



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Woensdag 19 april 2023



www.wdp.eu

Tussentijdse verklaring over de periode 01.01.2023 tot 31.03.2023

- EPRA-winst per aandeel van 0,31 euro, een stijging met +7% met inbegrip van 10% meer uitstaande aandelen door versterking van het kapitaal in 2022.
- In het eerste kwartaal van 2023 werd een pakket van circa 55 miljoen euro aan nieuwe investeringen geïdentificeerd, met name zowel nieuwe projecten als investeringen in energie.
- Robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille met inflatiebestendig cashflowprofiel (huurinkomsten geïndexeerd aan inflatie en schulden volledig ingedekt op lange termijn).
- Voor 2023 bevestigt WDP de verwachting van een EPRA-winst per aandeel van 1,35 euro, een stijging met +8% jaar-op-jaar tegenover 1,25 euro per aandeel in 2022.

JAARVERSLAG
2022

WENDBAAR en **ROBUUST**

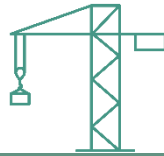
BEKIJK HET NU 

1. Samenvatting

- **EPRA-winst:** 62,7 miljoen euro over Q1 2023, met name een stijging met 18% in vergelijking met dezelfde periode in 2022 (53,0 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over Q1 2023 bedraagt 0,31 euro, een stijging met 7% tegenover 0,29 euro in 2022 (met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 10%, gerelateerd aan de versterking van het kapitaal in 2022). Dit is hoofdzakelijk gedreven door de combinatie van externe groei via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities en organische groei via de indexatie van de huurcontracten.
- **Bezettingsgraad en vastgoedmarkt:** met 98,5% op 31 maart 2023 blijft de bezettingsgraad van de portefeuille zeer hoog (99,1% per 31 december 2022 en stabiel tegenover Q1 2022), mede dankzij een aanhoudend gezonde marktdynamiek en binnen een context van opwaartse druk op de markthuren. Bovendien werd in het eerste kwartaal van 2023 circa 200.000 m² aan voorverhuurde nieuwbouwprojecten succesvol opgeleverd met een yield on cost van 6,5%.
- **Portefeuille:** herwaardering van -87,0 miljoen euro of -1,3%, voornamelijk als gevolg van een beperkte opwaartse yield shift in de bestaande portefeuille van +15bps, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuuraarden (+1,6% kwartaal-op-kwartaal). Momenteel staat de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,1% (+10bps op kwartaalbasis).
- **Robuuste balans:** op 31 maart 2023 bedraagt de loan-to-value 36,2% en de net debt / EBITDA (adjusted) 7,0x, tegenover respectievelijk 35,4% en 7,1x op 31 december 2022. WDP kan blijvend rekenen op een robuuste en liquide balans (ruim 1,6 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen) en beschikt daardoor over voldoende capaciteit om in te spelen op investeringsopportuniteiten. Bovendien is WDP goed bestand tegen verdere renteschommelingen met schulden die volledig zijn ingedekt.
- **Groeiplan 2022-25:** gedurende het eerste kwartaal van 2023 kon een investeringsvolume van 55 miljoen euro worden geïdentificeerd, bestaande uit zowel nieuwe projecten (25 miljoen euro) als investeringen in energie (30 miljoen euro). WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling van een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025. De vennootschap richt zich ook in een meer uitdagende omgeving op waardecreatie voor zijn aandeelhouders via groei in de EPRA-winst per aandeel, door versterkte focus op rendabiliteit, organische groei (hoofdzakelijk via huurindexatie) en energieprojecten, dit met behoud van een solide financiële positie.
- **Vooruitzichten 2023:** bevestiging van de verwachte EPRA-winst van 1,35 euro per aandeel (een stijging met +8% tegenover 1,25 euro per aandeel in 2022). Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,08 euro bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), op basis van een vergelijkbare stijging. Deze vooruitzichten voor 2023 en de doelstellingen binnen het groeiplan 2022-25 zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van de evolutie van externe factoren zoals een verzwakkende macro-economische outlook, hoge marktvolatiliteit en een sterk gestegen cost of capital.




2. Operationele activiteiten in de loop van 2023



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,5%



RENTED

HUURCONTRACTEN

12%
EINDIGEND IN 2023

- 60% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

	AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
OPPERVLAKTE	200.000 m²	547.000 m²	~1.500.000 m² <small>verhuurbare oppervlakte</small>
INVESTERING	132 miljoen euro	470 miljoen euro	
INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT	6,5%	6,3%	
	6,1% in West-Europa 7,6% in Roemenië	5,8% in West-Europa 7,7% in Roemenië	
GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN	16 jaar	11 jaar	

2.1. Acquisities en desinvesteringen

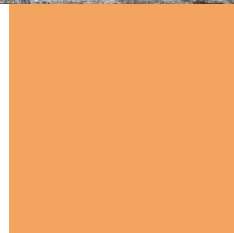
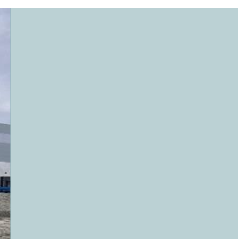
2.1.1 Acquisities

In de loop van het eerste kwartaal van 2023 werden geen acquisities gerealiseerd.

2.2. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2023 werden afgewerkt

WDP kon in de loop van het eerste kwartaal van 2023 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 200.000 m². Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,5%¹, met een investeringsbedrag van circa 132 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 16 jaar.

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)	
LU	Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Multi-tenant	1Q23	25.000	13
LU				25.000	13
NL	Amsterdam, Hornweg	Dynalogic	1Q23	13.700	11
NL	Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	1Q23	31.000	22
NL	De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	1Q23	83.000	54
				127.700	87
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	E-Pantofi	1Q23	34.402	21
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12.864	11
RO				47.266	32
Totaal				199.966	132



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

2.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 470 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 547.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,3%.² Deze pipeline is voor 92% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11 jaar.

