



HALFJAARVERSLAG 2023

Gereguleerde informatie

Vrijdag 28 juli 2023



www.wdp.eu

WAREHOUSES
WITH BRAINS

1. WDP in de eerste jaarhelft van 2023

- **Sterke winstgroei:** de EPRA-winst per aandeel bedraagt 0,71 euro over H1 2023, een stijging met 14% jaar-op-jaar.
- **Rendabele investeringen binnen het groeiplan 2022-25:** in de eerste jaarhelft van 2023 werd een investeringsvolume van circa 125 miljoen euro geïdentificeerd aan hogere rendementen in functie van de toegenomen cost of capital.
- **Toekomstbestendige positionering in volatiele macro-omgeving:** robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille die cruciaal is voor de supply chain, met inflatiebestendig cashflow profiel.
- **Guidance 2023:** WDP verwacht een EPRA-winst van 1,40 euro per aandeel, een stijging met +12% tegenover 1,25 euro per aandeel in 2022.



► [Registreer](#)

- **EPRA-winst:** 144,4 miljoen euro over H1 2023, een stijging met 26% jaar-op-jaar (114,6 miljoen euro in 2022). De EPRA-winst per aandeel over H1 2023 bedraagt 0,71 euro, een stijging met 14% (0,62 euro in 2022), inclusief toename van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 10% door de versterking van het kapitaal in 2022. Dit is hoofdzakelijk gedreven door de combinatie van externe groei via voorverhuurde nieuwbouwprojecten/acquisities en organische groei (+6,1%) via de indexatie van de huurcontracten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de eenmalige positieve impact op de EPRA-winst ten belope van 9 miljoen euro (0,04 euro per aandeel) in H1 2023 en 2 miljoen euro (0,01 euro per aandeel) in H2 2023, gerelateerd aan het FBI-statuu¹.
- **Bezettingsgraad en directe vastgoedmarkt:** met 98,6% op 30 juni 2023 blijft de bezettingsgraad zeer hoog (99,1% per 31 december 2022), mede dankzij een aanhoudend gezonde marktdynamiek en binnen een context van opwaartse druk op de markthuren. Bovendien werd in de eerste jaarhelft van 2023 circa 310.000 m² aan voorverhuurde nieuwbouwprojecten opgeleverd.
- **Portefeuille:** herwaardering van -141,7 miljoen euro (Q2 2023: -54,7 miljoen euro) of -2,2% over H1 2023, voornamelijk als gevolg van een opwaartse yield shift in de bestaande portefeuille met +27 bps en deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuuraarden met 3,5%. De portefeuille is gewaardeerd aan 5,2% EPRA Net Initial Yield.
- **Balans:** loan-to-value op 30 juni 2023 van 38,3% tegenover 35,4% per 31 december 2022, gedreven door de betaling van het dividend, alsook door de herwaardering van de portefeuille. De net debt / EBITDA (adj.) blijft sterk met 7,3x. WDP kan blijvend rekenen op een robuuste en liquide balans (~1,5 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen) en beschikt daardoor over voldoende capaciteit om in te spelen op investeringsopportunities. Bovendien is WDP goed bestand tegen verdere renteschommelingen met schulden die volledig zijn ingedekt.
- **Groeiplan 2022-25:** in de eerste jaarhelft van 2023 werd een investeringsvolume van circa 125 miljoen euro geïdentificeerd (Q2 2023: 70 miljoen euro), bestaande uit nieuwe projecten en een acquisitie (95 miljoen euro aan een yield van 7,2%) en investeringen in energie (30 miljoen euro aan een IRR van 8%). Rekening houdende met de fors toegenomen cost of capital, gaat WDP immers sinds 2023 selectiever om met nieuwe opportuniteiten in combinatie met hogere rendementen. WDP verwacht voor het totaal van de vandaag in uitvoering zijnde projecten (425 miljoen euro) een yield van 6,4%.

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

- **Vooruitzichten 2023:** verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2023 van 1,40 euro, een stijging met +12% jaar-op-jaar. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,12 euro (voorheen 1,08 euro) bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), op basis van een vergelijkbare stijging en een lage uitkeringsgraad van 80%. Noteer dat de guidance recent werd verhoogd naar aanleiding van de evolutie inzake het FBI-statuu¹.

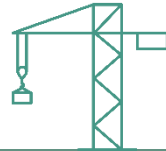
Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van de evolutie van externe factoren zoals een verzwakkende macro-economische outlook, hoge marktvolatiliteit en een sterk gestegen cost of capital.

¹ Gedreven door de terugname van provisies. Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023 en *1.5 Belastingen* in hoofdstuk 4. *Financiële resultaten*.

2. Performance

1. Operationele activiteiten

SUSTAINABLE GROWTH



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,6%

RENTED

HUURCONTRACTEN

12%
EINDIGEND IN 2023

- ✓ 80% verlengd
- ✓ Bevestiging van vertrouwen

AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
OPPERVLAKTE		
309.000 m ²	573.000 m ²	~1.500.000 m ²
INVESTERING		
219 miljoen euro	425 miljoen euro	
INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT		
6,3%	6,4%	
5,8% in West-Europa 8,0% in Roemenië	6,0% in West-Europa 7,5% in Roemenië	
GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN		
14,5 jaar	11,2 jaar	

ACQUISITIES

10 miljoen euro

1.1. Acquisities en desinvesteringen

1.1.1. Aankopen

Via een sale-and-lease-back van een site te Mioveni in Roemenië – een investering voor WDP van 10 miljoen euro – werd WDP eigenaar van een warehouse met een verhuurbare oppervlakte van ruim 20.000 m² dat voor een periode van 15 jaar verhuurd is aan SFC Solutions Automotive Romania, een producent van rubberen profielen voor de automobielsector. De locatie is dan ook gelegen in de ruime omgeving van Pitesti die bekend staat als automobielproductiecluster in de directe omgeving van de Renault Dacia fabriek, een van de belangrijkste klanten van SFC Solutions Automotive. SFC Solutions Automotive is overtuigd van de strategische waarde van deze site, die bovendien uitbreidingsmogelijkheden biedt in functie van de groei van de klant. Deze transactie werd gerealiseerd tegen een prijs conform de reële waarde, zoals bepaald in het schattingsverslag van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een marktconform rendement.

1.1.2. Verkopen

Desinvestering van een niet-strategische locatie in België voor een bedrag van circa 8 miljoen euro.

1.2. Projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2023 werden afgewerkt

WDP kon in de loop van de eerste jaarhelft van 2023 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale oppervlakte van ongeveer 309.000 m². Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%², met een investeringsbedrag van circa 219 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 14,5 jaar.

	Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
2019-23	BE Courcelles	DHL	2Q23	2.885	8
	BE Gent	Sligro	2Q23	21.109	15
	BE			23.994	22
2019-23	LU Bettembourg	Multi-tenant	1Q23	25.000	13
	LU			25.000	13
2019-23	NL Barendrecht	Ahold	2Q23	26.700	24
	NL Breda	Lidl	1Q23	31.000	22
	NL Zwolle	wehkamp	2Q23	33.000	26
	NL De Lier	De Jong Verpakking	1Q23	83.000	54
	NL Amsterdam	Dynalogic	1Q23	13.700	11
	NL			187.400	136
2019-23	RO Slatina	Pirelli	2Q23	25.000	15
2022-25	RO Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34.402	21
	RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12.864	11
	RO			72.266	47
	Totaal			308.660	219

² Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,8% in West-Europa en 8,0% in Roemenië.



Nederland - De Lier

De Jong Verpakking

Inventief omgaan met beperkte ruimte

Stapelen is slimmer. Multi-layer warehouses bieden een antwoord op de schaarse beschikbaarheid aan gronden.



83.000 m² GLA op een perceel van 56.000 m² (ruim 100.000 m² besparing aan grondoppervlakte)

Brownfieldontwikkeling
Voormalige The Greenery site in eigendom sinds 2016.

Volledig automatische rollenopslag en conveyor

Zonnepanelen
Gasloos warehouse en kantoren

De directe verbinding met de bestaande locatie van De Jong Verpakking zorgt voor een optimalisatie van de supply chain van de klant.

1.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht voor het totaal van de projecten in uitvoering van circa 425 miljoen euro³, met een totale oppervlakte van ongeveer 573.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,4%⁴. Deze pipeline is 90% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11,2 jaar.

Voor wat betreft de projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2023 werden geïdentificeerd en die werden toegevoegd aan de ontwikkelingspijplijn voor een bedrag van 85 miljoen euro, verwacht WDP een initieel brutorendement te genereren van 7,0%, in lijn met de beoogde rendabiliteitseisen in functie van de fors toegenomen cost of capital.

1.3.1. Projecten die in de loop van het tweede kwartaal van 2023 werden geïdentificeerd⁵

België

Investerings in het kader van de samenwerking tussen Gosselin en WDP

Gosselin, een gespecialiseerde aanbieder van internationale verhuis- en logistieke diensten, en WDP slaan de handen in elkaar om moderne, logistieke sites te ontwikkelen die de groei van Gosselin in de toekomst zullen ondersteunen. Binnen het kader van de zopas opgerichte joint venture Gosselin-WDP staan vier nieuwbouwprojecten gepland voor een totale investeringswaarde van ruim 25 miljoen euro (proportionele deel van WDP), waaronder een herontwikkeling in Schoten (ex-Milcobel) en een project in Genk. De locatie van de nieuwe sites past steeds in het strategische groeiverhaal van Gosselin. Zo is de site in Schoten gelegen langs het Albertkanaal, met directe connectie met de bestaande containerterminal van Gosselin. Gosselin huurt de sites na oplevering voor een periode van 15 jaar.

Nederland

Schiphol, Folkstoneweg

Op deze locatie, in tweede lijn van de luchthaven Schiphol, werd het bestaande warehouse intussen gesloopt om een modern distributiecentrum te ontwikkelen dat kan worden ingezet voor air cargo activiteiten. Het nieuwe pand zal een oppervlakte hebben van ruim 10.000 m² en moet operationeel zijn in de loop van het eerste kwartaal van 2025. WDP voorziet voor deze herontwikkeling een investering van 14 miljoen euro. De commercialisatie is lopende.

Upgrade van bestaande locaties

Enkele kleinere projecten ter uitbreiding van bestaande locaties in België en Nederland, samen goed voor een investering van circa 20 miljoen euro.

³ Waarvan nog een bedrag van 313 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁴ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,0% in West-Europa en 7,5% in Roemenië.

⁵ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel van WDP in de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 29% voor Gosselin-WDP).

1.3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering^{6,7}

	Locatie		Type	Huurder	Voorziena opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	Voorverhuurd	Verwacht rendement
2019-23	BE	Antwerp	Nieuwbouw	Fully let	3Q24	14.893	18	100%	
	BE	Bornem	Nieuwbouw	Fully let	4Q24	20.215	27	100%	
2022-25	BE	Asse	Herontwikkeling	Fully let	1Q24	6.913	5	100%	
	BE	Genk	Nieuwbouw	Fully let	2Q25	30.000	29	100%	
	BE	Gent	Nieuwbouw	Uselect	3Q23	11.590	9	100%	
	BE	Liège	Nieuwbouw	Logistics service provider	3Q23	34.457	21	100%	
	BE	Lokeren	Nieuwbouw	Fully let	3Q24	9.204	13	100%	
	BE	Lokeren	Herotwikkeling	stow Robotics	3Q23	23.839	2	100%	
	BE	Various*	Nieuwbouw/Herontwikkeling	WWRS	1Q25	123.500	25	100%	
	BE					274.611	150	100%	
2022-25	FR	Vendin-le-Vieil	Nieuwbouw	In commercialisation	4Q24	14.779	10	0%	
	FR					14.779	10	0%	
2019-23	LU	Contern*	Nieuwbouw	Fully let	1Q24	15.000	10	100%	
	LU					15.000	10	100%	
2019-23	NL	Heerlen	Nieuwbouw	CEVA Logistics	3Q23	31.000	24	100%	
	NL	Kerkrade	Nieuwbouw	In commercialisation	3Q24	29.500	29	68%	
	NL	Zwolle	Nieuwbouw	Ahold	4Q23	21.000	31	100%	
2022-25	NL	Breda	Nieuwbouw	In commercialisation	2Q24	25.768	20	50%	
	NL	Veghel	Nieuwbouw	Alliance Health Care	4Q23	16.000	19	100%	
	NL	Zwolle	Nieuwbouw	Abbott	2Q24	18.000	25	100%	
	NL	Schiphol	Herontwikkeling	In commercialisation	1Q25	10.400	14	0%	
	NL					151.668	162	79%	
2022-25	RO	Almaj	Nieuwbouw	Erkut	3Q23	6.242	5	100%	
	RO	Buzau	Nieuwbouw	Ursus Breweries	4Q23	5.216	6	100%	
	RO	Sibiu	Nieuwbouw	Siemens	1Q24	8.761	6	100%	
	RO	Slatina	Nieuwbouw	Pirelli	3Q24	48.335	36	100%	
	RO	Târgu	Nieuwbouw	Taparo	4Q23	14.656	8	100%	
	RO	Timisoara	Nieuwbouw	Ericsson	2Q24	33.455	32	100%	
	RO					116.665	92	100%	
	Totaal					572.723	425	90%	6,4%

*Joint venture

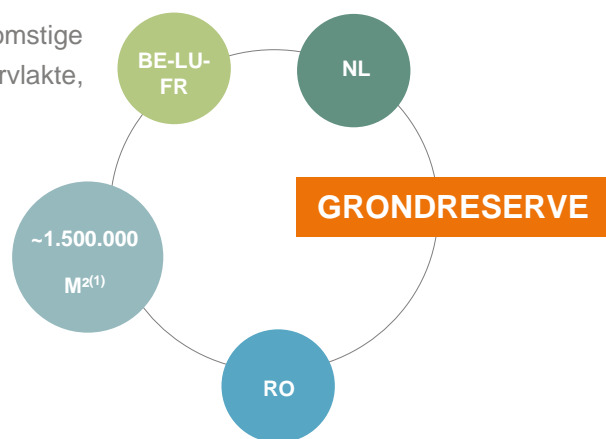
Van het totale investeringsvolume van 425 miljoen euro, diende per 30 juni 2023 nog 313 miljoen euro te worden geïnvesteerd.

⁶ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel van WDP in de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 29% voor Gosselin-WDP). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

⁷ Voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, werd geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie.

