



# PERSBERICHT

## Geregulementeerde informatie

Vrijdag 22 april 2022



[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

## Tussentijdse verklaring over de periode 01.01.2022 tot 31.03.2022

- EPRA-winst per aandeel van 0,29 euro, een stijging met +20% jaar-op-jaar, mede gedreven door enkele eenmalige opbrengsten
- In het eerste kwartaal van 2022 werd een pakket van circa 100 miljoen euro aan nieuwe investeringen vastgelegd, bovenop de strategische participatie in het Zweedse Catena ten belope van 230 miljoen euro
- Robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille
- Voor 2022 verwacht WDP een EPRA-winst per aandeel van minstens 1,20 euro, een stijging met minimaal 9% tegenover 2021

**Jaarverslag  
2021**

[ONTDEK HET HIER >](#)



## 1. Samenvatting

- **EPRA-winst:** 53,0 miljoen euro over Q1 2022, met name een stijging met 24% in vergelijking met 2021 (42,6 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over Q1 2022 bedraagt 0,29 euro, een stijging met 20% tegenover 0,24 euro in 2021. De sterkere jaar-op-jaar stijging van de EPRA-winst per aandeel van +20% versus de verwachting van minimaal +9% voor het volledige boekjaar is gerelateerd aan de timing van de projectopleveringen en eenmalige opbrengsten.
- **Bezettingsgraad:** blijft hoog, met name 98,6% op 31 maart 2022 (98,5% per 31 december 2021), op basis van een zeer gezonde marktdynamiek. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,7 jaar.
- **Portefeuille:** herwaardering van de portefeuille van 129 miljoen euro of +2% over het eerste kwartaal van 2022, hoofdzakelijk gedreven door een toename van de geschatte markthuurwaarden (+2% kwartaal-op-kwartaal) alsook een beperkte yield shift van -5bps.
- **Balans:** de loan-to-value op 31 maart 2022 bedraagt 36,0% tegenover 36,7% per 31 december 2021, gedreven door een kapitaalverhoging (circa 37 miljoen euro via inbreng in natura), de winstgeneratie (53 miljoen euro) en de herwaardering van de portefeuille (129 miljoen euro). De net debt / EBITDA (adjusted) bedraagt 7,7x. WDP beschikt over een sterke liquiditeitsbuffer van ongeveer 1,3 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen (inclusief de USPP – zie verder).
- **Groeiplan 2022-25:** gedurende het eerste kwartaal van 2022 kon een investeringsvolume van circa 100 miljoen euro worden geïdentificeerd, bestaande uit zowel nieuwe projecten als aankopen van bestaande gebouwen en ter uitbreiding van de grondreserve. WDP verwierf ook een 10%-participatie in het Zweedse Catena, goed voor een investeringsvolume van 230 miljoen euro.
- **Strategisch partnership met Catena:** WDP verwierf deze participatie begin april. Backahill, Catena's voornaamste aandeelhouder, heeft Joost Uwents, CEO van WDP, als achtste bestuurder in de Raad van Bestuur aan Catena's Benoemingscomité voorgedragen. Catena en WDP beogen met deze strategische samenwerking een ruimere geografische spreiding voor hun klanten om zo ook klantenservice te kunnen bieden in de regio's gelegen tussen die waarin beide ondernemingen op dit ogenblik actief zijn en op die manier de goederenstromen van hun klanten te optimaliseren.
- **Nieuwe financiering:** WDP heeft midden april 2022 met succes 500 miljoen euro aan green unsecured notes via US private placement geplaatst. De effectieve rente voor deze bonds met een looptijd van tien jaar bedraagt 1,52% (inclusief pre-hedge). Deze transactie beklemtoont het sterke krediet- en ESG-profiel van de onderneming. De opbrengsten van deze groene obligaties zullen uitsluitend worden gebruikt ter (her)financiering van activa die in aanmerking komen volgens de definitie in het Green Finance Framework van WDP. Deze transactie wordt naar verwachting eind april 2022 afgerond waarbij de financiering midden mei 2022 wordt voorzien.
- **Vooruitzichten 2022:** voor 2022 verwacht WDP een EPRA-winst van minstens 1,20 euro per aandeel (een stijging met minimaal 9% tegenover 2021) (voorheen 1,20 euro per aandeel). Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2022

(uitbetaalbaar in 2023) van minstens 0,96 euro bruto per aandeel. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie alsook de macro-economische implicaties van een wijzigend renteklimaat en de tragische gebeurtenissen in Oekraïne en de daaraan gerelateerde geopolitieke spanningen).

## 2. Operationele activiteiten in de loop van 2022

### PROJECTEN



#### BEZETTINGSGRAAD

**98,6%**



14%  
HUURCONTRACTEN  
DIE EINDIGEN IN 2022

- ☒ 68% verlengd
- ☒ Bevestiging van vertrouwen

#### AFGEWERKT

##### OPPERVLAKTE

**23.000 m²**

#### IN UITVOERING

**948.000 m²**

#### POTENTIEEL

**> 1.500.000 m²**

##### INVESTERING

**19 miljoen euro**

**662 miljoen euro**

##### INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

**6,3%**

**6,3%**

5,8% in West-Europa  
8,0% in Roemenië

##### GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

**10 jaar**

**11 jaar**

#### ACQUISITIES

**10 miljoen euro**



#### HUURINCASSO Q1 2022

**98%** van de huurgelden geïnd



## 2.1. Acquisities en desinvesteringen

### 2.1.1. Aankopen

In de loop van het eerste kwartaal van 2022 konden een aantal acquisities worden geïdentificeerd met een totaal investeringsvolume van circa 10 miljoen euro. Al deze aankopen werden geïdentificeerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

### 2.1.2. Aankopen die in de loop van het eerste kwartaal van 2022 werden geïdentificeerd<sup>1</sup>

#### *Nederland*

##### **'s-Hertogenbosch**

Aankoop van een logistieke site gehuurd door meubelfabrikant Fatboy, goed voor ruim 5.600 m<sup>2</sup> aan bebouwde oppervlakte. Fatboy huurt deze locatie verder voor een periode van vijf jaar.

#### *Roemenië*

##### **Popesti Leordeni**

Grondpotentieel voor circa 65.000 m<sup>2</sup>, gelegen in de regio Boekarest.

### 2.1.3. Verkopen

Momenteel staat een bedrag van 0,5 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

---

<sup>1</sup> Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 29% voor WDPort of Ghent Big Box, 55% voor Luxemburg en 50% voor Duitsland).



## 2.2. Projecten die in het eerste kwartaal van 2022 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – in de loop van het eerste kwartaal van 2022 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van 23.000 m<sup>2</sup>. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%, met een investeringsbedrag van circa 19 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar.

| Locatie |                    | Huurder   | Oplever-<br>datum | Verhuurbare<br>oppervlakte<br>(in m²) | Investering<br>(in miljoen<br>euro) |
|---------|--------------------|-----------|-------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
|         |                    |           |                   |                                       |                                     |
| 2019-23 |                    |           |                   |                                       |                                     |
| BE      | Geel, Hagelberg 12 | Distrilog | 1Q22              | 8.000                                 | 4                                   |
| BE      | Heppignies         | Trafic    | 1Q22              | 2.000                                 | 5                                   |
| BE      |                    |           |                   | 10.000                                | 9                                   |
| 2019-23 |                    |           |                   |                                       |                                     |
| NL      | Breda              | Helmer    | 1Q22              | 13.000                                | 10                                  |
| NL      |                    |           |                   | 13.000                                | 10                                  |
| Totaal  |                    |           |                   | 23.000                                | 19                                  |



## 2.3. Projecten in uitvoering<sup>2</sup>

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 662 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van circa 948.000 m<sup>2</sup>, een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,3%.<sup>3</sup> Deze projecten vormen een mix van nieuwbouwrealisaties voor zowel bestaande als nieuwe klanten. Deze pipeline is 90% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11 jaar.

### 2.3.1. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2022 werden geïdentificeerd

#### Nederland

##### Veghel

Naast het in aanbouw zijnde XXL Pharma Logistics Distribution Centre voor Alloga / Alliance Healthcare wordt een oppervlakte van 16.000 m<sup>2</sup> (een investering van circa 19 miljoen euro) gerealiseerd voor Alliance Healthcare. Deze locatie wordt na oplevering (voorzien in Q3 2023) het hoofdkantoor in Nederland van Alliance Healthcare dat hiervoor intekent op een huurcontract van tien jaar.

##### Breda

WDP zal langs Prinsenhil in Breda een duurzaam en natuurinclusief distributiecentrum ontwikkelen van in totaal ongeveer 25.700 m<sup>2</sup>. Het project zal duurzaam en toekomstgericht worden gerealiseerd, waarbij biodiversiteit, duurzaam bouwen en het welzijn van het toekomstige personeel worden vooropgesteld. WDP voorziet voor deze ontwikkeling een investeringsbudget van circa 20 miljoen euro en oplevering in de loop van het tweede kwartaal van 2024. De commercialisatie van dit nieuwbouwproject is in volle gang.

##### Hasselt

De bestaande WDP-locatie aan de Hanzeweg voor Scania wordt uitgebreid met een oppervlakte van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup> – oplevering voorzien in Q4 2022. Scania tekent hiervoor in op een huurcontract van tien jaar. WDP voorziet een investering van 6 miljoen euro.

#### Roemenië

##### Boekarest – Stefanestii de Jos

Uitbreiding van drie bestaande distributiecentra (in totaal circa 47.000 m<sup>2</sup>) op basis van voorverhuring voor bestaande huurders. WDP gaat uit van een investeringsbudget van circa 34 miljoen euro en een gefaseerde oplevering tussen de zomer van 2022 en het eerste kwartaal van 2023.

<sup>2</sup> Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor Duitsland en 29% voor WDP Port of Ghent Big Box – X<sup>2</sup>O Badkamers / Exterio).

<sup>3</sup> Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,8% in West-Europa en 8,0% in Roemenië.

### Timisoara

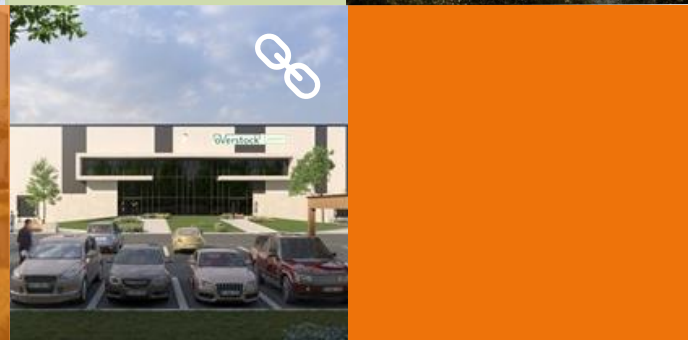
WDP start met de realisatie – goed voor een investering van 7 miljoen euro – van circa 10.000 m<sup>2</sup> aan logistieke opslagruimte op een perceel grond in eigendom naast het WDP-distributiecentrum voor Profi op deze locatie. De oplevering is voorzien in de loop van het derde kwartaal van 2023. Intermodaal logistiek dienstverlener Bulung zal het nieuwbouwmagazijn huren voor een periode van vijf jaar.