2.3.1 Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2023 werden geïdentificeerd

Gedurende het eerste kwartaal van 2023 kon een investeringsvolume van circa 25 miljoen euro aan projecten worden geïdentificeerd, bestaande uit zowel onderstaande nieuwe projecten als enkele bijkomende investeringen voor eerder aangekondigde projecten.

Frankrijk

Vendin-le-Vieil

Uitbreiding van de bestaande locatie met een oppervlakte van ongeveer 15.000 m², een investering van circa 10 miljoen euro. De oplevering is voorzien tegen einde 2024.

Roemenië

Buzau

Uitbreiding van de bestaande locatie voor Ursus Breweries met een oppervlakte van ruim 5.200 m², goed voor een investering van circa 6 miljoen euro. De oplevering is voorzien in de loop van het eerste kwartaal van 2024. Ursus Breweries zal dit nieuwe gedeelte huren voor een periode van acht jaar.



² Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,8% in West-Europa en 7,7% in Roemenië.



2.3.2 Overzicht van alle projecten in uitvoering³

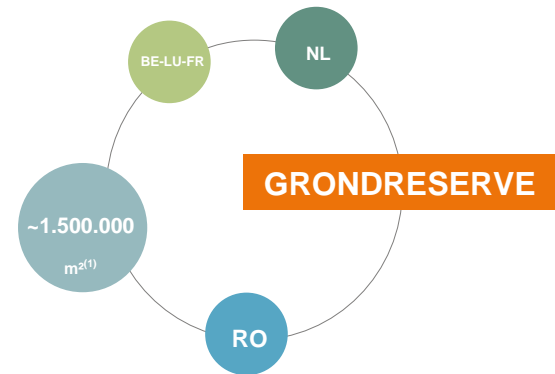
Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investerings-budget (in miljoen euro)	
2019-23					
BE	Antwerp Region	Fully let	3Q24	14.893	18
BE	Bornem	Fully let	3Q24	19.200	27
BE	Courcelles, rue de Liège 25	DHL	2Q23	2.885	6
BE	Gent	Sligro	2Q23	21.127	15
2022-25					
BE	Asse - Mollem	Fully let	1Q24	6.913	5
BE	Genk, Bosdel	Fully let	2Q25	30.000	29
BE	Gent	Uselect	2Q23	11.590	9
BE	Liège - Triligiport	Logistics service provider	3Q23	34.457	21
BE	Lokeren, Brandstraat 30	Fully let	3Q24	9.204	13
BE	Lokeren, Brandstraat 30	stow Robotics	3Q23	23.839	2
BE				174.108	145
2022-25					
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q24	14.779	10
FR				14.779	10
2019-23					
LU	Contern	Fully let	1Q24	15.000	10
LU				15.000	10
2019-23					
NL	Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Ahold	2Q23	26.700	24
NL	Heerlen	CEVA Logistics	3Q23	31.000	24
NL	Kerkrade, Van Swietenstraat / Wenckebachstraat	In commercialisation	3Q24	29.500	29
NL	Zwolle	wehkamp	3Q23	33.000	26
NL	Zwolle	E-commerce project	4Q23	21.000	31
2022-25					
NL	Breda	In commercialisation	2Q24	25.768	20
NL	Veghel	Alliance Health Care	4Q23	16.000	19
NL	Zwolle	Fully let	2Q24	18.000	25
NL				200.968	197
2019-23					
RO	Slatina	Pirelli	2Q23	25.000	15
2022-25					
RO	Almaj Dolj	Erkut	2Q23	6.242	5
RO	Buzau	Ursus Breweries	1Q24	5.216	6
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6
RO	Slatina	Pirelli	3Q24	48.335	36
RO	Târgu Lapus	Taparo	3Q23	14.656	8
RO	Timisoara	Ericsson	2Q24	33.455	32
RO				141.665	107
Totaal				546.520	470

waarvan per 31 maart 2023 nog 320 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

³ Op basis van 100% van de investering voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint venture (met name 55% voor Luxemburg). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

2.4. Verder potentieel

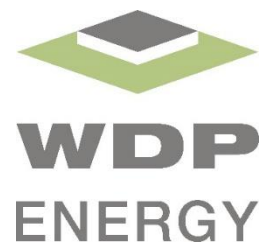
WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 1,5 miljoen m² aan bebouwde oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

2.5. Investerings in energie

Naast de in 2022 aangekondigde uitrol van zonne-energieprojecten met een capaciteit van circa 55 MWp en de installatie van een Green Mobility Hub (samen een investering van circa 40 miljoen euro), heeft WDP per 31 maart 2023 een bijkomende capaciteit van 35 MWp opgestart (een investering van 30 miljoen euro). Tezamen zijn dus energieprojecten voor een investeringsbudget van circa 70 miljoen euro⁴ in uitvoering, die kaderen binnen de beoogde investering van 150 miljoen euro aan energieprojecten in de loop van 2023-24.⁵ WDP beoogt hierbij een IRR (Internal Rate of Return) van circa 8%.



⁴ Waarvan een bedrag van 45 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

⁵ Zie [persbericht](#) van 27 januari 2023.