1.4. Verder potentieel

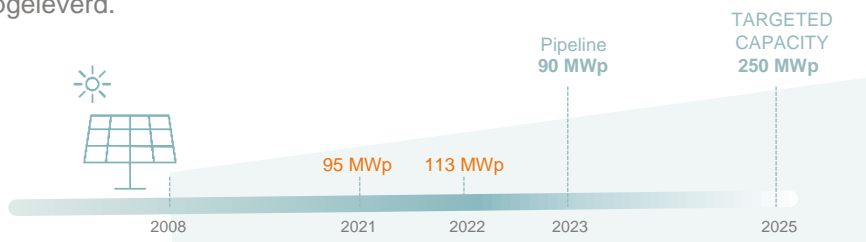
WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 1,5 miljoen m² aan bebouwde oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



(1) Potentieel aan bebouwbare oppervlakte.

2. Investerings in energie

De installatie van een capaciteit van 90 MWp (een investeringsbudget van circa 70 miljoen euro⁸) aan energieprojecten, verloopt volgens planning. Deze investeringen kaderen binnen de totale beoogde investering van 150 miljoen euro aan energieprojecten in de loop van 2023-24, met een verwachte IRR (Internal Rate of Return) van circa 8%.⁹ In de eerste jaarhelft van 2023 konden hiervan de zonnepaneleninstallatie in WDPort of Ghent en de implementatie van een eerste Green Mobility Hub worden opgeleverd.



2.1. Grootste single rooftop zonnepark van Europa ligt in WDPort of Ghent

Op het einde van de eerste jaarhelft van 2023 kon de installatie van maar liefst 37.000 zonnepanelen op het dak van het logistieke warehouse voor X²O Badkamers en Exterioro in gebruik worden genomen. Deze site met een totale oppervlakte van ruim 150.000 m², heeft een vermogen van 25 MWp, genoeg vermogen om 8.000 à 9.000 gezinnen van energie te voorzien. Een gedeelte van de opgewekte stroom wordt on-site door de klant gebruikt, het saldo komt terecht op het net en bij de grootverbruikers in de omgeving. De investering voor deze realisatie betreft 16 miljoen euro.



2.2. Green Mobility Hub voor VPD in Zellik

Dit pilootproject kon intussen succesvol worden afgerond: de WDP-locatie in Zellik opereert voortaan als een Green Mobility Hub. Concreet wil dit zeggen dat de site werd uitgerust met een zonnepaneleninstallatie van 1,5 MWp die ten behoeve van efficiënt energiegebruik is gekoppeld aan een batterij, 10 snelladers voor bestel- en vrachtwagens en 17 laadpunten voor personenwagens. Logistiek dienstverlener VPD – de huurder van deze locatie – verzorgt vanuit deze site last-mile activiteiten op een CO₂-neutrale manier. De Green Mobility Hub die door WDP werd ontwikkeld op een bestaande locatie, zorgt dus voor de energieproductie en de infrastructuur die nodig zijn voor de decarbonisatie van het transport en de activiteiten on-site door de klant en ondersteunt ook de bredere community. De investering voor deze realisatie betreft 4 miljoen euro.



⁸ Waarvan een bedrag van 38 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

⁹ Zie [persbericht](#) van 27 januari 2023.

3. #TeamWDP

VITALLY ENGAGED

3.1. Digital HR: Employee engagement survey

#TeamWDP is de drijvende kracht van onze organisatie. Het welzijn, de veiligheid en ontwikkeling van onze medewerkers is van primordiaal belang. De jaarlijkse bevraging van het ganse team ambieert dan ook een **gemiddelde tevredenheidsscore van 8/10**. In het kader van de track 'Digital HR' werd de employee engagement survey voor het eerst door een externe partner georganiseerd, waarbij het team werd bevraged naar zijn bevindingen omtrent WDP, het team en onderlinge samenwerking, jobinhoud en mentaal welzijn. De KPI van 8/10 voor 2023 inzake algemene tevredenheid werd in deze survey gehaald.

3.2. International #TeamWDP Day

De jaarlijkse corporate teamdag legde de focus dit keer op **Ownership** als sleutel tot goede samenwerking als één team bij de realisatie van de doelstellingen binnen het groeiplan 2022-25. Dit topic werd uitgediept via inspirerende workshops die werden geleid door de Vlerick Business School.



3. Het aandeel

1. Het aandeel

Gegevens per aandeel

	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	207.118.066	203.980.363	184.772.193
Free float	78%	78%	76%
Marktkapitalisatie (in euro)	5.202.805.818	5.446.275.704	7.793.691.101
Verhandeld aantal aandelen	24.828.644	88.782.514	55.353.642
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	5.409.999	10.834.034	7.132.819
Free float velociteit ¹	30,8%	55,8%	39,3%
Beurskoers over de periode			
hoogste	30,5	41,7	42,3
laagste	24,8	23,1	26,7
slot	25,1	26,7	42,2
IFRS NAV ² (in euro)	20,1	20,9	19,0
EPRA NTA (in euro)♦	19,6	20,7	20,1
Uitkeringspercentage	n.r.	86%	81%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	0,71	1,25	1,10
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	0,70	1,16	1,08
Brutodividend/aandeel (in euro)	n.r.	1,00	0,88
Nettodividend/aandeel (in euro)	n.r.	0,70	0,62

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in de bijlagen van dit halfjaarsverslag 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 per aandeel van de openbare GVV conform de GVV-wetgeving.

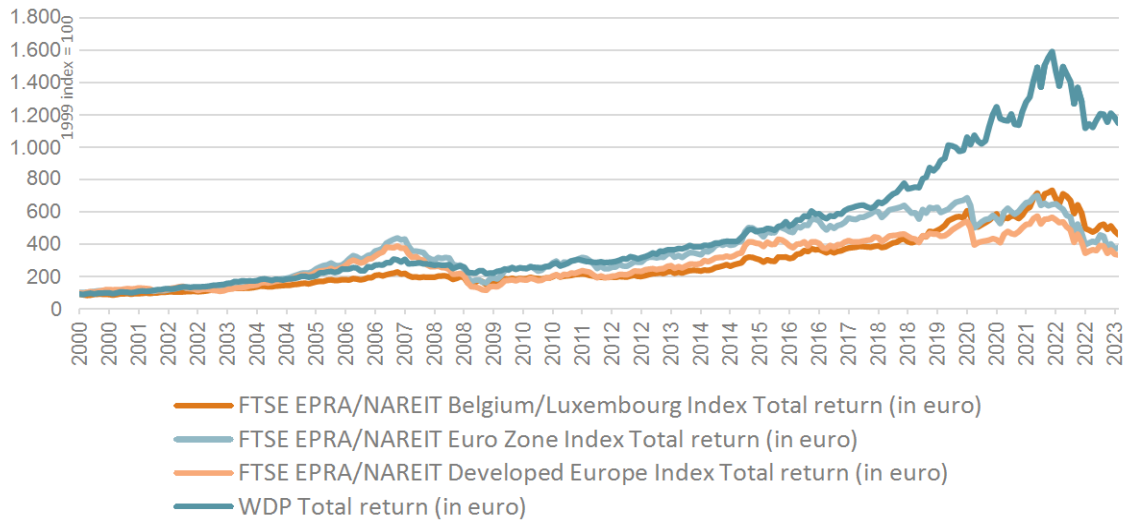
3 Op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen over de periode.

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

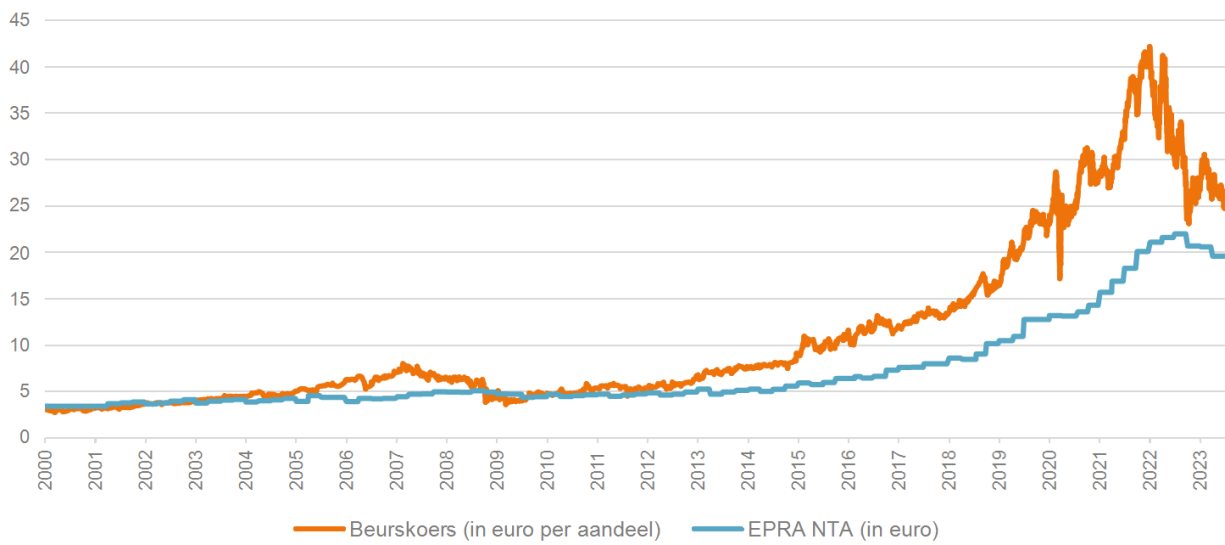
EURONEXT Brussels en Amsterdam
IPO: 28|06|1999
Notering: continu
ISIN-code: BE0003763779
Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



2. Aandeelhouderschap

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	161.095.619		77,8%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	9.448.417	12.02.2021	4,6%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,3%
Norges Bank ¹	6.165.853	19.05.2023	3,0%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	140.742.363	17.05.2023	68,0%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandehouder) ³	46.022.447	17.05.2023	22,2%
Totaal aantal aandelen	207.118.066		100%

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 Referentieaandehouder, 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 bestaan onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA, met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

3. Financiële agenda

13-14 september 2023	WDP Capital Markets Day
18 oktober 2023	Bekendmaking resultaten Q3 2023
26 januari 2024	Bekendmaking jaarresultaten 2023
25 maart 2024	Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2023
24 april 2024	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2023
25 april 2024	Ex-date dividend 2023
26 april 2024	Record date dividend 2023

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

4. Financiële resultaten

144,4 miljoen euro ^{+26%}

EPRA-winst

6,7 miljard euro

Reële waarde van de vastgoedportefeuille

91,0%

Operationele marge

0,71 euro ^{+14%}

EPRA-winst per aandeel

98,6%

Bezettingsgraad

6,1%

Like-for-like huurgroei

5,4 jaar

Gemiddelde looptijd van de huurcontracten

19,6 euro

EPRA NTA per aandeel

EPRA-kernprestatie-indicatoren

30.06.2023 31.12.2022

EPRA NTA (in euro per aandeel)	19,6	20,7
EPRA NRV (in euro per aandeel)	21,5	22,6
EPRA NDV (in euro per aandeel)	20,9	21,8
EPRA LTV (in %)	38,9	36,7
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,2	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,2	5,0
EPRA-leegstand (in %)	1,4	0,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,2	10,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,0	9,7

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

Geconsolideerde kerncijfers

	30.06.2023	31.12.2022
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.657,8	6.656,0
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	5,9	5,7
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,2	5,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,4	5,5
Bezettingsgraad ² (in %)	98,6	99,1
Like-for-like huurgroei (in %)♦	6,1	4,0
Operationele marge ³ (in %)♦	91,0	91,5
Financieel	30.06.2023	31.12.2022
Loan-to-value (in %)♦	38,3	35,4
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	40,1	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,3	7,1
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	6,4	5,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,5	5,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,1	5,6
Hedge ratio (in %)♦	107	97
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	6,1	6,6
Resultaat (in miljoen euro)	30.06.2023	30.06.2022
Vastgoedresultaat	173,3	153,8
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	157,7	140,8
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-20,5	-20,8
EPRA-winst♦	144,4	114,6
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-89,6	210,9
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-20,8	133,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-4,5	-3,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	29,5	455,7
Gegevens per aandeel (in euro)	30.06.2023	30.06.2022
EPRA-winst♦	0,71	0,62
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-0,44	1,14
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,10	0,72
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,14	2,46
IFRS NAV ⁶	20,1	21,3
EPRA NTA♦	19,6	21,6
EPRA NRV♦	21,5	23,4
EPRA NDV♦	20,9	21,8

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

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

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

3 Op basis van een vergelijking H1 2023 tegenover H1 2022.

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

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

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

1. Toelichting bij de resultatenrekening

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)	H1 2023	H1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	163.237	141.584	21.653	15,3%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	103	0	103	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	12.347	11.685	661	5,7%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.352	524	-2.876	n.r.
Vastgoedresultaat	173.335	153.793	19.542	12,7%
Vastgoedkosten	-7.281	-6.005	-1.276	21,3%
Algemene kosten van de vennootschap	-8.330	-7.014	-1.316	18,8%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	157.723	140.773	16.950	12,0%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-20.489	-20.771	282	-1,4%
Belastingen op EPRA-winst	6.537	-5.315	11.852	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-1.890	0	-1.890	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.491	3.377	3.114	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.973	-3.462	-511	14,7%
EPRA-winst	144.399	114.602	29.798	26,0%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-137.174	247.398	-384.571	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.504	-55	-1.450	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	58.551	-51.261	109.811	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-12.347	19.364	-31.712	n.r.
Resultaat op de portefeuille	-92.474	215.447	-307.921	n.r.
Minderheidsbelangen	2.873	-4.574	7.447	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-89.601	210.873	-300.474	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-20.355	130.047	-150.402	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-442	3.426	-3.867	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-20.796	133.473	-150.402	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-20.796	133.473	-154.269	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.533	-3.250	-1.283	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-61	1	-62	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.594	-3.249	-1.345	n.r.
Minderheidsbelangen	142	39	104	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-4.452	-3.211	-1.241	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	30.508	463.735	-433.227	n.r.
Minderheidsbelangen	-958	-7.998	7.040	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	29.550	455.737	-426.187	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	H1 2023	H1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,71	0,62	0,09	14,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,44	1,14	-1,57	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,10	0,72	-0,82	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,02	-0,02	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,14	2,46	-2,31	n.r.
EPRA-winst ²	0,70	0,61	0,08	13,5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	204.743.120	185.517.102	19.226.017	10,4%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	207.118.066	186.557.793	20.560.273	11,0%