### 2.3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering<sup>4</sup>

| Locatie                                           | Huurder                                                   | Voorziene opleverdatum | Verhuurbare oppervlakte (in m²) | Investeringsbudget (in miljoen euro) |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>2019-23</b>                                    |                                                           |                        |                                 |                                      |
| BE Antwerp Region                                 | Fully let                                                 | 4Q23                   | 7.872                           | 11                                   |
| BE Courcelles, rue de Liège 25                    | DHL                                                       | 2Q23                   | 2.885                           | 6                                    |
| BE Flanders                                       | Fully let                                                 | 3Q23                   | 19.200                          | 27                                   |
| BE Gent                                           | Fully let                                                 | 1Q23                   | 17.094                          | 15                                   |
| BE WDPort of Ghent                                | X2O Badkamers / Exterioro                                 | 1Q23                   | 150.000                         | 23                                   |
| <b>BE</b>                                         |                                                           |                        | <b>197.051</b>                  | <b>82</b>                            |
| <b>2019-23</b>                                    |                                                           |                        |                                 |                                      |
| LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)                    | Fully let   multi-tenant                                  | 2Q22                   | 25.000                          | 13                                   |
| LU Contern                                        | DB Schenker + in commercialisation                        | 4Q22                   | 15.000                          | 10                                   |
| <b>LU</b>                                         |                                                           |                        | <b>40.000</b>                   | <b>23</b>                            |
| <b>2019-23</b>                                    |                                                           |                        |                                 |                                      |
| NL Amsterdam, Hornweg                             | Dynalogic                                                 | 3Q22                   | 13.700                          | 11                                   |
| NL Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5           | Fully let                                                 | 3Q22                   | 26.700                          | 24                                   |
| NL Bleiswijk                                      | Mastermate + in commercialisation                         | 2Q22                   | 17.200                          | 13                                   |
| NL Breda                                          | Nassau Sneltransport Breda                                | 2Q22                   | 1.500                           | 3                                    |
| NL Breda, Heilaarstraat 263                       | Lidl                                                      | 2Q23                   | 31.000                          | 22                                   |
| NL Breda, The Bay                                 | Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation | 2Q22                   | 47.860                          | 48                                   |
| NL De Lier, Jogchem van der Houtweg               | De Jong Verpakking                                        | 4Q22                   | 83.000                          | 54                                   |
| NL Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat | In commercialisation                                      | 3Q23                   | 29.500                          | 29                                   |
| NL Oss, Kelteweg                                  | Movianto                                                  | 2Q22                   | 13.500                          | 12                                   |
| NL Veghel                                         | Alloga / Alliance Healthcare                              | 2Q23                   | 71.000                          | 68                                   |
| NL Zoetermeer                                     | Leen Menken Foodservice Logistics                         | 3Q22                   | 6.000                           | 9                                    |
| NL Zuid-Limburg                                   | Fully let                                                 | 1Q23                   | 31.000                          | 24                                   |
| NL Zwolle                                         | wehkamp                                                   | 4Q22                   | 33.000                          | 26                                   |
| NL Zwolle                                         | E-commerce projects                                       | 2Q23                   | 30.000                          | 25                                   |
| <b>2022-25</b>                                    |                                                           |                        |                                 |                                      |
| NL Breda                                          | In commercialisation                                      | 2Q24                   | 25.768                          | 20                                   |
| NL Hasselt                                        | Scania                                                    | 4Q22                   | 7.000                           | 6                                    |
| NL Veghel                                         | Alliance Health Care                                      | 3Q23                   | 16.000                          | 19                                   |
| <b>NL</b>                                         |                                                           |                        | <b>483.728</b>                  | <b>411</b>                           |
| <b>2019-23</b>                                    |                                                           |                        |                                 |                                      |
| RO Buzau                                          | Metro                                                     | 2Q22                   | 3.750                           | 6                                    |
| RO Deva - Calan                                   | Auchan                                                    | 2Q22                   | 25.000                          | 19                                   |
| RO Roman                                          | Profi                                                     | 2Q22                   | 12.000                          | 14                                   |
| RO Slatina                                        | Pirelli                                                   | 1Q23                   | 25.000                          | 15                                   |
| RO Timisoara                                      | Profi                                                     | 2Q22                   | 57.000                          | 38                                   |
| <b>2022-25</b>                                    |                                                           |                        |                                 |                                      |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)             | Fully let                                                 | 4Q22                   | 12.864                          | 9                                    |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)             | Fully let                                                 | 2Q22                   | 4.780                           | 4                                    |
| RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)             | Fully let                                                 | 1Q23                   | 31.402                          | 21                                   |
| RO Timisoara                                      | Bulung                                                    | 3Q23                   | 9.773                           | 7                                    |
| <b>RO</b>                                         |                                                           |                        | <b>181.569</b>                  | <b>133</b>                           |
| <b>2019-23</b>                                    |                                                           |                        |                                 |                                      |
| DE Gelsenkirchen                                  | Dokas / Imperial                                          | 2Q22                   | 46.000                          | 13                                   |
| <b>DE</b>                                         |                                                           |                        | <b>46.000</b>                   | <b>13</b>                            |
| <b>Totaal</b>                                     |                                                           |                        | <b>948.348</b>                  | <b>662</b>                           |

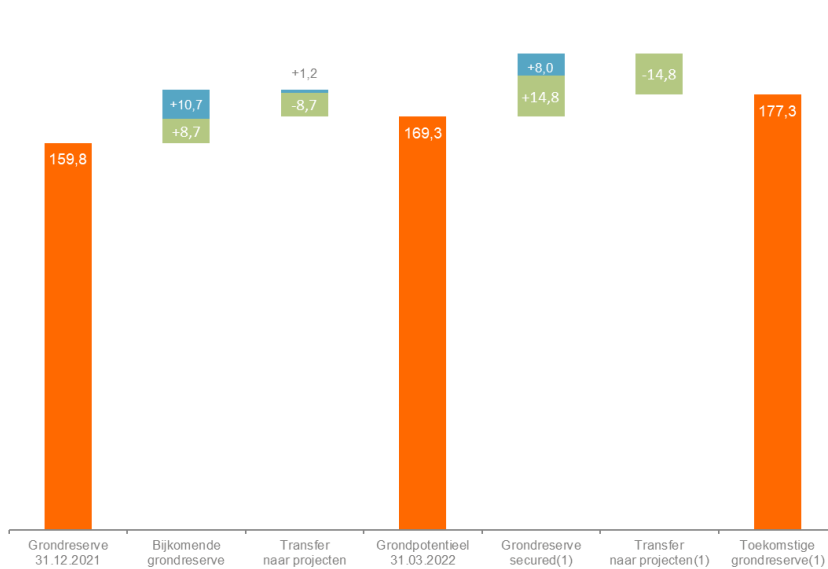
waarvan per 31 maart 2022  
nog 435 miljoen euro  
dient te worden geïnvesteerd.

<sup>4</sup> Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor Duitsland en 29% voor WDPort of Ghent Big Box– X²O Badkamers / Exterioro). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.



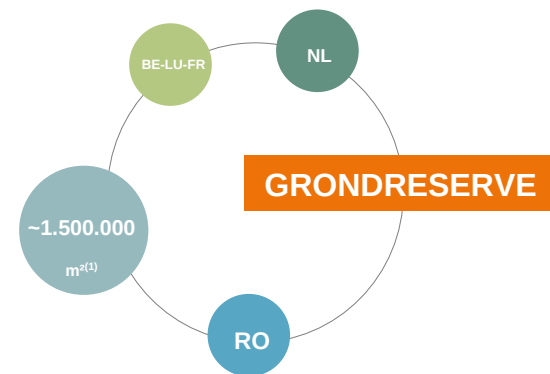
## 2.4. Verder potentieel

### Continue aanvulling van het grondpotentieel



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

(1) Nog niet opgenomen in de balans



(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

## 2.5. Strategisch partnership met Catena<sup>5</sup>

WDP Invest NV, 100% dochteronderneming van WDP, heeft ingeschreven op een directe uitgifte van 4.122.676 aandelen in Catena AB aan een uitgifteprijs van 526,00 Zweedse kroon per aandeel hetgeen heeft geresulteerd in een participatie van 9,09% in Catena. Vervolgens heeft WDP zijn belang verder opgebouwd tot de beoogde 10%. Backahill, Catena's voornaamste aandeelhouder, heeft Joost Uwents, CEO van WDP, als achtste bestuurder in de Raad van Bestuur aan Catena's Benoemingscomité voorgedragen. De totale investeringswaarde bedraagt circa 230 miljoen euro en werd gerealiseerd begin april 2022.

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

Catena is een beursgenoteerde vastgoedonderneming die duurzaam en vanuit een principe van samenwerking efficiënte logistieke gebouwen ontwikkelt en beheert op duurzame wijze. Zijn locaties zijn strategisch gelegen ter

**CATENA**

<sup>5</sup> Zie [persbericht](#) van 29 maart 2022.

belevering van de grootste Scandinavische steden en zijn aangepast aan de goederenstromen van vandaag en in de toekomst. Catena beoogt steeds een sterke kasstroomgeneratie via zijn operationele activiteiten met het oog op duurzame groei en rendement. Zijn vastgoedportefeuille had een totale waarde van 23.400,0 miljoen Zweedse kroon (circa 2,3 miljard euro) per 31 december 2021. Catena noteert op NASDAQ Stockholm als Large Cap met een totale marktkapitalisatie van ongeveer 22 miljard Zweedse kroon (circa 2,2 miljard euro).

### 3. Waardecreatie en ESG

#### 3.1. Waardecreatie volgens duidelijke pijlers

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



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

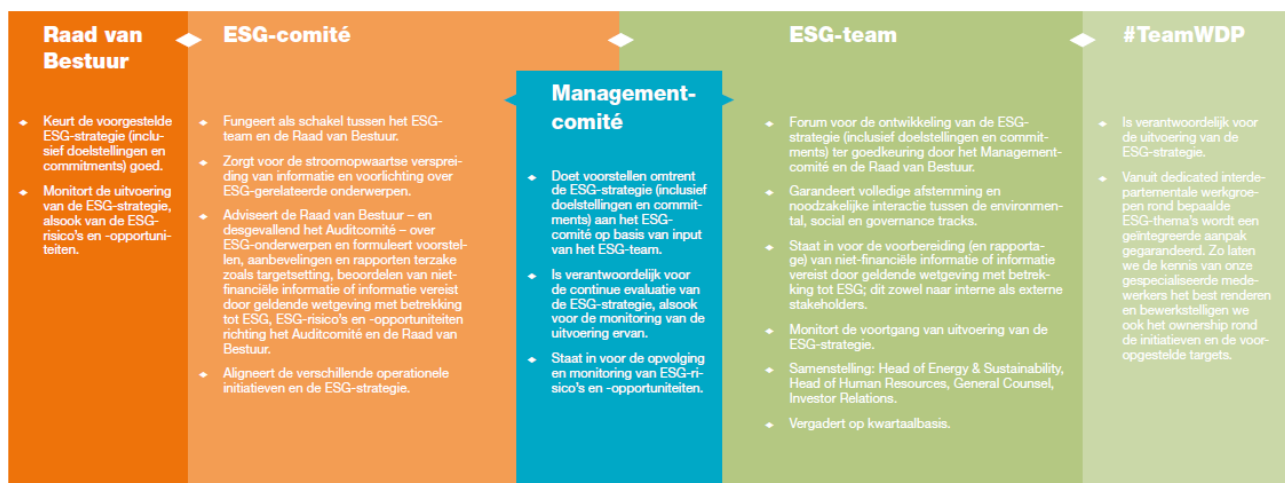
#### 3.2. ESG binnen de Vennootschap en governancestructuur

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

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

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

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



### 3.3. ESG in de loop van het eerste kwartaal van 2022

#### 3.3.1. WDP Climate Action Plan



[Download het volledige plan](#)

Het WDP Climate Action Plan stippelt het ambitieuze pad uit dat WDP zal volgen richting net-zero doorheen zijn volledige waardeketen (scope 1, 2 en 3) tegen 2050, rekening houdende met een 1,5°C-scenario en de ambitieuze doelstellingen van de EU Green Deal. Dit plan biedt een duidelijk kader met oog voor zowel klimaatrisico's als business opportuniteiten.

