

CONFIDENT IN WHAT LIES AHEAD

Jaarverslag

2023





WDP is een toonaangevende logistieke vastgoedspeler, actief op kernlocaties langs de belangrijke logistieke assen in zes Europese regio's. Vanuit een pure playerstrategie en gesteund op in-house expertise en lokale aanwezigheid, verwerft, ontwikkelt en verhuurt WDP een breed scala aan duurzaam logistiek vastgoed dat de supply chain activiteiten van zijn klanten huist.

WDP noteert op Euronext Brussels (BEL 20) en Amsterdam (AMX) en maakt deel uit van de European Real Estate Association (EPRA) en de Dow Jones Sustainability Index (DJSI). WDP NV heeft het REIT-statuuut en is onderworpen aan het prudentieel toezicht van de FSMA.

INHOUDSTAFEL

1.	Woord van de voorzitter	2	6.	Aandelen en obligaties	70
2.	Dit is WDP	4	7.	Financiële resultaten en vastgoedportefeuille	75
	Impact 2023	4	8.	Corporate Governance Verklaring	114
	Onze positie in Europa	6	9.	Risicofactoren	156
	Een doordacht en consistent verhaal	7	10.	Rapportage volgens erkende standaarden	168
	Doel, missie en visie	8	11.	Jaarrekening	212
	WDP's waardeketen	9	12.	Bijlagen	270
3.	Strategie en waardecreatie	11		Externe verificatie	271
	Onze strategie	14		Alternative performance measures	282
	Een consistent en ambitieus groeitraject	16		Historische financiële informatie via verwijzing	288
	Waardecreatie	18		Verklaringen	290
4.	Performance en trends	20		Permanent document	292
	Sustainable growth	21		Lexicon	304
	Future logistics	32			
	Vitally engaged	51			
	Impact by responsibility	59			
5.	Onze aanpak inzake ESG	64			
	Setting direction	65			
	WDP's impact op de SDG's	66			
	Stakeholder engagement	68			
	Verantwoordelijkheid en governance	69			

WOORD VAN DE VOORZITTER



“De afgelopen twee jaar hebben we met #TeamWDP de basis gelegd voor verdere groei en waardecreatie. We zijn dan ook klaar voor een nieuw hoofdstuk: #BLEND2027. Dat is een nieuw ambitieus vierjarig groeiplan voor 2024-27, waarbij we verschillende drivers binnen verschillende markten met elkaar willen combineren, ondersteund door een zeer solide balans.”

Geachte aandeelhouders,

Na opnieuw een succesvol jaar, richt ik mij vol trots op onze performance en met vertrouwen tot u. In 2023 bleef WDP uitblinken in de sector van het logistieke vastgoed. Ons bedrijf gaf blijk van veerkracht, flexibiliteit en vooruitziendheid in een dynamisch landschap en binnen een context van veranderende wereldwijde uitdagingen. Bij de aanvang van 2024, zijn we verheugd u ons nieuwe vierjarige groeiplan #BLEND2027 voor te stellen. Dat plan is gebaseerd op de solide basis die de voorbije jaren is gelegd en weerspiegelt ons vertrouwen in de structurele vraag, operationele performantie en verdere groei.

Maar laten we eerst even terugblikken op 2023. We hebben in dat jaar bijna 500 miljoen euro aan nieuwe investeringen gerealiseerd en, wat nog belangrijker is, dit met rendementen die afgestemd zijn op onze hogere rentabiliteitseisen gezien de hogere kapitaalkosten. Deze investeringen vormden bovendien een brede en evenwichtige mix aan acquisities en ontwikkelingsprojecten en de uitrol van ons WDP ENERGY-programma, verspreid over alle regio's waarin we actief zijn. Met nieuwe investeringen in Frankrijk en Duitsland onderstrepen we onze ambitie om de onderneming verder uit te bouwen tot een toonaangevend Europees logistiek platform.

Duurzaamheid en innovatie staan altijd centraal bij al onze activiteiten. De helft van onze vastgoedportefeuille werd intussen duurzaam gecertificeerd. We hebben ook aanzienlijk geïnvesteerd in projecten rond hernieuwbare energie en we hebben ons eerste Green Mobility pilootproject gerealiseerd in Zellik (België). Dergelijke projecten houden veel operationele uitdagingen in en vergen tijd voor ze bijdragen aan de winst, maar de verhoging van ons beoogde geïnstalleerde vermogen aan zonne-energie van 250 MWp in 2025 tot 350 MWp in 2027 benadrukt ons vertrouwen in dit programma. Die inspanningen zijn cruciaal in ons streven om bij te dragen aan een duurzamere logistieke toeleveringsketen en om onze klanten te ondersteunen om de carbon-footprint van hun transport te verminderen. We doen dat door groene elektriciteit en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen aan te bieden, anticiperend op de verwachte verschuiving naar elektrische bestelwagens en vrachtwagens.

Dit leidde opnieuw tot opmerkelijke financiële resultaten in 2023. Onze EPRA-winst kende een solide stijging met +12% per aandeel – een weerspiegeling van de kracht van ons operationele model met een hoge bezettingsgraad, inflatiegerelateerde inkomsten en een volledig afgedekte schuldenportefeuille. Die combinatie zal een cruciale rol spelen om een blijvende gezonde stijging van de winst per aandeel te realiseren.

Het vertrouwen van onze investeerders was van het grootste belang om de robuuste balans te vrijwaren. Dat blijkt uit de 300 miljoen euro die we in november 2023 via ABB (Accelerated Book Build) hebben gerealiseerd met een vraag die vijf keer zo hoog was. Dankzij onze sterke balans zullen we de complexe en volatiele economische omgeving het hoofd kunnen bieden en verder kunnen investeren in onze toekomst.

In de nieuwe economische cyclus van de voorbije twee jaar zijn de groei doelstellingen van WDP op de proef gesteld door hogere kapitaalkosten, hoge inflatie, hogere bouwkosten en extra complexiteit en doorlooptijd voor ontwikkelingsprojecten. Dankzij ons flexibele profiel en onze permanente focus op financiële discipline, gecombineerd met strikte kapitaaltoewijzing en rentabiliteit, zijn we er toch in geslaagd om onze ambitieuze langetermijn winstdoelstelling reeds in zicht te krijgen. Voor 2024 gaan we uit van een EPRA-winst per aandeel van 1,47 euro, waarin we in onze ambities een EPRA-winst van 1,50 euro per aandeel voor 2025 vooropstelden.

Onze aanhoudende performance, gecombineerd met de robuuste structurele drivers die de vraag op lange termijn binnen de logistieke sector stuwten, vormen de ideale basis voor toekomstige waardecreatie en versterken ons vertrouwen in de toekomst, ondanks de uitdagende omgeving van vandaag. Dit is dus het uitgelezen moment om een nieuw vierjarig groeiplan te introduceren: #BLEND2027. Met dit meerjarenplan streeft WDP winstgroei na door verschillende drivers – in alle dimensies van onze activiteiten en onze geografische aanwezigheid – harmonieus met elkaar te combineren: ontwikkelingen, overnames, interne groei en energieoplossingen binnen onze bestaande kernmarkten en verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland. Dat plan is de blauwdruk om onze uitmuntende resultaten voort te zetten, met als doel onze EPRA-winst per aandeel jaarlijks te verhogen met +6% op onderliggende basis, naar 1,70 euro in 2027. Deze ambities zijn gestoeld op een toonaangevende balans en een sterke liquiditeit en cashflow, die ervoor zorgen dat dit plan vandaag reeds volledig gefinancierd is.

“

Ik ben enorm trots op onze teams die het WDP-schip zeer goed door deze turbulente tijden weten te navigeren, geweldige resultaten boeken, onze onderneming verder doen groeien en de financiële discipline handhaven. Door onze vastberaden aanpak van die zaken waarop we daadwerkelijk vat hebben in plaats van te hopen op wat misschien wel (of misschien niet) komt, zijn we uitstekend geplaatst om verder waarde te creëren in verschillende macro-economische scenario's.

Het partnership met onze klanten en onze aandeelhouders en de niet-aflatende steun van ons team vormen de hoeksteen van ons succes. Ons DNA, dat ondernemerschap en klantgerichtheid centraal stelt in onze activiteiten, zal het verschil blijven maken. We stellen alles in het werk om onze klanten te ondersteunen door verder te bouwen aan de cruciale infrastructuur voor hun supply chain en door aandeelhouderswaarde te leveren via een consistente groei van de winst per aandeel, terwijl we onze sterke financiële positie bewaren.

Ik wil u bedanken voor uw blijvend vertrouwen in WDP en voor uw aanhoudende steun. Samen geven we vorm aan een toekomst die toegespitst is op de behoeften van onze klanten, die winstgevend en verantwoord is, en die in lijn is met onze duurzame waarden.