3. Financiële resultaten

62,7 miljoen euro
EPRA-winst

+18%

0,31 euro
EPRA-winst
per aandeel

+7%

6,6 miljard euro
Reële waarde van de
portefeuille

98,5%
Bezettingsgraad

5,4 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

91,5%
Operationele
marge

6,6%
Like-for-like huurgroei

20,6 euro
EPRA NTA per aandeel

3.1. Geconsolideerde kerncijfers en EPRA-prestatie-indicatoren

Geconsolideerde kerncijfers

	31.03.2023	31.12.2022
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.640,1	6.656,0
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	5,8	5,7
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,1	5,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,4	5,5
Bezettingsgraad ² (in %)	98,5	99,1
Like-for-like huurgroei (in %)♦	6,6	4,0
Operationele marge (in %)♦	91,5	92,4
Financieel		
Loan-to-value (in %)♦	36,2	35,4
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	38,1	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,0	7,1
Interest Coverage Ratio ³ (in x)	6,3	5,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,9	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	6,0	5,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,3	5,6
Hedge ratio (in %)♦	113,4	97,4
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in jaren)	6,4	6,6
Resultaat (in miljoen euro)		
Vastgoedresultaat	81,6	71,8
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	74,7	66,3
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-10,0	-10,1
EPRA-winst♦	62,7	53,0
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-76,8	98,9
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-29,5	74,3
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-2,2	-1,7
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	-46,0	224,4
Gegevens per aandeel (in euro)		
EPRA-winst♦	0,31	0,29
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	-0,38	0,53
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,14	0,40
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	-0,23	1,21
IFRS NAV ⁵	20,7	20,7
EPRA NTA♦	20,6	21,1
EPRA NRV♦	22,5	22,8
EPRA NDV♦	21,5	20,7

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

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

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

4. Op basis van een vergelijking Q1 2023 tegenover Q1 2022.

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

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

5 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

	31.03.2023	31.12.2022
EPRA NTA (in euro per aandeel)	20,6	20,7
EPRA NRV (in euro per aandeel)	22,5	22,6
EPRA NDV (in euro per aandeel)	21,5	21,8
EPRA LTV (in %)	37,0	36,7
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,1	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,1	5,0
EPRA-leegstand (in %)	1,5	0,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	9,4	10,0
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,2	9,7

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

3.2. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 maart 2023 (analytisch schema)

3.2.1 Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 81,6 miljoen euro over Q1 2023, een stijging met 13,6% tegenover vorig jaar (71,8 miljoen euro). De stijging komt tot stand via sterke organische groei van de huren in combinatie met de gerealiseerde groei via nieuwbouwprojecten en acquisities. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 6,6%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten (voor 2023 verwacht WDP +5,0%, gelet op de piek in inflatie eind 2022).

Het vastgoedresultaat omvat tevens 3,7 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 3,6 miljoen euro vorig jaar, een beperkte toename omwille van een hogere capaciteit die deels werd gecompenseerd door lagere productie (gezien fors minder zonne-instraling) en lagere elektriciteitsprijzen. De komende kwartalen wordt een toename verwacht op basis van de verdere uitrol van het PV-programma.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Overige joint ventures
I. Huurinkomsten	25.150	35.837	1.910	891	17.359	81.148	993	52
III. Met verhuur verbonden kosten ²	-204	212	-154	-45	-63	-254	0	0
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	24.947	36.049	1.756	846	17.296	80.894	993	52

¹ Voor Luxemburg (55%) 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.

3.2.2 Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 74,7 miljoen euro over Q1 2023, een stijging met 12,6% tegenover dezelfde periode vorig jaar (66,3 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 6,9 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2023, een stijging jaar-op-jaar met +26%, in lijn met de groei van de portefeuille plus indexatie van de lonen. De operationele marge blijft hoog op 91,5%, ten opzichte van 90,7% in dezelfde periode vorig jaar.

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

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.446,1 miljoen euro per 31 maart 2023 ten opzichte van 2.401,9 miljoen euro een jaar geleden. De gemiddelde intrestkost bedraagt 1,9% over Q1 2023 (1,9% in 2022).

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) bedraagt -10,0 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2023. Ondanks een gemiddeld hoger uitstaande financiële schuld, de gevoelig verstevigde liquiditeitspositie (met name door additionele kredietlijnen) en de sterke stijging van de Euribor rentes (van -0,5% naar 3,0% voor Euribor 3 maand) bleef het financieel resultaat quasi stabiel tegenover vorig jaar (-10,1 miljoen euro). Dit is het resultaat van de schulden die volledig zijn ingedekt tegen een stijgende rente. Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost met betrekking tot gronden in concessie van -0,8 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

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

Het resultaat van 2,9 miljoen euro over Q1 2023, betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena vanaf Q2 2022 die in de IFRS-rekeningen is verwerkt via de vermogensmutatiemethode.

3.2.5 EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over Q1 2023 bedraagt 62,7 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 18,3% tegenover het resultaat van 53,0 miljoen euro in 2022. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 7,3% gestegen tot 0,31 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 10,2% door de versterking van het kapitaal in 2022. Deze stijging van de EPRA-winst betreft een combinatie van externe groei via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities en organische groei via de indexatie van de huurcontracten.

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

Er blijft voldoende interesse en kapitaal beschikbaar voor investeringen in logistiek vastgoed, gezien zijn solide langetermijn fundamentals. Echter, de markt gaat door een periode van herkalibratie waarin een nieuw evenwicht gezocht wordt qua rendement in functie van de toegenomen cost of capital; dit proces gaat hand in hand met de evolutie en verwachtingen omtrent de rentecyclus.

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over Q1 2023 bedraagt -76,8 miljoen euro of -0,38 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +98,9 miljoen euro of +0,53 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (-10,0 miljoen euro), Nederland (-35,2 miljoen euro), Frankrijk (-6,8 miljoen euro), Roemenië (-17,4 miljoen euro), Duitsland (-1,5 miljoen euro), Luxemburg (-2,5 miljoen euro) en Zweden (-3,3 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt -87,0 miljoen euro over Q1 2023, een daling met -1,3%. Dit is voornamelijk het gevolg van een opwaartse yield shift van +15bps in de bestaande portefeuille in de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden van +1,6% in Q1 2023. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,1% (+10bps kwartaal-op-kwartaal).