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 2023	Q2 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	82.343	71.345	10.998	15,4%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	103	0	103	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	8.670	8.061	608	7,5%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	592	2.561	-1.969	n.r.
Vastgoedresultaat	91.708	81.967	9.741	11,9%
Vastgoedkosten	-3.627	-2.728	-899	33,0%
Algemene kosten van de vennootschap	-5.069	-4.804	-265	5,5%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	83.012	74.435	8.577	11,5%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.475	-10.700	225	-2,1%
Belastingen op EPRA-winst	9.473	-3.263	12.736	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-1.890	0	-1.890	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.557	2.915	642	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.957	-1.783	-174	n.r.
EPRA-winst	81.721	61.604	20.117	32,7%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-55.717	120.978	-176.696	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-1.702	0	-1.702	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	49.583	-22.079	71.662	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.714	17.576	-22.290	n.r.
Resultaat op de portefeuille	-12.550	116.475	-129.025	n.r.
Minderheidsbelangen	-204	-4.465	4.261	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-12.754	112.011	-124.764	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	9.030	55.779	-46.749	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-282	3.426	-3.708	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8.748	59.205	-50.457	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	8.748	59.205	-50.457	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.219	-1.548	-671	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-25	1	-26	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.244	-1.547	-697	n.r.
Minderheidsbelangen	30	19	10	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-2.214	-1.528	-687	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	77.632	237.520	-159.889	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.131	-6.229	4.098	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	75.501	231.292	-155.791	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q2 2023	Q2 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,40	0,33	0,07	20,1%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,06	0,60	-0,66	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,04	0,32	-0,28	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,37	1,24	-0,88	n.r.
EPRA-winst ²	0,39	0,33	0,06	19,5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	205.497.494	185.986.347	19.511.147	10,5%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	207.118.066	186.557.793	20.560.273	11,0%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

1.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 173,3 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2023, een stijging met 12,7% tegenover vorig jaar (153,8 miljoen euro). De stijging komt tot stand via sterke organische groei van de huren in combinatie met de gerealiseerde groei via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 6,1%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten. WDP ziet deze like-for-like huurgroei (opgesplitst als 6,6% in Q1 en 5,6% in Q2) verder teruglopen doorheen het jaar, gelet op de piek in inflatie eind 2022. Voor 2023 verwacht WDP een like-for-like van +5,0%.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 12,3 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 11,7 miljoen euro vorig jaar. Ondanks een hogere capaciteit is dit een beperkte toename omwille van de lagere elektriciteitsprijzen. De komende kwartalen wordt een verdere toename verwacht op basis van de verdere uitrol van het PV-programma.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Overige joint ventures ¹
I. Huurinkomsten	50.251	72.740	3.856	1.767	35.069	163.683	2.075	221
III. Met verhuur verbonden kosten ²	-276	323	-185	-15	-191	-343	0	-4
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	49.975	73.063	3.671	1.753	34.878	163.340	2.075	217

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

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

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 157,7 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2023, een stijging met 12,0% tegenover dezelfde periode vorig jaar (140,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen samen 15,6 miljoen euro over H1 2023, een stijging jaar-op-jaar met +20% in lijn met de groei van de portefeuille plus indexatie van de lonen. De operationele marge blijft hoog op 91,0%.

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

Ondanks de gevoelig versterkte liquiditeitspositie (met name door additionele kredietlijnen), en de fors toegenomen Euribor rentes (van -0,2% per 30 juni 2022 naar 3,6% per 30 juni 2023 voor Euribor 3 maand) bleef het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) met -20,5 miljoen euro quasi stabiel tegenover vorig jaar (-20,8 miljoen euro). Dit is het resultaat van de schulden die volledig zijn ingedekt tegen een stijgende rente. De gemiddelde uitstaande financiële schuld bleef bovendien ongewijzigd omwille van de financiering van de investeringen met eigen vermogen in de afgelopen twaalf maanden. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van -1,7 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.601,5 miljoen euro per 30 juni 2023 ten opzichte van 2.608,4 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost

bedraagt 1,9% gedurende de eerste jaarhelft van 2023, ongewijzigd tegenover dezelfde periode in 2022 (1,9%) dankzij de sterke indekkingsgraad.

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

Het resultaat van 6,5 miljoen euro over de eerste jaarhelft van 2023 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena van 5,2 miljoen euro die sinds Q2 2022 in de IFRS-rekeningen verwerkt wordt via de vermogensmutatiemethode.

1.5. Belastingen

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

Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, is de vennootschap zijn belastingaangifte als FBI blijven indienen. Begin juli 2023¹⁰ ontving WDP Nederland zijn aanslag vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 als FBI. Hiermee werd bevestigd dat voor 2021 aan alle voorwaarden als FBI voldaan is. Op die basis en met feiten en omstandigheden die vooralsnog ongewijzigd blijven, oordeelt WDP dat de vennootschap binnen het huidige wetgevende kader aan alle voorwaarden blijft voldoen. Vandaag is het dan ook de verwachting van WDP dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024 en nadien zal komen te vervallen, gelet op de plannen van de Nederlandse regering om via een wetswijziging beleggingen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025.

Als gevolg hiervan heeft WDP de provisie die werd geboekt in 2021 en 2022 en die werd vooropgesteld voor 2023 teruggedraaid. Dit heeft een eenmalige positieve impact op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) voor 2023, waarvan 9 miljoen euro voor de eerste jaarhelft en 2 miljoen euro voor de tweede jaarhelft van 2023. Daarnaast leidde dit tot een portefeuilleresultaat in de grootteorde van 50 miljoen euro (0,24 euro per aandeel) via de terugname van een latente belasting op het vastgoed.

1.6. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste jaarhelft van 2023 bedraagt 144,4 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 26,0% tegenover het resultaat van 114,6 miljoen euro in 2022. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 14,2% gestegen tot 0,71 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 10,4% door de versterking van het kapitaal in 2022. Enerzijds is deze stijging van de EPRA-winst gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2022-23 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië alsook aan de sterke organische groei van de huren via huurindexatie. Anderzijds dient rekening gehouden te worden met de eenmalige positieve impact op de EPRA-winst ten belope van circa 9 miljoen euro (0,04 per aandeel) gerelateerd

¹⁰ Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023.

aan het terugdraaien van provisies inzake het FBI-statoot¹¹. Deze sterke winstgroei wordt bovendien ondersteund door een volledige dekking van de schulden, ondanks de forse toename van de Euribor rentes.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over de eerste jaarhelft van 2023 bedraagt -89,6 miljoen euro of -0,44 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat 210,9 miljoen euro of 1,14 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (-40,0 miljoen euro), Nederland (-15,3 miljoen euro), Frankrijk (-9,6 miljoen euro), Roemenië (-16,3 miljoen euro), Duitsland (-0,1 miljoen euro) en Zweden (-8,4 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt -141,7 miljoen euro, een daling met -2,2% year-to-date (-54,7 miljoen in Q2 2023). Dit is het gevolg van een opwaartse yield shift van +27 bps (+12 bps in Q2 2023) in de bestaande portefeuille in de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuuraarden van +3,5% in de eerste jaarhelft van 2023 (+1,9% in Q2 2023). Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,2%.

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹² bedragen -20,8 miljoen euro of -0,10 euro per aandeel in de loop van de eerste jaarhelft van 2023 (tegenover 133,5 miljoen euro of 0,72 euro per aandeel in 2022). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) als gevolg van de daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2023.

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

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -4,5 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en waardeverminderingen van zonnepanelen een non-

¹¹ Zie 1.5 Belastingen.

¹² 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.

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.

1.10. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep in de eerste jaarhelft van 2023 van 29,5 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 455,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 29,5 miljoen euro en de EPRA-winst van 144,4 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardedaling van de portefeuille en de negatieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

2. Toelichting bij de balans

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.064	860	203	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.367.248	6.351.916	15.332	0,2%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	162.482	166.351	-3.870	-2,3%
Financiële vaste activa	157.421	169.308	-11.887	-7,0%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	3.815	5.098	-1.282	-25,2%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	281.523	296.973	-15.450	-5,2%
Vaste activa	6.973.553	6.990.506	-16.953	-0,2%
Activa bestemd voor verkoop	0	8.624	-8.624	n.r.
Handelsvorderingen	24.935	14.814	10.121	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	33.977	22.657	11.320	n.r.
Kas en kasequivalenten	14.016	8.040	5.976	n.r.
Overlopende rekeningen	13.026	9.206	3.820	n.r.
Vlottende activa	85.955	63.342	22.613	n.r.
Totaal activa	7.059.508	7.053.848	5.660	0,1%

(in euro x 1.000)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	218.355	215.006	3.349	1,6%
Uitgiftepremies	1.733.411	1.660.132	73.279	4,4%
Reserves	2.176.861	2.046.525	130.336	6,4%
Nettoresultaat van het boekjaar	29.550	351.711	-322.162	-91,6%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.158.177	4.273.375	-115.198	-2,7%
Minderheidsbelangen	75.076	74.576	500	0,7%
Eigen vermogen	4.233.254	4.347.951	-114.698	-2,6%
Langlopende financiële schulden	2.303.341	2.221.997	81.344	3,7%
Andere langlopende verplichtingen	104.445	165.205	-60.761	-36,8%
Langlopende verplichtingen	2.407.785	2.387.202	20.583	0,9%
Kortlopende financiële schulden	298.157	179.904	118.253	65,7%
Andere kortlopende verplichtingen	120.312	138.790	-18.478	-13,3%
Kortlopende verplichtingen	418.469	318.694	99.774	31,3%
Verplichtingen	2.826.254	2.705.896	120.358	4,4%
Totaal passiva	7.059.508	7.053.848	5.660	0,1%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,1	20,9	-0,9	-4,2%
EPRA NTA♦	19,6	20,7	-1,1	-5,4%
Koers van het aandeel	25,1	26,7	-1,6	-5,9%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	28,2%	28,9%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)	30.06.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.657,8	6.656,0	1,8	0,0%
Loan-to-value♦	38,3%	35,4%	2,9%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel)♦	40,1%	37,6%	2,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,3x	7,1x	0,2x	n.r.

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

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg en 29% voor WDPort of Ghent Big Box).

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

2.1. 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 2023 6.499,0 miljoen euro tegenover 6.492,1 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁴, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.657,8 miljoen euro in vergelijking met 6.656,0 miljoen euro eind 2022.

Deze waarde van 6.657,8 miljoen euro omvat voor 6.150,9 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁵ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 154,5 miljoen euro. Daarnaast zijn er de grondreserves onder andere te Genk, Breda en Schiphol en het grondpotentieel in Roemenië met een reële waarde van 193,5 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 juni 2023 gewaardeerd tegen een fair value van 158,9 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,9%¹⁶. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,2%. Het verschil tussen de actuele contractuele huur en markthuurwaarde bedraagt momenteel 9%.

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

2.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 19,6 euro per 30 juni 2023. Dit betekent een daling van -1,1 euro (-5,4%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,7 euro op 31 december 2022 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+0,70 euro), de uitkering van het dividend (-1,00 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (-0,80 euro) en overige (-0,02 euro). De IFRS NAV per aandeel¹⁷ bedraagt 20,1 euro op 30 juni 2023 tegenover 20,9 euro per 31 december 2022.

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

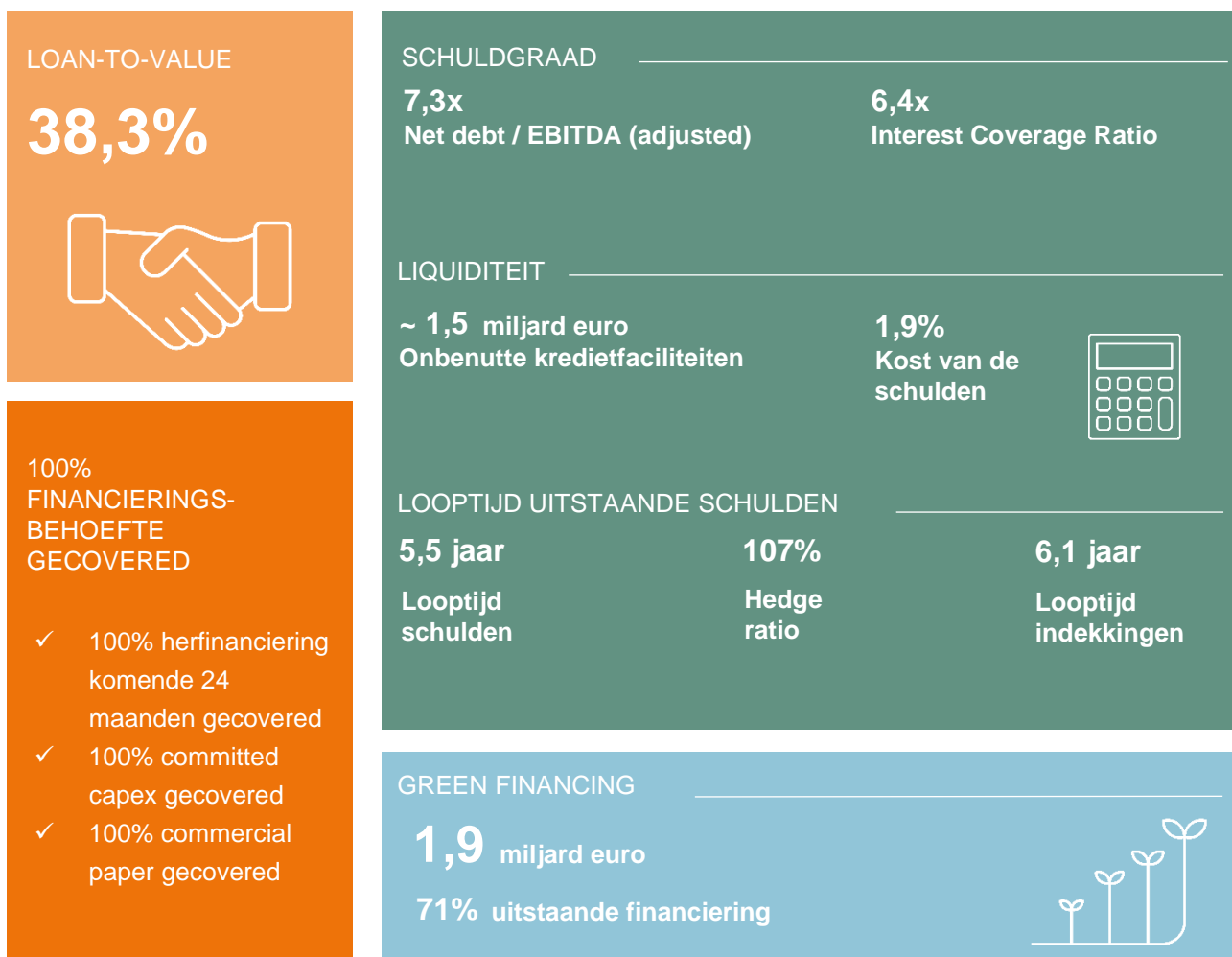
¹⁴ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

¹⁵ Inclusief een gebruiksrecht van 71 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



Financiële kerncijfers

	30.06.2023	31.12.2022
Loan-to-value♦	38,3	35,4
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	40,1	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,3	7,1
Interest Coverage Ratio (in x) ¹	6,4	5,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,5	5,6
Hedge ratio (in %)♦	106,9	97,4
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) ²	6,1	6,6

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

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

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

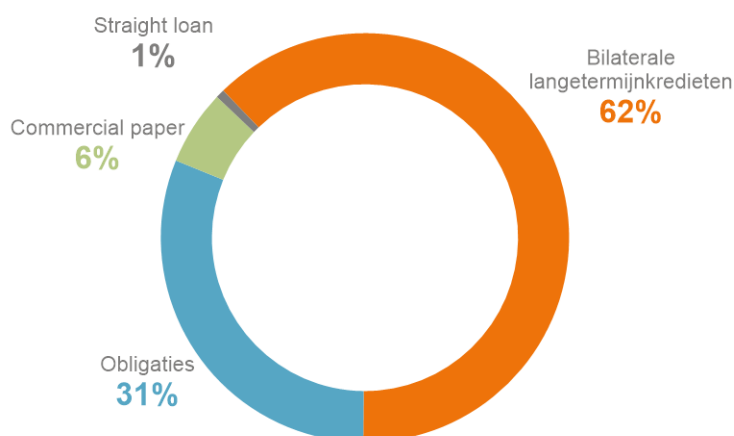
1. Structuur van de schulden

1.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.601,5 miljoen euro per 30 juni 2023 ten opzichte van 2.608,4 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De loan-to-value op 30 juni 2023 bedraagt 38,3% tegenover 35,4% per 31 december 2022, op basis van de betaling van het dividend in mei 2022 en de herwaardering van de portefeuille.

