



**WDP**

WAREHOUSES  
WITH BRAINS



# PERSBERICHT

## Gereguleerde informatie

Woensdag 20 oktober 2021



## Tussentijdse verklaring op 30 september 2021

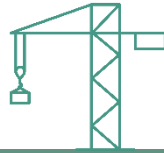
- EPRA-winst per aandeel over 9M 2021 van 0,83 euro (+10% jaar-op-jaar)
- 100 miljoen euro aan nieuwe investeringen in de loop van het derde kwartaal van 2021
- Robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille
- Bevestiging verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2021 van 1,10 euro (+10% jaar-op-jaar)

## 1. Samenvatting

---

- **EPRA-winst:** 150,6 miljoen euro over 9M 2021, met name een stijging met 14,8% in vergelijking met 2020 (131,2 miljoen euro). De EPRA-winst per aandeel over 9M 2021 bedraagt 0,83 euro, een stijging met 10% tegenover 0,76 euro in 2020. Dit resultaat wordt gedreven door de continue stroom aan opleveringen van voorverhuurde projecten.
- **Bezettingsgraad:** blijft hoog, met name 98,7% op 30 september 2021, tegenover 98,6% per 31 december 2020, op basis van een zeer gezonde marktdynamiek. De gemiddelde looptijd (tot aan de eerste opzegmogelijkheid) van de huurcontracten van de WDP-portefeuille bedraagt 5,9 jaar.
- **Portefeuille:** herwaardering van de portefeuille van 590 miljoen euro of +12% year-to-date (waarvan 216 miljoen euro in Q3 2021), hoofdzakelijk gedreven door neerwaartse yield shift van 60bps in de bestaande portefeuille alsook latente meerwaarden op de projecten.
- **Balans:** de schuldgraad (proportioneel) op 30 september 2021 bedraagt 39,4% (tegenover 46,6% per 31 december 2020), gedreven door de kapitaalverhogingen (268 miljoen euro via ABB, inbreng in natura en keuzedividend) en de herwaardering van de portefeuille (590 miljoen euro). De net debt / EBITDA (adjusted) bedraagt 7,7x.
- **Status groeiplan 2019-23:** gedurende het derde kwartaal van 2021 kon een investeringsvolume van circa 100 miljoen euro worden geïdentificeerd – in totaal 300 miljoen euro gedurende de eerste negen maanden van 2021. Deze investeringen vormen een mix van zowel projecten op eigen gronden, acquisities van vastgoed en uitbreiding van de grondposities. Deze brengen het totale volume binnen het groeiplan naar 1,3 miljard euro, in lijn met het vooropgestelde groeiritme en gedreven door de onderliggende structurele markttendensen (zoals e-commerce, omni-channel, technologische ontwikkelingen, duurzaamheid en reflectie binnen de supply chain).
- **Vooruitzichten:** voor 2021 bevestigt WDP de verwachting voor een EPRA-winst van 1,10 euro per aandeel (een stijging met 10% tegenover 2020). Op basis van deze vooruitzichten wordt een vergelijkbare stijging van het dividend vooropgesteld voor 2021 (uitbetaalbaar in 2022) naar 0,88 euro bruto per aandeel. Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld de verdere evolutie en gevolgen van de Covid-19-pandemie).

## 2. Operationele activiteiten voor Q3 2021



### PROJECTEN

#### BEZETTINGSGRAAD

**98,7%**



#### 10% HUURCONTRACTEN DIE EINDIGEN IN 2021

- 90% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

#### AFGEWERKT

#### IN UITVOERING

#### POTENTIEEL

#### OPPERVLAKTE

**294.000 m<sup>2</sup>**

**821.000 m<sup>2</sup>**

**> 1.000.000 m<sup>2</sup>**

#### INVESTERING

**258 miljoen euro**

**523 miljoen euro**

#### INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT

**6,3%**

**6,5%**

5,7% in West-Europa  
8,6% in Roemenië

6,0% in West-Europa  
8,2% in Roemenië

#### GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN

**10 jaar**

**12 jaar**

#### ACQUISITIES

**78 miljoen euro**



#### HUURINCASSO Q3 2021

**99%** van de huurgelden geïnd



## 2.1. Acquisities en desinvesteringen

### 2.1.1. Aankopen

In de loop van 2021 konden een aantal acquisities – een combinatie van bestaande sites en additionele grondposities – worden gerealiseerd met een totaal investeringsvolume van circa 78 miljoen euro. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 5,8%.<sup>1</sup>

### 2.1.2. Aankopen die in de loop van het derde kwartaal van 2021 werden gerealiseerd<sup>2</sup>

#### *België*

##### **Lokeren, Brandstraat 30**

WDP werd begin oktober 2021 eigenaar van de DPG Media Services-site met unieke zichtlocatie langs de E17 te Lokeren. Deze locatie betreft 37.000 m<sup>2</sup> aan bebouwde oppervlakte (met name ten behoeve van een drukkerij, verpakkingsafdeling en cross-dockmagazijn) met bijkomend een oppervlakte van circa 20.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig ontwikkelingspotentieel. DPG Media Services huurt het pand verder op basis van een 3-6-9 huurovereenkomst aan marktconforme voorwaarden. De DPG-locatie is de tweede WDP-site in deze industriezone langs de E17 in Lokeren. Eerder werd hier het Global Distribution Centre voor Barry Callebaut gerealiseerd.<sup>3</sup> Met deze transactie breidt WDP bovendien zijn partnership met DPG verder uit – voorheen werd de bestaande DPG-locatie in Asse<sup>4</sup> aan de portefeuille toegevoegd, waarna de site werd herontwikkeld tot het nieuwe hoofdkantoor van Ahold Delhaize.

Deze acquisitie werd gerealiseerd door middel van een inbreng in natura voor een totale investeringswaarde van circa 26 miljoen euro.<sup>5</sup>

#### *Roemenië*

##### **Timisoara**

Acquisitie van strategische grondpositie van ruim 60.000 m<sup>2</sup> voor toekomstige ontwikkeling. Dit perceel is gelegen naast fietsenfabriek Sport Mechanical Workshop, een exclusieve leverancier van Decathlon. WDP investeert 5 miljoen euro voor deze aankoop.

---

<sup>1</sup> Exclusief grondreserve.

<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 en 50% voor Duitsland).

<sup>3</sup> Zie [persbericht](#) van 4 juli 2019.

<sup>4</sup> Zie [persbericht](#) van 17 oktober 2018.

<sup>5</sup> Deze acquisitie werd gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van de site in WDP. Zie 5.3 *Beheer van financiële middelen – Feiten na balansdatum* en het [persbericht](#) van 7 oktober 2021.



### 2.1.3. Overzicht van alle aankopen in de loop van 2021

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Gent	Gates	20.000	12
BE Lokeren, Brandstraat 30	DPG Media Services	36.905	26
<b>BE</b>		<b>56.905</b>	<b>38</b>
NL Zoetermeer	Fully let	10.000	7
NL Zuid-Limburg	land reserve	176.779	19
<b>NL</b>		<b>186.779</b>	<b>26</b>
RO Bucharest - Dragomiresti	land reserve	154.690	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	189.200	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	61.960	5
<b>RO</b>		<b>405.850</b>	<b>14</b>
<b>Totaal</b>		<b>649.534</b>	<b>78</b>

### 2.1.4. Verkopen

Gedurende het derde kwartaal van 2021 werden geen verkopen gerealiseerd. Momenteel staat een bedrag van 20,3 miljoen euro aan *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.