3.2.7 Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten – aandeel Groep

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep⁶ bedragen -29,5 miljoen euro of -0,14 euro per aandeel over Q1 2023 (tegenover 74,3 miljoen euro of 0,40 euro per aandeel in 2022). Deze negatieve impact komt voort uit de variatie van de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 31 maart 2023 als gevolg van een daling van de langetermijnintrestvoeten in de loop van Q1 2023.

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

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

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

⁶ 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.

3.2.9 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep voor Q1 2023 van -46,0 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 224,4 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van -46,0 miljoen euro en de EPRA-winst van 62,7 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardedaling van de portefeuille en de negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

Bij het opstellen van de resultatenrekening vanaf 1 januari 2021 en ook binnen de vooruitzichten van het groeiplan 2022-25, werd rekening gehouden met een situatie waarbij WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven, omwille van de huidige belangrijke onzekerheid gelet op de fiscale ruling die werd ingetrokken vanaf 1 januari 2021, zoals eerder toegelicht.⁷

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en +6,6 miljoen euro op het portefeuilleresultaat over Q1 2023 via terugname van de latente belasting op het vastgoed. WDP verwerkt deze provisies in zijn rekeningen vanuit een principe van voorzichtigheid. Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, zal de vennootschap immers zijn belastingaangifte als FBI blijven indienen.

Daarnaast zijn er de plannen van de Nederlandse regering om via een wetwijziging vastgoed uit te sluiten van het Nederlandse FBI-regime per 1 januari 2025. Voor de periode voorafgaand aan 1 januari 2025 (met name 2021-24) werd echter nog geen standpunt ingenomen door de bevoegde autoriteiten in Nederland. Toch blijft WDP overtuigd dat de vennootschap binnen het huidige wetgevende kader aan alle voorwaarden blijft voldoen en dat de feiten en omstandigheden ongewijzigd blijven in de periode voorafgaand aan 1 januari 2025 (indien de Nederlandse regering doorzet met de plannen om de vastgoed-FBI af te schaffen).

3.3. Toelichting bij de balans per 31 maart 2023

3.3.1 Vastgoedportefeuille⁸

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, Cushman & Wakefield, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value⁹) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2023 6.473,7 miljoen euro tegenover 6.492,1 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen¹⁰, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.640,1 miljoen euro in vergelijking met 6.656,0 miljoen euro eind 2022.

⁷ Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

⁸ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in WDP Port of Ghent Big Box (29%) en Luxembourg (55%) weergegeven.

⁹ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹⁰ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

Deze waarde van 6.640,1 miljoen euro omvat voor 6.058,4 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).¹¹ De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 214,1 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 201,2 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 maart 2023 gewaardeerd tegen een fair value van 166,3 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,8%¹². Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,7%.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	94	110	7	2	4	68	285
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.277.285	2.761.632	192.765	60.590	54.335	1.495.180	6.841.787
Grond (in m ²)	4.460.103	4.996.014	467.237	112.796	93.477	6.802.361	16.931.987
Fair value (in miljoen euro)	2.197	2.836	172	77	88	1.103	6.474
% van de totale fair value	34%	44%	3%	1%	1%	17%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	-0,5%	-1,5%	-3,9%	-2,3%	-3,7%	-2,0%	-1,3%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,2%	1,2%	1,5%	0,0%	0,1%	1,2%	1,5%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	4,8	5,5	3,2	6,0	7,2	5,9	5,4
WDP brutohuurrendement ³	5,2%	5,8%	4,8%	4,5%	5,2%	7,6%	5,8%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,1%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,7%	4,8%	4,2%	4,1%	4,5%	7,3%	5,1%

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

2 Exclusief zonnepanelen.

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

3.3.2 NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 20,6 euro per 31 maart 2023. Dit betekent een daling van -0,1 euro (-0,1%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,7 euro op 31 december 2022 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+0,31 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (-0,44 euro) en overige (-0,02 euro). De IFRS NAV per aandeel¹³ bedraagt 20,7 euro op 31 maart 2023 tegenover 20,9 euro per 31 december 2022.

¹¹ Inclusief een gebruiksrecht van 71 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

¹² 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).

¹³ 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.

4. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

36,2%



100% FINANCIERINGS- BEHOEFTE GECOVERED

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

SCHULDGRAAD

7,0x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,3x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

~ 1,6 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,9%
Kost van de schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

6,0 jaar

Looptijd van de schulden

113%

Hedge ratio

6,4 jaar

Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

1,9 miljard euro

75%
uitstaande schulden



CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

4.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn toegenomen tot 2.446,1 miljoen euro per 31 maart 2023, ten opzichte van 2.401,9 miljoen euro per eind december 2022. De kortlopende financiële schulden van 205,6 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (150,9 miljoen euro), kortetermijn straight loans (23,9 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (30,9 miljoen euro).

Het balanstotaal evolueert van 7.053,8 miljoen euro per 31 december 2022 naar 7.040,1 miljoen euro per 31 maart 2023. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille¹⁴, bedraagt 36,2% per 31 maart 2023, ten opzichte van 35,4% per 31 december 2022. De schuldgraad (proportioneel) nam licht toe tot 38,1% per 31 maart 2023, ten opzichte van 37,6% per 31 december 2022. Deze evolutie is gedreven door de verhoogde uitstaande financiële schuldpositie en de impact van een beperkte toename van het rendement op de vastgoedportefeuille.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 31 maart 2023 bedraagt 6,0 jaar¹⁵. Dit is een verbetering in vergelijking met de 5,6 jaar per eind 2022.

Het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn bedraagt circa 1,6 miljard euro¹⁶. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering (320 miljoen euro), de geplande energieprojecten (125 miljoen euro) en financieringen op vervaldag (330 miljoen euro) in 2023-24, inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunities. Dit is exclusief de verwachte cashflow via gereserveerde winsten en keuzedividend en exclusief herfinanciering van kredieten.