Op 30 juni 2023 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 1,5 miljard euro¹⁸. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering (313 miljoen euro), de geplande energieprojecten (120 miljoen euro), en de financieringen op vervaldag in de komende 24 maanden (570 miljoen euro), inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunities. Dit is exclusief de verwachte cashflow via gereserveerde winsten en keuzedividend (gecombineerd verwacht op 161 miljoen euro in 2023) en de herfinanciering van kredieten.

Uitstaande geconsolideerde financiële schulden op 30 juni 2023



1.2. Vervaldagen

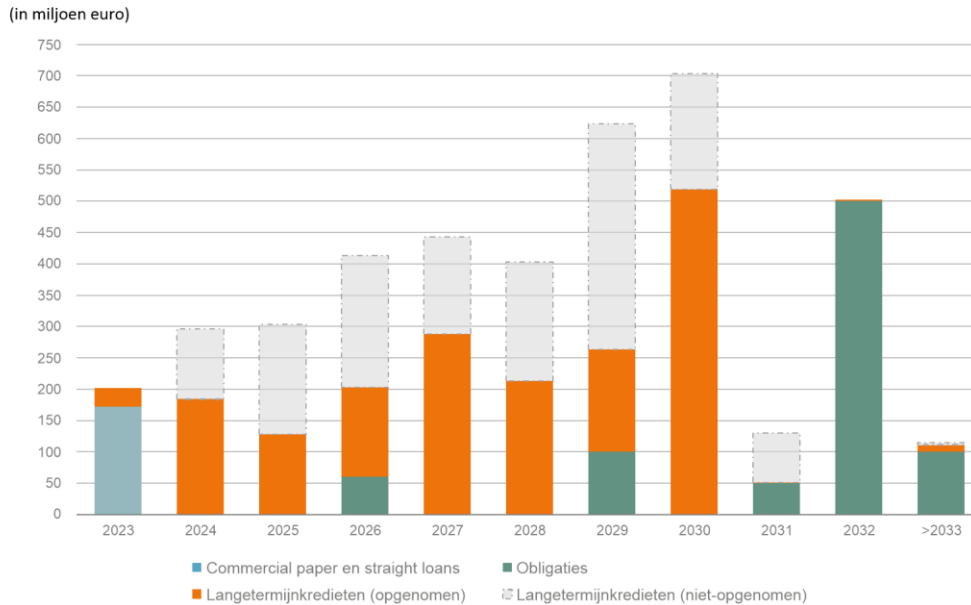
Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd intrestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag.

De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. De kortlopende financiële schulden van 298,2 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (154,4 miljoen euro), kortetermijn straight loans (17,9 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (125,9 miljoen euro).

¹⁸ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 juni 2023 bedraagt 5,5 jaar¹⁹ tegenover 5,6 jaar eind 2022.

Vervaldagen kredieten



1.3. Kost van de schuld en indekkingen

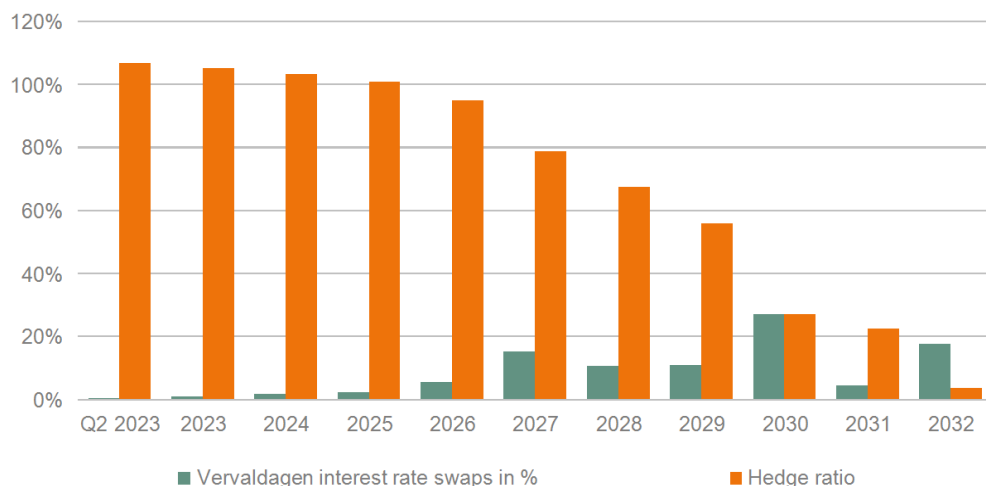
De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 1,9% in de eerste jaarhalf van 2023 en wordt verwacht onder de 2% te blijven gedurende 2023. De Interest Coverage Ratio²⁰ is gelijk aan 6,4x voor dezelfde periode tegenover 5,9x voor het volledige boekjaar 2022.

De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 107% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,1 jaar. Deze ratio is tijdelijk hoger dan 100% omwille van de opname van een lening aan vaste rente begin 2023 (zoals voorzien) waarmee tijdelijk (duurdere) leningen aan vlottende rente werden afgelost. In de loop van 2023 zullen deze terug worden opgenomen ter financiering van de projecten in uitvoering en wordt deze ratio verwacht terug te evolueren richting 100%.

¹⁹ Inclusief de korttermijnschulden.

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

Evolutie hedge ratio (bij constant niveau van financiële schulden)



1.4. Financieringsstrategie in de loop van 2023

1.4.1. Nieuwe financiële middelen in 2023

- Keuzedividend ten belope van circa 77 miljoen euro

De aandeelhouders van WDP opteerden voor circa 54% 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 77 miljoen euro door middel van de creatie van 3.137.703 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 24,50 euro per aandeel.

1.5. Financiële risico's

Ook in 2023 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, zie 8. *Risicofactoren*.

6. Vastgoedverslag

1. Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille

1.1. Toestand van de portefeuille op 30 juni 2023

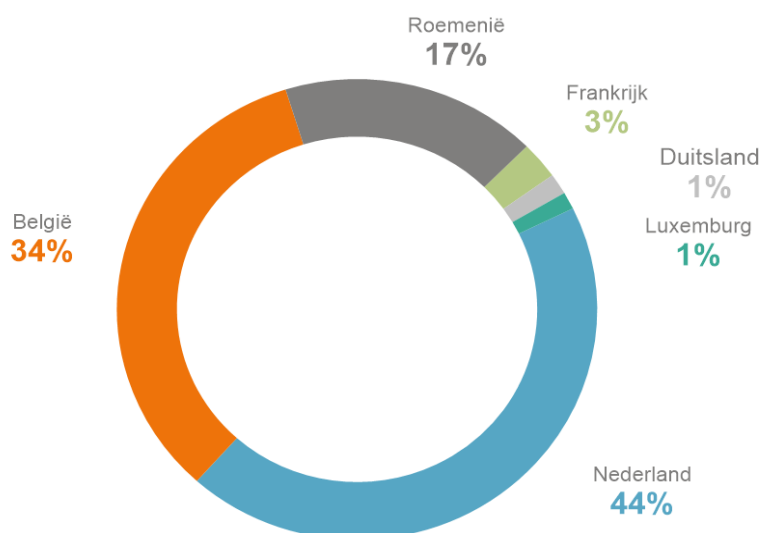
De onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate waarden de vastgoedportefeuille van WDP (inclusief de *Activa bestemd voor verkoop* en exclusief zonnepanelen) conform IAS 40 op een reële waarde (fair value²¹) van 6.499,0 miljoen euro op 30 juni 2023. De vergelijkbare waarde eind 2022 bedroeg 6.492,1 miljoen euro.

De portefeuille kan als volgt onderverdeeld worden:

Fair value

(in miljoen euro)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	2.106,4	2.726,7	166,2	78,5	93,4	979,1	6.150,3
Projecten in uitvoering	47,6	68,3	3,1	0,0	1,5	34,0	154,5
Grondreserve	27,4	54,1	0,3	0,0	0,0	111,8	193,5
Activa bestemd voor verkoop	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Totaal	2.181,9	2.849,0	169,6	78,5	94,9	1.124,9	6.499,0

Geografische uitsplitsing van de fair value van de portefeuille



²¹ 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: 10,4%, Frankrijk: 6,9%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,8% en Roemenië: 1,5%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	95	111	7	2	5	69	289
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.303.065	2.859.869	192.500	60.590	70.270	1.559.579	7.045.873
Grond (in m ²)	4.463.273	4.989.525	467.237	112.796	116.797	6.877.132	17.026.759
Fair value (in miljoen euro)	2.182	2.849	170	78	95	1.125	6.499
% van de totale fair value	34%	44%	3%	1%	1%	17%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	-1,8%	-2,6%	-5,6%	-0,1%	0,6%	-1,8%	-2,2%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	1,6%	1,2%	0,9%	0,0%	1,2%	1,4%	1,4%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,8	5,4	2,6	5,8	7,0	6,1	5,3
WDP brutohuurrendement ³	5,3%	5,9%	4,7%	4,6%	5,3%	7,6%	5,9%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,8%	4,9%	4,3%	4,1%	4,6%	7,2%	5,2%

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).

Uitsplitsing van de fair value van de portefeuille per vastgoeddeskundige

Vastgoeddeskundige	Land	Reële waarde in euro (x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België ¹	1.193.387	18%
Jones Lang LaSalle Belgium	België ¹	988.528	15%
Cushman & Wakefield	Nederland	1.727.391	27%
CBRE Netherlands	Nederland	1.121.652	17%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	169.636	3%
CBRE Romania	Roemenië	1.124.917	17%
CBRE Germany	Duitsland	78.494	1%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxemburg	94.948	1%
Totaal		6.498.954	100%

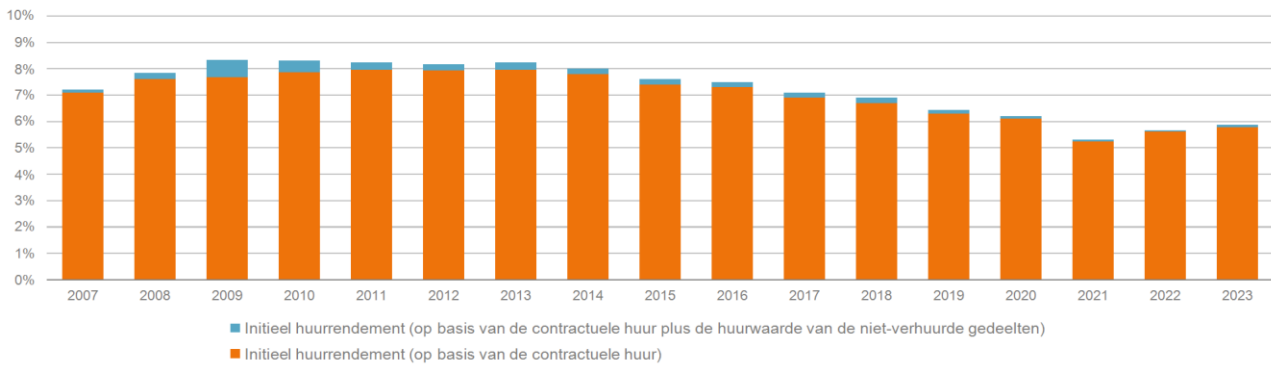
1 Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria NV en WDPort of Ghent Big Box NV.

1.2. Evolutie fair value gedurende de eerste jaarhelft van 2023

In de eerste jaarhelft van 2023 investeerde WDP in nieuwe acquisities voor een totaalbedrag van 10 miljoen euro. Daarnaast werd 115,7 miljoen euro uitgegeven aan de afwerking van voorverhuurde projecten voor eigen rekening en investeringen in de bestaande portefeuille.

De variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen bedroeg -141,7 miljoen euro (-2,2%) gedurende de eerste jaarhelft van 2023. Dit is voornamelijk het gevolg van een opwaartse yield shift van +27 bps in de bestaande portefeuille in de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden van +3,5% in de eerste jaarhelft van 2023. Het brutohuurrendement op basis van de contractuele huren, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 5,9% per 30 juni 2023, tegenover 5,7% per eind 2022.

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



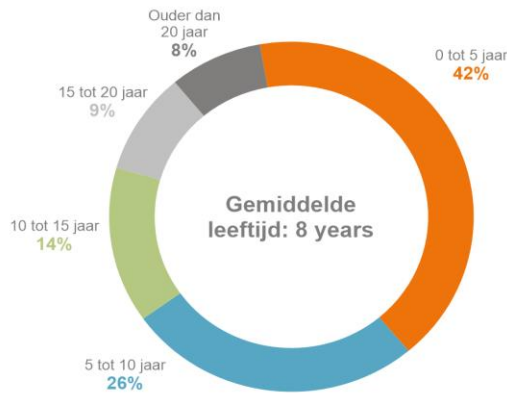
1.3. Waarde en samenstelling van de portefeuille in verhuur

De totale grondoppervlakte behelst 1.702,7 hectare, waarvan 116,8 hectare in concessie. De gemiddelde grondwaarde bedraagt 116 euro per m², exclusief transactiekosten. In deze oppervlakte zitten ook de grondreserves vervat, voornamelijk in België, Nederland en Roemenië.