We streven naar maximale impact samen met al onze stakeholders. Onze doelstellingen beperken zich dan ook niet louter tot onze eigen bedrijfsactiviteiten. We wensen immers dat onze vastgoedportefeuille - WDP's core product - doorheen zijn volledige cyclus en dus overheen onze waardeketen koolstofvrij wordt (vanaf de ontwikkeling, doorheen de operationele fase van het gebouw tot einde levensduur), in nauwe samenwerking met onze leveranciers en klanten.

**M.A.D.E. for future**, de inzet van dit klimaatactieplan, is duidelijk gelinkt aan de bedrijfsactiviteiten core business van WDP, met name **Material use**, **Adaptation**, **Decarbonisation** en **Electrification** en ligt aan de basis voor de uitrol van drie tracks met elk duidelijke, ambitieuze en transparante doelstellingen: **WDP Energy** inzake energie-efficiëntie en



**M.A.D.E.**

**FOR**

**FUTURE**

productie van hernieuwbare energie, **WDP Decarb+** inzake CO<sub>2</sub>-vermindering en **WDP Green** met het oog op groene financiering en green certified warehouses.

|                                                                                                         |                                                                                                                                                        | KPI Targets                      |                                                | in 2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|---------|
| <br><b>WDP Energy</b>  | <b>Uw energiedienstverlener</b><br>Toonaangevende rol in transitie naar hernieuwbare energie en optimaal gebruik                                       | <b>100%</b><br>tegen 2023        | WDP electricity procurement green <sup>6</sup> | 56%     |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                        | <b>250 MWp</b><br>tegen 2025     | Renewable energy capacity                      | 95 MWp  |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                        | <b>100%</b><br>tegen 2025/30     | Energy monitoring system <sup>7</sup>          | 73%     |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                        |                                  | LED coverage <sup>10</sup>                     | 40%     |
| <br><b>WDP Decarb+</b> | <b>Kleinere ecologische voetafdruk</b><br>Vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en de milieu-impact naar net zero (scope 1, 2, 3) tegen 2050 | <b>Net-zero</b><br>tegen 2025/30 | Scope 1 en 2 <sup>8</sup>                      |         |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                        | <b>Net-zero</b><br>tegen 2040    | Scope 3 leased assets (downstream)             |         |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                        | <b>Net-zero</b><br>tegen 2050    | Scope 3 capital goods (upstream)               |         |
| <br><b>WDP Green</b> | <b>Een duurzaam &amp; futureproof WDP</b><br>Integratie van duurzaamheid in de ontwikkeling, financiering en activiteiten van de Groep                 | <b>TCFD</b><br>tegen 2024        | Adoption of recommendations <sup>9</sup>       |         |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                        | <b>&gt;75%</b><br>tegen 2025     | Green certified assets                         | 29%     |
|                                                                                                         |                                                                                                                                                        | <b>&gt;75%</b><br>tegen 2025     | Green financing                                | 36%     |

### 3.3.2. Green Finance Framework

Het WDP Green Finance Framework werd recent geactualiseerd. Dit framework biedt WDP de mogelijkheid om groene projecten te financieren en/of herfinancieren die in aanmerking komen binnen de categorieën Green Buildings, Renewable Energy, Energy Efficiency en Clean Transportation. WDP ontving vanwege het onafhankelijke onderzoeksinstituut CICERO Shades of Green een second opinion over zijn framework. Op grond van de algemene beoordeling van de projecten die zullen worden gefinancierd en overwegingen aangaande governance en transparantie, classificeerde CICERO het Green Finance Framework van WDP als Medium Green Shading en kende het de

<sup>6</sup> Voor wat betreft de contracten die WDP in eigen beheer heeft.

<sup>7</sup> Voor relevante gebouwen. 100% coverage in 2025 voor energy monitoring en in 2030 voor LED.

<sup>8</sup> Scope 1 en 2 net-zero target tegen 2025 voor de corporate offices en tegen 2030 voor het car park.

<sup>9</sup> Compliance met TCFD in 2024 (jaarverslag 2023). Voor wat betreft de andere benchmarks en ratings: zie 3.4 ESG-rapportage via erkende internationale standaarden en ESG-rating agentschappen.

governancescore Excellent toe (ten opzichte van de classificatie Light Green en de governancescore Good in 2020). De obligaties via US private placement werden in het kader van dit Green Finance Framework in april 2022 uitgegeven.<sup>10</sup>

### 3.3.3. #WeCare

De oorlog in Oekraïne laat niemand onberoerd. WDP-groep heeft dan ook beslist om de opbrengst van de goededoelenacties die in 2022 zullen worden georganiseerd in zowel België, Nederland en Roemenië te schenken aan initiatieven die de Oekraïense vluchtelingen ondersteunen. Gezien de geografische nabijheid van Oekraïne, gaat onze steun in de eerste plaats naar twee organisaties in Roemenië, waaraan een financiële donatie zal worden gedaan. Intussen worden ook, op aangeven van #WeCare BE, #WeCare NL en #WeCare RO, materiële en andere financiële acties binnen het team ingepland.

### 3.4. ESG-benchmark performance

|                   |                                                                                                                                 | 2019                   | Score                           | Ambitie                           |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Standards         |                                              | Gold                   | Gold<br>2021                    | Gold                              |
|                   |                                                                                                                                 |                        |                                 |                                   |
| Corporate ratings |  <b>MSCI</b>                                 | BB<br>Dec 2018         | A<br>2022                       | A<br>2023 ev.                     |
|                   |  <b>ISS ESG</b>                              | Not Prime D+           | Not Prime C-<br>2021            | Prime C<br>2023 ev.               |
|                   |  <b>CDP</b><br>DRIVING SUSTAINABLE ECONOMIES | -                      | -                               | Eerste<br>deelname<br>2022        |
| Index             |  <b>Dow Jones<br/>Sustainability Indexes</b> | First<br>participation | Inclusie DJSI<br>Europe<br>2021 | Inclusie DJSI<br>Europe<br>behoud |

<sup>10</sup> Zie [persbericht](#) van 14 april 2022.

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





## 4. Financiële resultaten

---

**53,0** miljoen euro  
EPRA-winst

+24%

**0,29** euro  
EPRA-winst  
per aandeel

+20%

**6,3** miljard euro  
Reële waarde van de  
vastgoedportefeuille

**98,6**%  
Bezettingsgraad

**5,7** jaar  
Gemiddelde looptijd  
van de huurcontracten

**92,4**%  
Operationele  
marge

**2,0**%  
Like-for-like huurgroei

**21,1** euro  
EPRA NTA per aandeel

#### 4.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

##### Geconsolideerde kerncijfers

|                                                                                                    | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Operationeel</b>                                                                                |            |            |
| Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)                 | 6.309,8    | 6.054,3    |
| Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)                                       | 5,2        | 5,2        |
| Nettohuurrendement (EPRA) (in %)                                                                   | 4,6        | 4,7        |
| Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>2</sup> (in jaren)           | 5,7        | 5,8        |
| Bezettingsgraad <sup>3</sup> (in %)                                                                | 98,6       | 98,5       |
| Like-for-like huurgroei (in %)♦                                                                    | 2,0        | 1,4        |
| Operationele marge <sup>4</sup> (in %)♦                                                            | 92,4       | 90,4       |
| <b>Financieel</b>                                                                                  | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
| Loan-to-value (in %)♦                                                                              | 36,0       | 36,7       |
| Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)                                                | 37,5       | 38,1       |
| Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦                                                               | 7,7        | 7,9        |
| Interest Coverage Ratio <sup>5</sup> (in x)                                                        | 5,9        | 5,6        |
| Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦                                                            | 1,9        | 2,0        |
| Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)                                     | 4,5        | 4,5        |
| Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)                   | 4,5        | 4,6        |
| Hedge ratio (in %)♦                                                                                | 85,3       | 82,9       |
| Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>6</sup> (in jaren)                                 | 6,4        | 6,3        |
| <b>Resultaat (in miljoen euro)</b>                                                                 | 31.03.2022 | 31.03.2021 |
| Vastgoedresultaat                                                                                  | 71,8       | 60,8       |
| Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)                                     | 66,3       | 54,9       |
| Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦      | -10,1      | -10,5      |
| EPRA-winst♦                                                                                        | 53,0       | 42,6       |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦                   | 98,9       | 92,4       |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep                        | 74,3       | 24,5       |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep | -1,7       | 1,0        |
| Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep                                                              | 224,4      | 160,5      |
| <b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>                                                              | 31.03.2022 | 31.03.2021 |
| EPRA-winst♦                                                                                        | 0,29       | 0,24       |
| Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦                   | 0,53       | 0,52       |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep                        | 0,40       | 0,14       |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep                                    | -0,01      | 0,01       |
| Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep                                                              | 1,21       | 0,90       |
| IFRS NAV <sup>7</sup>                                                                              | 20,7       | 15,0       |
| EPRA NTA♦                                                                                          | 21,1       | 15,7       |
| EPRA NRV♦                                                                                          | 22,8       | 17,1       |
| EPRA NDV♦                                                                                          | 20,7       | 14,9       |

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

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

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

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

4. Op basis van een vergelijking Q1 2022 tegenover Q1 2021.

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

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

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

## EPRA-kernprestatie-indicatoren

|                                                        | 31.03.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| EPRA NTA (in euro per aandeel)                         | 21,1       | 20,1       |
| EPRA NRV (in euro per aandeel)                         | 22,8       | 21,7       |
| EPRA NDV (in euro per aandeel)                         | 20,7       | 19,0       |
| EPRA Net Initial Yield (in %)                          | 4,6        | 4,7        |
| EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)                | 4,6        | 4,7        |
| EPRA-leegstand (in %)                                  | 1,4        | 1,5        |
| EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %) | 8,6        | 10,5       |
| EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %) | 8,3        | 10,2       |

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

### 4.2. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2022 (analytisch schema)

#### 4.2.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 71,8 miljoen euro over Q1 2022, een stijging met 18,2% tegenover vorig jaar (60,8 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2021-22, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 2,0%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 3,6 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 2,8 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten omwille van een hoger geïnstalleerd vermogen en hogere inkomsten op organische basis op basis van hogere elektriciteitsprijzen.