Rik Vandenberghe
Voorzitter van de Raad van Bestuur

IMPACT 2023

+12 % j/j

**EPRA-winst en dividend
per aandeel**

6,8 € mia

**Reële waarde van de
vastgoedportefeuille**
99% bezettingsgraad

6,4 x

Net debt / EBITDA (adj.)
33,7% Loan-to-value

402 € mio

Ontwikkelingspijplijn

436.000 m²

Projecten opgeleverd
100% voorverhuurd

182 MWp

**Renewable energy
capacity**
29.068 T CO₂e vermijding

100 %

**WDP electricity procurement
green**

96.581 m²

Brownfieldprojecten
17,5% van projecten in uitvoering

-20 % T CO₂e j/j

**Scope 1 & 2 corporate
offices**

Sustainable growth

We blijven sterke winstgroei generen en we hebben met #TeamWDP de basis gelegd voor een nieuw groeiplan, #BLEND2027, gericht op waardecreatie via diverse drivers in verschillende regio's.

We kunnen hierbij rekenen op een van de meest robuuste en liquide balansen van de sector die ons in staat stelt om snel in te spelen op kansen binnen de sector.



Future logistics

Succesvolle realisatie van de eerste Green Mobility Hub.

Innovatief omgaan met landgebruik: het multilayer warehouse in De Lier.

100% green electricity procurement door WDP.



8/10**#TeamWDP**

tevredenheidsscore

258 uur**#WeEducate**ondersteuning aan externe
opleidingsprogramma's**21** uur**Employee development**

opleiding gemiddeld per FTE

275.000 €**#WeCare**

ondersteuning aan sociale initiatieven

85 %**Lease renewal****30** %**Repeat business****436.000** m²**Projecten opgeleverd**13 jaar gemiddelde huurperiode
100% voorverhuurd**Services** with
Brains**Gezond en veilig in een
WDP-warehouse site**

Vitally engaged

We verwelkomden 18 nieuwe medewerkers in 2023.

Verder inzetten op de opleiding en ontwikkeling van onze medewerkers.

Digitale HRHub voor #TeamWDP.



Impact by responsibility

Succesvolle langetermijnrelaties met onze klanten.

Materialisatie van WDP's streven naar optimaal welzijn en gezondheid van iedereen die actief is in een WDP-warehouse.



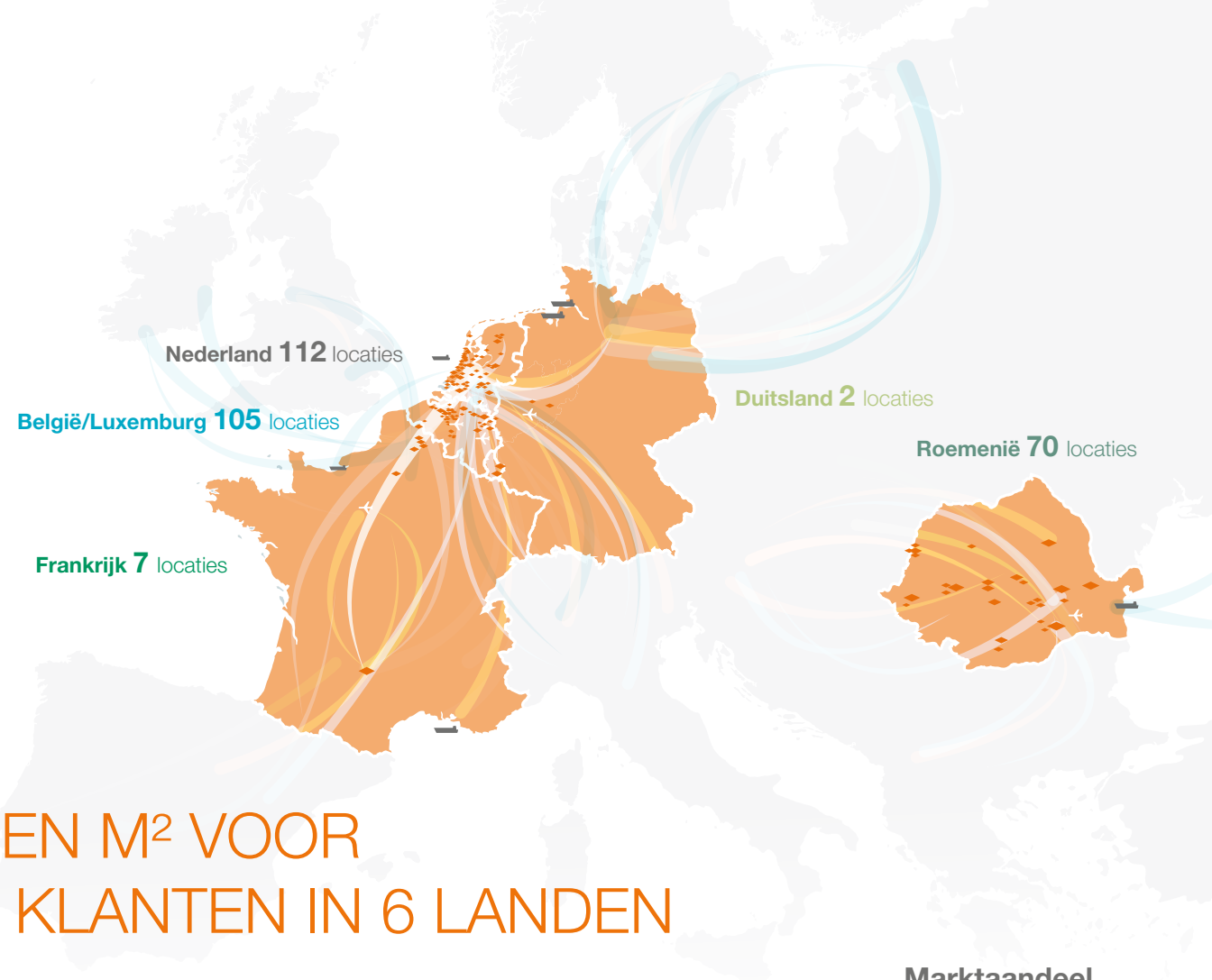
ONZE POSITIE IN EUROPA



WDP is een toonaangevende Europese logistieke vastgoedspeler. De onderneming ontwikkelt en verhuurt vastgoed dat gelegen is langs de belangrijke logistieke assen in zes Europese regio's. WDP is marktleider in de Benelux en Roemenië.¹

De langetermijnvisie en pure playerstrategie die WDP aanhoudt bij elke vastgoedbeslissing, zet zich verder in zijn relatie met zijn klanten. Zo wil WDP in de eerste plaats een langetermijnpartner zijn en hen ondersteunen in hun activiteiten, waarbij het vastgoed een onmisbaar onderdeel van hun supply chain vormt. Via een verhoogde groene energieproductie en laadinfrastructuur voor elektrisch transport, wenst WDP zijn sites meer zelfvoorzienend te maken en de activiteiten van de klant te helpen decarboniseren.

RUIM 7 MILJOEN M² VOOR 346 KLANTEN IN 6 LANDEN

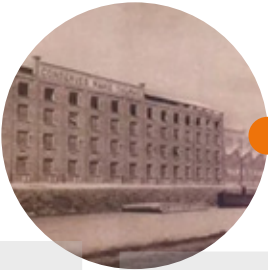


Marktaandeel



¹ Gebaseerd op het aantal vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte in portefeuille.

EEN DOORDACHT EN CONSISTENT VERHAAL



1977 Oprichting Rederij De Pauw, de vennootschap die het vastgoedpatrimonium van Jos De Pauw beheert.

De familiale groep beperkte zich initieel tot een azijnbrouwerij, om verder te diversifiëren met onder andere zandwinning en binnenscheepvaart. Jos De Pauw zag zo het potentieel van oudere, industriële fabriekspanden die konden worden gemoderniseerd naar verhuurbare opslagruimtes – de basis van het WDP van vandaag. In 1999 gaat WDP de beurs op met een portefeuille van 100 miljoen euro. Vandaag is WDP uitgegroeid tot veel meer dan louter een vastgoedspecialist: zijn moderne logistieke infrastructuur vormt een cruciale schakel binnen de supply chain van zijn klant. En dit binnen een strategie van langetermijn waardecreatie op basis van ambitieuze, afgelijnde en transparante groeiplannen, waarvan de doelstellingen tot op heden succesvol werden afgerond.



“Een sterk en lang trackrecord als basis voor een aantrekkelijke groei van de winst per aandeel, dankzij onze pure player-focus, klantgerichte aanpak, ambitieuze groeiplannen en kapitaaldiscipline.”

2006-09 GROEIPLAN

Verdubbeling van de portefeuillewaarde

- 2008 1 miljoen m² aan verhuurbaar vastgoed in België, Nederland, Frankrijk en Roemenië. Lancering zonnepanelenproject (30 MWp).
- 2010 Eerste BREEAM-gecertificeerde pand. WDP Nederland krijgt FBI-statuuut.

2011-13 GROEIPLAN

Groeien door verhuring, acquisities en duurzaamheid

- 2012 Portefeuille van 1 miljard euro.
- 2014 Van vastgoedbevak naar GVV.

2013-16 GROEIPLAN

+50% portefeuillegroei en +20-25% stijging EPS (cumul.)