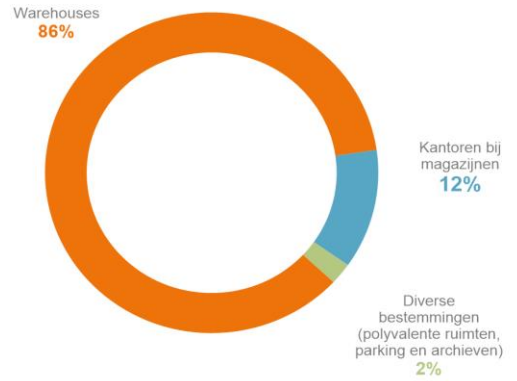
Bestemming op 30 juni 2023

	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	6.213.185	329,7	53,1	86%
Kantoren bij magazijnen	460.153	46,3	100,5	12%
Diverse bestemmingen	372.535	8,4	22,5	2%
Totaal	7.045.873	384,4	54,6	100%

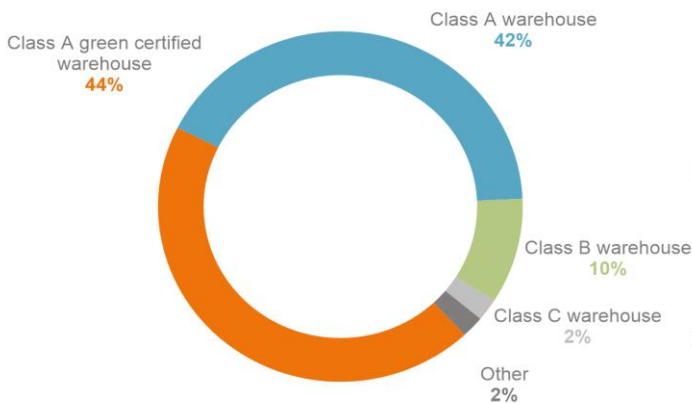
Uitsplitsing fair value in functie van ouderdom²²



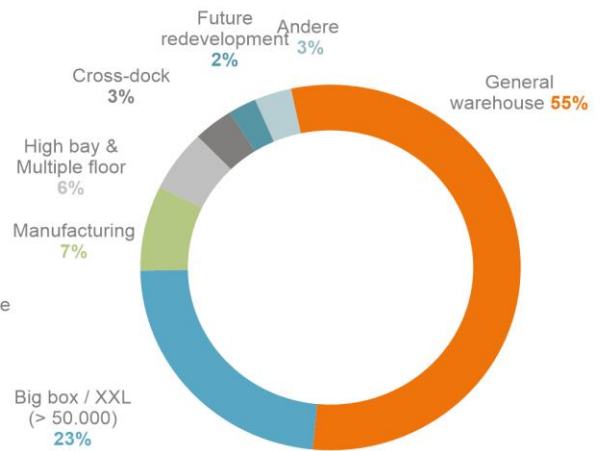
Spreiding totale huurwaarde per bestemming



Spreiding vastgoedportefeuille (op basis van reële waarde) per kwaliteitsopdeling van het pand²³



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



51%

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

²² Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

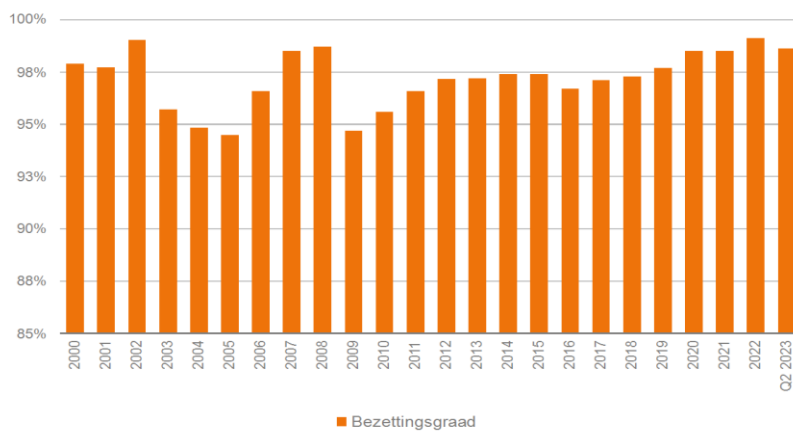
²³ Class A Green certified warehouse betreft de Class A BREEAM en de Class A EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de WDP-vastgoedportefeuille.

1.4. Huursituatie van de beschikbare gebouwen

De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedraagt 98,6% per 30 juni 2023. Dit is een vertaalslag van de commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen en ondersteunt de performantie van de onderneming via een hoge operationele marge.

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

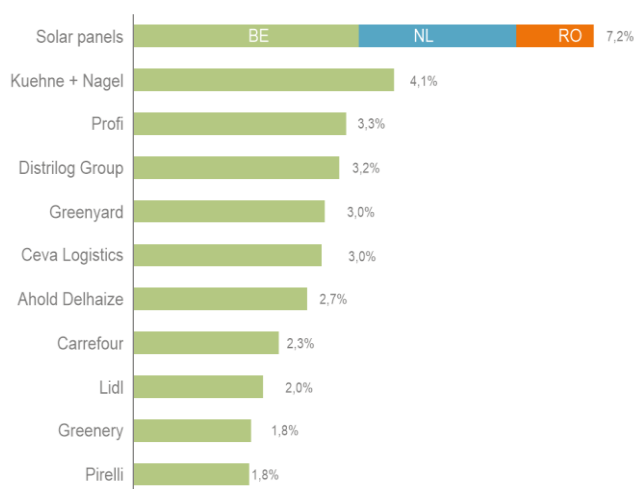
Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille



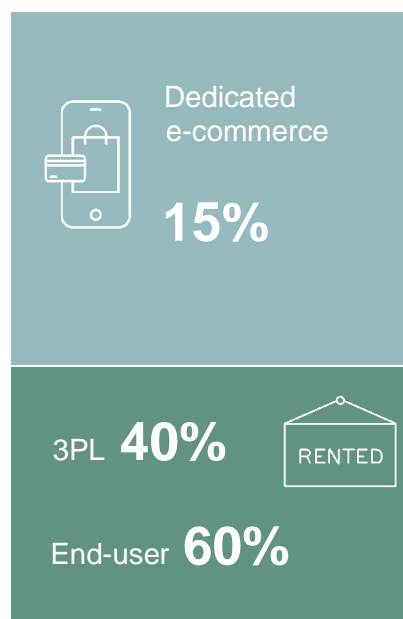
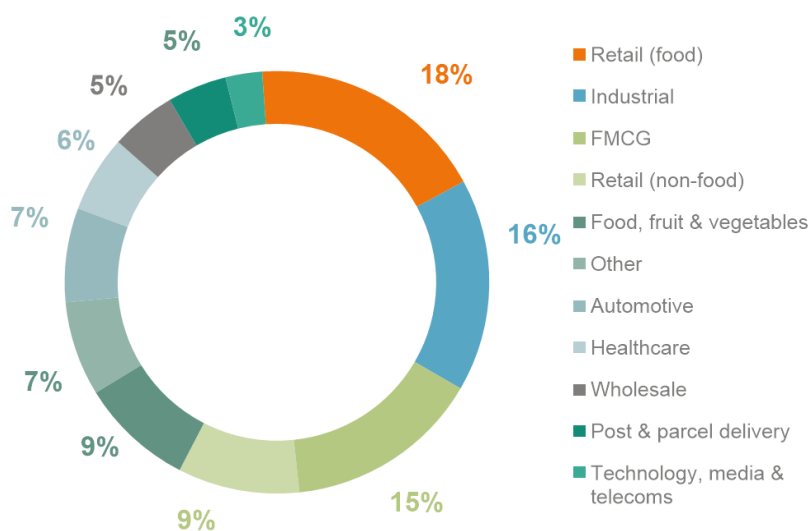
Vervaldagen van de huurinkomsten (tot eerste opzegmogelijkheid)



Huurders Top 10 (excl. solar panels ~27%)



Huurinkomsten 2023 per categorie van de huurder



1.5. Overzicht projecten in uitvoering

Voor een volledig overzicht van de projecten in uitvoering per 30 juni 2023 wordt verwezen naar 2.3 *Projecten in uitvoering* in het hoofdstuk 2. *Performance*.

1.6. Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt

1.6.1. België en Luxemburg

Na de beperkte terugval met 12% in de vraag naar logistiek en industrieel vastgoed in België en Luxemburg doorheen 2022, startte ook het eerste kwartaal van 2023 rustig met de ingebruikname van

ongeveer 330.000 m². Dit is in lijn met de gewijzigde marktomstandigheden als gevolg van de hoge marktvolatiliteit en inflatie, een verzwakkende macro-economische outlook en de fors toegenomen cost of capital en ingevolge van de aanhoudende schaarste. De vraag naar vastgoed voor omnichannelactiviteiten normaliseert na de bovengemiddelde groei tijdens de pandemie. Het aandeel aan direct beschikbare ruimte blijft extreem laag (slechts 1,2%), zeker in de regio's Antwerpen-Brussel. In de loop van 2023-24 is ongeveer 950.000 m² aan nieuwbouwprojecten in ontwikkeling waarvan 85% is voorverhuurd – dit percentage zal het lage beschikbaarheidsniveau bestendigen. De historisch lage beschikbaarheidsgraad en de beperkte beschikbare grondposities die ontwikkeling van nieuw logistiek vastgoed in de weg zit in combinatie met een aanhoudende maar genormaliseerde vraag zorgen voor aanhoudende druk op huurniveaus. De tophuurprijzen stijgen tot 70 euro per m² per jaar voor Brussel en tot 58 euro per m² per jaar op de as Antwerpen-Brussel en worden verwacht toe te nemen met 8% in 2023. In vergelijking met de start van dit jaar zien we een stijging van de prime yield met 30 basispunten naar circa 4,7%. Deze stijging is hoofdzakelijk het gevolg van de fors toegenomen cost of capital en de sterk gereduceerde liquiditeit in de vastgoedmarkt. De gewijzigde prijsverwachting die heeft geleid tot een beduidend lager aantal transacties op de investeringsmarkt resulteert geleidelijk in een nieuw evenwicht tussen rendement en risico, waarbij een evenwichtsoefening gaande is tussen koper en verkoper. Bewustwording van de klimaatproblematiek – met een toenemend belang voor ESG –, een toegenomen rente alsook de hoge bouwkosten en inflatie zijn enkele factoren die de vraag naar logistiek vastgoed in 2023 blijven beïnvloeden.

1.6.2. Nederland

De vraag naar logistiek en industrieel vastgoed kent een behoorlijke terugval – de take-up daalde jaar-op-jaar met circa 50%. Deze terugval is het gevolg van een aanhoudend gebrek aan onmiddellijk beschikbaar kwalitatief vastgoed, het tekort aan nieuwe gronden in combinatie met een restrictief overheidsbeleid, de beperkte capaciteit op het elektriciteitsnet en de toegenomen macro-economische onzekerheid. Ondanks de tijdelijke conjuncturele impact vanwege het onzekere macro-economische klimaat, blijft de logistieke sector fundamenteel gezond. Het vooruitzicht op een aanzienlijke toename op korte termijn is daarbij zeer beperkt: 70% van de huidige ontwikkelingspijplijn is voorverhuurd tegenover een gemiddelde jaarlijkse opname van ruim 2,6 miljoen m². Dit reflecteert zich in een historisch lage leegstand van ongeveer 1,5%. Als gevolg van het geringe aanbod wordt een stijging van de huren verwacht tot 5-10% in 2023. De prime yields situeren zich rond 4,6%. Duurzaamheid en efficiënt grondgebruik zullen enkel maar aan belang winnen, hetgeen de interesse in brownfields alleen maar verder doet stijgen.

1.6.3. Frankrijk

De logistieke vastgoedmarkt kan rekenen op een take-up aan logistiek vastgoed over het eerste kwartaal van 2023 van ongeveer 930.000 m² – een daling met 24% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Hoewel het momentum hierbij lijkt af te zwakken (mede als gevolg van de toegenomen macro-economische onzekerheid maar ook door de grondschaarste) blijft de vraag in lijn met het tienjarig-gemiddelde take-up niveau. In combinatie met een beperkte toename in speculatieve ontwikkelingen, daalt het gemiddelde leegstandsniveau doorheen het eerste kwartaal verder tot 3,2% voor het ganse land met een totaal aan beschikbare ruimte van 1,7 miljoen m² – een daling van ruim 21% in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. Op kwartaalbasis situeert de prime yield zich rond 4,3%. Op nationaal niveau stijgen de huurniveaus per m² met ongeveer 8% en deze trend wordt verwacht door te zetten op locaties onderhevig aan schaarste.

1.6.4. Roemenië

De Roemeense logistieke en industriële vastgoedmarkt noteert een sterke take-up van 310.000 m² doorheen het eerste kwartaal van 2023, i.e. een stijging van 20% in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar. Deze vraag situeert zich hoofdzakelijk in het westen en noordwesten van Roemenië alsook in de hoofdstad Boekarest (35%). Ruim 50% van de gebouwen werd in gebruik genomen door logistieke dienstverleners. Er werd ongeveer 170.000 m² aan logistieke vastgoedruimte opgeleverd doorheen het eerste kwartaal van 2023. Dit brengt de totale oppervlakte aan logistiek en industrieel vastgoed in Roemenië op 6,9 miljoen m². Met een ontwikkelingspijplijn van meer dan 400.000 m² gaat men voor 2023 uit van een totale oppervlakte van 7,3 miljoen m². De aanhoudende vraag naar moderne logistieke ruimte, in combinatie met een bovengemiddelde vraag en beperkte oplevering van nieuwe ontwikkelingen, houdt het gemiddelde leegstandsniveau historisch laag op 4,7% voor het ganse land. In Boekarest bedraagt het leegstandsniveau 5,7%. Gemiddeld gezien stegen de huurniveaus per m² tot 4,25 euro.