## 2.2. Projecten die in de loop van 2021 werden afgewerkt

WDP kon – zoals aangekondigd – over de eerste negen maanden van 2021 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van 294.000 m<sup>2</sup>. Het initieel brutohuurrendement op het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%<sup>6</sup>, met een investeringsbedrag van circa 258 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar.

Locatie	Huurder	Oplever- datum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investerings- budget (in miljoen euro)
BE Asse - Mollem, Zone 5 nr. 191, 192, 320, 321	AMP	3Q21	3.200	2
BE Courcelles, rue de Liège 25	Conway	2Q21	2.190	2
BE Heppignies, rue de Capilône 6	Trafic	2Q21	13.000	5
BE Lokeren, Industrierrein E17/4	Barry Callebaut	3Q21	60.000	92
BE Londerzeel, Weversstraat 27-29	Colruyt	2Q21	20.000	9
<b>BE</b>			<b>98.390</b>	<b>110</b>
NL Bleiswijk, Prismalaan West 31	Boland	1Q21	16.400	18
NL Den Haag, Westvlietweg	CEVA Logistics	3Q21	26.000	19
NL Dordrecht	Crocs Europe	1Q21	48.000	56
NL Ridderkerk, Nieuw Reijerwaard	Kivits Groep Holding	1Q21	4.500	2
<b>NL</b>			<b>94.900</b>	<b>95</b>
RO Bucharest - Stefanestii de Jos	Decathlon	1Q21	10.000	5
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (1)	LPP	3Q21	22.000	10
RO Craiova	Profi	2Q21	58.000	33
RO Paulesti	Rosti	2Q21	11.000	7
<b>RO</b>			<b>101.000</b>	<b>54</b>
<b>Totaal</b>			<b>294.290</b>	<b>258</b>

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







### 2.3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 523 miljoen euro, met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 821.000 m<sup>2</sup>, een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,5%.<sup>7</sup> Deze projecten vormen een mix van nieuwbouwrealisaties voor zowel bestaande als nieuwe klanten. Deze pipeline is 92% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 12 jaar.

#### 2.3.1. Projecten die in de loop van het derde kwartaal van 2021 werden geïdentificeerd<sup>8</sup>

##### *Nederland*

##### **Zwolle – cluster voor e-commerce activiteiten**

WDP zal vastgoedruimte voor e-commerce activiteiten ontwikkelen op drie locaties in de regio Zwolle. In totaal zal een oppervlakte van circa 63.000 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd op basis van een investeringsbudget van ongeveer 51 miljoen euro.

##### **Breda**

Een lokale AGF-speler neemt na oplevering – voorzien in de loop van het tweede kwartaal van 2022 – zijn intrek in een nieuwbouwmagazijn met een oppervlakte van circa 1.500 m<sup>2</sup> in de AGF-cluster die WDP heeft herontwikkeld aan het IABC te Breda. De site zal gehuurd worden voor een periode van tien jaar. WDP voorziet voor deze realisatie een budget van circa 3 miljoen euro.

##### *Roemenië*

##### **Bucharest – Stefanestii de Jos**

Aanleg van een parking gelegen in de directe nabijheid van verschillende WDP-panden op deze locatie. Oplevering ervan is voorzien in de loop van het vierde kwartaal van 2021 en de investering bedraagt circa 4 miljoen euro.

<sup>7</sup> Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,0% in West-Europa en 8,2% in Roemenië.

<sup>8</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 – X2O / Overstock Home / Overstock Garden).

### 2.3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering<sup>9</sup>

Locatie	Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Geel, Hagelberg 12	DistriLog	1Q22	8.000	4
BE Heppignies	Trafic	1Q22	2.000	5
BE WDPort of Ghent	X2O / Overstock Home / Overstock Garden	1Q23	150.000	23
BE Willebroek	Maersk	4Q21	9.250	5
<b>BE</b>			<b>169.250</b>	<b>36</b>
LU Bettembourg (Eurohub Sud 4)	Arthur Welter Logistics / Post Courier Logistics / in commerc.	2Q22	25.000	13
LU Contern	DB Schenker + in commercialisation	1Q22	15.000	10
<b>LU</b>			<b>40.000</b>	<b>23</b>
NL Amsterdam, Hornweg	Fully let	3Q22	13.700	11
NL Barendrecht, Spoorwegemplacement 3-5	Fully let	3Q22	26.700	24
NL Bleiswijk	Mastermate + in commercialisation	2Q22	17.200	13
NL Breda	Fruit and vegetable company	4Q21	13.000	10
NL Breda	AGF	2Q22	1.500	3
NL Breda, Heilaarstraat 263	Lidl	2Q23	31.000	22
NL Breda, The Bay	Brand Masters / Brouwerij Frontaal / In commercialisation	1Q22	47.860	48
NL De Lier, Jogchem van der Houtweg	De Jong Verpakking	4Q22	83.000	54
NL Heerlen, Argonstraat 10-12	CEVA Logistics	4Q21	26.000	15
NL Oss, Keltenweg	Movianto	2Q22	13.500	12
NL Veghel	Alloga / Alliance Healthcare	2Q23	71.000	68
NL Weert, Witvenneveld	Thijs Logistiek	4Q21	7.700	10
NL Zoetermeer	Fully let	3Q22	6.000	9
NL Zwolle	E-commerce projects	2Q23	30.000	25
NL Zwolle	E-commerce project	4Q22	33.000	26
<b>NL</b>			<b>421.160</b>	<b>349</b>
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Eobuwie	4Q21	15.640	8
RO Bucharest - Stefanestii de Jos (2)	Metro - Extension	4Q21	9.715	5
RO Buzau	Metro	2Q22	3.750	6
RO Cluj	Fedex	4Q21	2.198	2
RO North-Cluj region	Various	4Q21	19.600	10
RO Roman	Profi	4Q21	12.000	14
RO Timisoara	Profi	2Q22	57.000	38
RO Transylvania - Calan	Fully let	1Q22	25.000	19
<b>RO</b>			<b>144.903</b>	<b>102</b>
DE Gelsenkirchen	In commercialisation	2Q22	46.000	13
<b>DE</b>			<b>46.000</b>	<b>13</b>
<b>Totaal</b>			<b>821.313</b>	<b>523</b>

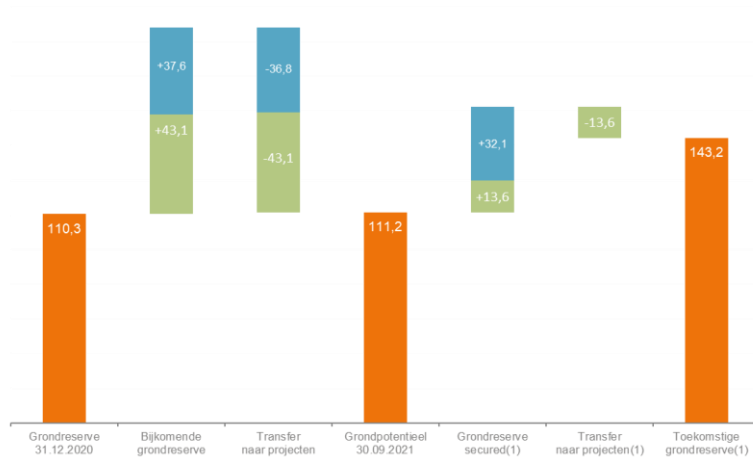
waarvan per  
nog **393 miljoen euro**  
dient te worden geïnvesteerd.

<sup>9</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 – X2O / Overstock Home / Overstock Garden). De verhuurbare oppervlakte voor de joint ventures wordt telkens op 100%-basis weergegeven.