De andere bedrijfsopbrengsten en -kosten omvatten enkele niet-recurrente opbrengsten voor een bedrag van circa 2 miljoen euro.

## Brutohuurinkomsten per land

| (in euro x 1.000)                                         | België        | Nederland     | Frankrijk    | Roemenië      | Totaal<br>IFRS | Luxemburg <sup>1</sup> | Duitsland <sup>1</sup> |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|------------------------|------------------------|
| I. Huurinkomsten                                          | 21.814        | 32.097        | 1.805        | 14.571        | 70.287         | 736                    | 227                    |
| III. Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>            | 26            | 97            | -135         | -34           | -48            | -5                     | 0                      |
| <b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b> | <b>21.839</b> | <b>32.193</b> | <b>1.670</b> | <b>14.537</b> | <b>70.239</b>  | <b>731</b>             | <b>227</b>             |

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

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

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

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 66,3 miljoen euro over Q1 2022, een stijging met 20,7% tegenover dezelfde periode vorig jaar (54,9 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 5,5 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2022, een lichte daling jaar-op-jaar, op basis van een onderliggende stijging in lijn met de groei van de portefeuille, gecompenseerd door de recuperatie van een belasting uit vorig boekjaar. De operationele marge blijft hoog op 92,4%.

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) bedraagt -10,1 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2022, een beperkte daling met -4,1% tegenover vorig jaar (-10,5 miljoen euro), ondanks een lichte toename van de financiële schulden aangezien de investeringen in 2021 voornamelijk gefinancierd werden via nieuw eigen vermogen. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -0,7 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.245,0 miljoen euro per 31 maart 2022 ten opzichte van 2.193,7 miljoen euro eind vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 1,9% over Q1 2022, een daling tegenover dezelfde periode in 2021 (2,1%).

### 4.2.4. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over Q1 2022 bedraagt 53,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 24,5% tegenover het resultaat van 42,6 miljoen euro in 2021. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 20,3% gestegen tot 0,29 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 3,4%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2021-22 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië, alsook aan enkele eenmalige opbrengsten en de recuperatie van een belasting (zie 4.2.1. *Vastgoedresultaat* en 4.2.2. *Operationeel resultaat (vóór resultaat op de portefeuille)*). Omwille van deze eenmalige opbrengsten alsook de timing van de oplevering van de projecten (die een gunstige

vergelijkingsbasis geeft voor Q1 2022), is de jaar-op-jaar stijging van +20,3% niet in lijn met de tendens van minimaal +9% verwacht voor het volledige boekjaar.

#### 4.2.5. Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<sup>9</sup>

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over Q1 2022 bedraagt +98,9 miljoen euro of +0,53 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +92,4 miljoen euro of +0,52 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+23,5 miljoen euro), Nederland (+68,1 miljoen euro), Frankrijk (+5,2 miljoen euro), Roemenië (+0,6 miljoen euro), Duitsland (+0,0 miljoen euro) en Luxemburg (+1,4 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 128,7 miljoen euro, een stijging met +2% gedurende het kwartaal. Deze herwaardering wordt voornamelijk gedreven door een toename van de geschatte markthuurwaarden (+2% kwartaal-op-kwartaal) en beperkte yield shift in de bestaande portefeuille (-5bps gedurende Q1 2022).

#### 4.2.6. Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep<sup>9</sup>

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep<sup>11</sup> bedragen 74,3 miljoen euro of 0,40 euro per aandeel over Q1 2022 (tegenover 24,5 miljoen euro of 0,14 euro per aandeel in 2021). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 maart 2022 als gevolg van de sterke stijging van de langetermijnrentestvoeten in de loop van Q1 2022.

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

#### 4.2.7. Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<sup>9</sup>

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 -1,7 miljoen euro. Omdat deze impact een non-cash en niet-gerealiseerd item betreft, wordt deze in de analytische voorstelling van de resultaten uit het operationeel resultaat gelicht en afzonderlijk weergegeven in de resultatenrekening.

<sup>11</sup> 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.

#### 4.2.8. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep<sup>9</sup>

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 Q1 2022 van 224,4 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 160,5 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 224,4 miljoen euro en de EPRA-winst van 53,0 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardestijging van de portefeuille en de positieve variatie van de reële waarde van de rente-indekkingsinstrumenten.

Bij het opstellen van de resultatenrekening werd vanaf 1 januari 2021 rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de huidige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht bij de publicatie van de jaarresultaten 2020.<sup>12</sup>

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over Q1 2022 van 28,4 miljoen euro via een latente belasting op portefeuilleresultaat.

WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe van voorzichtigheid. Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, zal de vennootschap immers als FBI zijn belastingaangifte blijven indienen. Bovendien werden met de bevoegde autoriteiten in Nederland recent een aantal belangrijke stappen gezet met betrekking tot behoud van het FBI-regime, echter hierover bestaat nog geen zekerheid.

### 4.3. Toelichting bij de balans per 31 maart 2022

#### 4.3.1. Vastgoedportefeuille<sup>13</sup>

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value<sup>14</sup>) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2022 6.149,6 miljoen euro tegenover 5.894,5 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>15</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.309,8 miljoen euro in vergelijking met 6.054,3 miljoen euro eind 2021.

Deze waarde van 6.309,8 miljoen euro omvat voor 5.677,1 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).<sup>16</sup> De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 303,2 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over strategische grondreserves met een reële waarde van 169,3 miljoen

<sup>12</sup> Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

<sup>13</sup> Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in WDPort of Ghent Big Box (29%), Luxembourg (55%) en Duitsland (50%) weergegeven.

<sup>14</sup> Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

<sup>15</sup> De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

<sup>16</sup> Inclusief een gebruiksrecht van 63 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

euro, goed voor een ontwikkelingspotentieel van circa 1,5 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 maart 2022 gewaardeerd tegen een fair value van 160,3 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,2%<sup>17</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,1%.

### Statistieken portefeuille per land

|                                                                    | België    | Nederland | Frankrijk | Luxemburg | Roemenië  | Duitsland | Totaal     |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Aantal verhuurbare sites                                           | 87        | 105       | 7         | 4         | 60        | 1         | 264        |
| Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )                 | 2.136.043 | 2.432.413 | 192.675   | 54.541    | 1.251.158 | 6.287     | 6.073.118  |
| Grond (in m <sup>2</sup> )                                         | 4.127.235 | 4.690.711 | 464.891   | 91.607    | 5.954.126 | 52.888    | 15.381.458 |
| Fair value (in miljoen euro)                                       | 1.971,8   | 2.961,9   | 180,6     | 72,3      | 936,1     | 26,8      | 6.149,6    |
| % van de totale fair value                                         | 32%       | 48%       | 3%        | 1%        | 15%       | 0%        | 100%       |
| % variatie in de fair value (YTD)                                  | 1,3%      | 3,3%      | 2,9%      | 2,5%      | 0,2%      | 0,1%      | 2,1%       |
| Leegstand (EPRA) <sup>12</sup>                                     | 2,5%      | 1,0%      | 1,9%      | 1,2%      | 0,3%      | 0,0%      | 1,4%       |
| Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) <sup>2</sup> | 5,0       | 5,6       | 3,3       | 8,1       | 6,4       | 3,7       | 5,5        |
| WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>                                | 4,8%      | 4,8%      | 4,2%      | 5,4%      | 7,4%      | 5,9%      | 5,2%       |
| Effect leegstand                                                   | -0,1%     | -0,1%     | -0,1%     | -0,1%     | 0,0%      | 0,0%      | -0,1%      |
| Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)                 | -0,2%     | -0,3%     | -0,1%     | -0,4%     | -0,3%     | 0,0%      | -0,3%      |
| Aanpassingen voor overdrachtskosten                                | -0,1%     | -0,3%     | -0,2%     | -0,3%     | -0,1%     | -0,4%     | -0,2%      |
| EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>                     | 4,4%      | 4,2%      | 3,9%      | 4,6%      | 7,0%      | 5,5%      | 4,6%       |

1 Financiële prestatie-indicator berekend volgens de Best Practices Recommendations van EPRA (European Public Real Estate Association). Zie ook [www.epra.com](http://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).

#### 4.3.2. NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 21,1 euro per 31 maart 2022. Dit betekent een stijging van 1,0 euro tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2021 als gevolg van de winstgeneratie (+), een kapitaalverhoging (+) en de herwaardering van de portefeuille (+). De IFRS NAV per aandeel<sup>18</sup> bedraagt 20,7 euro op 31 maart 2022 tegenover 19,0 euro per 31 december 2021.

<sup>17</sup> 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).

<sup>18</sup> De IFRS NAV wordt berekend als het eigen vermogen conform IFRS gedeeld door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde conform de GVV-wetgeving.

## 5. Beheer van financiële middelen

### LOAN-TO-VALUE

**36,0%**



### 100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

- ☑ 100% herfinanciering tot minstens eind 2024 gecovered
- ☑ 100% CAPEX 2022-23 gecovered
- ☑ 100% commercial paper gecovered

### SCHULDGRAAD

**7,7x**  
Net debt / EBITDA (adjusted)

**5,9x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITEIT

**~1,3 miljard euro**  
onbenutte kredietfaciliteiten

**1,80%**  
Kost van de schulden



### LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

**4,5 jaar**

Looptijd van de schulden

**85%**

Hedge ratio

**6,4 jaar**

Looptijd indekkingen

### GREEN FINANCING

**1,0 miljard euro**

40% van de uitstaande financiering



## 5.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn licht toegenomen tot 2.245,0 miljoen euro per 31 maart 2022 ten opzichte van 2.193,7 miljoen euro per eind december 2021. Immers, de ruim 400 miljoen euro aan investeringen in 2021 werden hoofdzakelijk gefinancierd via nieuw eigen vermogen. De kortlopende financiële schulden van 405,5 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (200,0 miljoen euro), kortetermijn straight loans (3,4 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (202,1 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 6.106,2 miljoen euro per 31 december 2021 naar 6.481,0 miljoen euro per 31 maart 2022. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 37,5% per 31 maart 2022, ten opzichte van 38,1% per 31 december 2021, gedreven door een kapitaalverhoging (circa 37 miljoen euro via inbreng in natura), de EPRA-winstgeneratie (53 miljoen euro) en de herwaardering van de portefeuille (129 miljoen euro). De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille<sup>19</sup>, bedraagt 36,0% per 31 maart 2022, ten opzichte van 36,7% per 31 december 2021.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2022 bedraagt 4,5 jaar<sup>20</sup> en de gewogen gemiddelde looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen lijnen bedraagt 4,5 jaar. Eind 2021 was dit respectievelijk 4,5 en 4,6 jaar.