- 2015 Aandeel WDP noteert ook op Euronext Amsterdam.
- 2016 Nieuwe kernmarkt Luxemburg.

2016-20 GROEIPLAN

+1 miljard euro portefeuillegroei en +25% stijging EPS (cumul.)

- 2017 WDP wordt Onderneming van het Jaar® 2017.
- 2018 Uitgifte eerste Green USPP als eerste Belgische vennootschap en GVV.

2019-23 GROEIPLAN

+10% p.a. stijging portefeuillegroei en +6% p.a. stijging EPS

- 2019 WDP opgenomen in BEL 20. Regionale uitbreiding naar Duitsland. Eerste ABB door GVV. Implementatie ESG-roadmap 2019-23.
- 2020 De volledige vastgoedportefeuille is uitgerust met een energy monitoring system en voor een derde met zonnepanelen.

2022-25 GROEIPLAN

+8% p.a. stijging EPS | External growth+

- 2021 Inclusie in DJSI Europe. Lancering WDP Climate Action Plan.
- 2022 Inclusie in de DJSI World en DJSI Europe. First-time issuer credit rating van Fitch (BBB+) en Moody's (Baa1) met stabiele vooruitzichten. WDP ENERGY uit de startblokken. Strategisch partnership met Zweedse vastgoedgroep Catena.
- 2023 300m euro ABB en historisch sterke en liquide balans: fundament voor de toekomst. Realisatie van meerlagig warehouse en eerste Green Mobility Hub.

NIEUW GROEIPLAN 2024-27 #BLEND2027

+6% p.a. stijging EPS door het combineren van meerdere drivers

DOEL, MISSIE EN VISIE

Onze visie

Onze warehouses with brains helpen onze klanten groeien in het hart van hun supply chain.

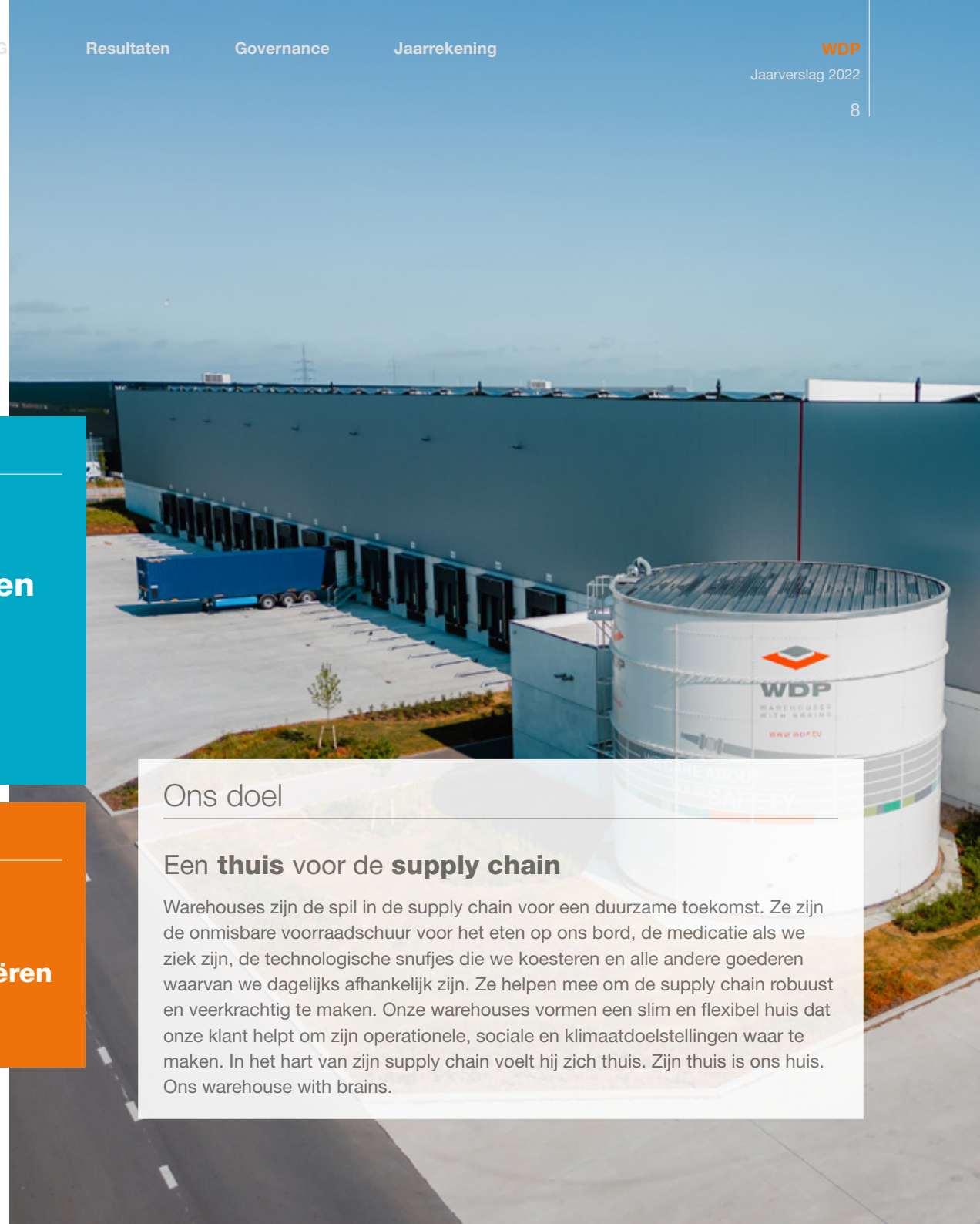
Onze missie

Wij bouwen een duurzame schil rondom het logistieke proces. Met slimme warehouses, #TeamWDP en innovatief ondernemerschap creëren we waarde voor klant en aandeelhouder.

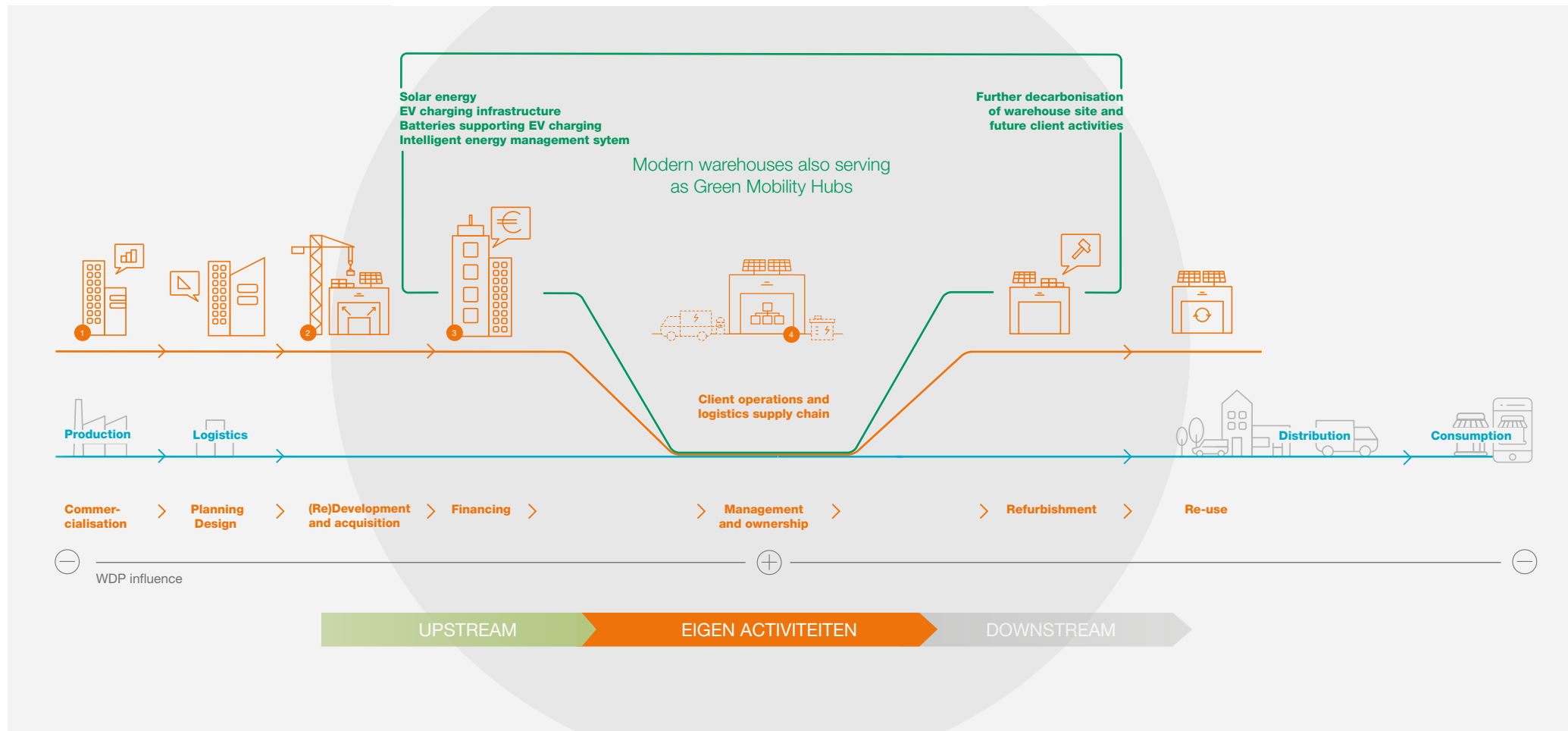
Ons doel

Een **thuis** voor de **supply chain**

Warehouses zijn de spil in de supply chain voor een duurzame toekomst. Ze zijn de onmisbare voorraadschuur voor het eten op ons bord, de medicatie als we ziek zijn, de technologische snufjes die we koesteren en alle andere goederen waarvan we dagelijks afhankelijk zijn. Ze helpen mee om de supply chain robuust en veerkrachtig te maken. Onze warehouses vormen een slim en flexibel huis dat onze klant helpt om zijn operationele, sociale en klimaatdoelstellingen waar te maken. In het hart van zijn supply chain voelt hij zich thuis. Zijn thuis is ons huis. Ons warehouse with brains.