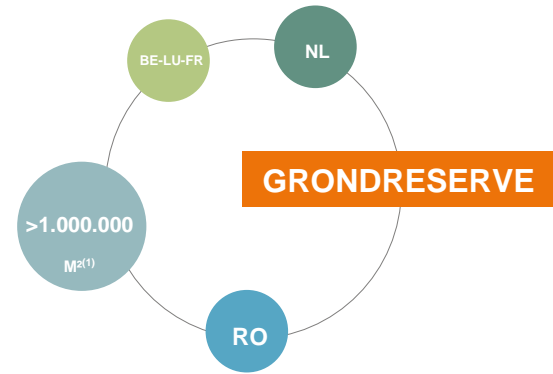
## 2.4. Verder potentieel

### 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

### 3. ESG

#### 3.1. WDP ESG Roadmap 2019-23

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



#### 3.2. ESG in 2021

##### 3.2.1. SAMENwerken post-Covid-19



Na een lange periode van thuiswerken, genoodzaakt door de uitbraak van de Covid-19-pandemie, werkt #TeamWDP voortaan flexibel SAMEN, waarbij werken op kantoor (minimum drie dagen per week) kan worden afgewisseld met telewerk. Deze nieuwe vorm van SAMENwerken zet in op efficiëntie en flexibiliteit met oog voor een goede work-life balance, waarbij onderlinge verbondenheid cruciaal blijft. WDP-medewerkers kunnen hiervoor rekenen op een aangepaste IT-infrastructuur die in de loop van 2020 werd uitgebouwd.



#### SAMENwerken



##### 3.2.2. Bedrijfscultuur

Doorheen 2021 werden digitale **International workshops** georganiseerd om crosscountry kennis en ervaring uit te wisselen tussen de medewerkers doorheen de volledige WDP-groep.

Ook werd een bedrijfsgetrouwe [Corporate citizenship strategie](#) – **#WeMakeADifference** uitgerold. Deze strategie is volledig gealigneerd met de WDP corporate strategy en zet in op initiatieven in de nabijheid van de vastgoedportefeuille die bijdragen tot de UN Sustainable Development Goals. De drie pijlers waarop wordt ingezet – #WeCare, #WeAreConscious en #WeEducate – streven een langetermijnpact na voor respectievelijk sociale initiatieven binnen de lokale gemeenschap, een




duurzaam energieverbruik door onze klanten en ondersteuning van studenten en jonge arbeidskrachten binnen de logistieke vastgoedmarkt.

### 3.2.3. Deugdelijk bestuur

Het belang van **stakeholder engagement** werd in 2021 onderstreept door de [WDP Supplier Code of Conduct](#). Deze code definieert de principes waarvan WDP verwacht dat ook zijn leveranciers ze hoog in het vaandel dragen: respect voor mensenrechten, eerlijke en correcte werkomstandigheden, veiligheid en gezondheid, milieu en ethisch handelen. Deze topics werden eerder al aangehaald in de WDP [Employee Code of Conduct](#). WDP's verbintenissen inzake mensenrechten werden formeel vastgelegd onder goedkeuring van de Raad van Bestuur in de [WDP Human rights policy](#). Het volledige overzicht aan policies vind je [hier](#).



### 3.2.4. Energie-efficiëntie

<p><b>Energy monitoring system</b></p> 	<p><b>Zonne-energie</b></p> <p><b>85 MWp</b></p> <p>Geplande realisatie van 15 MWp</p>	<p><b>Green certified warehouses</b></p> <p><b>25%</b></p> <p>BREEAM EDGE</p>	<p><b>Green financing</b></p> <p><b>38%</b></p> <p><b>800</b> miljoen euro</p>
--	--	---	--

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



### 3.2.5. Digitalisering



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

Eerder werd [WDP Xplore](#) voorgesteld: aan de hand van deze 360° virtuele tool kunnen (toekomstige) klanten virtueel doorheen een distributiecentrum wandelen en worden de verschillende mogelijkheden van het nieuwe magazijn visueel voorgesteld.

Daarnaast kwamen de voorbereidingen en verdere uitbouw van de digitale werkprocessen in het kader van het Project Brains in de loop van 2021 tot hun ultieme vertaalslag: [MyWDP](#), een digitaal klantenportaal voor een nog betere service naar onze klanten. Het gebruiksvriendelijke portaal bezorgt de klant een compleet overzicht van alle relevante informatie over zijn WDP-pand (facturatie, verzekering, etc.), geeft een inzicht in de realtime energy monitoring van zijn energieverbruik en biedt de mogelijkheid om meteen contact op te nemen met het WDP property management team in geval van problemen. De klanten in de Benelux en Frankrijk maken gebruik van deze tool. In een tweede fase zullen ook de Roemeense klanten in dit project stappen.



### 3.3. ESG-rapportage via erkende internationale standaarden en ESG-rating agenschappen

		2019	2020	Ambitie
Corporate ratings	<b>MSCI</b> 	<b>BB</b> Dec 2018	<b>BBB</b> ▲	<b>A</b>
	<b>ISS ESG</b> 	<b>Not Prime</b> <b>D+</b>	<b>Not Prime</b> <b>C-</b> ▲	<b>Prime</b> <b>C</b>
Index	 Dow Jones Sustainability Indexes	22/100	42/100 ▲	Inclusie



## 4. Financiële resultaten

---

**150,6** miljoen euro  
EPRA-winst

+14,8%

**5,6** miljard euro  
Reële waarde van de  
vastgoedportefeuille

**91,3%**  
Operationele  
marge

**0,83** euro  
EPRA-winst  
per aandeel

+10%

**98,7%**  
Bezettingsgraad

**1,4%**  
Like-for-like huurgroei

**5,9** jaar  
Gemiddelde looptijd  
van de huurcontracten

**18,3** euro  
EPRA NTA per aandeel



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

### Geconsolideerde kerncijfers

	30.09.2021	31.12.2020
<b>Operationeel</b>		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	5.626,8	4.766,5
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) <sup>1</sup> (in %)	5,4	6,1
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	4,9	5,4
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) <sup>2</sup> (in jaren)	5,9	5,9
Bezettingsgraad <sup>3</sup> (in %)	98,7	98,6
Like-for-like huurgroei (in %)♦	1,4	2,3
Operationele marge <sup>4</sup> (in %)♦	91,3	91,2
<b>Financieel</b>		
Loan-to-value (in %)♦	37,9	45,0
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	39,4	46,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	7,7	8,3
Interest Coverage Ratio <sup>5</sup> (in x)	5,6	4,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	2,1	2,1
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	4,5	4,6
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	4,4	4,9
Hedge ratio (in %)♦	86,4	89,6
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen <sup>6</sup> (in jaren)	6,6	6,9
<b>Resultaat (in miljoen euro)</b>		
Vastgoedresultaat	207,6	180,5
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	189,6	164,6
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-30,0	-28,4
EPRA-winst♦	150,6	131,2
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	525,7	110,4
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	39,5	-38,9
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep	-0,8	-4,6
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	715,1	198,1
<b>Gegevens per aandeel (in euro)</b>		
EPRA-winst♦	0,83	0,76
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures) - aandeel Groep♦	2,89	0,64
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,22	-0,22
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	0,00	-0,03
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	3,93	1,14
IFRS NAV <sup>7</sup>	17,4	12,7
EPRA NTA♦	18,3	13,6
EPRA NRV♦	19,8	14,6
EPRA NDV♦	17,4	12,7

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

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

4. Op basis van een vergelijking 9M 2021 tegenover 9M 2020.

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

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

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

## EPRA-kernprestatie-indicatoren

30.09.2021 31.12.2020

EPRA NTA (in euro per aandeel)	18,3	14,3
EPRA NRV (in euro per aandeel)	19,8	15,7
EPRA NDV (in euro per aandeel)	17,4	13,5
EPRA Net Initial Yield (in %)	4,9	5,4
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	4,9	5,4
EPRA-leegstand (in %)	1,3	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	9,6	10,6
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	9,4	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 30 september 2021 (analytisch schema)

### 4.2.1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 207,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2021, een stijging met 15,0% tegenover vorig jaar (180,5 miljoen euro). De stijging komt tot stand door de verdere groei van de portefeuille in 2020-21, hoofdzakelijk via nieuwe voorverhuurde projecten. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met 1,4%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten en een stijging van de bezettingsgraad.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 15,1 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 14,6 miljoen euro vorig jaar, op basis van hogere inkomsten uit een hoger geïnstalleerd vermogen deels gecompenseerd door iets lagere inkomsten op organische basis, omwille van de hoger dan normale instraling gedurende 2020.