Het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn bedraagt ongeveer 1,3 miljard euro<sup>21</sup>. Hiermee kan WDP zijn verplichtingen tot minstens eind 2024 nakomen, met name de projecten in uitvoering en geplande aankopen (waarvan per 31 maart 2022 nog 470 miljoen euro<sup>22</sup> diende te worden geïnvesteerd, plus 230 miljoen voor de participatie in Catena) en de vervaldagen van de langetermijnschulden (circa 370 miljoen euro). Bovendien is er de jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2022-23 (gecombineerd 114 miljoen euro in 2021).

De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 1,9% in Q1 2022. De Interest Coverage Ratio<sup>23</sup> is gelijk aan 5,9x voor dezelfde periode tegenover 5,6x voor het volledige boekjaar 2021. De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 85% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,4 jaar.

## 5.2. Financieringsstrategie in de loop van 2022

- Kapitaalverhoging via inbreng in natura voor 37 miljoen euro<sup>24</sup>

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

<sup>19</sup> Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

<sup>20</sup> Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

<sup>21</sup> Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma. Met inbegrip van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement aangekondigd na balansdatum.

<sup>22</sup> Per 31 maart 2022 diende nog een bedrag van 435 miljoen euro te worden geïnvesteerd betreffende de projecten in uitvoering. Het saldo van 35 miljoen euro betreft aankopen die werden aangekondigd per 31 december 2021.

<sup>23</sup> Gedefinieerd als operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) gedeeld door intrestkosten min geïnde intresten en dividenden min vergoeding voor financiële leasings en soortgelijke.

<sup>24</sup> Zie [persbericht](#) van 10 maart 2022.

- Plaatsing van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement<sup>25</sup>

WDP heeft met succes 500 miljoen euro aan green unsecured notes via US private placement bij 8 internationale beleggers geplaatst. Deze transactie beklemtoont het sterke krediet- en ESG-profiel van de onderneming. De effectieve rente voor de Vennootschap voor deze bonds met een looptijd van tien jaar betreft 1,52% (inclusief pre-hedge). De opbrengsten van deze green bonds zullen uitsluitend worden gebruikt ter (her)financiering van activa die in aanmerking komen volgens de definitie in het Green Finance Framework van WDP. Deze transactie wordt naar verwachting eind april 2022 afgerond waarbij de financiering midden mei 2022 wordt voorzien.

---

<sup>25</sup> Zie [persbericht](#) van 14 april 2022.

## 6. Vooruitzichten

### 6.1. Vooruitzichten 2022

WDP verwacht een EPRA-winst per aandeel voor 2022 van minstens 1,20 euro (voorheen 1,20 euro), een stijging met minimaal 9% tegenover 2021. Op basis van deze vooruitzichten heeft WDP de intentie om voor 2022, betaalbaar in 2023, een brutodividend voorop te stellen van minstens 0,96 euro, een vergelijkbare stijging gebaseerd op een lage uitkeringsgraad van 80%.

#### *Onderliggende assumpties*

- Sterke impact via de groei van de portefeuille in 2021-22 hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten, waarbij de inning van de huur een regulier en consistent patroon volgt: momenteel heeft WDP 98% van de huurgelden van Q1 2022 ontvangen. Van de vervallen huurfacturen van april 2022 (voor de maandhuren) en het tweede kwartaal van 2022 (voor de kwartaalhuren) heeft WDP reeds 85% geïnd.
- Fiscale provisie indien WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, dit ingegeven uit voorzichtigheid gelet op de huidige belangrijke onzekerheid gecreëerd door het intrekken van de fiscale ruling vanaf 1 januari 2021 door de Nederlandse fiscus.<sup>26</sup>
- Een loan-to-value die – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – onder 40% blijft per einde 2022 en een gemiddelde kost van de schulden van 1,8%.

#### *Macro-economische en geopolitieke situatie*

- De oorlog in Oekraïne heeft, in combinatie met een stijgende rente omwille van inflatie, geleid tot verhoogde marktvolatiliteit en onzekerheid rond de macro-economische en geopolitieke vooruitzichten.
- Wat betreft Roemenië ziet WDP, ondanks zijn geografische ligging nabij Oekraïne, een blijvende vraag, welke naar verwachting zal worden versterkt omwille van zijn geopolitieke, strategisch belangrijke ligging als EU-land (en toegangspoort tot Zuidoost Europa) en NAVO-lidmaatschap.
- Op korte termijn ziet WDP voor nieuwe projecten een verhoogde prijsdruk en langere levertermijn voor de bouwmaterialen.
- Tevens zal het belang van logistiek enkel verder toenemen door een versterkte regionalisering en aanhoudende noodzakelijke investeringen in supply chain, wat naar verwachting opwaartse druk zal zetten op de markthuren gezien ook de schaarste van nieuwe gronden.
- Daarnaast zal de huidige energiecrisis eveneens leiden tot een versnelde energietransitie wat opportuniteiten biedt in de uitvoering van het WDP Climate Action Plan.

<sup>26</sup> Zie ook [persbericht](#) van 29 januari 2021.

Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie alsook de macro-economische implicaties van een wijzigend renteklimaat en de tragische gebeurtenissen in Oekraïne en de daaraan gerelateerde geopolitieke spanningen).

## 6.2. Groeiplan 2022-25

### 6.2.1. Focus op rendabele groei

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

**GROWTH**

**FOR**

**FUTURE**

### 6.2.2. Sterke drivers voor winstgroei

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

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

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

#### Structurele groei

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

#### Waardecreatie binnen de bestaande portefeuille

- Verdere differentiatie inzake klantgerichtheid en een hoogwaardige portfolio, ondersteund door technologie, energie en duurzaamheid.

- Toenemende grondschaarste leidt tot opwaartse druk op de markthuren.
- Goed gepositioneerd om hoge(re) inflatie op te vangen door CPI-gelinkte huur.
- Huurherzieningspotentieel op middellange termijn, met een commerciële benadering.
- Verdere verbreding van diensten zoals upgrades, innovatie en investeringen in duurzaamheid, proptech etc.

### Klimaat als opportuniteit

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

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

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

WDP houdt bovendien rekening met volgende assumpties en onderliggende hypothesen:

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

Dit nieuwe groeiplan 2022-25 is eveneens gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie alsook de macro-economische implicaties van een wijzigend renteklimaat en de tragische gebeurtenissen in Oekraïne en de daaraan gerelateerde geopolitieke spanningen).

## 7. Financiële agenda

---

|                 |                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------|
| 27 april 2022   | Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2021 |
| 28 april 2022   | Ex-date dividend 2021                                  |
| 29 april 2022   | Record date dividend 2021                              |
| 18 mei 2022     | Payment date dividend 2022                             |
| 29 juli 2022    | Bekendmaking resultaten HY 2022                        |
| 19 oktober 2022 | Bekendmaking resultaten Q3 2022                        |
| 27 januari 2023 | Bekendmaking jaarresultaten 2022                       |
| 26 april 2023   | Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2022 |

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

## 8. Buitengewone Algemene Vergadering en jaarlijkse Algemene Vergadering van 27 april 2022

---

WDP verwijst naar de oproeping tot de Buitengewone Algemene Vergadering en de jaarlijkse Algemene Vergadering van 27 april 2022, zoals bezorgd aan de aandeelhouders op naam en zoals verschenen in het Belgisch Staatsblad en De Standaard op 28 maart 2022 en beschikbaar op de [website](#) van de Vennootschap. De vergaderingen worden gehouden op woensdag 27 april 2022 om 9.30u (Buitengewone Algemene Vergadering) en om 10u (jaarlijkse Algemene Vergadering) in de kantoren van de Vennootschap te Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem (Meise).

## 9. Financieel overzicht – Kerncijfers 31 maart 2022 – analytisch (resultaten en balans)

### Resultatenrekening

| (in euro x 1.000)                                                                        | Q1 2022        | Q1 2021        | Δ y/y (abs.)  | Δ y/y (%)    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| <b>Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten</b>                                   | 70.239         | 61.246         | 8.993         | 14,7%        |
| Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten                                   | 0              | 220            | -220          | n.r.         |
| Opbrengsten van zonne-energie                                                            | 3.624          | 2.812          | 812           | 28,9%        |
| Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten                                                       | -2.037         | -3.526         | 1.489         | n.r.         |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                 | <b>71.826</b>  | <b>60.752</b>  | <b>11.074</b> | <b>18,2%</b> |
| Vastgoedkosten                                                                           | -3.279         | -2.195         | -1.084        | 49,4%        |
| Algemene kosten van de vennootschap                                                      | -2.209         | -3.613         | 1.403         | -38,8%       |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>                    | <b>66.338</b>  | <b>54.945</b>  | <b>11.393</b> | <b>20,7%</b> |
| Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) | -10.071        | -10.506        | 435           | -4,1%        |
| Belastingen op EPRA-winst                                                                | -2.053         | -1.347         | -705          | n.r.         |
| Latente belastingen op EPRA-winst                                                        | 0              | 0              | 0             | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | 463            | 535            | -72           | n.r.         |
| Minderheidsbelangen                                                                      | -1.679         | -1.041         | -638          | 61,3%        |
| <b>EPRA-winst</b>                                                                        | <b>52.998</b>  | <b>42.585</b>  | <b>10.413</b> | <b>24,5%</b> |
| Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)                            | 126.419        | 109.059        | 17.360        | n.r.         |
| Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)                                           | -55            | -39            | -15           | n.r.         |
| Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)                                       | -29.182        | -18.665        | -10.517       | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | 1.788          | 1.926          | -138          | n.r.         |
| <b>Resultaat op de portefeuille</b>                                                      | <b>98.971</b>  | <b>92.281</b>  | <b>6.690</b>  | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | -109           | 140            | -249          | n.r.         |
| <b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>                                      | <b>98.862</b>  | <b>92.421</b>  | <b>6.441</b>  | <b>n.r.</b>  |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten                              | 74.268         | 24.505         | 49.763        | n.r.         |
| <b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>                       | <b>74.268</b>  | <b>24.505</b>  | <b>49.763</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 0              | 0              | 0             | n.r.         |
| <b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep</b>       | <b>74.268</b>  | <b>24.505</b>  | <b>49.763</b> | <b>n.r.</b>  |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                          | -1.702         | 1.372          | -3.074        | n.r.         |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures             | 0              | 0              | 0             | n.r.         |
| <b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>                                   | <b>-1.702</b>  | <b>1.372</b>   | <b>-3.074</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | 19             | -406           | 426           | n.r.         |
| <b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>                  | <b>-1.683</b>  | <b>965</b>     | <b>-2.648</b> | <b>n.r.</b>  |
| <b>Nettoresultaat (IFRS)</b>                                                             | <b>226.215</b> | <b>161.784</b> | <b>64.431</b> | <b>n.r.</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                                      | -1.769         | -1.308         | -462          | n.r.         |
| <b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>                                             | <b>224.445</b> | <b>160.476</b> | <b>63.969</b> | <b>n.r.</b>  |