De gemiddelde kost van de schulden bedraagt 1,9% over Q1 2023. De Interest Coverage Ratio¹⁷ is gelijk aan 6,3x voor dezelfde periode tegenover 5,9x voor het volledige boekjaar 2022. De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 113% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,4 jaar. Deze ratio is tijdelijk hoger dan 100% omwille van de opname van een lening aan vaste rente begin 2023 (zoals voorzien) waarmee tijdelijk leningen aan vlottende rente werden afgelost – in de loop van 2023 zullen deze terug worden opgenomen ter financiering van de projecten in uitvoering en wordt deze ratio verwacht terug te evolueren richting 100%.

¹⁴ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

¹⁵ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

¹⁶ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering is gebracht.

¹⁷ 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.

5. Vooruitzichten

5.1. Vooruitzichten 2023

WDP bevestigt de verwachting van een EPRA-winst per aandeel in 2023 van 1,35 euro, een stijging met +8% jaar-op-jaar tegenover 1,25 euro per aandeel in 2022. Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,08 euro bruto vooropgesteld voor 2023 (uitbetaalbaar in 2024), op basis van een vergelijkbare stijging en een lage uitkeringsgraad van 80%.

Onderliggende assumpties

- Groei van de portefeuille in 2022-23, hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een organische groei van 5% op basis van de indexatieclausules in de huurcontracten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Fiscale provisie indien WDP in Nederland niet als FBI gekwalificeerd zou kunnen blijven (4 miljoen euro), 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.¹⁸
- Een loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – lager dan 40% en een gemiddelde kost van de schulden rond 2%.

5.2. Groeiplan 2022-25

Dit vierjarenplan ambieert een jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel van +8% tot 1,50 euro in 2025. Het dividend per aandeel wordt verwacht synchroon mee te evolueren richting 1,20 euro in 2025. In de loop van 2022 kon binnen het groeiplan een sterke progressie genoteerd worden van 13% in de EPRA-winst per aandeel tot 1,25 euro.

GROWTH

FOR

FUTURE

WDP blijft gefocust op de langetermijn winstdoelstelling in zijn groeiplan en blijft alert en waakzaam om dat doel te bereiken. De vennootschap richt zich ook in een meer uitdagende omgeving op waardecreatie voor zijn aandeelhouders via groei in de EPRA-winst per aandeel, door versterkte focus op rendabiliteit, organische groei (hoofdzakelijk via huurindexatie) en de versnelde uitrol van WDP ENERGY, dit met behoud van een solide financiële positie. Dit wordt verwacht te leiden tot een toenemende bijdrage van organische groei en energieprojecten tegenover externe groei, in vergelijking met wat origineel werd voorzien in het groeiplan.

Daarbij kan WDP rekenen op een inflatiebestendig cashflowprofiel dankzij de indexatieclausules in zijn huurcontracten, in combinatie met stijgende markthuren. Zo verwacht WDP in 2023 een positieve impact op de huur van +5% gedreven door indexatie van de contracten. Daarnaast is de kost van de schulden volledig ingedekt voor een gemiddelde looptijd van 6,4 jaar.

De logistieke vastgoedsector blijft fundamenteel gezond gelet op de cruciale rol van logistiek binnen de economie voor verschillende industrieën (zowel aan de in- als outbound zijde van de supply chain), ondanks een mogelijke conjuncturele terugval in de vraag en een voorzichtige beslissingsstrategie bij de klant omwille van de zwakke macro-economische vooruitzichten. Desondanks wordt de opwaartse

¹⁸ Voor meer informatie wordt verwezen naar 4.2.9 Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep.

druk op de markthuren verder ondersteund door de beperkte beschikbaarheid (leegstand in de markt <5% in alle regio's waarin WDP actief is) en de schaarste aan nieuwe gronden.

Voor wat betreft de gestegen bouwrijzen en langere oplevertermijnen voor nieuwe projecten, ziet WDP sinds Q4 2022 een stabilisatie op hoog niveau voor beide. Voor de nieuwe projecten rekent WDP hogere huren aan, echter het behalen van de beoogde rendementen blijft een uitdaging per individueel project. Hierbij is het belangrijk dat de investeringen gekalibreerd worden in functie van de gewijzigde economische parameters zoals de gestegen cost of capital.

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



6. Financiële agenda

20 april 2023	Uiterste datum bevestiging van deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 26 april 2023
26 april 2023	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2022
27 april 2023	Ex-date dividend 2022
28 april 2023	Record date dividend 2022
17 mei 2023	Payment date dividend 2022
28 juli 2023	Bekendmaking resultaten HY 2023 en publicatie van het Halfjaarverslag
18 oktober 2023	Bekendmaking resultaten Q3 2023
26 januari 2024	Bekendmaking jaarresultaten 2023
25 maart 2024	Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2023
24 april 2024	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2023

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



7. Financieel overzicht – Kerncijfers 31 maart 2023 – analytisch (resultaten en balans)

Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	Q1 2023	Q1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	80.894	70.239	10.655	15,2%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	3.677	3.624	53	1,5%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.944	-2.037	-907	n.r.
Vastgoedresultaat	81.627	71.826	9.801	13,6%
Vastgoedkosten	-3.654	-3.277	-377	11,5%
Algemene kosten van de vennootschap	-3.261	-2.211	-1.051	47,5%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	74.711	66.338	8.373	12,6%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.014	-10.071	57	-0,6%
Belastingen op EPRA-winst	-2.937	-2.053	-884	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	0	0	0	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.934	463	2.472	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.016	-1.679	-337	20,1%
EPRA-winst	62.679	52.998	9.680	18,3%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-81.456	126.419	-207.875	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	197	-55	252	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	8.968	-29.182	38.150	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7.633	1.788	-9.422	n.r.
Resultaat op de portefeuille	-79.925	98.971	-178.896	n.r.
Minderheidsbelangen	3.077	-109	3.186	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-76.848	98.862	-175.710	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.385	74.268	-103.653	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-159	0	-159	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.544	74.268	-103.653	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-29.544	74.268	-103.812	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.314	-1.702	-612	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-36	0	-36	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.350	-1.702	-648	n.r.
Minderheidsbelangen	113	19	93	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-2.238	-1.683	-555	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	-47.124	226.215	-273.338	n.r.
Minderheidsbelangen	1.173	-1.769	2.943	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	-45.951	224.445	-270.396	n.r.



Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q1 2023	Q1 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,31	0,29	0,02	7,3%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,38	0,53	-0,91	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,14	0,40	-0,55	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	-0,23	1,21	-1,44	n.r.
EPRA-winst ²	0,31	0,29	0,02	7,8%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	203.980.363	185.042.644	18.937.719	10,2%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	203.980.363	185.931.267	18.049.096	9,7%

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)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	960	860	100	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.337.121	6.351.916	-14.795	-0,2%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	168.167	166.351	1.816	1,1%
Financiële vaste activa	143.758	169.308	-25.550	-15,1%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.897	5.098	-200	-3,9%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	288.926	296.973	-8.047	-2,7%
Vaste activa	6.943.830	6.990.506	-46.676	-0,7%
Activa bestemd voor verkoop	9.038	8.624	414	n.r.
Handelsvorderingen	35.831	14.814	21.017	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29.567	22.657	6.910	n.r.
Kas en kasequivalenten	7.036	8.040	-1.004	n.r.
Overlopende rekeningen	14.829	9.206	5.623	n.r.
Vlottende activa	96.302	63.342	32.960	n.r.
Totaal activa	7.040.132	7.053.848	-13.715	-0,2%

(in euro x 1.000)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	214.999	215.006	-7	0,0%
Uitgiftepremies	1.660.132	1.660.132	0	0,0%
Reserves	2.398.794	2.046.525	352.268	17,2%
Nettoresultaat van het boekjaar	-45.951	351.711	-397.662	-113,1%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.227.975	4.273.375	-45.400	-1,1%
Minderheidsbelangen	73.460	74.576	-1.117	-1,5%
Eigen vermogen	4.301.434	4.347.951	-46.517	-1,1%
Langlopende financiële schulden	2.240.483	2.221.997	18.487	0,8%
Andere langlopende verplichtingen	156.819	165.205	-8.386	-5,1%
Langlopende verplichtingen	2.397.303	2.387.202	10.101	0,4%
Kortlopende financiële schulden	205.612	179.904	25.708	14,3%
Andere kortlopende verplichtingen	135.783	138.790	-3.007	-2,2%
Kortlopende verplichtingen	341.395	318.694	22.701	7,1%
Verplichtingen	2.738.698	2.705.896	32.801	1,2%
Totaal passiva	7.040.132	7.053.848	-13.715	-0,2%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,7	20,9	-0,2	-1,1%
EPRA NTA♦	20,6	20,7	-0,1	-0,7%
Koers van het aandeel	27,3	26,7	0,6	2,3%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	32,9%	28,9%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)	31.03.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.640,1	6.656,0	-16,0	-0,2%
Loan-to-value♦	36,2%	35,4%	0,8%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	38,1%	37,6%	0,5%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,0x	7,1x	-0,1x	n.r.

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

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

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

8. Financieel overzicht – Resultatenrekening en balans 31 maart 2023 – IFRS

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	Q1 2023	FY 2022	Q1 2022
Huurinkomsten	81.148	293.250	70.287
Met verhuur verbonden kosten	-254	-310	-48
Nettohuurresultaat	80.894	292.940	70.239
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21.210	37.403	18.436
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	-25.755	-41.575	-22.789
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	5.278	30.856	5.940
Vastgoedresultaat	81.627	319.624	71.826
Technische kosten	-2.002	-6.600	-1.754
Commerciële kosten	-500	-1.567	-261
Beheerskosten vastgoed	-1.152	-3.480	-1.262
Vastgoedkosten	-3.654	-11.647	-3.277
Operationeel vastgoedresultaat	77.973	307.977	68.549
Algemene kosten van de vennootschap	-3.261	-16.136	-2.211
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-2.314	-7.255	-1.702
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	72.397	284.586	64.636
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	197	519	-55
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-81.456	-157.754	126.419
Operationeel resultaat	-8.862	127.351	191.001
Financiële inkomsten	245	437	122
Netto-intrestkosten	-9.594	-42.042	-9.744
Andere financiële kosten	-665	-1.844	-449
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-29.385	220.091	74.268
Financieel resultaat	-39.399	176.642	64.197
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-4.895	38.645	2.251
Resultaat vóór belastingen	-53.155	342.638	257.449
Belastingen	6.031	20.815	-31.234
Nettoresultaat	-47.124	363.453	226.215
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	-1.173	11.742	1.769
Aandeelhouders van de Groep	-45.951	351.711	224.445
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	203.980.363	189.421.171	185.042.644
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	-0,23	1,86	1,21
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	-0,23	1,86	1,21

Balans

(in euro x 1.000)	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Vaste activa	6.943.830	6.990.506	6.297.816
Immateriële vaste activa	960	860	967
Vastgoedbeleggingen	6.337.121	6.351.916	6.042.932
Andere materiële vaste activa	168.167	166.351	165.132
Financiële vaste activa	143.758	169.308	26.900
Handelsvorderingen en andere vaste activa	4.897	5.098	5.862
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	288.926	296.973	56.023
Vlottende activa	96.302	63.342	183.171
Activa bestemd voor verkoop	9.038	8.624	168
Handelsvorderingen	35.831	14.814	22.866
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	29.567	22.657	135.766
Kas en kasequivalenten	7.036	8.040	13.542
Overlopende rekeningen	14.829	9.206	10.830
Totaal activa	7.040.132	7.053.848	6.480.986