1.6.5. Duitsland

De Duitse logistieke en industriële vastgoedmarkt kon zijn dynamiek van 2022 aan het begin van 2023 niet verderzetten – de take-up daalde jaar-op-jaar met 65% naar 0,9 miljoen m². Naast de huidige vertraging en toegenomen macro-economische onzekerheid vormen de aanhoudende schaarste en genormaliseerde vraag vanwege omni-channelactiviteiten een remmende factor op de totale vraag. Vergeleken met dezelfde periode vorig jaar is de opname door omni-channelactiviteiten met 80% gedaald, hetgeen op zijn beurt werd gecompenseerd door een toename van ingebruikname door logistieke dienstverleners (+15%). Gelet op de aanhoudende schaarste in de top vijf Duitse regio's (met name Berlijn, Düsseldorf, Rijn-Maine, Hamburg en München), stegen de tophuren met 13% tot 6,9 euro m² per maand. Er wordt verwacht dat regio's met meer beschikbare percelen aan marktaandeel zullen winnen. Men gaat uit van een verdere inflatie van de huurniveaus als gevolg van de beperkte beschikbaarheid, toegenomen bouwkosten, inflatie en het herstel van de maakindustrie. Ook wordt de focus op duurzaamheid steeds prominenter. Door een gebrek aan beschikbare bouwpercelen wordt meer ingezet op brownfield (her)ontwikkelingen.

Bronnen: WDP Research en makelaarsrapporten.

7. Vooruitzichten

1. Vooruitzichten 2023

WDP kondigde recent²⁴ een verhoging van de verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2023 van 1,35 naar 1,40 euro aan, een stijging met +12% jaar-op-jaar (voorheen +8%). Deze verhoging met 0,05 euro per aandeel is het gevolg van een terugname van een provisie die werd geboekt in 2021 en 2022 en die was vooropgesteld voor 2023 in functie van de toenmalige onzekerheid omtrent het FBI-statuut en waarvoor nu meer duidelijkheid is. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,12 euro bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), rekening houdende met een vergelijkbare stijging en een lage uitkeringsgraad van 80%.

Onderliggende assumpties

- Groei van de portefeuille in 2022-23, hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een organische groei van 5% op basis van de indexatieclausules in de huurcontracten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Ingevolge de ontvangen aanslag vennootschapsbelasting als FBI voor 2021, verwacht WDP vandaag dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn voor de boekjaren 2022 tot en met 2024 en nadien zal komen te vervallen. De provisie die werd geboekt in 2021 en 2022 en die werd vooropgesteld voor 2023, zal worden teruggedraaid. Dit heeft een eenmalige positieve impact op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) voor 2023. Binnen de ambities van het groeiplan 2022-25 wordt voor 2025 rekening gehouden met de plannen van de Nederlandse regering om via een wetswijziging beleggingen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025.
- Een loan-to-value die – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – lager is dan 40% en een gemiddelde kost van de schulden rond 2%.

²⁴ Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023 en 1.5 *Belastingen* in hoofdstuk 4. *Financiële resultaten*.

2. Groeiplan 2022-25

Dit vierjarenplan ambieert een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van +8% tot 1,50 euro in 2025²⁵. Het dividend per aandeel wordt verwacht synchroon mee te evolueren richting 1,20 euro in 2025. In 2022 kon alvast een sterke progressie genoteerd worden van 13% in de EPRA-winst per aandeel tot 1,25 euro. Voor 2023 verwacht WDP een stijging van de EPRA-winst per aandeel van 12% tot 1,40 euro, weliswaar met inbegrip van het eenmalige positieve effect door de evolutie inzake FBI (0,05 euro per aandeel).

GROWTH

FOR

FUTURE

WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling in zijn groeiplan en blijft alert en waakzaam om dat doel te bereiken. De vennootschap beoogt concreet zijn EPRA-winstdoelstelling van 1,50 euro tegen 2025 te behalen door versterkte focus op rendabiliteit voor nieuwe projecten, organische groei (hoofdzakelijk via huurindexatie) en de versnelde uitrol van WDP ENERGY, dit met behoud van een solide financiële positie. Dit wordt verwacht te leiden tot een toenemende bijdrage van organische groei en energieprojecten tegenover externe groei.

Daarbij kan WDP rekenen op een inflatiebestendig cashflowprofiel dankzij de indexatieclausules in zijn huurcontracten, in combinatie met stijgende markthuren. Zo verwacht WDP in 2023 een positieve impact op de huur van +5% gedreven door indexatie van de contracten. Daarnaast is de kost van de schulden volledig ingedekt voor een gemiddelde looptijd van 6,1 jaar.

De logistieke vastgoedsector blijft fundamenteel gezond gelet op de cruciale rol van logistiek binnen de economie voor verschillende industrieën (zowel aan de in- als outbound zijde van de supply chain), ondanks een conjuncturele terugval in de vraag en een voorzichtige beslissingsstrategie bij de klant omwille van de zwakke macro-economische vooruitzichten. Desondanks wordt de opwaartse druk op de markthuren verder ondersteund door de beperkte beschikbaarheid (leegstand in de markt <5% in alle regio's waarin WDP actief is) en de schaarste aan nieuwe gronden.

Voor wat betreft de gestegen bouwrijzen en langere oplevertermijnen voor nieuwe projecten, ziet WDP sinds Q4 2022 een stabilisatie op hoog niveau voor beide en momenteel de eerste signalen van neerwaartse prijsdruk. Voor de nieuwe projecten rekent WDP hogere huren aan, echter het behalen van de beoogde rendementen blijft een uitdaging per individueel project. Voor wat betreft de projecten die in de loop van de eerste jaarhelft van 2023 werden geïdentificeerd (85 miljoen euro), kon WDP de investeringen afstemmen op de rendabiliteitseisen in functie van de gewijzigde economische parameters zoals de gestegen cost of capital. WDP verwacht hierbij een initieel brutorendement te genereren van circa 7%.

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

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

8. 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 2022](#) van WDP.

Voor wat betreft het risico **REIT-statuut**, meer bepaald de **Regelgevingsrisico's in verband met niet-naleving en verlies van het REIT-statuut**, wordt verwezen naar de [Update inzake beleid met betrekking tot FBI-statuut in Nederland](#) waarin de vennootschap meldt dat zij de aanslag vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 als FBI heeft ontvangen (en dus voor 2021 aan de voorwaarden als FBI heeft voldaan) en dat zij verwacht dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024 en nadien zal komen te vervallen, gelet op de plannen van de Nederlandse regering om via een wetwijziging beleggingen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025. Voor meer informatie omtrent de impact, zie *1.10 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep* in hoofdstuk 4. *Financiële resultaten*.

9. Halfjaarlijkse financiële staten

1. Geconsolideerde verkorte financiële staten over het eerste semester van 2023

Geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening

in euro (x 1.000)	Toe-lichting	H1 2023	FY 2022	H1 2022
Huurinkomsten	VII	163.683	293.250	141.860
Met verhuur verbonden kosten		-343	-310	-276
Nettohuurresultaat	IV	163.340	292.940	141.584
Recuperatie van vastgoedkosten		0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		27.388	37.403	25.039
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur		0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-31.984	-41.575	-29.324
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		14.590	30.856	16.494
Vastgoedresultaat	IV	173.335	319.624	153.793
Technische kosten		-4.230	-6.600	-3.054
Commerciële kosten		-935	-1.567	-719
Beheerskosten vastgoed		-2.116	-3.480	-2.232
Vastgoedkosten	IV	-7.281	-11.647	-6.005
Operationeel vastgoedresultaat	IV	166.053	307.977	147.787
Algemene kosten van de vennootschap		-8.330	-16.136	-7.014
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)		-4.533	-7.255	-3.250
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)		153.190	284.586	137.523
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen		-1.504	519	-55
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	VIII	-137.174	-157.754	247.398
Operationeel resultaat	IV	14.512	127.351	384.866
Financiële inkomsten		433	437	204
Netto-intrestkosten		-19.380	-42.042	-20.088
Andere financiële kosten		-1.542	-1.844	-887
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-20.355	220.091	130.047
Financieel resultaat		-40.844	176.642	109.276
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures		-6.358	38.645	26.169
Resultaat vóór belastingen		-32.690	342.638	520.311
Belastingen	XI	63.198	20.815	-56.576
Nettoresultaat		30.508	363.453	463.735
Toerekenbaar aan:				
Minderheidsbelangen		958	11.742	7.998
Aandeelhouders van de Groep		29.550	351.711	455.737
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen		204.743.120	189.421.171	185.517.102
Nettoresultaat per aandeel (in euro)		0,14	1,86	2,46
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)		0,14	1,86	2,46

Geconsolideerde verkorte staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)

H1 2023

H1 2022

	H1 2023	H1 2022
I. Nettoresultaat	30.508	463.735
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	-17.819	119.077
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-17.819	119.077
Herwaardering van zonnepanelen	-8.434	16.851
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-13.388	-9.023
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	4.002	111.249
Globaal resultaat	12.688	582.811
Toerekenbaar aan:		
- Minderheidsbelangen	500	7.992
- Aandeelhouders van de Groep	12.188	574.819

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	H1 2023	H1 2022
EPRA-winst	144.399	114.602
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	-89.601	210.873
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-20.796	133.473
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-4.452	-3.211
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	29.550	455.737

in euro (per aandeel) ²	H1 2023	H1 2022
EPRA-winst	0,71	0,62
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	-0,44	1,14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,10	0,72
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,14	2,46

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	H1 2023	H1 2022
EPRA-winst	0,71	0,62
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	-0,44	1,14
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,10	0,72
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,14	2,46

1 Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

2 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans

(in euro x 1.000)	Toe- lichting	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Vaste activa		6.973.553	6.990.506	6.860.806
Immateriële vaste activa		1.064	860	862
Vastgoedbeleggingen	VIII	6.367.248	6.351.916	6.284.846
Andere materiële vaste activa		162.482	166.351	185.145
Financiële vaste activa	X	157.421	169.308	83.843
Handelsvorderingen en andere vaste activa	X	3.815	5.098	5.411
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		281.523	296.973	300.697
Vlottende activa		85.955	63.342	148.029
Activa bestemd voor verkoop		0	8.624	10
Handelsvorderingen	X	24.935	14.814	19.891
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	X	33.977	22.657	105.111
Kas en kasequivalenten	X	14.016	8.040	11.119
Overlopende rekeningen	X	13.026	9.206	11.898
Totaal activa		7.059.508	7.053.848	7.008.834

(in euro x 1.000)	Toe- lichting	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Eigen vermogen		4.233.254	4.347.951	4.048.614
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep		4.158.177	4.273.375	3.976.977
Kapitaal		218.355	215.006	198.406
Uitgiftepremies		1.733.411	1.660.132	1.259.818
Reserves		2.176.861	2.046.525	2.063.016
Nettoresultaat van het boekjaar		29.550	351.711	455.737
II. Minderheidsbelangen		75.076	74.576	71.637
Verplichtingen		2.826.254	2.705.896	2.960.221
I. Langlopende verplichtingen		2.407.785	2.387.202	2.461.669
Voorzieningen		160	160	160
Langlopende financiële schulden	X, IX	2.303.341	2.221.997	2.215.798
Andere langlopende financiële verplichtingen	X	52.235	52.359	52.648
Handelsschulden en andere langlopende schulden		5.501	5.143	4.645
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	XI	46.549	107.544	188.417
II. Kortlopende verplichtingen		418.469	318.694	498.552
Kortlopende financiële schulden	IX	298.157	179.904	392.563
Andere kortlopende financiële verplichtingen	X	183	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	X	68.030	88.572	71.387
Andere kortlopende verplichtingen		7.833	9.158	7.556
Overlopende rekeningen	X	44.265	40.877	26.862
Totaal passiva		7.059.508	7.053.848	7.008.834

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)

H1 2023

H1 2022

Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	8.040	9.230
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	110.335	217.917
Nettoresultaat	30.508	463.735
Belastingen ¹	-63.198	56.576
Netto-interestkosten	19.380	20.088
Financiële inkomsten	-433	-204
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	1.504	55
Kasstroom van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	-12.239	540.249
Variaties reële waarde financiële derivaten	20.355	-130.047
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	137.174	-247.398
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa	5.417	905
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.358	-26.169
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-8.340	4.085
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	160.964	-398.623
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal	-38.390	76.290
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-162.360	-420.156
Investerings	-163.444	-186.221
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-151.066	-184.788
Betalings verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-12.379	-1.433
Verkopen	8.097	466
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	8.097	466
Investerings in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-7.013	-234.401
Investerings in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-12.413	-235.367
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	5.400	966
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	58.001	204.128
Opname van leningen	730.507	1.061.309
Terugbetaling van leningen	-528.149	-659.398
Betaalde dividenden²	-127.346	-163.620
Kapitaalverhoging	0	0
Betaalde interesten	-18.570	-35.610
Ontvangen dividenden	1.558	1.447
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	5.976	1.889
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	14.016	11.119

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

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

Verkort mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen

in euro (x 1.000)	01.01.2023	Toewijzing resultaat 2022	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	Impact van (pre-) hedging instrumenten	Overige	30.06.2023
Totaal eigen vermogen	4.347.951	0	30.508	-8.434	0	76.635	-203.980	4.002	-13.428	4.233.254
Minderheidsbelangen	74.576		958	-458						75.076
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.273.375	0	29.550	-7.976	0	76.635	-203.980	4.002	-13.428	4.158.177
Geplaatst kapitaal	215.006					3.356			-7	218.355
Uitgiftepremies	1.660.132					73.279				1.733.411
Reserves	2.046.525	351.711		-7.976			-203.980	4.002	-13.421	2.176.861
Nettoresultaat van de periode	351.711	-351.711	29.550							29.550

in euro (x 1.000)	01.01.2022	Toewijzing resultaat 2022	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	Impact van (pre-) hedging instrumenten	Overige	30.06.2022
Totaal eigen vermogen	3.573.992	0	463.735	16.851	0	0	-163.620	111.249	-9.174	4.058.614
Minderheidsbelangen	63.662		7.998	-6					-17	71.637
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	3.510.330	0	455.737	16.857	65.580	0	-163.620	111.249	-9.157	3.986.977
Geplaatst kapitaal	196.378				2.028					198.406
Uitgiftepremies	1.206.266				63.552					1.269.818
Reserves	1.125.420	982.266		16.857			-163.620	111.249	-9.157	2.063.016
Nettoresultaat van de periode	982.266	-982.266	455.737							455.737

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

De tussentijdse verkorte financiële staten van de Vennootschap op 30 juni 2023 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 2023.

De tussentijdse verkorte financiële staten worden voorgesteld in duizenden euro, afgerond naar het dichtstbijzijnde duizendtal. De boekjaren 2023 en 2022 worden weergegeven. Voor de historische financiële informatie over boekjaar 2021, verwijzen we naar de jaarverslagen van 2022 en 2021.

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op of na 1 januari 2023

Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven of deze een invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

- IFRS 17 *Verzekeringscontracten*
- Aanpassingen aan IFRS 17 *Verzekeringscontracten: initiële toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 – Vergelijkende info*
- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving*
- Aanpassingen aan IAS 8 *Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie*
- Aanpassingen aan IAS 12 *Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming – Pillar Two Modelregels* (onmiddellijk toepasbaar maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie – toelichtingen zijn vereist voor boekjaren op of na 1 januari 2023)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2023

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties is in 2023 nog niet van start, maar mag eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt.