## Kernratio's

| (in euro per aandeel)                                                                    | Q1 2022     | Q1 2021     | Δ y/y (abs.) | Δ y/y (%) |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------|-----------|
| EPRA-winst <sup>1</sup>                                                                  | 0,29        | 0,24        | 0,05         | 20,3%     |
| Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>                                | 0,53        | 0,52        | 0,02         | n.r.      |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup> | 0,40        | 0,14        | 0,26         | n.r.      |
| Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>             | -0,01       | 0,01        | -0,01        | n.r.      |
| Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>                                       | 1,21        | 0,90        | 0,32         | n.r.      |
| EPRA-winst <sup>2</sup>                                                                  | 0,29        | 0,23        | 0,05         | 21,8%     |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                                                        | 185.042.644 | 178.875.876 | 6.166.768    | 3,4%      |
| Aantal dividendgerechtigde aandelen                                                      | 185.931.267 | 181.900.449 | 4.030.818    | 2,2%      |

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## Geconsolideerde balans

| (in euro x 1.000)                                               | 31.03.2022       | 31.12.2021       | Δ (abs.)       | Δ (%)       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|-------------|
| Immateriële vaste activa                                        | 967              | 1.101            | -134           | n.r.        |
| Vastgoedbeleggingen                                             | 6.042.932        | 5.795.243        | 247.690        | 4,3%        |
| Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)          | 165.132          | 164.586          | 546            | 0,3%        |
| Financiële vaste activa                                         | 26.900           | 7.126            | 19.774         | 277,5%      |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                       | 5.862            | 5.931            | -69            | -1,2%       |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 56.023           | 51.581           | 4.442          | 8,6%        |
| <b>Vaste activa</b>                                             | <b>6.297.816</b> | <b>6.025.568</b> | <b>272.247</b> | <b>4,5%</b> |
| Activa bestemd voor verkoop                                     | 168              | 286              | -118           | n.r.        |
| Handelsvorderingen                                              | 22.866           | 14.840           | 8.026          | n.r.        |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 | 135.766          | 50.292           | 85.474         | n.r.        |
| Kas en kasequivalenten                                          | 13.542           | 9.230            | 4.312          | n.r.        |
| Overlopende rekeningen                                          | 10.830           | 6.008            | 4.821          | n.r.        |
| <b>Vlottende activa</b>                                         | <b>183.171</b>   | <b>80.657</b>    | <b>102.514</b> | <b>n.r.</b> |
| <b>Totaal activa</b>                                            | <b>6.480.986</b> | <b>6.106.225</b> | <b>374.761</b> | <b>6,1%</b> |

| (in euro x 1.000)                                                  | 31.03.2022       | 31.12.2021       | Δ (abs.)       | Δ (%)        |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|--------------|
| Kapitaal                                                           | 197.705          | 196.378          | 1.327          | 0,7%         |
| Uitgiftepremies                                                    | 1.241.786        | 1.206.266        | 35.520         | 2,9%         |
| Reserves                                                           | 2.177.289        | 1.125.420        | 1.051.869      | 93,5%        |
| Nettoresultaat van het boekjaar                                    | 224.445          | 982.266          | -757.820       | -77,2%       |
| <b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.510.330</b> | <b>330.896</b> | <b>9,4%</b>  |
| Minderheidsbelangen                                                | 65.387           | 63.662           | 1.725          | 2,7%         |
| <b>Eigen vermogen</b>                                              | <b>3.906.612</b> | <b>3.573.992</b> | <b>332.620</b> | <b>9,3%</b>  |
| Langlopende financiële schulden                                    | 1.839.541        | 1.886.788        | -47.247        | -2,5%        |
| Andere langlopende verplichtingen                                  | 228.883          | 257.154          | -28.271        | -11,0%       |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>                                  | <b>2.068.424</b> | <b>2.143.942</b> | <b>-75.518</b> | <b>-3,5%</b> |
| Kortlopende financiële schulden                                    | 405.504          | 306.891          | 98.613         | 32,1%        |
| Andere kortlopende verplichtingen                                  | 100.446          | 81.401           | 19.046         | 23,4%        |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>                                  | <b>505.950</b>   | <b>388.292</b>   | <b>117.659</b> | <b>30,3%</b> |
| <b>Verplichtingen</b>                                              | <b>2.574.374</b> | <b>2.532.233</b> | <b>42.141</b>  | <b>1,7%</b>  |
| <b>Totaal passiva</b>                                              | <b>6.480.986</b> | <b>6.106.225</b> | <b>374.761</b> | <b>6,1%</b>  |

## Kernratio's

| (in euro per aandeel)                     | 31.03.2022 | 31.12.2021 | Δ (abs.) | Δ (%) |
|-------------------------------------------|------------|------------|----------|-------|
| IFRS NAV                                  | 20,7       | 19,0       | 1,7      | 8,7%  |
| EPRA NTA♦                                 | 21,1       | 20,1       | 1,0      | 5,1%  |
| Koers van het aandeel                     | 39,1       | 42,2       | -3,1     | -7,3% |
| Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA | 85,0%      | 109,8%     | -24,8%   | n.r.  |

| (in euro x miljoen)                                                    | 31.03.2022 | 31.12.2021 | Δ (abs.) | Δ (%) |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|-------|
| Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup> | 6.309,8    | 6.054,3    | 255,5    | 4,2%  |
| Loan-to-value♦                                                         | 36,0%      | 36,7%      | -0,7%    | n.r.  |
| Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup> ♦                             | 37,5%      | 38,1%      | -0,6%    | n.r.  |
| Net debt / EBITDA (adjusted)♦                                          | 7,7x       | 7,9x       | -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, 50% voor Duitsland en 29% voor WDP of Ghent Big Box).

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

## 10. Financieel overzicht – Resultatenrekening en balans 31 maart 2022 – IFRS

### Resultatenrekening

| in euro (x 1.000)                                                                                                  | Q1 2022            | FY 2021            | Q1 2021            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Huurinkomsten                                                                                                      | 70.287             | 255.098            | 61.205             |
| Met verhuur verbonden kosten                                                                                       | -48                | 862                | 262                |
| <b>Nettohuurresultaat</b>                                                                                          | <b>70.239</b>      | <b>255.960</b>     | <b>61.466</b>      |
| Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0                  | 0                  | 0                  |
| Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                   | 18.436             | 23.557             | 13.495             |
| Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur | 0                  | 0                  | 0                  |
| Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen                                   | -22.789            | -27.900            | -17.239            |
| Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven                                                                 | 5.940              | 26.828             | 3.029              |
| <b>Vastgoedresultaat</b>                                                                                           | <b>71.826</b>      | <b>278.445</b>     | <b>60.752</b>      |
| Technische kosten                                                                                                  | -1.754             | -5.807             | -1.335             |
| Commerciële kosten                                                                                                 | -261               | -896               | -213               |
| Beheerskosten vastgoed                                                                                             | -1.263             | -2.379             | -647               |
| <b>Vastgoedkosten</b>                                                                                              | <b>-3.279</b>      | <b>-9.082</b>      | <b>-2.195</b>      |
| <b>Operationeel vastgoedresultaat</b>                                                                              | <b>68.547</b>      | <b>269.363</b>     | <b>58.557</b>      |
| Algemene kosten van de vennootschap                                                                                | -2.209             | -16.751            | -3.613             |
| Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)                        | -1.702             | -1.423             | 1.372              |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>                                              | <b>64.636</b>      | <b>251.189</b>     | <b>56.316</b>      |
| Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen                                                                              | -55                | 6.410              | -39                |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                               | 126.419            | 825.957            | 109.059            |
| <b>Operationeel resultaat</b>                                                                                      | <b>191.001</b>     | <b>1.083.557</b>   | <b>165.336</b>     |
| Financiële inkomsten                                                                                               | 122                | 467                | 105                |
| Netto-intrestkosten                                                                                                | -9.744             | -38.513            | -10.020            |
| Andere financiële kosten                                                                                           | -449               | -1.827             | -591               |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                                      | 74.268             | 52.388             | 24.505             |
| <b>Financieel resultaat</b>                                                                                        | <b>64.197</b>      | <b>12.516</b>      | <b>13.999</b>      |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                       | 2.251              | 18.623             | 2.461              |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                                                                                  | <b>257.449</b>     | <b>1.114.695</b>   | <b>181.796</b>     |
| <b>Belastingen</b>                                                                                                 | <b>-31.234</b>     | <b>-120.639</b>    | <b>-20.012</b>     |
| <b>Nettoresultaat</b>                                                                                              | <b>226.215</b>     | <b>994.056</b>     | <b>161.784</b>     |
| Toerekenbaar aan:                                                                                                  |                    |                    |                    |
| Minderheidsbelangen                                                                                                | 1.769              | 11.791             | 1.308              |
| Aandeelhouders van de Groep                                                                                        | 224.445            | 982.266            | 160.476            |
| <b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>                                                                | <b>185.042.644</b> | <b>182.624.126</b> | <b>178.875.876</b> |
| <b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>                                                                        | <b>1,21</b>        | <b>5,38</b>        | <b>0,90</b>        |
| <b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>                                                              | <b>1,21</b>        | <b>5,38</b>        | <b>0,90</b>        |

## Balans

(in euro x 1.000)

31.03.2022 31.12.2021 31.03.2021

|                                                                 |                  |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Vaste activa</b>                                             | <b>6.297.816</b> | <b>6.025.568</b> | <b>4.946.836</b> |
| Immateriële vaste activa                                        | 967              | 1.101            | 1.369            |
| Vastgoedbeleggingen                                             | 6.042.932        | 5.795.243        | 4.775.366        |
| Andere materiële vaste activa                                   | 165.132          | 164.586          | 131.462          |
| Financiële vaste activa                                         | 26.900           | 7.126            | 5.979            |
| Handelsvorderingen en andere vaste activa                       | 5.862            | 5.931            | 2.651            |
| Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 56.023           | 51.581           | 30.010           |
| <b>Vlottende activa</b>                                         | <b>183.171</b>   | <b>80.657</b>    | <b>74.404</b>    |
| Activa bestemd voor verkoop                                     | 168              | 286              | 15.696           |
| Handelsvorderingen                                              | 22.866           | 14.840           | 20.013           |
| Belastingvorderingen en andere vlottende activa                 | 135.766          | 50.292           | 19.434           |
| Kas en kasequivalenten                                          | 13.542           | 9.230            | 9.849            |
| Overlopende rekeningen                                          | 10.830           | 6.008            | 9.412            |
| <b>Totaal activa</b>                                            | <b>6.480.986</b> | <b>6.106.225</b> | <b>5.021.240</b> |

(in euro x 1.000)