(in euro x 1.000)	31.03.2023	31.12.2022	31.03.2022
Eigen vermogen	4.301.434	4.347.951	3.906.612
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.227.975	4.273.375	3.841.226
Kapitaal	214.999	215.006	197.705
Uitgiftepremies	1.660.132	1.660.132	1.241.786
Reserves	2.398.794	2.046.525	2.177.289
Nettoresultaat van het boekjaar	-45.951	351.711	224.445
II. Minderheidsbelangen	73.460	74.576	65.387
Verplichtingen	2.738.698	2.705.896	2.574.374
I. Langlopende verplichtingen	2.397.303	2.387.202	2.068.424
Voorzieningen	160	160	160
Langlopende financiële schulden	2.240.483	2.221.997	1.839.541
Andere langlopende financiële verplichtingen	52.297	52.359	60.483
Handelsschulden en andere langlopende schulden	5.786	5.143	4.630
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	98.576	107.544	163.610
II. Kortlopende verplichtingen	341.395	318.694	505.950
Kortlopende financiële schulden	205.612	179.904	405.504
Andere kortlopende financiële verplichtingen	183	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	83.944	88.572	66.046
Andere kortlopende verplichtingen	8.235	9.158	6.870
Overlopende rekeningen	43.421	40.877	27.347
Totaal passiva	7.040.132	7.053.848	6.480.986

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	Q1 2023	FY 2022
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	8.040	9.230
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	34.434	350.501
Nettoresultaat	-47.124	363.453
Belastingen ¹	-6.031	-20.815
Netto-interestkosten	9.594	42.042
Financiële inkomsten	-245	-437
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	-197	-519
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	-44.003	383.725
Variaties reële waarde financiële derivaten	29.385	-220.091
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	81.456	157.754
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnname) op vaste activa	2.747	8.893
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	4.895	-38.645
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-17.396	-1.862
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	101.086	-93.952
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal	-22.649	60.728
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-76.367	-732.620
Investeringsactiviteiten	-73.464	-489.851
Betalingen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-68.987	-446.609
Betalingen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	0	-29.196
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-4.477	-14.046
Verkopen	197	8.599
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	197	8.599
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-3.100	-251.368
Investeringsactiviteiten in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-3.100	-252.587
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	0	1.219
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	40.928	380.928
Opname van leningen	613.766	1.090.568
Terugbetaling van leningen	-566.688	-926.088
Betaalde dividenden	0	-163.620
Kapitaalverhoging	0	297.119
Betaalde interesten²	-6.150	80.080
Ontvangen dividenden	0	2.869
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	-1.004	-1.190
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	7.036	8.040

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

2 In 2022, zit hierin zit tevens de cash opbrengsten uit de verkoop van twee pre-hedging instrumenten ten belope van 125 miljoen euro.

9. Bijlagen

9.1. 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 2023	Q1 2022
Winst per IFRS-resultatenrekening	-45.951	224.445
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	83.770	-124.717
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	81.456	-126.419
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	2.314	1.702
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-197	55
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	29.544	-74.268
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	-8.968	29.182
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	7.670	-1.788
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	-3.190	90
EPRA-winst	62.679	52.998
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	203.980.363	185.042.644
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,31	0,29

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)

	31.03.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.227.975	4.227.975	4.227.975	4.273.375	4.273.375	4.273.375
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,7	20,7	20,7	20,9	20,9	20,9
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.227.975	4.227.975	4.227.975	4.273.375	4.273.375	4.273.375
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	104.217	104.217		114.066	114.066	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-137.001	-137.001		-162.196	-162.196	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-960			-860	
Subtotaal	4.195.190	4.194.230	4.227.975	4.225.245	4.224.384	4.273.375
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			158.295			180.983
(XI) Real estate transfer tax	389.669			389.740		
NAV	4.584.860	4.194.230	4.386.270	4.614.985	4.224.384	4.454.358
Aantal aandelen	203.980.363	203.980.363	203.980.363	203.980.363	203.980.363	203.980.363
NAV/aandeel (in euro)	22,5	20,6	21,5	22,6	20,7	21,8

EPRA-kostratio

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

in euro (x 1.000)		Q1 2023	FY 2022
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-8.508	-32.837
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-419	-882
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.173	-4.172
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-3.654	-11.705
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-3.261	-16.078
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	336	1.227
V.	Operationele kosten van joint ventures	-95	-499
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	76	283
	Operationele kosten van zonnepanelen	504	2.231
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -7.687	-29.595
IX.	Directe leegstandskosten	163	1.055
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -7.525	-28.540
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	81.148	293.250
	Min nettohuur concessiegronden	-520	-1.952
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	1.045	3.857
	Min nettohuur concessiegronden	-56	-200
	Brutohuurinkomsten	C 81.616	294.955
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 9,4%	10,0%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 9,2%	9,7%

EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

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

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

in euro (x 1.000)		31.03.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.337.121	6.351.916
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		127.244	131.286
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-538.001	-624.019
Afgewerkte vastgoedportefeuille		5.926.364	5.859.182
Toelage voor geraamde aankoopkosten		364.836	357.455
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.291.201	6.216.637
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		337.248	329.045
Vastgoedkosten		-15.986	-15.246
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	321.263	313.799
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	321.263	313.799
EPRA NIY	B/A	5,1%	5,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,1%	5,0%

EPRA LTV

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

in euro (x 1.000)	31.03.2023 Proportionele consolidatie					31.12.2022 Proportionele consolidatie				
	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsb- elangen	Gecombi- neerd	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsb- elangen	Gecombi- neerd
Inclusief:										
Leningen van financiële instellingen	1.488.305	48.019		-91.915	1.444.409	1.426.195	50.435		-88.068	1.388.562
Commercial paper	150.850				150.850	168.850				168.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	806.940				806.940	806.855				806.855
Derivatens voor vreemde valuta	298				298	-2.585				-2.585
Netto (handels)schulden	56.821	6.676		1.207	64.705	91.975	2.850		-2.120	92.705
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0				0	0				0
Rekeningen courant (eigenvermogenskenmerken)	0				0	0				0
Exclusief:										
Kas en kasequivalenten	-7.036	-1.455		273	-8.219	-8.040	-384		516	-7.908
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-89.762				-89.762	-87.847				-87.847
Netto schulden	A 2.406.417	53.240	0	-90.435	2.369.221	2.395.403	52.901	0	-89.672	2.358.633
Inclusief:										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	6.079.984	98.859		-157.873	6.020.970	6.010.767	102.799		-156.855	5.956.711
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	9.038	323			9.362	8.624	314			8.938
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	196.446	17.658		-7.516	206.588	279.994	17.579		-9.350	288.222
Immateriële activa	960	3.104		-1	4.063	860	3.082		-2	3.940
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	4.302				4.302	4.199				4.199
Zonnepanelen	163.083	3.262		-3.675	162.670	160.636	3.269		-3.450	160.455
Totale portefeuille	B 6.453.813	123.207	0	-169.065	6.407.954	6.465.081	127.042	0	-169.658	6.422.465
Loan-to-value	A/B	37,3%			37,0%	37,1%				36,7%

9.2. Alternative Performance Measures

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

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

in euro (x 1.000)	Q1 2023	Q1 2022
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-81.456	126.419
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	197	-55
Latente belasting op portefeuilleresultaat	8.968	-29.182
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7.633	1.788
Resultaat op de portefeuille	-79.925	98.971
Minderheidsbelangen	3.077	-109
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-76.848	98.862

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 2023	Q1 2022	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	71.207	66.796	6,6%
Projecten	8.317	4.058	n.r.
Aankopen	2.617	276	n.r.
Verkopen	0	120	n.r.
Totaal	82.140	71.251	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-993	-963	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	81.148	70.287	n.r.

Gemiddelde kost van de schuld

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

in euro (x 1.000)	Q1 2023	FY 2022
Financieel resultaat (IFRS)	-39.399	176.642
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	29.385	-220.091
Geactiveerde intercalaire intresten	-1.972	-5.754
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	759	2.780
Overige financiële kosten en opbrengsten	-245	-1.437
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-251	-339
Effectieve financiële lasten	A -11.722	-42.758
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.423.998	2.475.410
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	48.989	40.979
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.472.987	2.105.685
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B 1,9%	2,0%

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

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

in euro (x 1.000)	Q1 2023	Q1 2022
Financieel resultaat	-39.399	64.197
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	29.385	-74.268
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.014	-10.071

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 2023	Q1 2022
Vastgoedresultaat (IFRS)	81.627	71.826
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	74.711	66.338
Operationele marge	91,5%	92,4%

Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)	31.03.2023	31.12.2022
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.757.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet	1.071.207	1.071.328
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A 2.828.632	2.388.753
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.446.096	2.401.901
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	48.019	49.959
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B 2.494.114	2.451.859
Hedge ratio	A/B 113,4%	97,4%

Schuldgraad

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

in euro (x 1.000)

		31.03.2023	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2022
		IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen		2.738.698	2.817.313	2.705.896	2.787.834
Uit te sluiten:					
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen		160	160	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		98.576	111.235	107.544	121.396
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten		0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen		43.421	44.336	40.877	41.493
Totale schuldenlast	A	2.596.541	2.661.582	2.557.315	2.624.785
Totale activa van de balans		7.040.132	7.118.748	7.053.848	7.135.786
Uit te sluiten:					
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten		137.001	137.001	162.196	162.196
Totaal activa	B	6.903.131	6.981.746	6.891.651	6.973.590
Schuldratio	A/B	37,6%	38,1%	37,1%	37,6%

Loan-to-value

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

in euro (x 1.000)		31.03.2023	31.12.2022
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.446.096	2.401.901
Kas en kasequivalenten		-7.036	-8.040
Netto financiële schulden	A	2.439.059	2.393.860
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.285.468	6.299.386
Reële waarde van de zonnepanelen		163.083	160.636
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		296.243	304.085
Totale portefeuille	B	6.744.794	6.764.107
Loan-to-value	A/B	36,2%	35,4%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

in euro (x 1.000)		31.03.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.446.096	2.401.901
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-7.036	-8.040
Net debt (IFRS)	A	2.439.059	2.393.860
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	292.477	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		7.737	7.255
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		2.306	1.918
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		3.375	3.375
EBITDA (IFRS)	C	305.895	297.134
Net debt / EBITDA	A/C	8,0x	8,1x

in euro (x 1.000)		31.03.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.494.114	2.451.859
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-8.492	-8.424
Net debt (proportioneel)	A	2.485.623	2.443.435
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-78.148	-106.501
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.570	-1.503
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.405.905	2.335.431
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	292.477	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		7.737	7.255
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		3.570	3.259
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		3.375	3.375
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	307.158	298.474
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		37.450	29.235
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	344.608	327.709
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	7,0x	7,1x

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

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



Meer informatie



WDP NV
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents
CEO

Mickael Van den Hauwe
CFO

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

joost.uwents@wdp.eu

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

WDP ontwikkelt en investeert in logistiek vastgoed (opslagruimten en kantoren). WDP heeft 7 miljoen m² panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 300 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

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

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)



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

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.