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

### Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg <sup>1</sup>	Duitsland <sup>1</sup>
I. Huurinkomsten	56.776	91.384	5.064	35.116	188.341	2.153	201
III. Met verhuur verbonden kosten <sup>2</sup>	153	364	512	-338	690	46	0
<b>Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten</b>	<b>56.929</b>	<b>91.747</b>	<b>5.576</b>	<b>34.778</b>	<b>189.031</b>	<b>2.199</b>	<b>201</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 189,6 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2021, een stijging met 15,2% tegenover dezelfde periode vorig jaar (164,6 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 18,0 miljoen euro over de eerste

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

negen maanden van 2021, een stijging met 2,0 miljoen euro jaar-op-jaar en in lijn met de groei van de portefeuille. De operationele marge blijft hoog op 91,3%.

#### 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 -30,0 miljoen euro over de eerste negen maanden van 2021, een stijging met 5,9% tegenover vorig jaar (-28,4 miljoen euro) door gemiddeld hoger uitstaande financiële schulden alsook het gevoelig verstevigen van de liquiditeitspositie (met name door additionele vrije kredietlijnen). Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente kost van de gronden in concessie van -2,0 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.104,8 miljoen euro per 30 september 2021 ten opzichte van 2.050,1 miljoen euro in dezelfde periode vorig jaar. De gemiddelde intrestkost bedraagt 2,1% over de eerste negen maanden van 2021, stabiel tegenover dezelfde periode in 2020.

#### 4.2.4. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over de eerste negen maanden van 2021 bedraagt 150,6 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van 14,8% tegenover het resultaat van 131,2 miljoen euro in 2020. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met 9,5% gestegen tot 0,83 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met 4,9%. Deze stijging van de EPRA-winst is hoofdzakelijk gerelateerd aan de sterke groei van de WDP-portefeuille in 2020-21 via voorverhuurde projecten in Nederland en Roemenië.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over de eerste negen maanden van 2021 bedraagt +525,7 miljoen euro of +2,89 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat +110,4 miljoen euro of +0,64 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (+286,4 miljoen euro), Nederland (+192,5 miljoen euro), Frankrijk (+30,3 miljoen euro), Roemenië (+12,8 miljoen euro), Duitsland (-0,1 miljoen euro) en Luxemburg (+3,8 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt 590,0 miljoen euro, een stijging met +12% year-to-date. Deze herwaardering wordt gedreven door de yield shift in de bestaande portefeuille (-60bps gedurende 9M 2021), door de latente meerwaarden op de projecten (zowel opgeleverde als in uitvoering zijnde projecten).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep<sup>11</sup> bedragen 39,5 miljoen euro of 0,22 euro per aandeel over de eerste negen maanden van 2021 (tegenover -38,9 miljoen euro of -0,22 euro per aandeel in 2020). Deze positieve impact komt voort uit de variatie van

<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.

de reële waarde van de afgesloten rente-indekkingen (Interest Rate Swaps) per 30 september 2021 als gevolg van de stijging van de langetermijnintrestvoeten in de loop van 2021.

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

#### 4.2.7. Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel joint ventures) – aandeel Groep<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 bedraagt -3,9 miljoen euro en de terugname van reeds geboekte waardevermindering op zonnepanelen +3,2 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.

#### 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 over de eerste negen maanden van 2021 van 715,1 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 198,1 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 715,1 miljoen euro en de EPRA-winst van 150,6 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 in januari 2021.<sup>12</sup>

Dit heeft een impact op de EPRA-winst van circa 1 miljoen euro per kwartaal en op het portefeuilleresultaat over 9M 2021 van 57,3 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

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

toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, zal de vennootschap immers blijven als FBI zijn belastingaangifte indienen.



#### 4.3. Toelichting bij de balans per 30 september 2021

##### 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 30 september 2021 5.487,6 miljoen euro tegenover 4.644,1 miljoen euro aan de start van het boekjaar (inclusief de rubriek *Activa bestemd voor verkoop*). Samen met de waardering aan fair value van de investeringen in zonnepanelen<sup>15</sup>, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 5.626,8 miljoen euro in vergelijking met 4.766,5 miljoen euro eind 2020.

Deze waarde van 5.626,8 miljoen euro omvat voor 5.118,9 miljoen euro afgewerkte panden (standing portfolio).<sup>16</sup> De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 257,5 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over strategische grondreserves met een reële waarde van 111,2 miljoen euro, goed voor een ontwikkelingspotentieel van meer dan 1 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 30 september 2021 gewaardeerd tegen een fair value van 139,2 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 5,4%<sup>17</sup>. Het brutohuurrendement na aftrek van de geschatte markthuurlaag voor de niet-verhuurde gedeelten bedraagt 5,4%.

---

<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 Luxemburg (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 57 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

<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).

## Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Luxemburg	Roemenië	Duitsland	Totaal
Aantal verhuurbare sites	81	103	7	3	57	1	252
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	1.950.062	2.404.050	183.243	50.161	1.192.485	6.287	5.786.289
Grond (in m <sup>2</sup> )	3.820.415	4.489.962	494.866	83.357	5.145.875	52.888	14.087.363
Fair value (in miljoen euro)	1.799	2.609	161	61	846	12	5.488
% van de totale fair value	33%	48%	3%	1%	15%	0%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	16%	10%	19%	9%	3%	-1%	11%
Leegstand (EPRA) <sup>1,2</sup>	3,4%	0,5%	0,9%	1,2%	0,7%	0,0%	1,3%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) <sup>2</sup>	5,0	5,7	3,8	8,3	6,6	4,2	5,7
WDP brutohuurrendement <sup>3</sup>	4,9%	5,2%	4,7%	5,4%	7,7%	6,3%	5,4%
Effect leegstand	-0,1%	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,5%	-0,1%	-0,1%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,4%	-0,2%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement <sup>1</sup>	4,4%	4,5%	4,3%	4,6%	7,4%	5,7%	4,9%

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 18,3 euro per 30 september 2021. Dit betekent een stijging van 4,0 euro tegenover een EPRA NTA per aandeel van 14,3 euro op 31 december 2020 als gevolg van de winstgeneratie (+), de uitkering van het dividend (-), de kapitaalverhogingen (+) en de herwaardering van de portefeuille (+). De IFRS NAV per aandeel<sup>18</sup> bedraagt 17,4 euro op 30 september 2021 tegenover 13,5 euro per 31 december 2020.