31.03.2022 31.12.2021 31.03.2021

|                                                                         |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Eigen vermogen</b>                                                   | <b>3.906.612</b> | <b>3.573.992</b> | <b>2.773.425</b> |
| <b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.510.330</b> | <b>2.721.365</b> |
| Kapitaal                                                                | 197.705          | 196.378          | 193.342          |
| Uitgiftepremies                                                         | 1.241.786        | 1.206.266        | 1.125.009        |
| Reserves                                                                | 2.177.289        | 1.125.420        | 1.242.538        |
| Nettoresultaat van het boekjaar                                         | 224.445          | 982.266          | 160.476          |
| <b>II. Minderheidsbelangen</b>                                          | <b>65.387</b>    | <b>63.662</b>    | <b>52.060</b>    |
| <b>Verplichtingen</b>                                                   | <b>2.574.374</b> | <b>2.532.233</b> | <b>2.247.814</b> |
| <b>I. Langlopende verplichtingen</b>                                    | <b>2.068.424</b> | <b>2.143.942</b> | <b>1.711.576</b> |
| Voorzieningen                                                           | 160              | 160              | 160              |
| Langlopende financiële schulden                                         | 1.839.541        | 1.886.788        | 1.523.790        |
| Andere langlopende financiële verplichtingen                            | 60.483           | 118.103          | 146.156          |
| Handelsschulden en andere langlopende schulden                          | 4.630            | 4.785            | 4.368            |
| Uitgestelde belastingen - verplichtingen                                | 163.610          | 134.105          | 37.102           |
| <b>II. Kortlopende verplichtingen</b>                                   | <b>505.950</b>   | <b>388.292</b>   | <b>536.238</b>   |
| Kortlopende financiële schulden                                         | 405.504          | 306.891          | 455.790          |
| Andere kortlopende financiële verplichtingen                            | 183              | 183              | 168              |
| Handelsschulden en andere kortlopende schulden                          | 66.046           | 46.945           | 47.921           |
| Andere kortlopende verplichtingen                                       | 6.870            | 6.927            | 7.525            |
| Overlopende rekeningen                                                  | 27.347           | 27.346           | 24.833           |
| <b>Totaal passiva</b>                                                   | <b>6.480.986</b> | <b>6.106.225</b> | <b>5.021.240</b> |

## Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)

Q1 2022

Q1 2021

|                                                                                                                                 |                 |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>                                                                          | <b>9.230</b>    | <b>11.240</b>   |
| <b>Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten</b>                                                             | <b>50.932</b>   | <b>54.234</b>   |
| Nettoresultaat                                                                                                                  | 226.215         | 161.784         |
| Belastingen <sup>1</sup>                                                                                                        | 31.234          | 20.012          |
| Netto-interestkosten                                                                                                            | 9.744           | 10.020          |
| Financiële inkomsten                                                                                                            | -122            | -105            |
| Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen                                                                                     | 55              | 39              |
| <b>Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten</b> | <b>267.125</b>  | <b>191.750</b>  |
| Variaties reële waarde financiële derivaten                                                                                     | -74.268         | -24.505         |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                                                            | -126.419        | -109.059        |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnave) op vaste activa                                                   | 2.107           | -963            |
| Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures                                                    | -2.251          | -2.461          |
| Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten                                                                                | -5.744          | -4.226          |
| <b>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</b>                                                                                 | <b>-206.575</b> | <b>-141.213</b> |
| <b>Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal</b>                                                                      | <b>-9.618</b>   | <b>3.697</b>    |
| <b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>                                                              | <b>-83.736</b>  | <b>-96.554</b>  |
| <b>Investeringsen</b>                                                                                                           | <b>-81.830</b>  | <b>-91.354</b>  |
| Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen                                                                                | -80.468         | -89.031         |
| Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa                                                                           | -1.362          | -2.323          |
| <b>Verkopen</b>                                                                                                                 | <b>276</b>      | <b>0</b>        |
| Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen                                                                                 | 276             | 0               |
| <b>Financieringsen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten</b>                                                              | <b>-2.182</b>   | <b>-5.200</b>   |
| Financieringsen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten                                                                     | -2.182          | -5.200          |
| Terugbetaling van financieringsen van niet-volledige gecontroleerde entiteiten                                                  | 0               | 0               |
| <b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>                                                             | <b>37.116</b>   | <b>40.929</b>   |
| <b>Opname van leningsen</b>                                                                                                     | <b>510.968</b>  | <b>243.237</b>  |
| <b>Terugbetaling van leningsen</b>                                                                                              | <b>-462.465</b> | <b>-389.182</b> |
| <b>Betaalde dividenden</b>                                                                                                      | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Kapitaalverhoging</b>                                                                                                        | <b>0</b>        | <b>196.978</b>  |
| <b>Betaalde interesten</b>                                                                                                      | <b>-11.387</b>  | <b>-10.104</b>  |
| <b>Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>                                                          | <b>4.312</b>    | <b>-1.391</b>   |
| <b>Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans</b>                                                                                 | <b>13.542</b>   | <b>9.849</b>    |

<sup>1</sup> Inclusief de latente belastingen op de vastgoedportefeuille alsook de latente winstbelasting.

## 11. Bijlagen

### 11.1. EPRA Performance measures

#### EPRA-winst

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

in euro (x 1.000)

Q1 2022

Q1 2021

| Winst per IFRS-resultatenrekening                               |                                                                                                                                          | 224.445       | 160.476       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 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    | -124.717      | -110.430      |
|                                                                 | - Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille                                                                                   | -126.419      | -109.059      |
|                                                                 | - Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                                                                        | 1.702         | -1.372        |
| II.                                                             | Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen | 55            | 39            |
| VI.                                                             | Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten                                                | -74.268       | -24.505       |
| VIII.                                                           | Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen                                                                             | 29.182        | 18.665        |
| IX.                                                             | Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures                                                             | -1.788        | -1.926        |
| X.                                                              | Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande                                                                                  | 90            | 266           |
| <b>EPRA-winst</b>                                               |                                                                                                                                          | <b>52.998</b> | <b>42.585</b> |
| Gewogen gemiddeld aantal aandelen                               |                                                                                                                                          | 185.042.644   | 178.875.876   |
| <b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>                   |                                                                                                                                          | <b>0,29</b>   | <b>0,24</b>   |

## EPRA NAV-indicatoren

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

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

| in euro (x 1.000)                                                                                                              | 31.03.2022       |                  |                  | 31.12.2021       |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                | EPRA NRV         | EPRA NTA         | EPRA NDV         | EPRA NRV         | EPRA NTA         | EPRA NDV         |
| <b>IFRS NAV</b>                                                                                                                | <b>3.841.226</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.510.330</b> | <b>3.510.330</b> | <b>3.510.330</b> |
| IFRS NAV/aandeel (in euro)                                                                                                     | 20,7             | 20,7             | 20,7             | 19,0             | 19,0             | 19,0             |
| <b>Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.510.330</b> | <b>3.510.330</b> | <b>3.510.330</b> |
| Uit te sluiten:                                                                                                                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| (V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen                                           | 167.960          | 167.960          |                  | 138.091          | 138.091          |                  |
| (VI) Reële waarde van de financiële instrumenten                                                                               | -79.085          | -79.085          |                  | 66.636           | 66.636           |                  |
| (VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans                                                                       |                  | -967             |                  |                  | -1.101           |                  |
| <b>Subtotaal</b>                                                                                                               | <b>3.930.100</b> | <b>3.929.133</b> | <b>3.841.226</b> | <b>3.715.057</b> | <b>3.713.956</b> | <b>3.510.330</b> |
| Omvat:                                                                                                                         |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| (IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden                                                                         |                  |                  | 1.039            |                  |                  | -518             |
| (XI) Real estate transfer tax                                                                                                  | 315.219          |                  |                  | 301.417          |                  |                  |
| <b>NAV</b>                                                                                                                     | <b>4.245.320</b> | <b>3.929.133</b> | <b>3.842.264</b> | <b>4.016.474</b> | <b>3.713.956</b> | <b>3.509.812</b> |
| Aantal aandelen                                                                                                                | 185.931.267      | 185.931.267      | 185.931.267      | 184.772.193      | 184.772.193      | 184.772.193      |
| <b>NAV/aandeel (in euro)</b>                                                                                                   | <b>22,8</b>      | <b>21,1</b>      | <b>20,7</b>      | <b>21,7</b>      | <b>20,1</b>      | <b>19,0</b>      |

## 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)                                          |                                                                                                                         | Q1 2022    | FY2021        |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Inclusief:                                                 |                                                                                                                         |            |               |
| I.                                                         | Operationele kosten (IFRS)                                                                                              | -6.815     | -29.862       |
|                                                            | I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen                                                                         | -191       | 314           |
|                                                            | I-2. Recuperatie van vastgoedkosten                                                                                     | 0          | 0             |
|                                                            | I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen               | -1.136     | -4.343        |
|                                                            | I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur | 0          | 0             |
|                                                            | I-5. Vastgoedkosten                                                                                                     | -3.279     | -9.082        |
|                                                            | I-6. Algemene kosten van de vennootschap                                                                                | -2.209     | -16.751       |
| III.                                                       | Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement                                                            | 289        | 1.088         |
| V.                                                         | Operationele kosten van joint ventures                                                                                  | -174       | -450          |
| Exclusief (indien vervat in bovenstaande):                 |                                                                                                                         |            |               |
| VI.                                                        | Afschrijvingen                                                                                                          | 76         | 303           |
|                                                            | Operationele kosten van zonnepanelen                                                                                    | 544        | 2.115         |
| <b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>    |                                                                                                                         | <b>A</b>   | <b>-6.080</b> |
| IX.                                                        | Directe leegstandskosten                                                                                                | 187        | 733           |
| <b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>    |                                                                                                                         | <b>B</b>   | <b>-5.893</b> |
| X.                                                         | Brutohuurinkomsten (IFRS)                                                                                               | 70.287     | 254.663       |
|                                                            | Min nettohuur concessiegronden                                                                                          | -455       | -1.697        |
| XII.                                                       | Brutohuurinkomsten van joint ventures                                                                                   | 963        | 3.157         |
|                                                            | Min nettohuur concessiegronden                                                                                          | -49        | -163          |
| <b>Brutohuurinkomsten</b>                                  |                                                                                                                         | <b>C</b>   | <b>70.746</b> |
| <b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b> |                                                                                                                         | <b>A/C</b> | <b>8,6%</b>   |
| <b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b> |                                                                                                                         | <b>B/C</b> | <b>8,3%</b>   |

## EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

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

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

| in euro (x 1.000)                                                               |            | 31.03.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Vastgoedbeleggingen - volle eigendom                                            |            | 6.042.932        | 5.795.243        |
| Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures                                |            | 106.184          | 98.524           |
| Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies |            | -591.195         | -560.523         |
| Afgewerkte vastgoedportefeuille                                                 |            | 5.557.921        | 5.333.244        |
| Toelage voor geraamde aankoopkosten                                             |            | 290.376          | 276.197          |
| <b>Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille</b>                | <b>A</b>   | <b>5.848.297</b> | <b>5.609.441</b> |
| Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten                                   |            | 284.011          | 275.059          |
| Vastgoedkosten                                                                  |            | -14.329          | -13.642          |
| <b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>                                          | <b>B</b>   | <b>269.682</b>   | <b>261.416</b>   |
| Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli       |            | 0                | 0                |
| <b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>                                     | <b>C</b>   | <b>269.682</b>   | <b>261.416</b>   |
| <b>EPRA NIY</b>                                                                 | <b>B/A</b> | <b>4,6%</b>      | <b>4,7%</b>      |
| <b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>                                                       | <b>C/A</b> | <b>4,6%</b>      | <b>4,7%</b>      |

## 11.2. Alternative Performance Measures<sup>27</sup>

### 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)                                                                            | Q1 2022       | Q1 2021       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                         | 126.419       | 109.059       |
| Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen                                                 | -55           | -39           |
| Latente belasting op portefeuilleresultaat                                                   | -29.182       | -18.665       |
| Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures | 1.788         | 1.926         |
| <b>Resultaat op de portefeuille</b>                                                          | <b>98.971</b> | <b>92.281</b> |
| Minderheidsbelangen                                                                          | -109          | 140           |
| <b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>                                          | <b>98.862</b> | <b>92.421</b> |

### 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)                                        | Q1 2022       | Q1 2021       | Δ y/y (%)   |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden</b> | <b>61.332</b> | <b>60.121</b> | <b>2,0%</b> |
| Projecten                                                | 7.533         | 1.281         | n.r.        |
| Aankopen                                                 | 2.378         | 217           | n.r.        |
| Verkopen                                                 | 7             | 145           | n.r.        |
| <b>Totaal</b>                                            | <b>71.250</b> | <b>61.764</b> | <b>n.r.</b> |
| Uit te sluiten:                                          |               |               |             |
| Huurinkomsten van joint ventures                         | -963          | -779          | n.r.        |
| Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten     | 0             | 220           | n.r.        |
| <b>Huurinkomsten (IFRS)</b>                              | <b>70.287</b> | <b>61.205</b> | <b>n.r.</b> |

<sup>27</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 11.1 EPRA Performance measures.