- Aanpassingen aan IAS 1 *Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 16: *Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).
- Aanpassingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 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 2022](#) van WDP nog steeds actueel zijn.

IV. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

H1 2023

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Overige joint ventures ²
I. Huurinkomsten	50.251	72.740	3.856	1.767	35.069	0	163.683	2.075	221
III. Met verhuur verbonden kosten	-276	323	-185	-15	-191	0	-343	0	-4
Nettohuurresultaat	49.975	73.063	3.671	1.753	34.878	0	163.340	2.075	217
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	10.245	1.832	1.831	65	13.415	0	27.388	252	60
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	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-10.470	-6.056	-1.852	-58	-13.547	0	-31.984	-252	-60
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	8.511	4.725	69	39	1.246	0	14.590	222	3
Vastgoedresultaat	58.261	73.564	3.719	1.799	35.992	0	173.335	2.297	220
IX. Technische kosten	-1.363	-2.093	-35	-55	-685	0	-4.230	-15	82
X. Commerciële kosten	-943	148	-8	-80	-52	0	-935	-1	-1
XII. Beheerskosten vastgoed	-1.543	-345	-13	-2	-213	0	-2.116	-9	0
Vastgoedkosten	-3.849	-2.290	-56	-137	-950	0	-7.281	-25	80
Operationeel vastgoedresultaat	54.413	71.274	3.663	1.661	35.042	0	166.053	2.272	300
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-8.330	-8.330	-191	-88
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.101	-1.482	0	0	-950	0	-4.533	-61	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	52.311	69.792	3.663	1.661	34.092	-8.330	153.190	2.020	212
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.507	0	3	0	0	0	-1.504	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-34.513	-72.744	-9.565	-85	-20.267	0	-137.174	590	-5.120
Operationeel resultaat	16.291	-2.952	-5.899	1.577	13.825	-8.330	14.512	2.610	-4.908

in euro (x 1.000)		H1 2022								Overige joint ventures ²
		België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Duitsland ²	
I.	Huurinkomsten	43.944	64.718	3.636	29.563	0	141.860	1.586	462	0
III.	Met verhuur verbonden kosten	60	166	-208	-295	0	-276	-5	0	0
	Nettohuurresultaat	44.005	64.883	3.428	29.268	0	141.584	1.581	462	0
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	8.930	1.960	1.293	12.856	0	25.039	125	0	0
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-9.361	-5.595	-1.354	-13.014	0	-29.324	-93	0	0
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	12.431	1.925	68	2.070	0	16.494	2	0	0
	Vastgoedresultaat	56.004	63.173	3.435	31.180	0	153.793	1.615	462	0
IX.	Technische kosten	-1.394	-1.394	-36	-230	0	-3.054	-28	-23	4
X.	Commerciële kosten	-597	92	-32	-182	0	-719	-1	-107	0
XII.	Beheerskosten vastgoed	-1.612	-266	-4	-348	0	-2.232	-3	0	0
	Vastgoedkosten	-3.603	-1.568	-71	-760	0	-6.005	-31	-130	4
	Operationeel vastgoedresultaat	52.401	61.605	3.364	30.420	0	147.787	1.584	332	4
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	-7.014	-7.014	-231	-18	-33
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.779	-1.214	0	-257	0	-3.250	1	0	0
	Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	50.622	60.391	3.364	30.163	-7.014	137.523	1.354	315	-29
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-23	-31	0	0	0	-55	0	0	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	61.616	142.559	5.469	37.754	0	247.398	1.759	14.560	3.409
	Operationeel resultaat	112.214	202.919	8.833	67.917	-7.014	384.866	3.113	14.875	3.379

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in de eerste jaarthelft 2023 12,347 miljoen euro en in de eerste jaarthelft van 2022 11,685 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (5,910 miljoen euro), Nederland (4,542 miljoen euro) en Roemenië (1,894 miljoen euro). De joint-ventures WDPort of Ghent Big Box en WDP Luxemburg genereerden in de eerste jaarthelft van 2023 0,041 miljoen euro en 0,179 miljoen euro. Naast de opbrengsten van de zonne-energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/-kosten deel uit van de rubriek Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven.

2 De joint ventures worden conform IFRS 11 Gezamenlijke Overeenkomsten verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. De tabel geeft het operationeel resultaat (vóór algemene kosten en volgens het proportionele aandeel van WDP) weer en maakt vervolgens de reconciliatie met het proportionele aandeel in het resultaat van deze entiteiten, zoals gerapporteerd onder de vermogensmutatiemethode volgens IFRS. WDP Deutschland GmbH werd tot 30 juni 2022 opgenomen als een joint venture.

De segmenteringsbasis voor de rapportering per segment, gebeurt 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. Meer informatie over welke dochterondernemingen zich bevinden binnen de geografische regio's is terug te vinden in de groepsstructuur, zie toelichting VI. *Gegevens over de dochterondernemingen.*

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

30.06.2023

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	2.145.156	2.849.044	169.636	78.499	1.124.913	6.367.248	94.948	36.187
Bestaande gebouwen	2.071.361	2.726.651	166.240	78.499	979.098	6.021.848	93.408	35.075
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	46.438	68.314	3.103	0	34.026	151.881	1.540	1.112
Grondreserve	27.357	54.079	293	0	111.789	193.519	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	572
Andere materiële vaste activa	68.337	70.147	0	2	23.996	162.482	3.252	543
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	4.459	53	0	2	2.350	6.864	0	543
Andere: zonnepanelen	63.878	70.094	0	0	21.646	155.618	3.252	0

31.12.2022

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	2.138.317	2.847.453	178.736	78.579	1.108.831	6.351.916	89.462	41.831
Bestaande gebouwen	2.076.518	2.606.047	175.352	78.579	934.838	5.871.334	73.520	40.195
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	30.332	187.327	0	0	62.336	279.994	15.942	1.637
Grondreserve	31.468	54.079	3.385	0	111.657	200.588	0	0
Activa bestemd voor verkoop	8.624	0	0	0	0	8.624	0	314
Andere materiële vaste activa	68.185	72.246	0	2	25.918	166.351	3.269	478
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	2.742	55	0	2	2.916	5.715	0	478
Andere: zonnepanelen	65.443	72.191	0	0	23.002	160.636	3.269	0

VI. Gegevens over de dochterondernemingen

30.06.2023

31.12.2022

Naam	% Eigendom	% Stemrecht	Consolidatiemethode	% Eigendom
WDP NV	Moederonderneming			Moederonderneming
WDP France SARL	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Nederland N.V.	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Development NL N.V. ¹	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Services NL B.V. ²	100%	100%	Volledige consolidatie	
Eurologistik 1 Freehold BVBA ³	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Invest NV ⁴	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
Sigmo NV ⁵				100%
WDP Romania SRL ⁴	85%	85%	Volledige consolidatie	85%
I Love Hungaria NV ⁶	50%	50%	Vermogensmutatiemethode	50%
WDP Port of Ghent Big Box NV ⁷	29%	29%	Vermogensmutatiemethode	29%
Gosselin-WDP NV ⁸	29%	29%	Vermogensmutatiemethode	
nanoGrid BV ⁹	25%+1	25%+1	Vermogensmutatiemethode	25%+1
WDP Luxembourg SA ¹⁰	55%	55%	Vermogensmutatiemethode	55%
WDP Deutschland GmbH ¹¹	100%	100%	Volledige consolidatie	100%
Catena AB ¹²	10%	10%	Vermogensmutatiemethode	10%

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

2 WDP Services NL B.V. werd opgericht in juni 2023 en is een 100% dochter van WDP Nederland N.V.

3 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.

4 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.

5 Begin maart 2022, verwierf WDP via een inbreng in natura 100% van de aandelen in de vennootschap Sigmo NV, die eigenaar is drie sites in Dendermonde. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. De vennootschap fuseerde met WDP NV op 28 april 2023.

6 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.

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

8 De joint venture werd in juni 2023 opgericht tussen WDP NV en Warehousing & Warehouse Related Services Belgium NV in het kader van vastgoedtransacties.

9 WDP en energy proptech company nanoGrid (opgericht door Joost Desmedt) hebben in het laatste kwartaal van 2021 hun partnership bestendigd via een 25%+1-participatie. Het geconsolideerd resultaat vóór belasting van nanoGrid BV bedraagt 0,15% van het geconsolideerd resultaat vóór belastingen van WDP NV. De geconsolideerde activa van nanoGrid BV bedraagt 0,03% van de geconsolideerde activa van WDP NV.

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

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

12 Begin april 2022 realiseerde WDP en Catena AB een strategische samenwerking. Joost Uwents werd bij de Algemene Vergadering van Catena AB benoemd als bestuurder in de Raad van Bestuur van Catena.

Het volledig adres van de zetel van de dochterondernemingen, is beschikbaar op de [website](#).

VII. Overzicht toekomstige opbrengsten

in euro (x 1.000)	30.06.2023	31.12.2022
Toekomstige huurinkomsten (inclusief de opbrengsten van zonne-energie)		
op minder dan één jaar	356.632	331.469
tussen één jaar en vijf jaar	1.019.584	961.384
op meer dan vijf jaar	853.878	814.790
Totaal	2.230.094	2.107.643

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. Vastgoedbeleggingen²⁶

	30.06.2023					Totaal		Overige joint
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	IFRS	Luxemburg	ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	2.138.317	2.847.453	178.736	78.579	1.108.831	6.351.916	89.455	41.831
Investerings	41.352	74.335	465	5	29.722	145.880	4.904	0
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	6.626	6.626	0	0
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	-251
Vervreemdingen	0	0	0	0	0	0	0	-273
Variatie in de reële waarde	-34.513	-72.744	-9.565	-85	-20.267	-137.174	590	-5.120
Reële waarde per 30.06.2023	2.145.156	2.849.044	169.636	78.499	1.124.913	6.367.248	94.948	36.187

	31.12.2022						Totaal		Overige joint
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	IFRS	Luxemburg	Duitsland	ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.887.799	2.817.726	175.208	0	914.509	5.795.243	67.680	23.947	6.896
Investerings	35.792	236.645	713	5.106	115.758	394.014	12.637	6.658	20.394
Nieuwe aankopen	7.226	13.984	0	0	45.865	67.075	0	0	8.633
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	179.226	0	0	0	0	179.226	0	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	90.330		90.330	0	-45.165	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-8.624	0	0	0	0	-8.624	0	0	0
Vervreemdingen	0	-1.193	0	0	-6.401	-7.594	0	0	-858
Variatie in de reële waarde	36.898	-219.709	2.815	-16.857	39.100	-157.754	9.138	14.560	6.766
Reële waarde per 31.12.2022	2.138.317	2.847.453	178.736	78.579	1.108.831	6.351.916	89.455	0	41.831

²⁶ Inclusief projectontwikkelingen conform IAS 40.

IX. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Commercial paper	154.350	168.850	154.350	168.850				
Straight loans	17.944	10.204	17.944	10.204				
Roll-over kredieten	125.730	719	125.730	719				
Obligatielening	0	0	0	0				
Overige	132	132	132	132				
Kortlopende financiële schulden	298.157	179.904	298.157	179.904				
Roll-over kredieten	1.496.024	1.414.793			868.498	937.130	627.526	477.663
Obligatielening	807.034	806.855			59.913	59.897	747.121	746.958
Overige	283	349			283	349	0	0
Langlopende financiële schulden	2.303.341	2.221.997			928.694	997.376	1.374.647	1.224.621
Totaal	2.601.498	2.401.901	298.157	179.904	928.694	997.376	1.374.647	1.224.621

X. Financiële instrumenten

30.06.2023

in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS)	Financiële activa/ passiva gewaardeerd tegen reële waarde	Financiële activa/ passiva aan geomortiseerde kostprijs	Boek- waarde	Reële waarde
Financiële vaste activa						
Activa aan reële waarde via resultaat						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2	150.104		150.104	150.104
Financiële activa aan geomortiseerde kostprijs	I. E.	2		7.317	7.317	7.317
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		3.815	3.815	3.815
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		24.935	24.935	24.935
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	422		422	422
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		14.016	14.016	14.016
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		907	907	907
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	1.147		1.147	1.147
Totaal			151.673	50.992	202.664	202.664
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		807.034	807.034	704.932
Bankschuld	I. B.	2		1.496.024	1.496.024	1.434.505
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		283	283	283
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	0		0	0
Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3		52.235	52.235	52.235
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	II. B.			0	0	0
Commercial paper	II. B.	2		154.350	154.350	154.350
Bankschuld	II. B.	2		143.675	143.675	143.675
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		132	132	132
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3		183	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		68.030	68.030	68.030
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen		2		14.833	14.833	14.833
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	0		0	0
Totaal			0	2.736.779	2.736.779	2.573.157

in euro (x 1.000)		31.12.2022		Financiële activa/ passiva gewaarderd tegen reële waarde	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boek- waarde	Reële waarde
		IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS)				
Financiële vaste activa							
Activa aan reële waarde via resultaat							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Interest Rate Swap	I. E.	2	162.196			162.196	162.196
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		7.112		7.112	7.112
Langetermijnvorderingen							
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		5.098		5.098	5.098
Kortetermijnvorderingen							
Handelsvorderingen	II. D.	2		14.814		14.814	14.814
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		8.040		8.040	8.040
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Intrestkosten op leningen		2		402		402	402
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	0			0	0
Totaal			162.196	35.465		197.662	197.662
Financiële verplichtingen							
Langlopende financiële schulden							
Obligatielening: private placement	I. B.	2		806.855		806.855	694.539
Bankschuld	I. B.	2		1.414.793		1.414.793	1.346.126
Andere langlopende financiële verplichtingen							
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I.C.	2	0			0	0
Overige langlopende financiële verplichtingen	I.C.	3		52.333		52.333	52.333
Kortlopende financiële schulden							
Obligatielening: private placement	I. B.	2		0		0	0
Commercial paper	II. B.	2		168.850		168.850	168.850
Bankschuld	II. B.	2		10.922		10.922	10.922
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		132		132	132
Andere kortlopende financiële verplichtingen							
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II.C.	3		183		183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II.D.	2		88.572		88.572	88.572
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten							
Intrestkosten op leningen		2		8.633		8.633	8.633
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten		2	0			0	0
Totaal			0	2.551.621		2.551.621	2.370.638

Waardering van financiële instrumenten

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

In geval van 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.

Financiële instrumenten aan reële waarde (conform IFRS 9)

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading).

Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die niet kwalificeren als indekkingstransacties, worden onmiddellijk in resultaat genomen. Wijzigingen in de reële waarde van derivaten die specifiek toegewezen worden ter indekking van de variabiliteit van de kasstromen van een in de balans opgenomen actief of verplichting of een verwachte transactie, worden opgenomen in de rubriek *Andere elementen van het globaal resultaat*.

In januari 2022 heeft de Groep twee pre-hedges (renteswaps) afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van telkens 500 miljoen euro, die de Groep in staat stellen om de variabele rentevoet voor haar verwachte toekomstige schuldemissies om te zetten in een vaste rentevoet. Bij de uitgifte van de schuld (de plaatsing van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement²⁷ en de syndicated loan van 440 miljoen euro²⁸ werden de pre-hedges afgewikkeld, en hun reële waarde werd op dat moment in cash afgewikkeld.

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

²⁸ Zie [persbericht](#) van 28 november 2022.

De Groep heeft bepaald dat deze financiële instrumenten voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze instrumenten worden initieel tegen reële waarde opgenomen op de datum waarop de derivaten ter dekking van het renterisico worden afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen hun reële waarde op de volgende afsluitdata. De pre-hedges werden aanschouwd als afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekkingsrelatie van een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie (uitgifte van schuld), wijzigingen in de reële waarde van de pre-hedges worden opgenomen onder de rubriek *Andere elementen van het globaal resultaat* van de periode tot het moment van afwikkeling van de pre-hedges. Deze positieve waarde zal gedurende de looptijd van de uitgegeven leningen gespreid in resultaat worden genomen. Aangezien de voorwaarden van deze pre-hedges consistent zijn met de kenmerken van de uitgegeven schuld en de pre-hedges zijn afgewikkeld op of rond datum van uitgifte van de schuld, worden deze hedges als efficiënt beschouwd.

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

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

Gedurende de eerste jaarhelft van 2023 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag.

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	30.06.2023		
		Notioneel bedrag euro (x 1.000)	in Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.757.425	0,62	5,3
Totaal		1.757.425	0,62	5,3

Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	31.12.2022		
		Notioneel bedrag euro (x 1.000)	in Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.317.425	0,77	5,4
Interest Rate Swap (forward start)	2	440.000	0,18	7,0
Totaal		1.757.425	0,62	5,8

XI. Belastingen

Bij het opstellen van de resultatenrekening vanaf 1 januari 2021 en ook binnen de vooruitzichten van het groeiplan 2022-25, werd rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de belangrijke onzekerheid gerelateerd aan de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht.

Als gevolg van de ontvangen aanslag vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 als FBI (zie *XIII. Feiten na balansdatum*) oordeelt WDP dat de vennootschap binnen het huidige wetgevende kader aan alle voorwaarden blijft voldoen.

Voor een verdere toelichting op het resultaat en de guidance voor 2023 wordt verwezen naar hoofdstuk 4. *Financiële resultaten* en hoofdstuk 7. *Vooruitzichten*.

XII. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 30 juni 2023 voor een totaalbedrag van 4.535.009 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	30.06.2023
Milieu	1.355.831
Huur en concessie	3.171.199
Services	7.979

WDP heeft verschillende engagements genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld bij 1. *Operationele activiteiten* in hoofdstuk 2. *Performance*.

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

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van 29 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van Gosselin-WDP NV ten belope van 10 miljoen euro ten gunste van KBC Bank NV.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende convenanten:

- Een Interest Coverage van minstens 1,5x. Voor de eerste jaarhelft van 2023 bedraagt deze 6,4x.
- Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-Wet. Per 30 juni 2023 bedragen deze respectievelijk 39,8% en 40,1%.
- 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 2023 bedraagt deze ratio 0,01%.
- Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de Groep. Per 30 juni 2023 bedraagt deze ratio 2,1%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers²⁹:

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheke (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 30 juni 2023 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 2022](#) van WDP.
- 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 2023 wordt door WDP aan alle door financiers gestelde convenanten en verbintenissen voldaan.

XIII. Feiten na balansdatum

Op 3 juli 2023 heeft WDP Nederland zijn aanslag vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 als FBI ontvangen, nadat het eerder zijn belastingaangifte als FBI had ingediend. Hiermee werd bevestigd dat voor 2021 aan alle voorwaarden als FBI voldaan is.

Op die basis en met feiten en omstandigheden die vooralsnog ongewijzigd blijven, oordeelt WDP dat de vennootschap binnen het huidige wetgevende kader aan alle voorwaarden blijft voldoen. Vandaag is het dan ook de verwachting van WDP dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024 en nadien zal komen te vervallen, gelet op de plannen van de Nederlandse regering om via een wetwijziging beleggingen in vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025.

Voor een verdere toelichting op het resultaat en de guidance voor 2023 wordt verwezen naar hoofdstuk 4. *Financiële resultaten* en hoofdstuk 7. *Vooruitzichten*.

²⁹ Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

10. 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 2023 voor te leggen.

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

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

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

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

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

Op basis van de opmerkingen uit vorige paragrafen kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium (exclusief zonnepanelen en inclusief *activa bestemd voor verkoop*) van WDP op 30 juni 2023 6.498.954.261 euro (zes miljard vierhonderdachtennegentig miljoen negenhonderdvierenvijftig duizend tweehonderd éénenzestig euro)³⁰ bedraagt.

³⁰ Deze waarde wordt bekomen wanneer de door de individuele vastgoeddeskundigen bevestigde waarden worden opgeteld, dit wordt weergegeven in hoofdstuk 6. Vastgoedverslag.

Met de meeste hoogachting,

Nicolas Janssens

Partner | Stadim

Greet Hex

Head of Valuations Belux, Value & Risk Advisory | Jones Lang LaSalle Belgium

Willem Rodermond

Executive Director | CBRE Netherlands

Kristiaan Engelman

Partner Valuations & Advisory – The Netherlands | Cushman & Wakefield

Jean-Claude Dubois

President | BNP Paribas Real Estate Valuation France

Roderick Scrivener

Senior Director Value & Risk Advisory | Jones Lang LaSalle Luxembourg

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 2023

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 2023, de geconsolideerde verkorte winst- en verliesrekening, het geconsolideerde verkorte overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde verkorte mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde verkorte kasstroomoverzicht voor de zes maanden eindigend op die datum, alsmede selectieve toelichtingen I tot XIII.

Verslag over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie

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

De totale activa in de geconsolideerde verkorte staat van financiële positie bedragen 7 059 508 (000) EUR en het geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) van de periode bedraagt 75 501 (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 financieën en boekhoudkundige aangelegenheden, alsmede uit het uitvoeren van cijferanalyses en andere beoordelingswerkzaamheden. De reikwijdte van een beoordeling is aanzienlijk geringer dan die van een overeenkomstig de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing) uitgevoerde controle. Om die reden stelt de beoordeling ons niet in staat de zekerheid te verkrijgen dat wij kennis zullen krijgen van alle aangelegenheden van materieel belang die naar aanleiding van een controle mogelijk worden onderkend. Bijgevolg brengen wij geen controle-oordeel tot uitdrukking over de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie.

Conclusie

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

Getekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

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 2023

H1 2022

Winst per IFRS-resultatenrekening	29.550	455.737
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	141.707	-244.147
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	137.174	-247.398
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	4.533	3.250
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	1.504	55
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	20.796	-133.473
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	-58.551	51.261
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	12.408	-19.366
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	-3.015	4.535
EPRA-winst	144.399	114.602
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	204.743.120	185.517.102
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,71	0,62

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)	30.06.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.158.177	4.158.177	4.158.177	4.273.375	4.273.375	4.273.375
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,1	20,1	20,1	20,9	20,9	20,9
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.158.177	4.158.177	4.158.177	4.273.375	4.273.375	4.273.375
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	52.710	52.710		114.066	114.066	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-150.526	-150.526		-162.196	-162.196	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.064			-860	
Subtotaal	4.060.361	4.059.297	4.158.177	4.225.245	4.224.384	4.273.375
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			162.855			180.983
(XI) Real estate transfer tax	392.273			389.740		
NAV	4.452.634	4.059.297	4.321.032	4.614.985	4.224.384	4.454.358
Aantal aandelen	207.118.066	207.118.066	207.118.066	203.980.363	203.980.363	203.980.363
NAV/aandeel (in euro)	21,5	19,6	20,9	22,6	20,7	21,8

EPRA-kostratio

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

in euro (x 1.000)		H1 2023	FY 2022
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-18.611	-32.837
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-674	-882
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.325	-4.172
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-7.281	-11.705
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-8.330	-16.078
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	675	1.227
V.	Operationele kosten van joint ventures	-199	-499
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	151	283
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.171	2.231
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -16.814	-29.595
IX.	Directe leegstandskosten	280	1.055
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -16.533	-28.540
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	163.580	293.250
	Min nettohuur concessiegronden	-1.094	-1.952
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	2.296	3.857
	Min nettohuur concessiegronden	-127	-200
	Brutohuurinkomsten	C 164.655	294.955
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 10,2%	10,0%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 10,0%	9,7%

EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

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

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

in euro (x 1.000)		30.06.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.367.248	6.351.916
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		131.135	131.286
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-471.695	-624.019
Afgewerkte vastgoedportefeuille		6.026.688	5.859.182
Toelage voor geraamde aankoopkosten		371.285	357.455
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.397.973	6.216.637
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		348.857	329.045
Vastgoedkosten		-17.796	-15.246
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	331.061	313.799
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	331.061	313.799
EPRA NIY	B/A	5,2%	5,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,2%	5,0%

EPRA LTV

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

in euro (x 1.000)	30.06.2023					31.12.2022				
	Proportionele consolidatie					Proportionele consolidatie				
	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
Inclusief:										
Leningen van financiële instellingen	1.640.113	45.327		-92.245	1.593.195	1.426.195	50.435		-88.068	1.388.562
Commercial paper	154.350				154.350	168.850				168.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	807.034				807.034	806.855				806.855
Derivaten voor vreemde valuta	176				176	-2.585				-2.585
Netto (handels)schulden	50.298	6.009		-134	56.173	91.975	2.850		-2.120	92.705
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0				0	0				0
Rekeningen courant (eigenvermogenskenmerken)	0				0	0				0
Exclusief:										
Kas en kasequivalenten	-14.016	-3.497		1.028	-16.485	-8.040	-384		516	-7.908
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-95.138				-95.138	-87.847				-87.847
Netto schulden	A 2.542.818	47.839	0	-91.351	2.499.306	2.395.403	52.901	0	-89.672	2.358.633
Inclusief:										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	6.154.620	118.054		-163.521	6.109.153	6.010.767	102.799		-156.855	5.956.711
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	572			572	8.624	314			8.938
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	151.881	2.652		-5.104	149.429	279.994	17.579		-9.350	288.222
Immateriële activa	1.064	3.128		-1	4.190	860	3.082		-2	3.940
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	4.302				4.302	4.199				4.199
Zonnepanelen	155.618	3.252		-3.247	155.622	160.636	3.269		-3.450	160.455
Totale portefeuille	B 6.467.484	127.657	0	-171.873	6.423.268	6.465.081	127.042	0	-169.658	6.422.465
Loan-to-value	A/B 39,3%				38,9%	37,1%				36,7%

3. Alternative Performance Measures³¹

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 2023	H1 2022
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-137.174	247.398
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-1.504	-55
Latente belasting op portefeuilleresultaat	58.551	-51.261
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-12.347	19.364
Resultaat op de portefeuille	-92.474	215.447
Minderheidsbelangen	2.873	-4.574
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-89.601	210.873

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 2023	H1 2022	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	143.041	134.839	6,1%
Projecten	16.307	7.210	n.r.
Aankopen	6.423	1.364	n.r.
Verkopen	208	495	n.r.
Totaal	165.979	143.908	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-2.296	-2.047	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	163.683	141.860	n.r.

³¹ 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 2023	FY 2022
Financieel resultaat (IFRS)	-40.844	176.642
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.355	-220.091
Geactiveerde intercalaire intresten	-3.738	-5.754
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	1.545	2.780
Overige financiële kosten en opbrengsten	-395	-1.437
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-717	-339
Effectieve financiële lasten	A -23.795	-42.758
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.473.897	2.475.410
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	47.831	40.979
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.521.728	2.105.685
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B 1,9%	2,0%

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

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

in euro (x 1.000)	H1 2023	H1 2022
Financieel resultaat	-40.844	109.276
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	20.355	-130.047
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-20.489	-20.771

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 2023	H1 2022
Vastgoedresultaat (IFRS)	173.335	153.793
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	157.723	140.773
Operationele marge	91,0%	91,5%

Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)	30.06.2023	31.12.2022	
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.757.425	1.317.425	
Financiële schulden aan vaste rentevoet	1.071.085	1.071.328	
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	2.828.510	2.388.753
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.601.498	2.401.901	
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	45.327	49.959	
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.646.825	2.451.859
Hedge ratio	A/B	106,9%	97,4%

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)

	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2022
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.826.254	2.904.761	2.705.896	2.787.834
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	46.549	59.872	107.544	121.396
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	44.265	45.431	40.877	41.493
Totale schuldenlast	A	2.735.279	2.799.297	2.557.315
Totale activa van de balans	7.059.508	7.138.015	7.053.848	7.135.786
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	150.526	150.526	162.196	162.196
Totaal activa	B	6.908.982	6.987.489	6.891.651
Schuldratio	A/B	39,6%	40,1%	37,1%
		37,6%		

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)		30.06.2023	31.12.2022
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.601.498	2.401.901
Kas en kasequivalenten		-14.016	-8.040
Netto financiële schulden	A	2.587.481	2.393.860
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.306.501	6.299.386
Reële waarde van de zonnepanelen		155.618	160.636
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		288.840	304.085
Totale portefeuille	B	6.750.959	6.764.107
Loan-to-value	A/B	38,3%	35,4%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

in euro (x 1.000)		30.06.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.601.498	2.401.901
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-14.016	-8.040
Net debt (IFRS)	A	2.587.481	2.393.860
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	300.434	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		8.357	7.255
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		2.440	1.918
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		3.556	3.375
EBITDA (IFRS)	C	314.787	297.134
Net debt / EBITDA	A/C	8,2x	8,1x

in euro (x 1.000)		30.06.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.646.825	2.451.859
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-17.513	-8.424
Net debt (proportioneel)	A	2.629.311	2.443.435
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-59.650	-106.501
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.660	-1.503
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.568.001	2.335.431
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	300.434	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		8.357	7.255
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		4.006	3.259
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		3.556	3.375
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	316.353	298.474
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		33.159	29.235
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	349.512	327.709
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,3x	7,1x

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

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

4. Verklaringen

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.

11. 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 7 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 290 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



Member of
Dow Jones
Sustainability Indices

Powered by the S&P Global CSA