<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

**37,9%**



### 100% FINANCIERINGS-BEHOEFTE GECOVERED

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

### SCHULDGRAAD

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

**5,6x**  
Interest Coverage Ratio

### LIQUIDITEIT

**600 miljoen euro**  
Onbenutte kredietfaciliteiten

**2,1%**  
Kost van de schulden



### LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

**4,5 jaar**

**86%**

**6,6 jaar**

Looptijd van de schulden

Hedge ratio

Looptijd indekkingen

### GREEN FINANCING

**800 miljoen euro**

**38%** van de uitstaande financiering



## 5.1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn licht afgenomen tot 2.104,8 miljoen euro per 30 september 2021 ten opzichte van 2.119,5 miljoen euro per eind december 2020, gelet op de kapitaalverhoging via ABB bij de start van het jaar waarmee de realisatie van de projecten gedurende 2021 werd gefinancierd. De kortlopende financiële schulden van 401,9 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (199,8 miljoen euro), kortetermijn straight loans (23,9 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (178,2 miljoen euro).

Het balanstotaal steeg van 4.790,4 miljoen euro per 31 december 2020 naar 5.657,1 miljoen euro per 30 september 2021. De schuldgraad (proportioneel) daalde naar 39,4% per 30 september 2021, ten opzichte van 46,6% per 31 december 2020, gedreven door de kapitaalverhogingen (268 miljoen euro via ABB, inbreng in natura en keuzedividend) en de herwaardering van de portefeuille (590 miljoen euro). De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille<sup>19</sup>, bedraagt 37,9% per 30 september 2021, ten opzichte van 45,0% per 31 december 2020.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP per 30 september 2021 bedraagt 4,5 jaar<sup>20</sup> en de gewogen gemiddelde looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen lijnen bedraagt 4,4 jaar. Eind 2020 was dit respectievelijk 4,6 en 4,9 jaar.

Op 30 september 2021 bedraagt het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn circa 600 miljoen euro<sup>21</sup>, waarmee de projecten in uitvoering (waarvan per 30 september 2021 nog 393 miljoen euro diende te worden geïnvesteerd) en de vervaldagen van de langetermijnschulden (circa 250 miljoen euro) tot eind 2022 kunnen worden opgevangen, rekening houdend met de verwachte cashflow in Q4 2021 (50 miljoen euro) en de potentiële jaarlijkse impact van de gereserveerde winsten en het keuzedividend in 2022 (gecombineerd 114 miljoen euro in 2021).

De gemiddelde kost van de schulden bedroeg 2,1% over de eerste negen maanden van 2021 en zal, naar verwachting, dalen naar 1,8% tegen einde 2021. De Interest Coverage Ratio<sup>22</sup> is gelijk aan 5,6x voor dezelfde periode tegenover 4,9x voor het volledige boekjaar 2020. De indekkingsgraad of hedge ratio, die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 86% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 6,6 jaar.

## 5.2. Feiten na balansdatum

De acquisitie van de DPG Media Services-site te Lokeren werd gerealiseerd door middel van een inbreng in natura van de site in WDP, tegen betaling van 769.186 nieuwe aandelen WDP. Deze transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 25,7 miljoen euro.<sup>23</sup>

<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.

<sup>22</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>23</sup> Zie [persbericht](#) van 7 oktober 2021.

## 6. Vooruitzichten 2021

---

WDP bevestigt zijn verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2021 van 1,10 euro, een stijging met 10% tegenover 2020.

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

De verwachtingen zijn gebaseerd op de volgende onderliggende assumpties:

- Sterke impact via de groei van de portefeuille in 2020-21 hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten, waarbij de inning van de huur een regulier en consistent patroon volgt: momenteel heeft WDP 99% van de huurgelden van Q3 2021 ontvangen. Van de vervallen huurfacturen van september 2021 (voor de maandhuren) en het vierde kwartaal van 2021 (voor de kwartaalhuren) heeft WDP reeds 85% geïnd.<sup>24</sup>
- 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>25</sup>
- Een schuldgraad die – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – rond het huidige niveau van 39% blijft per eind 2021 en een gemiddelde kost van de schulden van 2,1% die verder zal dalen naar 1,8% per eind 2021.

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

---

<sup>24</sup> Ter referentie, het cijfer van 85% voor oktober/Q4 bedroeg naar analogie voor juli/Q3 bij de publicatie van de Q2 2021 resultaten 93% - dit verschil is gerelateerd aan het verschil in acht werkdagen tussen de publicatiedatum van Q3 versus Q2. Het betalingsgedrag loopt hiermee volledig gelijk en ligt ook in lijn met de langetermijn historiek.

<sup>25</sup> Zie ook [persbericht](#) van 29 januari 2021.



## 7. Financiële agenda

---

### **28 JANUARI 2022**

Bekendmaking jaarresultaten 2021

### **22 APRIL 2022**

Bekendmaking resultaten Q1 2022

### **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

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

## 8. Financiële overzicht – Kerncijfers 30 september 2021 – analytisch (resultaten en balans)

### Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	9M 2021	9M 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
<b>Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten</b>	188.595	168.733	19.862	11,8%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	435	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	15.150	14.575	575	3,9%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	3.416	-2.823	6.239	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>207.597</b>	<b>180.485</b>	<b>27.112</b>	<b>15,0%</b>
Vastgoedkosten	-6.672	-6.134	-538	8,8%
Algemene kosten van de vennootschap	-11.292	-9.785	-1.508	15,4%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>189.632</b>	<b>164.567</b>	<b>25.066</b>	<b>15,2%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-30.034	-28.357	-1.677	5,9%
Belastingen op EPRA-winst	-5.897	-1.730	-4.167	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	84	-690	774	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.509	835	674	n.r.
Minderheidsbelangen	-4.690	-3.450	-1.241	36,0%
<b>EPRA-winst</b>	<b>150.605</b>	<b>131.176</b>	<b>19.429</b>	<b>14,8%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	584.267	109.918	474.348	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	6.410	409	6.002	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-66.371	-3.140	-63.231	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.684	3.706	-22	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>527.989</b>	<b>110.892</b>	<b>417.097</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-2.268	-461	-1.807	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>525.721</b>	<b>110.431</b>	<b>415.290</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	39.520	-38.890	78.410	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>39.520</b>	<b>-38.890</b>	<b>78.410</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>39.520</b>	<b>-38.890</b>	<b>78.410</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-402	-4.823	4.421	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-402</b>	<b>-4.823</b>	<b>4.421</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-368	233	-601	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-770</b>	<b>-4.590</b>	<b>3.820</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>722.402</b>	<b>201.804</b>	<b>520.597</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-7.326	-3.678	-3.648	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>715.075</b>	<b>198.126</b>	<b>516.949</b>	<b>n.r.</b>



## Kernratio's

(in euro per aandeel)	9M 2021	9M 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,83	0,76	0,07	9,5%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	2,89	0,64	2,25	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,22	-0,22	0,44	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,00	-0,03	0,02	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	3,93	1,14	2,79	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,82	0,75	0,07	9,0%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	181.919.959	173.495.986	8.423.973	4,9%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	184.003.007	174.713.867	9.289.140	5,3%

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

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

## Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	Q3 2021	Q3 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	64.166	57.872	6.295	10,9%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	5.881	5.466	414	7,6%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	2.327	285	2.041	n.r.
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>72.374</b>	<b>63.623</b>	<b>8.750</b>	<b>13,8%</b>
Vastgoedkosten	-2.427	-1.755	-672	38,3%
Algemene kosten van de vennootschap	-3.973	-3.396	-577	17,0%
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>65.973</b>	<b>58.472</b>	<b>7.501</b>	<b>12,8%</b>
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-9.238	-9.928	690	-6,9%
Belastingen op EPRA-winst	-2.121	-841	-1.280	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	84	-40	124	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	443	528	-85	n.r.
Minderheidsbelangen	-1.530	-1.286	-245	n.r.
<b>EPRA-winst</b>	<b>53.611</b>	<b>46.906</b>	<b>6.705</b>	<b>14,3%</b>
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	213.545	28.431	185.114	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	0	187	-187	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-10.782	-752	-10.030	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	1.388	-437	1.826	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>204.151</b>	<b>27.428</b>	<b>176.723</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	380	-38	418	n.r.
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>204.531</b>	<b>27.390</b>	<b>177.141</b>	<b>n.r.</b>
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	7.004	-8.712	15.716	n.r.
<b>Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten</b>	<b>7.004</b>	<b>-8.712</b>	<b>15.716</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>7.004</b>	<b>-8.712</b>	<b>15.716</b>	<b>n.r.</b>
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-823	-1.557	734	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	0	0	0	n.r.
<b>Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen</b>	<b>-823</b>	<b>-1.557</b>	<b>734</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	19	46	-27	n.r.
<b>Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep</b>	<b>-803</b>	<b>-1.511</b>	<b>707</b>	<b>n.r.</b>
<b>Nettoresultaat (IFRS)</b>	<b>265.474</b>	<b>65.351</b>	<b>200.123</b>	<b>n.r.</b>
Minderheidsbelangen	-1.131	-1.278	146	n.r.
<b>Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep</b>	<b>264.342</b>	<b>64.073</b>	<b>200.270</b>	<b>n.r.</b>



## Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q3 2021	Q3 2020	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst <sup>1</sup>	0,29	0,27	0,02	8,5%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,11	0,16	0,95	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,04	-0,05	0,09	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep <sup>1</sup>	0,00	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep <sup>1</sup>	1,44	0,37	1,07	n.r.
EPRA-winst <sup>2</sup>	0,29	0,27	0,02	8,5%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	184.003.007	174.713.867	9.289.140	5,3%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	184.003.007	174.713.867	9.289.140	5,3%

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

2. Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.



## Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)	30.09.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.237	1.193	44	n.r.
Vastgoedbeleggingen	5.390.517	4.566.601	823.915	18,0%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	143.649	126.719	16.930	13,4%
Financiële vaste activa	5.714	6.929	-1.215	-17,5%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.055	2.747	3.308	120,4%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	32.742	24.346	8.396	34,5%
<b>Vaste activa</b>	<b>5.579.914</b>	<b>4.728.536</b>	<b>851.378</b>	<b>18,0%</b>
Activa bestemd voor verkoop	20.102	15.543	4.560	n.r.
Handelsvorderingen	14.939	12.073	2.866	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28.138	17.232	10.905	n.r.
Kas en kasequivalenten	6.547	11.240	-4.693	n.r.
Overlopende rekeningen	7.431	5.781	1.650	n.r.
<b>Vlottende activa</b>	<b>77.157</b>	<b>61.869</b>	<b>15.288</b>	<b>n.r.</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>5.657.071</b>	<b>4.790.405</b>	<b>866.666</b>	<b>18,1%</b>
Kapitaal	195.510	188.130	7.380	3,9%
Uitgiftepremies	1.181.472	923.843	257.629	27,9%
Reserves	1.106.971	917.352	189.620	20,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	715.075	324.610	390.466	120,3%
<b>Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep</b>	<b>3.199.029</b>	<b>2.353.935</b>	<b>845.094</b>	<b>35,9%</b>
Minderheidsbelangen	58.476	49.858	8.618	17,3%
<b>Eigen vermogen</b>	<b>3.257.505</b>	<b>2.403.793</b>	<b>853.712</b>	<b>35,5%</b>
Langlopende financiële schulden	1.702.873	1.740.284	-37.411	-2,1%
Andere langlopende verplichtingen	223.275	197.847	25.427	12,9%
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.926.147</b>	<b>1.938.131</b>	<b>-11.984</b>	<b>-0,6%</b>
Kortlopende financiële schulden	401.898	379.170	22.728	6,0%
Andere kortlopende verplichtingen	71.521	69.311	2.210	3,2%
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>473.419</b>	<b>448.481</b>	<b>24.937</b>	<b>5,6%</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.399.566</b>	<b>2.386.612</b>	<b>12.954</b>	<b>0,5%</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>5.657.071</b>	<b>4.790.405</b>	<b>866.666</b>	<b>18,1%</b>

## Kernratio's

(in euro per aandeel)	30.09.2021	31.12.2020	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	17,4	13,5	3,9	29,0%
EPRA NTA♦	18,3	14,3	4,0	27,8%
Koers van het aandeel	35,0	28,3	6,7	23,8%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	91,3%	97,4%	-6,1%	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) <sup>1</sup>	5.626,8	4.766,5	860,3	18,0%
Loan-to-value♦	37,9%	45,0%	-7,1%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) <sup>2</sup> ♦	39,4%	46,6%	-7,2%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	7,7x	8,3x	-0,6x	n.r.

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

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

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

## 9. Financiële overzicht – Resultatenrekening en balans 30 september 2021 – IFRS

### Resultatenrekening

(in euro x 1.000)	9M 2021	FY 2020	9M 2020
Huurinkomsten	188.341	228.401	168.758
Met verhuur verbonden kosten	690	48	-25
<b>Nettohuurresultaat</b>	<b>189.031</b>	<b>228.449</b>	<b>168.733</b>
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	19.778	20.525	17.458
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	-23.491	-24.688	-21.482
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	22.279	18.417	15.775
<b>Vastgoedresultaat</b>	<b>207.597</b>	<b>242.703</b>	<b>180.485</b>
Technische kosten	-4.274	-5.420	-3.952
Commerciële kosten	-642	-685	-513
Beheerskosten vastgoed	-1.756	-2.219	-1.669
<b>Vastgoedkosten</b>	<b>-6.672</b>	<b>-8.325</b>	<b>-6.134</b>
<b>Operationeel vastgoedresultaat</b>	<b>200.924</b>	<b>234.378</b>	<b>174.351</b>
Algemene kosten van de vennootschap	-11.292	-14.314	-9.785
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-402	-7.270	-4.823
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)</b>	<b>189.230</b>	<b>212.793</b>	<b>159.744</b>
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	6.410	408	409
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	584.267	186.417	109.918
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>779.907</b>	<b>399.619</b>	<b>270.071</b>
Financiële inkomsten	378	398	321
Netto-intrestkosten	-29.104	-37.878	-27.821
Andere financiële kosten	-1.308	-1.194	-857
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	39.520	-31.049	-38.890
<b>Financieel resultaat</b>	<b>9.486</b>	<b>-69.723</b>	<b>-67.247</b>
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	5.193	4.831	4.541
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>794.586</b>	<b>334.727</b>	<b>207.365</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-72.184</b>	<b>-6.126</b>	<b>-5.560</b>
<b>Nettoresultaat</b>	<b>722.402</b>	<b>328.601</b>	<b>201.804</b>
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	7.326	3.991	3.678
Aandeelhouders van de Groep	715.075	324.610	198.126
<b>Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen</b>	<b>181.919.959</b>	<b>173.802.120</b>	<b>173.495.986</b>
<b>Nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>3,93</b>	<b>1,87</b>	<b>1,14</b>
<b>Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)</b>	<b>3,93</b>	<b>1,87</b>	<b>1,14</b>

## Balans

(in euro x 1.000)	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Vaste activa</b>	<b>5.579.914</b>	<b>4.728.536</b>	<b>4.526.697</b>
Immateriële vaste activa	1.237	1.193	939
Vastgoedbeleggingen	5.390.517	4.566.601	4.370.475
Andere materiële vaste activa	143.649	126.719	123.423
Financiële vaste activa	5.714	6.929	4.934
Handelsvorderingen en andere vaste activa	6.055	2.747	2.888
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	32.742	24.346	24.038
<b>Vlottende activa</b>	<b>77.157</b>	<b>61.869</b>	<b>67.868</b>
Activa bestemd voor verkoop	20.102	15.543	15.472
Handelsvorderingen	14.939	12.073	18.603
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	28.138	17.232	21.554
Kas en kasequivalenten	6.547	11.240	5.105
Overlopende rekeningen	7.431	5.781	7.133
<b>Totaal activa</b>	<b>5.657.071</b>	<b>4.790.405</b>	<b>4.594.565</b>

(in euro x 1.000)	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2020
<b>Eigen vermogen</b>	<b>3.257.505</b>	<b>2.403.793</b>	<b>2.271.908</b>
<b>I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep</b>	<b>3.199.029</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.222.370</b>
Kapitaal	195.510	188.130	188.130
Uitgiftepremies	1.181.472	923.843	923.843
Reserves	1.106.972	917.352	912.271
Nettoresultaat van het boekjaar	715.075	324.610	198.126
<b>II. Minderheidsbelangen</b>	<b>58.476</b>	<b>49.858</b>	<b>49.538</b>
<b>Verplichtingen</b>	<b>2.399.566</b>	<b>2.386.612</b>	<b>2.322.657</b>
<b>I. Langlopende verplichtingen</b>	<b>1.926.147</b>	<b>1.938.131</b>	<b>1.855.592</b>
Voorzieningen	160	170	170
Langlopende financiële schulden	1.702.873	1.740.284	1.660.992
Andere langlopende financiële verplichtingen	132.875	175.938	173.073
Handelsschulden en andere langlopende schulden	4.755	3.552	3.446
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	85.485	18.187	17.911
<b>II. Kortlopende verplichtingen</b>	<b>473.419</b>	<b>448.481</b>	<b>467.065</b>
Kortlopende financiële schulden	401.898	379.170	389.064
Andere kortlopende financiële verplichtingen	183	171	315
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	42.583	41.439	54.743
Andere kortlopende verplichtingen	8.824	7.049	5.618
Overlopende rekeningen	19.931	20.652	17.325
<b>Totaal passiva</b>	<b>5.657.071</b>	<b>4.790.405</b>	<b>4.594.565</b>

## Kasstroomoverzicht

(in euro x 1.000)	9M 2021	9M 2020
<b>Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans</b>	<b>11.240</b>	<b>3.604</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten</b>	<b>176.597</b>	<b>180.251</b>
Nettoresultaat	722.402	201.804
Belastingen <sup>1</sup>	72.184	5.560
Netto-interestkosten	29.104	27.821
Financiële inkomsten	-378	-321
Meerwaarde (+)/minderwaarde (-) op verkopen	-6.410	-409
<b>Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten en werkkapitaal</b>	<b>816.901</b>	<b>234.455</b>
Variaties reële waarde financiële derivaten	-39.520	38.890
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-584.267	-109.918
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa	1.688	5.680
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-5.193	-4.541
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	1.432	3.878
<b>Aanpassingen voor niet-geldelijke posten</b>	<b>-625.859</b>	<b>-66.011</b>
<b>Toename (+)/afname (-) in behoefte aan werkkapitaal</b>	<b>-14.446</b>	<b>11.807</b>
<b>Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten</b>	<b>-233.573</b>	<b>-270.881</b>
<b>Investeringsen</b>	<b>-251.041</b>	<b>-276.949</b>
Betalings verwervingen van vastgoedinvesteringen	-244.982	-272.466
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-6.059	-4.483
<b>Verkopen</b>	<b>22.668</b>	<b>6.268</b>
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	22.668	6.268
<b>Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten</b>	<b>-5.200</b>	<b>-200</b>
Financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-5.200	-200
<b>Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten</b>	<b>52.283</b>	<b>92.131</b>
<b>Opname van leningen</b>	<b>419.342</b>	<b>647.231</b>
<b>Terugbetaling van leningen</b>	<b>-441.818</b>	<b>-441.236</b>
<b>Betaalde dividenden<sup>2</sup></b>	<b>-86.817</b>	<b>-78.264</b>
<b>Kapitaalverhoging</b>	<b>196.906</b>	<b>0</b>
<b>Betaalde interesten<sup>3</sup></b>	<b>-35.330</b>	<b>-35.600</b>
<b>Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten</b>	<b>-4.693</b>	<b>1.501</b>
<b>Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans</b>	<b>6.547</b>	<b>5.105</b>

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

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

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

## 10. Bijlagen

### 10.1. 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)	9M 2021	9M 2020
<b>Winst per IFRS-resultatenrekening</b>	<b>715.075</b>	<b>198.126</b>
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	-583.864	-105.096
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-584.267	-109.918
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	402	4.823
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-6.410	-409
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-39.520	38.890
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-wijzigingen	66.371	3.140
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-3.684	-3.706
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	2.636	228
<b>EPRA-winst</b>	<b>150.605</b>	<b>131.176</b>
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	181.919.959	173.495.986
<b>EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)</b>	<b>0,83</b>	<b>0,76</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)

	30.09.2021		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>3.199.029</b>	<b>3.199.029</b>	<b>3.199.029</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	17,4	17,4	17,4
<b>Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)</b>	<b>3.199.029</b>	<b>3.199.029</b>	<b>3.199.029</b>
Uit te sluiten:			
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	86.965	86.965	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	82.592	82.592	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.237	
<b>Subtotaal</b>	<b>3.368.587</b>	<b>3.367.350</b>	<b>3.199.029</b>
Omvat:			
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-990
(XI) Real estate transfer tax	280.722		
<b>NAV</b>	<b>3.649.308</b>	<b>3.367.350</b>	<b>3.198.039</b>
Aantal aandelen	184.003.007	184.003.007	184.003.007
<b>NAV/aandeel (in euro)</b>	<b>19,8</b>	<b>18,3</b>	<b>17,4</b>

in euro (x 1.000)