## Gemiddelde kost van de schuld

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

| in euro (x 1.000)                                                     | Q1 2022            | FY 2021          |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Financieel resultaat (IFRS)                                           | 64.197             | 12.516           |
| Uit te sluiten:                                                       |                    |                  |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva         | -74.268            | -52.388          |
| Geactiveerde intercalaire intresten                                   | -1.015             | -5.169           |
| Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16 | 696                | 2.475            |
| Overige financiële kosten en opbrengsten                              | -122               | 148              |
| Toe te voegen:                                                        |                    |                  |
| Intrestkosten van joint ventures                                      | -106               | -340             |
| <b>Effectieve financiële lasten</b>                                   | <b>A -10.618</b>   | <b>-42.758</b>   |
| Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)                      | 2.219.362          | 2.079.952        |
| Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures          | 32.941             | 25.733           |
| <b>Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)</b>      | <b>B 2.252.303</b> | <b>2.105.685</b> |
| <b>Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld</b>                  | <b>A/B 1,9%</b>    | <b>2,0%</b>      |

## 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)                                                                                   | Q1 2022        | Q1 2021        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Financieel resultaat                                                                                | 64.197         | 13.999         |
| Uit te sluiten:                                                                                     |                |                |
| Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva                                       | -74.268        | -24.505        |
| <b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)</b> | <b>-10.071</b> | <b>-10.506</b> |

## 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)                                                                                                                  | Q1 2022      | Q1 2021      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Vastgoedresultaat (IFRS)                                                                                                           | 71.826       | 60.752       |
| Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen | 66.338       | 54.945       |
| <b>Operationele marge</b>                                                                                                          | <b>92,4%</b> | <b>90,4%</b> |

## Hedge ratio

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

| in euro (x 1.000)                                                                             |            | 31.03.2022       | 31.12.2021       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps                                                   |            | 1.317.425        | 1.317.425        |
| Financiële schulden aan vaste rentevoet                                                       |            | 626.309          | 526.424          |
| <b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten</b>              | <b>A</b>   | <b>1.943.734</b> | <b>1.843.849</b> |
| Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)                                         |            | 2.245.045        | 2.193.679        |
| Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures |            | 34.512           | 31.371           |
| <b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente</b>                        | <b>B</b>   | <b>2.279.556</b> | <b>2.225.050</b> |
| <b>Hedge ratio</b>                                                                            | <b>A/B</b> | <b>85,3%</b>     | <b>82,9%</b>     |

## Schuldgraad

in euro (x 1.000)

|                                                                                                                                       |            | 31.03.2022       | 31.03.2022       | 31.12.2021       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                       |            | IFRS             | Proportioneel    | IFRS             | Proportioneel    |
| Langlopende en kortlopende verplichtingen                                                                                             |            | 2.574.374        | 2.629.726        | 2.532.233        | 2.581.715        |
| Uit te sluiten:                                                                                                                       |            |                  |                  |                  |                  |
| - I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen                                                                                      |            | 160              | 160              | 160              | 160              |
| - I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten                   |            | 10.257           | 10.257           | 67.821           | 67.821           |
| - I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen                                                           |            | 163.610          | 174.029          | 134.105          | 143.989          |
| - II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen                                                                                     |            | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden<br>Andere: Afdekkingsinstrumenten                                 |            | 0                | 0                | 0                | 0                |
| - II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen                                                                          |            | 27.347           | 28.009           | 27.346           | 27.823           |
| <b>Totale schuldenlast</b>                                                                                                            | <b>A</b>   | <b>2.373.000</b> | <b>2.417.271</b> | <b>2.302.801</b> | <b>2.341.923</b> |
| Totale activa van de balans                                                                                                           |            | 6.480.986        | 6.536.338        | 6.106.225        | 6.155.707        |
| Uit te sluiten:                                                                                                                       |            |                  |                  |                  |                  |
| - E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten |            | 89.342           | 89.342           | 1.184            | 1.184            |
| <b>Totaal activa</b>                                                                                                                  | <b>B</b>   | <b>6.391.645</b> | <b>6.446.996</b> | <b>6.105.041</b> | <b>6.154.523</b> |
| <b>Schuldratio</b>                                                                                                                    | <b>A/B</b> | <b>37,1%</b>     | <b>37,5%</b>     | <b>37,7%</b>     | <b>38,1%</b>     |

## Loan-to-value

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

in euro (x 1.000)

|                                                                                     |            | 31.03.2022       | 31.12.2021       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
|                                                                                     |            | IFRS             | IFRS             |
| Langlopende en kortlopende financiële schulden                                      |            | 2.245.045        | 2.193.679        |
| Kas en kasequivalenten                                                              |            | -13.542          | -9.230           |
| <b>Netto financiële schulden</b>                                                    | <b>A</b>   | <b>2.231.503</b> | <b>2.184.449</b> |
| Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)       |            | 5.984.606        | 5.739.753        |
| Reële waarde van de zonnepanelen                                                    |            | 160.260          | 159.775          |
| Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures |            | 62.171           | 57.523           |
| <b>Totale portefeuille</b>                                                          | <b>B</b>   | <b>6.207.037</b> | <b>5.957.051</b> |
| <b>Loan-to-value</b>                                                                | <b>A/B</b> | <b>36,0%</b>     | <b>36,7%</b>     |

## Net debt / EBITDA (adjusted)

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

| in euro (x 1.000)                                                                              |            | 31.03.2022       | 31.12.2021       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)                                          |            | 2.245.045        | 2.193.679        |
| - Kas en kasequivalenten (IFRS)                                                                |            | -13.542          | -9.230           |
| <b>Net debt (IFRS)</b>                                                                         | <b>A</b>   | <b>2.231.503</b> | <b>2.184.449</b> |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b> | <b>B</b>   | <b>259.509</b>   | <b>251.189</b>   |
| + Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                              |            | 4.497            | 1.423            |
| + Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures                                                  |            | 1.941            | 2.013            |
| <b>EBITDA (IFRS)</b>                                                                           | <b>C</b>   | <b>265.947</b>   | <b>254.625</b>   |
| <b>Net debt / EBITDA</b>                                                                       | <b>A/C</b> | <b>8,4x</b>      | <b>8,6x</b>      |

| in euro (x 1.000)                                                                                       |            | 31.03.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)                                          |            | 2.279.556        | 2.225.050        |
| - Kas en kasequivalenten (proportioneel)                                                                |            | -18.056          | -10.417          |
| <b>Net debt (proportioneel)</b>                                                                         | <b>A</b>   | <b>2.261.501</b> | <b>2.214.633</b> |
| - Projecten in uitvoering x Loan-to-value                                                               |            | -109.694         | -106.549         |
| - Financiering aan joint ventures x Loan-to-value                                                       |            | -1.179           | -1.238           |
| <b>Net debt (proportioneel) (adjusted)</b>                                                              | <b>B</b>   | <b>2.150.628</b> | <b>2.106.846</b> |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>          | <b>C</b>   | <b>259.509</b>   | <b>251.189</b>   |
| + Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen                                                       |            | 4.497            | 1.423            |
| + Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) <sup>1</sup>  |            | 2.648            | 2.692            |
| <b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)<sup>1</sup></b> | <b>D</b>   | <b>266.654</b>   | <b>255.305</b>   |
| Brug naar genormaliseerde EBITDA <sup>2</sup>                                                           |            | 12.737           | 11.506           |
| <b>EBITDA (proportioneel) (adjusted)</b>                                                                | <b>E</b>   | <b>279.391</b>   | <b>266.811</b>   |
| <b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>                                                                     | <b>B/E</b> | <b>7,7x</b>      | <b>7,9x</b>      |

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

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



#### Meer informatie



WDP NV  
Blakebergen 15  
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents  
CEO

Mickael Van den Hauwe  
CFO

[www.wdp.eu](http://www.wdp.eu)

[investorrelations@wdp.eu](mailto:investorrelations@wdp.eu)

[joost.uwents@wdp.eu](mailto:joost.uwents@wdp.eu)

[mickael.vandenhauwe@wdp.eu](mailto:mickael.vandenhauwe@wdp.eu)

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft circa 6 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over ruim 250 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

WDP NV – BE-REIT (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)



Member of  
Dow Jones  
Sustainability Indices  
Powered by the S&P Global CSA

## Disclaimer

Warehouses De Pauw NV, kortweg WDP, met zijn kantoor gevestigd in Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België), is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht en genoteerd op Euronext.

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en de risico's bestaan dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Investeerders moeten beseffen dat een aantal belangrijke factoren er inderdaad toe kunnen leiden dat feitelijke resultaten aanzienlijk kunnen verschillen van de plannen, de doelstellingen, de verwachtingen, de ramingen en de intenties, uitgedrukt in of geïmpliceerd door zulke vooruitziende verklaringen. Dergelijke vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd op verschillende hypothesen en ramingen van gekende en ongekende risico's, onzekerheden en andere factoren die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop WDP geen vat heeft. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren.

Deze onzekerheid wordt nog groter door de financiële, operationele en regulerende risico's gekoppeld aan het economische vooruitzicht dat de voorspelbaarheid van eender welke door WDP gemaakte verklaring, voorspelling of raming vermindert. Bijgevolg kunnen de werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van WDP aanzienlijk verschillen van het richtsnoer inzake de toekomstige inkomsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten, vooropgesteld of geïmpliceerd door dergelijke vooruitziende verklaringen. Omwille van deze onzekerheden wordt aan investeerders aangeraden niet teveel vertrouwen te stellen in deze vooruitziende verklaringen. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. WDP wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af - tenzij dit door de geldende wetgeving wordt opgelegd - voor het uitgeven van eender welke update of revisie betreffende een vooruitziende verklaring, voor het bekendmaken van eender welke veranderingen betreffende zijn verwachtingen of eender welke veranderingen van gebeurtenissen, voorwaarden, veronderstellingen of omstandigheden, waarop dergelijke vooruitziende verklaringen gebaseerd zijn. Noch WDP, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de veronderstellingen waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt.