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 5 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 250 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

WDP NV – BE-REIT (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

BEL20