	31.12.2020		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
<b>IFRS NAV</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>
IFRS NAV/aandeel (in euro)	13,5	13,5	13,5
<b>Verwaterde NAV, na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>	<b>2.353.935</b>
Uit te sluiten:			
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	18.630	18.630	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	129.904	129.904	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.193	
<b>Subtotaal</b>	<b>2.502.469</b>	<b>2.501.276</b>	<b>2.353.935</b>
Omvat:			
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			-2.433
(XI) Real estate transfer tax	237.481		
<b>NAV</b>	<b>2.739.950</b>	<b>2.501.276</b>	<b>2.351.502</b>
Aantal aandelen	174.713.867	174.713.867	174.713.867
<b>NAV/aandeel (in euro)</b>	<b>15,7</b>	<b>14,3</b>	<b>13,5</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)		9M 2021	FY2020
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-20.510	-27.300
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	283	-499
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-2.828	-4.163
	I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
	I-5. Vastgoedkosten	-6.672	-8.325
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-11.292	-14.314
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	813	1.079
V.	Operationele kosten van joint ventures	-303	-372
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	227	293
	Operationele kosten van zonnepanelen	1.562	2.085
	<b>EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A -18.211</b>	<b>-24.217</b>
IX.	Directe leegstandskosten	516	855
	<b>EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B -17.695</b>	<b>-23.362</b>
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	187.905	228.401
	Min nettohuur concessiegronden	-1.243	-1.550
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	2.353	2.120
	Min nettohuur concessiegronden	-133	-139
	<b>Brutohuurinkomsten</b>	<b>C 188.882</b>	<b>228.832</b>
	<b>EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>A/C 9,6%</b>	<b>10,6%</b>
	<b>EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)</b>	<b>B/C 9,4%</b>	<b>10,2%</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)		30.09.2021	31.12.2020
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		5.390.517	4.566.601
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		76.811	61.415
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-467.359	-438.912
Afgewerkte vastgoedportefeuille		4.999.969	4.189.104
Toelage voor geraamde aankoopkosten		258.803	221.204
<b>Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille</b>	<b>A</b>	<b>5.258.772</b>	<b>4.410.309</b>
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		268.071	249.835
Vastgoedkosten		-12.992	-11.615
<b>Geannualiseerde nettohuurgelden</b>	<b>B</b>	<b>255.079</b>	<b>238.221</b>
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
<b>Aangepaste geannualiseerde nettohuur</b>	<b>C</b>	<b>255.079</b>	<b>238.221</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>B/A</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EPRA TOPPED-UP NIY</b>	<b>C/A</b>	<b>4,9%</b>	<b>5,4%</b>



## 10.2. Alternative Performance Measures<sup>26</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)	9M 2021	9M 2020
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	584.267	109.918
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	6.410	409
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-66.371	-3.140
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.684	3.706
<b>Resultaat op de portefeuille</b>	<b>527.989</b>	<b>110.892</b>
Minderheidsbelangen	-2.268	-461
<b>Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep</b>	<b>525.721</b>	<b>110.431</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)	9M 2021	9M 2020	Δ y/y (%)
<b>Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden</b>	<b>149.368</b>	<b>147.359</b>	<b>1,4%</b>
Projecten	38.205	20.988	n.r.
Aankopen	2.483	1.256	n.r.
Verkopen	202	533	n.r.
<b>Totaal</b>	<b>190.258</b>	<b>170.136</b>	<b>n.r.</b>
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-2.353	-1.377	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	435	0	n.r.
<b>Huurinkomsten (IFRS)</b>	<b>188.341</b>	<b>168.758</b>	<b>n.r.</b>

<sup>26</sup> Exclusief de EPRA-metrics waarvan sommige als een APM worden beschouwd en worden gereconcilieerd onder het hoofdstuk 10.1 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)		9M 2021	FY 2020
Financieel resultaat (IFRS)		9.486	-69.723
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-39.520	31.049
Geactiveerde intercalaire intresten		-3.944	-6.105
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16		1.826	2.355
Overige financiële kosten en opbrengsten		46	-246
Toe te voegen:			
Intrestkosten van joint ventures		-213	-208
<b>Effectieve financiële lasten</b>	<b>A</b>	<b>-32.318</b>	<b>-42.877</b>
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)		2.056.861	1.992.393
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures		24.240	22.048
<b>Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)</b>	<b>B</b>	<b>2.081.101</b>	<b>2.014.441</b>
<b>Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld</b>	<b>A/B</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,1%</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)		9M 2021	9M 2020
Financieel resultaat		9.486	-67.247
Uit te sluiten:			
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva		-39.520	38.890
<b>Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)</b>		<b>-30.034</b>	<b>-28.357</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)	9M 2021	9M 2020
Vastgoedresultaat (IFRS)	207.597	180.485
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	189.632	164.567
<b>Operationele marge</b>	<b>91,3%</b>	<b>91,2%</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)		30.09.2021	31.12.2020
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.317.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		526.538	602.098
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten</b>	<b>A</b>	<b>1.843.963</b>	<b>1.919.523</b>
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.104.771	2.119.454
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		29.050	23.688
<b>Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente</b>	<b>B</b>	<b>2.133.820</b>	<b>2.143.142</b>
<b>Hedge ratio</b>	<b>A/B</b>	<b>86,4%</b>	<b>89,6%</b>

## Schuldgraad

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

in euro (x 1.000)	30.09.2021		31.12.2020	
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.399.566	2.442.473	2.386.612	2.425.925
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	170	170
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	83.164	83.164	129.901	129.901
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen Verplichtingen	85.485	91.789	18.187	22.460
- II. Kortlopende verplichtingen A. Voorzieningen	0	0	0	0
- II. Kortlopende verplichtingen E. Kortlopende financiële schulden Andere: Afdekkingsinstrumenten	0	0	3	3
- II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen	19.931	20.271	20.652	22.169
<b>Totale schuldenlast</b>	<b>A</b>	<b>2.210.826</b>	<b>2.247.089</b>	<b>2.217.700</b>
Totale activa van de balans	5.657.071	5.699.978	4.790.405	4.829.718
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	572	572	0	0
<b>Totaal activa</b>	<b>B</b>	<b>5.656.499</b>	<b>4.790.405</b>	<b>4.829.718</b>
<b>Schuldratio</b>	<b>A/B</b>	<b>39,1%</b>	<b>39,4%</b>	<b>46,3%</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)	30.09.2021		31.12.2020	
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.104.771		2.119.454
Kas en kasequivalenten		-6.547		-11.240
<b>Netto financiële schulden</b>	<b>A</b>	<b>2.098.224</b>	<b>2.108.214</b>	
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		5.356.596		4.534.584
Reële waarde van de zonnepanelen		139.200		122.353
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		37.884		31.275
<b>Totale portefeuille</b>	<b>B</b>	<b>5.533.680</b>	<b>4.688.212</b>	
<b>Loan-to-value</b>	<b>A/B</b>	<b>37,9%</b>	<b>45,0%</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)		30.09.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.104.771	2.119.454
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-6.547	-11.240
<b>Net debt (IFRS)</b>	<b>A</b>	<b>2.098.224</b>	<b>2.108.214</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>B</b>	<b>242.279</b>	<b>212.793</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		2.850	7.270
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		1.931	1.257
<b>EBITDA (IFRS)</b>	<b>C</b>	<b>247.060</b>	<b>221.321</b>
<b>Net debt / EBITDA</b>	<b>A/C</b>	<b>8,5x</b>	<b>9,5x</b>

in euro (x 1.000)		30.09.2021	31.12.2020
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.133.820	2.143.142
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-10.212	-14.359
<b>Net debt (proportioneel)</b>	<b>A</b>	<b>2.123.609</b>	<b>2.128.782</b>
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-98.140	-115.864
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-974	-1.511
<b>Net debt (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>B</b>	<b>2.024.495</b>	<b>2.011.407</b>
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>C</b>	<b>242.279</b>	<b>212.793</b>
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		2.850	7.270
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) <sup>1</sup>		2.598	1.747
<b>Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)<sup>1</sup></b>	<b>D</b>	<b>247.727</b>	<b>221.811</b>
Brug naar genormaliseerde EBITDA <sup>2</sup>		14.546	21.075
<b>EBITDA (proportioneel) (adjusted)</b>	<b>E</b>	<b>262.273</b>	<b>242.886</b>
<b>Net debt / EBITDA (adjusted)</b>	<b>B/E</b>	<b>7,7x</b>	<b>8,3x</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 meer dan 5,5 miljoen m<sup>2</sup> panden in portefeuille. Dit internationaal patrimonium van semi-industriële en logistieke gebouwen is verdeeld over circa 250 sites op logistieke knooppunten voor opslag en distributie in België, Nederland, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland en Roemenië.

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

Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)



## 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.