WDP'S WAARDEKETEN



1 346 unieke klanten.

2 Meer dan 500 miljoen euro aan leveranciersbetalingen op jaarbasis

3 Solide investeringsmodel: min. 50% eigen vermogen en max. 50% vreemd vermogen.

4 Ruim 7 miljoen m² verhuurbare oppervlakte en ~1,7 miljoen m² aan potentieel verhuurbare oppervlakte na ontwikkeling. 182 MWp zonne-energiecapaciteit.

Upstream activiteiten

Binnen onze supply chain beschouwen we onze bouw- en infrastructuurpartners (architecten, studie bureaus, aannemers) als onze kritische leveranciers, gezien hun directe bijdrage tot het core product van WDP, de logistieke infrastructuur. WDP doet beroep op gerenommeerde, hooggekwalificeerde en (financieel) betrouwbare partijen, bij voorkeur sterke lokale partners. Dit deel van onze supply chain is het meest arbeidsintensief.

Tal van adviseurs en consultants staan WDP bij: advocaten, notarissen, makelaars, adviesbureau's op vlak van marketing, IT, HR, duurzaamheid etc. De samenwerking is meestal projectgedreven, met oog voor langetermijn partnerships met partijen die vertrouwd zijn met onze business en compatibel met onze bedrijfscultuur. Als kapitaalintensief bedrijf met een ambitieus groeiplan doen we uiteraard ook beroep op de kapitaalmarkt, bijvoorbeeld via schuldfinanciering bij zowel Belgische als buitenlandse banken en investeerders.

► Performance en trends Zie blz. 20

► [Climate Action Plan](#)

► Investerings, financiering en resultaten Zie blz. 21, 75

► Samenwerking met leveranciers Zie blz. 31, 61, 68

Centraal in de waardeketen en essentieel voor de supply chain van de klant

Het moderne, logistieke vastgoed dat WDP ontwikkelt, verworft en beheert, wordt voor lange termijn aan de klant verhuurd, waardoor hij wordt ontzorgd en kan focussen op zijn core business. De WDP-warehouse site speelt bovendien een cruciale rol in de decarbonisatie van de supply chain van de klant: de door WDP opgewekte groene energie en daaraan gelinkte infrastructuur, zorgen ervoor dat de sites en de activiteiten van de klant worden gedecarboniseerd. WDP opereert geïntegreerd en via in-house gespecialiseerde teams: business development prospecteert gronden en panden en zet, samen met het marketingteam, nieuwe projecten en beschikbare panden in de markt: project development en Energy & Sustainability staan in voor respectievelijk de ontwikkeling van nieuw vastgoed en de uitrol van WDP ENERGY; property management zorgt voor het onderhoud en, indien relevant, de renovatie van de bestaande vastgoedportefeuille, in samenwerking met project development en Energy and Sustainability. Voor een goede structurering van de verschillende transacties werken deze teams nauw samen met het finance en legal team.

► Vastgoedportefeuille Zie blz. 96

► Markten waarin WDP actief is Zie blz. 6, 96

► Performance en trends Zie blz. 20

Downstream activiteiten

Aan de downstream zijde van WDP's waardeketen vinden we onze klanten die onze panden huren. De klant staat centraal in onze strategie en ook hier ligt de focus op de creatie van langetermijn partnerships, hetgeen gereflecteerd wordt in de hoge bezettingsgraad, de sterke retentie en de langetermijn huurcontracten, maar eveneens in het hoge aandeel repeat business in de externe groei. We bieden hun moderne logistieke infrastructuur, die hen ondersteunt in hun decarbonisatieproces en in deze omgeving van energietransitie. De installatie van Green Mobility Hubs zal bovendien de elektrificatie van de bredere community rondom de warehouse site ondersteunen.

► Performance en trends Zie blz. 20

► [Climate Action Plan](#)

► Huursituatie van de vastgoedportefeuille Zie blz. 103

► Samenwerking met klanten en verdere uitbouw van de dienstverlening Zie blz. 31, 61, 68

► Energieprestatie-indicatoren van de vastgoedportefeuille Zie blz. 32, 189

03

STRATEGIE EN
WAARDECREATIE

KLAAR VOOR DE VOLGENDE STAP

Logistiek is cruciaal geworden voor veel bedrijven en onze warehouses spelen daarin een steeds belangrijkere rol, elk bedrijf heeft wel een supply chain manager. Logisch, de consument eist steeds betere beschikbaarheid van collectie, snelheid van leveren en mogelijkheden om te kunnen retourneren.

Tegelijkertijd realiseren consumenten zich nog maar nauwelijks welke hightech te zien is binnen en om onze warehouses, met de nieuwste techniek, met duurzame elektriciteit, hoe wordt ingezet op integratie met minimale impact van onze warehouses in de omgeving, waarbij er slimme oplossingen zijn bedacht voor stikstof, fauna en flora. Bij een vraag die alleen maar groter is geworden, hebben we ondertussen onze bestaande business aangepast aan nieuwe marktontwikkelingen.

Covid heeft het belang van de supply chain niet alleen zichtbaarder gemaakt, maar ook enorm versneld. Ondertussen hebben we ook steeds vaker gemerkt hoe kwetsbaar die bevoorradingsketen is. Bijvoorbeeld toen het schip de Ever Given het Suezkanaal blokkeerde en nu er oorlogen woeden in het Midden-Oosten en Oekraïne en het rommelt in de Rode Zee. Ook de aanvoerlijnen vanuit China en Taiwan zijn kwetsbaar gebleken. Die geopolitieke ontwikkelingen hebben grote invloed op de

“Op ieder moment klaar zijn voor de toekomst.”

Joost Uwents
CEO van WDP



“Feitelijk doen we nog hetzelfde als hetgeen onze oprichter Jos De Pauw ooit is opgestart. Hij was een industrieel die doordacht over hoe je klanten kan helpen met groeien.”

bevoorrading en de globale economie. Om het risico te verkleinen zien we dat onze klanten, na een decennialange vergroting en verfijning van globalisering, nu ook een proces van continentalisering willen inzetten, waarbij onderdelen van de productie ook in de buurt kunnen plaatsvinden. En dat is precies waar wij bij WDP al veel langer op hebben geanticipeerd, onder andere met onze vestigingen in Roemenië.

Rijke geschiedenis en toekomst

Misschien kun je ons wel als een verre opvolger zien van de kooplieden in Vlaanderen en Nederland die in de zestiende en zeventiende eeuw met de stapelmarkt succesvol handeldreven met producten uit de hele wereld. Dat ging toen ook al gepaard met kennis van logistiek en vastgoed en met een groot netwerk en kapitaal. WDP is een ondernemend vastgoedbedrijf en feitelijk doen we nog hetzelfde als datgene waarmee onze oprichter Jos De Pauw ooit is gestart in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Hij was een industrieel die goed doordacht hoe je klanten kan helpen met groeien. Hij deed dat door oude fabrieken op te kopen en die te gebruiken voor opslag en daarin kwalitatief te investeren. Een verschil met nu is dat wij dit op veel grotere schaal doen. Sinds 1999 zijn we beursgenoteerd en van tweehonderdduizend vierkante meter vijftig jaar geleden, zijn we inmiddels gegroeid naar zeven miljoen vierkante meter. Wij investeren jaarlijks zo'n 500 miljoen euro en wij doen dat op dit moment met 125 mensen waar wij ooit zijn begonnen met vier. Ondertussen vertegenwoordigen we een balanswaarde van zeven miljard euro en vind je onze gebouwen op locaties in België, Nederland, Luxemburg, Duitsland, Frankrijk en Roemenië waarin en om onze warehouses tewerkstelling wordt gecreëerd aan vele, vele duizenden mensen.

Hogere rente

Na vijftig jaar van steeds lagere rente hebben we nu met hogere renteniveaus te maken gekregen en dat heeft enorme gevolgen op de vastgoedmarkt. Kapitaal is onze grondstof, maar het doorrekenen daarvan is niet eenvoudig. Iedereen gaat dan op iedereen wachten op zoek naar een nieuwe stabiliteit. En dat vraagt tijd, tijd die wij ons als WDP kunnen permitteren. Wij kunnen met onze stevige balans en met onze goede liquiditeit onze klanten blijven bijstaan. Zo kunnen we door blijven gaan met het duurzamer maken van onze gebouwen, met automatisering, met groene energieoplossingen en met andere slimme investeringen in de logistiek. Er is altijd kapitaal om in te spelen op opportuniteiten en om waarde te creëren bij de klanten en voor de aandeelhouder.

Kijken naar mogelijkheden in de toekomst is leuk en belangrijk, maar je mag de waarde van je bestaande portefeuille en van je bestaande klanten nooit uit het oog verliezen. Wij vinden dan ook niet dat we waarde creëren enkel bij de overdracht van de sleutel, maar veel meer doordat we de klant kunnen blijven bedienen bij hun groeiwensen, door er op elk moment van de dag voor te zorgen dat hun business door kan gaan.

Vooruitkijken

Op de langere termijn verwachten wij dat de functies in het economische verkeer weer meer zullen worden gecombineerd. De plaatsen waar we werken, wonen, goederen opslaan en consumeren, zullen in combinatie met het schaarser worden van grond met elkaar verweven raken. Het zal ook allemaal nog efficiënter worden in onze warehouses, slimmer met nog meer automatisering en met meer machines. Automatisering en e-transport zijn dé topics die de nieuwe goederenflow zullen bepalen en verduurzamen. Ik verwacht ondertussen ook dat goederenstromen duurzamer zullen worden waarbij consumenten minder gaan weggooien. Ook de gebouwen zullen nog groener worden, in de manier waarop we ze bouwen, maar ook als het gaat over energievoorziening. Dat zal een gezamenlijke inspanning zijn van ons en onze stakeholders, zoals onze aannemers. Wij zijn daar in ieder geval klaar voor.

ONZE STRATEGIE

Waardecreatie voor al onze stakeholders

#TEAMWDP

FOCUS OP DE KLANT

INNOVATIEF ONDERNEMERSCHAP

Pure player met heldere focus

Onze strategie wil waarde creëren voor onze klanten, onze aandeelhouders en alle stakeholders.

Strategische drivers



#TeamWDP Deugdelijk bestuur

#TeamWDP vormt het kloppende hart van ons bedrijf. We willen dat onze medewerkers groeien en hun competenties aanscherpen, dat ze zich goed voelen in een sterk team dat inspeelt op de behoeftes van de klant. Integer en duurzaam ondernemen vormen de basis van ons dagdagelijkse handelen.



Duurzaam vastgoed Geografische spreiding

Onze **100% client-centric approach** zorgt voor de ontwikkeling van duurzame gebouwen op strategische locaties die onze klanten doen groeien en garandeert een maximale bezetting van onze warehouses.



Slimme financiering Innovatieve oplossingen

Met onze slimme warehouses **spelen we in op de hedendaagse en toekomstige logistieke vraagstukken**. De slimme financiering zorgt voor een stabiel en rendabel WDP dat waarde creëert voor alle stakeholders.





#TeamWDP

Het is belangrijk dat onze medewerkers zich goed en gewaardeerd voelen en de ruimte krijgen om hun talenten te ontplooiën. WDP wil de vaardigheden van zijn medewerkers bevorderen om een duurzaam en toegewijd team te faciliteren en capaciteit en continuïteit op te bouwen.

#TeamWDP's entrepreneurship in combinatie met korte, snelle beslissingslijnen en de vlakke structuur met ruimte voor innovatie, zorgen voor een dynamische samenwerking.

#TeamWDP is het ankerpunt doorheen het volledige proces: nadat de klijtlijnen van de huurovereenkomst werden uitgezet door het commerciële team, worden de gebouwen duurzaam ontwikkeld onder leiding van ervaren projectmanagers en in samenwerking met team Energy & Sustainability, waarna de property managers de klant ontzorgen door het beheer ervan op zich te nemen. Ook financieel, boekhoudkundig en juridisch houdt WDP de touwtjes strak in handen.



Deugdelijk bestuur

Eerlijk en correct zakendoen, een open communicatie en een transparante rapportage, staan garant voor een verantwoorde bedrijfsvoering die een evenwicht tussen de belangen van de verschillende stakeholders en de gemeenschap garandeert.



Duurzaam vastgoed

WDP biedt een antwoord op de vraag naar moderne, intelligente opslagruimten met oog voor duurzaamheid. De klant wil kunnen beschikken over een energie-efficiënte (en dus kostenverlagende) locatie die strategisch is ingeplant ten behoeve van een optimale goederenstroom. WDP biedt een gediversifieerde portefeuille aan van duurzame en high-end gebouwen die beantwoorden aan de behoeften van de sector en die geschikt zijn voor opslag, XXL-distributie manufacturing, cross-docking, high-bay, urban logistics, etc. WDP ENERGY wil via een verhoogde groene energieproductie en daaraan gelinkte infrastructuur de sites meer zelfvoorzienend maken en de activiteiten van de klant decarboniseren.



Geografische spreiding

De WDP-locaties worden steeds gekozen in functie van hun strategische ligging, bijvoorbeeld in de directe nabijheid van opslag- en distributieknooppunten en/of multimodale transportmogelijkheden. De meerderheid van de panden is gelegen in het economische hart van Noordwest-Europa, in het hinterland van de havens van Amsterdam Rotterdam, Bremen en Hamburg – de in- en uitvoerpoorten voor Europa. De panden liggen gespreid langs de logistieke as Amsterdam-Rotterdam-Breda-Antwerpen-Brussel-Lille en vloeien uit naar Duitsland. In Centraal-Europa is WDP actief in Roemenië dat fungeert als toegangspoort voor de beleving van Zuidoost-Europa.



Slimme financiering

Bij de financiering van de vastgoedinvesteringen wordt een gezonde mix van eigen en vreemd vermogen gehanteerd en wordt gestreefd naar een synchrone uitgifte van nieuw kapitaal en het aangaan van externe groene financieringen. Op die manier wordt het investeringsritme gevolgd door het financieringstempo. Door een deel van de winst te reserveren, creëren we een financiële buffer voor de toekomst en kunnen deze middelen geherinvesteerd worden in de verdere groei van WDP.



Innovatieve oplossingen

Aan de realisatie van een nieuw pand of de verhuur van een bestaande locatie, gaat een analyse van de klant en zijn activiteiten vooraf en komen we in nauwe samenwerking tot een passende vastgoedoplossing. Meedenken met de klant impliceert openstaan voor en vooroplopen met innovatieve oplossingen inzake locatie, type pand, goederen flows, technologie, productie van hernieuwbare energie, etc.

EEN CONSISTENT EN AMBITIEUS GROEITRAJECT

Groeiplan 2022-25: doelstelling vroegtijdig binnen bereik

Binnen het kader van het groeiplan 2022-25 ambieert WDP een EPRA-winst per aandeel voor 2025 van 1,50 euro. Gelet op WDP's guidance van een EPRA-winst van 1,47 euro per aandeel voor 2024, is deze beoogde winstdoelstelling voor 2025 één jaar vroeger binnen bereik, bovendien met inbegrip van een gevoelig verstevigde balans.

► Vooruitzichten Zie blz. 109

Doelstelling Groeiplan 2022-25

1,50 € EPRA EPS

+8 % CAGR vs 2021

~8x Net debt / EBITDA (adj.)

2024 Guidance

1,47 € EPRA EPS

+10 % CAGR vs 2021

~7x Net debt / EBITDA (adj.)

Introductie nieuw groeiplan 2024-27

De afgelopen twee jaar werd WDP in zijn groeidoelstellingen uitgedaagd door hogere kapitaalkosten, hoge inflatie, hogere bouwkosten, stijgende complexiteit en langere doorlooptijd van projecten, in een turbulente macro-economische en geopolitieke omgeving. Desondanks zijn we er vandaag in geslaagd om, dankzij ons aanpassingsvermogen en onze niet-aflatende focus op winstgevendheid, onze ambitieuze lange-termijn winstdoelstelling van een EPRA-winst per aandeel van 1,50 euro in 2025 vroegtijdig in het vizier te krijgen.

Gedreven door aanhoudend structureel positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedsector, en ondanks de onzekere macro-economische en geopolitieke context, ziet WDP verdere interne en externe groeimogelijkheden. Daarbij zal waardecreatie in de toekomst meer dan ooit afhangen van het combineren ("blenden") van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten, met een focus op rendabiliteit en performante realisatie.

Met #BLEND2027, het vierjarige groeiplan voor 2024-27, ambieert WDP winstgroei die wordt gedragen door meerdere drivers, in de breedte van onze operations en geografische aanwezigheid: ontwikkelingen, acquisities, interne groei en energie-oplossingen in onze bestaande kernmarkten en verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland. Bovendien hebben we onze financiële slagkracht weten te verhogen, in die mate dat WDP nu reeds over voldoende middelen beschikt ter financiering van dit plan, met inbegrip van de verwachte gereserveerde winsten en keuzedividend.

#BLEND2027

EPRA EPS

1,70 €

+6 % CAGR¹

DPS

1,36 €

CAPEX
1,5 mia euro²

KOST VAN DE SCHULDEN
<2,5 %

Net debt / EBITDA (adj.)
~8x

¹ Een onderliggende jaarlijkse stijging met +6%, ten opzichte een EPRA-winst per aandeel van 1,35 euro in 2023 (met name 1,40 euro gerapporteerd en aangepast voor de eenmalige opbrengst van +0,05 euro per aandeel gerelateerd aan het FBI-statuuat).

² Met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027. Inclusief cost to come voor de huidige projectontwikkelingspijplijn en aangekondigde aankopen van 500 miljoen euro en exclusief herwaarderings van de portefeuille. Het investeringsvolume omvat ook investeringen voor onderhoud/upgrading/renovatie van de portefeuille en energie- en duurzaamheidsinvesteringen.

#BLEND2027: Een multi-driver aanpak in meerdere (geografische) markten



BUILD

De aanhoudende structurele positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedmarkt bieden mogelijkheden om onze klanten verder te helpen met de uitbouw van kritieke logistieke infrastructuur voor verschillende industrieën (zowel aan de in- als outboundzijde van de supply chain).



LOAD

Investerings via een combinatie van duurzame ontwikkelingen en acquisities binnen de bestaande markten in de Benelux en Roemenië (<20% in Roemenië) en een verdere ontplooiing en verankering van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland. De beoogde rendementen worden afgestemd op de cost of capital.



EXTRACT

Meerwaardecreatie binnen de bestaande portefeuille door middel van indexatie, huurherzieningspotentieel op middellange termijn met commerciële benadering, optimalisaties inzake innovatie, energie en decarbonisatie en verdere uitbreiding van onze client-centric aanpak door de klant verder te ontzorgen.



NEUTRALIZE

Investerings in zonne-energie en andere energie-oplossingen zoals e-mobility, helpen mee aan de decarbonisatie van de supply chain: de geambieerde capaciteit aan zonne-energie wordt uitgebreid naar 350 MWp met een omzetpotentieel van 40 miljoen euro. Deze investeringen vormen een solide basis voor de verdere uitbouw van de energie-infrastructuur op de sites, zoals batterijen, e-truck charging en andere innovatieve oplossingen.



DISCIPLINED

Blijvend strikte kapitaalallocatie door focus op rendement. De sterke financiële positie zorgt ervoor dat WDP nu reeds beschikt over voldoende middelen ter financiering van de geambieerde investeringen (op basis van de huidige onbenutte kredietlijnen alsook de verwachte winstreservatie en keuzedividenden).

Assumpties en onderliggende hypothesen

- ◆ Aanhoudende structurele vraag naar logistiek vastgoed, met een tijdelijke conjuncturele terugval en een voorzichtige beslissingsstrategie bij de klant.
- ◆ Stabiele operationele metrics (hoge bezettingsgraad, lange looptijd van de huurcontracten en hoge klantenretentie).

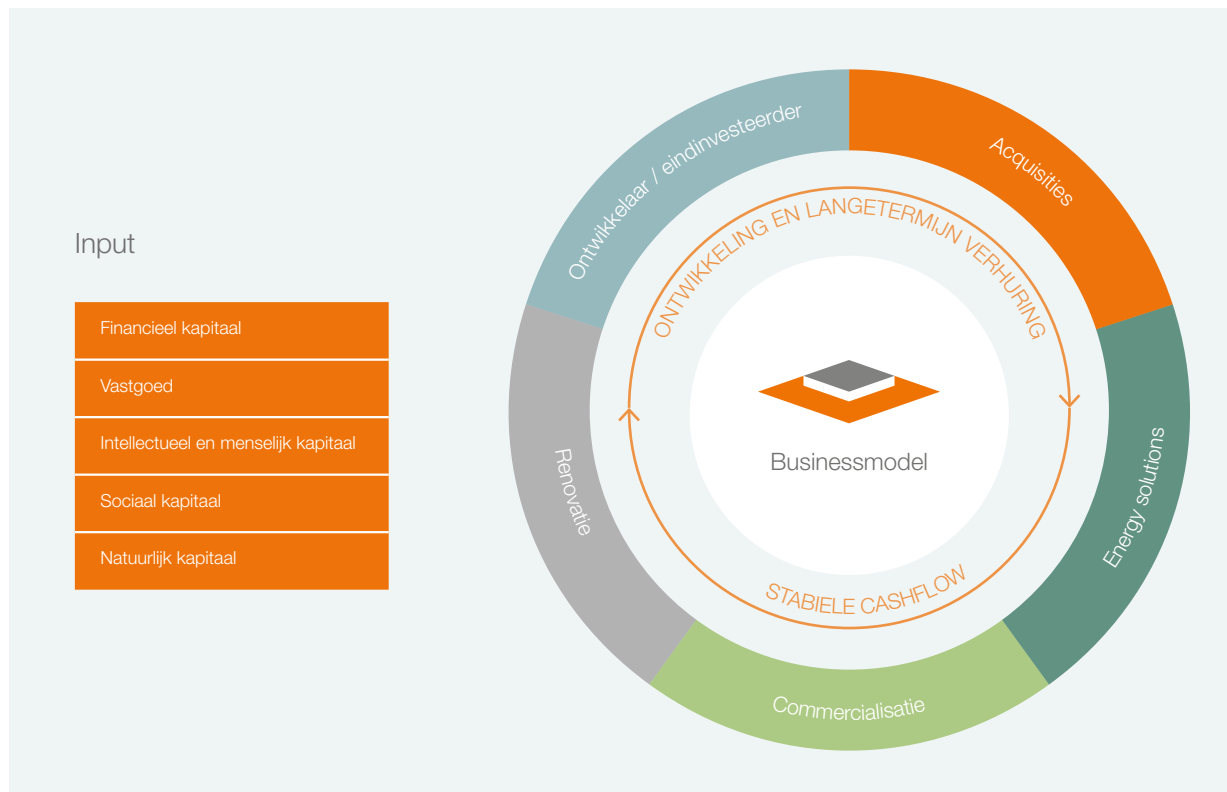
- ◆ De afschaffing van het Nederlandse REIT-regime impliceert een jaarlijkse impact op de EPRA-winst per aandeel van -0,05 euro vanaf 2025.

Deze ambities zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie, behoudens onvoorziene omstandigheden zoals externe schokken of factoren die de rendabiliteit, complexiteit en doorlooptijd van projecten kunnen beïnvloeden.

WAARDECREATIE

Visie

Onze warehouses with brains helpen onze klanten groeien in het hart van hun supply chain



Strategie

-  #TeamWDP
-  FOCUS OP DE KLANT
-  INNOVATIEF ONDERNEMERSCHAP

Output en outcome

1,40 euro
EPRA-winst per aandeel
98,5%
Bezettingsgraad
402 mio euro
Ontwikkelingspijplijn

182 MWp
Renewable energy capacity
96.581 m²
Brownfieldprojecten
-20% T CO₂e /j
Scope 1 & 2 corporate offices

258 uren
#WeEducate
275.000 euro
#WeCare
8/10
Medewerkers tevredenheids-score

85%
Lease renewal
30%

Repeat business
Fullserviceplatform met oog voor het well-being en de gezondheid van onze klanten
Services with Brains

Sustainable growth



WDP beoogt een gebalanceerde groei binnen een kader van transparante en eerlijke governance. Daarbij bieden wij antwoorden op de economische, sociale en environmental behoefte.

Future logistics



De hoogwaardige logistieke infrastructuur die wij aanbieden, faciliteert en optimaliseert de activiteiten van onze klanten en garandeert aan hen kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit.

Vitally engaged



#TeamWDP is de drijvende kracht van onze waardecreatie. We zetten in op hun welzijn, veiligheid en ontwikkeling en op de omgeving van onze activiteiten en de lokale gemeenschappen.

Impact by responsibility



We zetten in op een sterke en betrouwbare value chain, met oog voor gezondheid, veiligheid en integriteit. We nemen verantwoordelijkheid op vlak van risicobeheersing, inclusief mensenrechten.

MEETBAAR KADER VAN ONZE IMPACT

Onze waardepijlers, die de ‘categorieën’ definiëren waarin we waarde willen creëren, zijn bedoeld om onze doelen voor waardecreatie gestructureerd voor te stellen en begrijpelijk te maken. Ze weerspiegelen ook de verschillende stakeholders die we willen betrekken. De activiteiten en doelen van WDP hebben invloed op al onze stakeholders, waaronder klanten, leveranciers, medewerkers en de bredere gemeenschap. Op deze manier streven we ernaar waarde te genereren voor mens, milieu en samenleving.

Waardepijler	Impact	Target	Resultaat
Sustainable growth	Groeiplan 2024-27	EPRA EPS in 2027: 1,70 euro	○
	 WDP GREEN	Green certified assets: >75% tegen 2025	○
		Green financing: >75% tegen 2025	●
		TCFD: adoption of requirements tegen 2024	○
		Reporting standards, ratings en indexen	●
Future logistics	 WDP DECARB+	EPRA: Gold	●
		GRI: Core	●
		MSCI: A in 2023 e.v.	●
		ISS ESG: Prime C in 2023 e.v.	●
		DJSI Europe: inclusie	●
	 WDP ENERGY	Scope 1 & 2 corporate offices: net-zero tegen 2025	○
		Scope 1 & 2 car park: net-zero tegen 2030	○
		Scope 3 leased assets (downstream): net-zero tegen 2040	○
		Scope 3 capital goods (upstream): net-zero tegen 2050	○
		WDP electricity procurement green 100% tegen 2023	●
		Energy monitoring system: 100% coverage tegen 2025	○
		Renewable energy capacity: 350 MWp tegen 2027	○
		Ledverlichting: 100% coverage tegen 2030	○

● accomplished ○ on track ■ flagged for improvement

We hebben duidelijke doelstellingen geformuleerd die binnen onze strategie passen en die de beoogde impact en het traject voor waardecreatie bepalen. Deze doelen dienen als een leidraad en bieden transparantie aan al onze stakeholders.

Waardepijler	Impact	Target	Resultaat
Vitality engaged	#WeMakeADifference	#WeCare: min. 100.000 euro per jaar aan financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen	●
	ESG-doelstellingen voor #TeamWDP	Minstens 1 ESG-doelstelling voor elke medewerker	●
	Employee satisfaction & engagement	Tevredenheidsscore #TeamWDP: minimum 8/10	●
Impact by responsibility	Langetermijn partnerships	Minstens 80% lease renewal	●
	HSES	Jaarlijkse audit voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP	●
	Well-being van de klant	Extra services ter bevordering van het well-being van onze klant en zijn medewerkers	●
	Supply chain management	Verdere uitbouw en formalisering	■



04

PERFORMANCE EN
TRENDS

SUSTAINABLE GROWTH



Realisaties in 2023

1,40 €

EPRA-winst
per aandeel
+12% j/j

1,12 €

Dividend
per aandeel
+12% j/j

98,5 %

Bezettingsgraad

6,4 x

Net debt / EBITDA (adj.)

462 mio €

Geïdentificeerde
investeringen in vastgoed
en duurzaamheid

0

Inbreuken

Dealing Code, Employee Code of Conduct, Supplier Code of Conduct, Human rights policy, noch inbreuken of veroordelingen inzake mededingingsrecht of naar aanleiding van corruptie, fraude, insider trading, noch data-inbreuken noch meldingen inzake discriminatie of intimidatie.

#BLEND2027

Lancering nieuw groeiplan

WDP beoogt een gebalanceerde groei binnen een kader van transparante en eerlijke governance. Daarbij bieden wij antwoorden op de economische, sociale en environmental behoefte. Dit maakt van ons een betrouwbare partner voor al onze stakeholders en leidt tot gezonde financiële metrics en een aantrekkelijk en recurrent rendement.

► Lees over Introductie nieuw groeiplan 2024-27 op blz. 23

► Lees over Operationele activiteiten in 2023 op blz. 26

► Lees over Groeiplan 2024-27 volledig gefinancierd op blz. 30

► Lees over Een betrouwbare business partner op blz. 31

“
Ons DNA dat entrepreneurship en client-centricity centraal stelt, maakt het verschil.

Joke Cordeels

Materiële topics

Corporate governance & bedrijfsethiek
Energie-efficiëntie
Aanpassing aan klimaatverandering

Ons antwoord op deze belangrijkste risico's

Klimaattransitie
Daling van de reële waarde
REIT-statuu
Financiering
Marktrisico's
Projectontwikkelingen
Solvabiliteitsrisico's
Leegstandrisico's



SUSTAINABLE GROWTH

Doelstellingen

1,47 €

EPRA-winst per aandeel

5% j/j

AMBITIE 2024

1,18 €

Dividend per aandeel

5% j/j

AMBITIE 2024

TCFD

Adoption of requirements

AMBITIE 2024

>75 %

Green certified assets

AMBITIE 2025

Green financing

AMBITIE 2025

0 INBREUKEN
AMBITIE 2024 Op WDP-policies noch inbreuken of veroordelingen inzake mededingingsrecht of naar aanleiding van corruptie, fraude, insider trading, noch data-inbreuken noch meldingen inzake discriminatie of intimidatie.

CYBER SECURITY
AMBITIE 2024 Implementatie van concrete en doelgerichte acties in het kader van een 3-jarige roadmap teneinde de maturiteit van de cyber security op verschillende domeinen te verhogen.

COMPLIANCE TRAINING
AMBITIE 2024 Opleidingen via het Learning Management System¹ omtrent de gedragsprincipes en waarden vervat in de Code of Conduct (waaronder discriminatie, intimidatie, mensenrechten, anti-corruptie en omkoping), Corporate Governance Charter, HSES, Risk Management etc.

¹ Zie 4. Performance en trends – Vitality engaged.

Reporting standards, ratings en indexen

	2019	2023
EPRA	Gold	Gold
GRI	Core	Core
MSCI	BB dec 2018	AA
ISS ESG	Not Prime D+	Prime C
UNEP	Eerste deelname	Inclusie DJSI World en DJSI Europe
CDP	-	C



SUSTAINABLE GROWTH

Sterke winstgevende groei en stevig fundament voor de toekomst

Binnen het groeiplan 2022-25, wist WDP andermaal het agile karakter van #TeamWDP te benadrukken door succesvol om te gaan met uitdagingen zoals de hogere kapitaalkosten, hoge inflatie, hogere bouwkosten, stijgende complexiteit en langere doorlooptijd van projecten, te midden van een volatiele macro-economische en geopolitieke context. Zo werd in 2023 de financiële slagkracht verder versterkt, ondanks schommelingen in de rente. Bovendien werd het beoogde investeringsvolume van 250 miljoen euro ruimschoots overschreden met 462 miljoen euro aan investeringen in vastgoed(projecten), strategische grondposities en energie-investeringen. Hierbij werden de verwachte rendementen bijgesteld in functie van de toegenomen cost of capital.

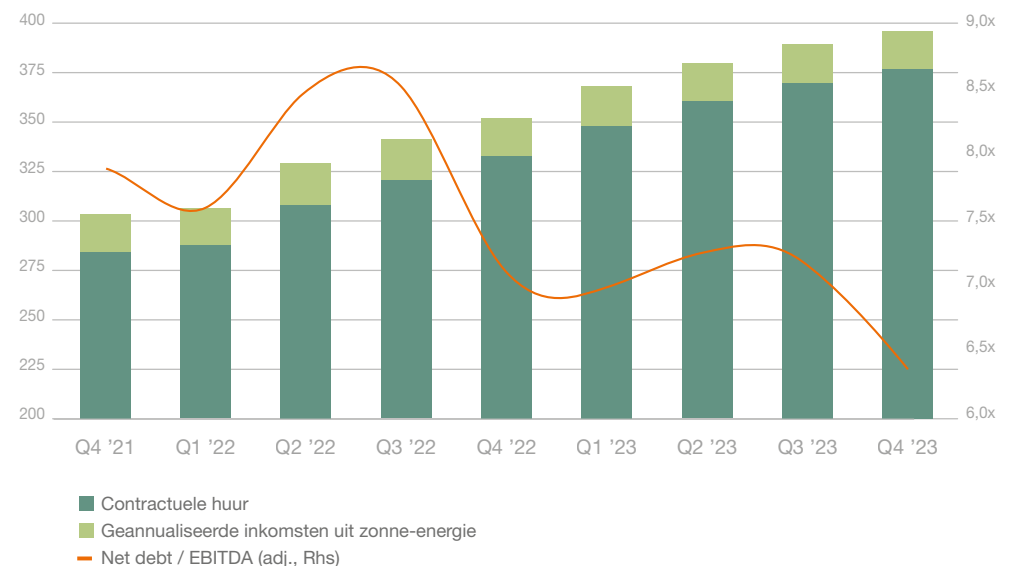
Dankzij ons voortdurend streven naar waardecreatie voor onze klanten en aandeelhouders komt de beoogde doelstelling voor 2025 één jaar vroeger in zicht, bovendien met een gevoelig verstevigde balans: de net debt / EBITDA (adj.), de loan-to-value en liquiditeitspositie bedragen respectievelijk 6,4x, 33,7% en 1,8 miljard euro.



Gedurende twee jaar steeg de geannualiseerde contractuele huur en de inkomsten uit zonne-energie met +30%, terwijl de net debt / EBITDA met -1,5x afnam. Met andere woorden, we hebben de winstgevendheid verbeterd en tegelijkertijd onze financiële positie versterkt, een sterke basis voor een nieuw hoofdstuk in ons groeiverhaal: #BLEND2027.

Toegenomen winstgevendheid en synchrone versterking van de financiële positie

(in miljoen euro)



Zo meent WDP goed gepositioneerd te zijn om blijvend en op lange termijn waarde te creëren voor zijn aandeelhouders via groei in de EPRA-winst en dividend per aandeel, dit met behoud van een solide financiële positie.

ROBUUST, PRO-ACTIEF EN LIQUIDE

Onze visie is klanten te blijven helpen om te groeien in hun supply chain. Dat kunnen wij alleen doen als wij de middelen hebben om onze klanten te blijven faciliteren en die warehouses en logistieke en productieoplossingen aan te bieden waarmee ze uitdagingen van vandaag en morgen aankunnen. Als vastgoedbedrijf is kapitaal een van onze belangrijkste grondstoffen en nu de markt meer dan ooit volatieler is geworden, is dat nog meer het geval.

Comfortabel in volatiele tijden

Een gezonde financieringsbasis is een voorwaarde om flexibel te blijven. Als klantgericht vastgoedbedrijf gericht op winstgevende groei, en door de omvang van onze vastgoedportefeuille zijn we ons bewust dat we daar aandacht aan moeten geven. Als vastgoedbedrijf is kapitaal een van onze belangrijkste grondstoffen en in het huidige volatiele klimaat, wordt

dit enkel schaarser. Extreme volatiliteiten zijn slecht voor de vastgoedsector, maar ook daarop kun je inspelen, zo hebben we de laatste jaren al een paar keer laten zien. Begin 2022, toen de inflatiecijfers al aan het stijgen waren, hebben we ons ingedekt door de rentecomponent van onze toekomstige schulden in te dekken, met lagere rentes. Door die actie zitten we er nu comfortabel bij en kunnen we bij dit nieuwe renteniveau in de markt gerust zijn op onze cashflow en op onze rentabiliteit. Maar het kwam en komt dan wel aan op actie ondernemen, door niet af te wachten. En die actie hebben we ondernomen en daar ligt een deel van ons succes.

Voor een serieuze benadering van je bedrijfsontwikkeling is een stevige balans cruciaal, met voldoende reserves en liquiditeit. Hierdoor zijn we altijd flexibel om strategisch te handelen en om kansen te grijpen die ons pad kruisen. Ondanks de recente en verhoogde volatiliteit, kunnen we blijven werken aan het realiseren van onze groeiambities.

We hebben dat ook gedaan door onze rendementseisen bij bestaande activiteiten te verhogen. Onze groei is daarom reëel en daarmee hebben we de laatste tijd een aantal keren onze balans kunnen verstevigen met het ophalen van nieuw kapitaal. Onze groei reflecteert zich daarenboven in waardecreatie voor onze aandeelhouders met hogere winst per aandeel.



“Een sterke financiële basis is goed voor onze klanten én voor onze aandeelhouders.”

Mickaël Van den Hauwe
CFO van WDP

Het ondernemende karakter van WDP

Het actieve en entrepreneurial karakter van ons bedrijf dat uitdagingen ombuigt naar opportuniteiten en waarbij ons product de prestaties van onze klanten ondersteunt, vormt de differentiërende factor. Zowel strategisch als tactisch proactief kunnen opereren in onze specifieke vastgoedmarkt is iets dat in het DNA zit van ons bedrijf. Al ver voor, tijdens en na Covid hebben we effectief gehandeld. Ook als gevolg van de financiële crisis hebben we, met name in Nederland, dankzij onze sterke en liquide balans onze marktpositie kunnen verstevigen en van daaruit voort kunnen bouwen. Ook in de huidige realiteit met de hogere rente kunnen we dat blijven doen. Een enorme sterkte in de markt is dat we nooit een voorbehoud van financiering hoeven af te geven in aankoopdossiers. Natuurlijk is de vastgoedmarkt er een waar kapitaal een belangrijke grondstof is, maar het grote voordeel van ons bedrijf is dat we ook weten hoe de business van onze klanten eruitziet, hoe zij willen en kunnen groeien en beter kunnen presteren in de supply chain. Dat betekent voor ons dat we vooruit moeten denken als het gaat over vraagstukken als die over energie, over duurzaamheid en nieuwe vormen van logistiek en e-commerce. Onze klanten moeten het doen, maar ook wij moeten begrijpen en meedenken om zo te investeren in een product dat hen doet groeien in hun supply chain.

SUSTAINABLE GROWTH

Operationele activiteiten in 2023

De EPRA-winst per aandeel voor 2023 bedraagt 1,40 euro per aandeel (een jaar-op-jaarstijging van 12%) of 1,35 euro (een jaar-op-jaarstijging van +8%), aangepast voor de eenmalige positieve impact van +0,05 euro per aandeel gerelateerd aan het FBI-statuuut. Deze evolutie is grotendeels gedreven door organische groei van +6,0% via huurindexatie, de voorverhuurde projecten (circa 435.000 m² aan voorverhuurde nieuwbouwprojecten die succesvol werden opgeleverd in 2023), en acquisities, ondersteund door een stabiele kost van de schulden, ondanks de groei van de portefeuille en de sterk oplopende rente.

De winstgevendheid werd verder ondersteund door een hoge bezettingsgraad van de portefeuille (98,5% bezettingsgraad) op basis van een aanhoudend gezonde marktdynamiek en het vertrouwen van onze klant, hetgeen werd gereflecteerd in de retentie van 100%.

Investerings in vastgoed

	Projecten		
	AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
Oppervlakte	436.000 m²	553.000 m²	~1.700.000 m² verhuurbare oppervlakte
Investering	312 mio €	402 mio €	
Initieel bruto-huurrendement	6,3 %	6,4 %	
In West-Europa	5,9%	6,1%	
In Roemenië	8,0%	7,6%	
Gemiddelde looptijd van de huurcontracten	13 jaar	10 jaar	
Acquisities	210 mio €		



SUSTAINABLE GROWTH



WDPort of Ghent

Het WDPort of Ghent, gelegen aan het Kluizendok in Gent binnen North Sea Port, fungeert als een cruciaal platform voor logistieke operaties. Hier kunnen onze klanten hun activiteiten optimaliseren en verduurzamen door de efficiëntie van hun goederenstromen te verbeteren via een multimodale supply chain. Het trimodale karakter (water-spoor-weg) ondersteunt de optimalisatie van hun supply chain en biedt de mogelijkheid om deze milieuvriendelijk uit te bouwen dankzij de directe connectie met de nabijgelegen containerterminal.

Opgeleverde projecten

Locatie		Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE	Courcelles	DHL	2Q23	2.885	8
BE	Gent	Sligro	2Q23	21.109	15
BE	Gent	Uselect	3Q23	11.590	9
BE	Liège	D.L. Trilogiport Belgium	4Q23	34.457	21
BE	Lokeren	stow Robotics	3Q23	23.839	2
BE				93.880	55
LU	Bettembourg	Multi-tenant	1Q23	25.000	13
LU				25.000	13
NL	Barendrecht	Ahold	2Q23	26.700	24
NL	Breda	Lidl	1Q23	31.000	22
NL	Heerlen	CEVA Logistics	4Q23	31.000	24
NL	Zwolle	wehkamp	2Q23	33.000	26
NL	Zwolle	Ahold	4Q23	21.000	31
NL	De Lier	De Jong Verpakking	1Q23	83.000	54
NL	Amsterdam	Dynalogic	1Q23	13.700	11
NL				239.400	191
RO	Slatina	Pirelli 3A	2Q23	25.000	15
RO	Buzau	Ursus Breweries	4Q23	5.216	6
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	E-Pantofi	1Q23	34.402	21
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	Kitchen&Shop / Lecom	1Q23	12.864	11
RO				77.482	53
Totaal				435.762	312

Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%. Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,9% in West-Europa en 8,0% in Roemenië.

SUSTAINABLE GROWTH

Overzicht van alle projecten in uitvoering^{3,4,5}

Locatie		Huurder	Voorziene opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Investerings budget (in miljoen euro)	Voorverhuurd	Verwacht rendement
BE	Antwerp	Fully let	1Q26	14.893	18	100%	
BE	Bornem	Capsugel Belgium NV	1Q25	20.215	24	100%	
BE	Asse	Alfagomma	1Q24	6.913	5	100%	
BE	Genk	Martin Mathys	1Q25	30.000	29	100%	
BE	Lokeren	In commercialisation	2Q26	9.204	13	0%	
BE	Various*	WWRS + in commercialisation	2Q25	123.500	25	57%	
BE	Grimbergen	In commercialisation	1Q26	53.500	25	0%	
BE				258.225	140	65%	
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q24	14.779	10	0%	
FR				14.779	10	0%	
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	1Q24	15.000	10	100%	
LU				15.000	10	100%	
NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	3Q24	29.500	29	68%	
NL	Breda	Elka Pieterman/PHC/In commercialisation	2Q24	25.768	20	65%	
NL	Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16.000	19	100%	
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18.000	25	100%	
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22.507	21	0%	
NL	Schiphol	Fully let	1Q25	10.400	14	100%	
NL				122.175	128	71%	
RO	Almaj	Erkurt	1Q24	6.242	5	100%	
RO	Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6	100%	
RO	Slatina	Pirelli 3B+C	3Q24	48.335	36	100%	
RO	Timisoara	Ericsson	3Q24	33.455	32	100%	
RO	Arcestii Rahtivani	TRICO	3Q24	11.600	8	100%	
RO	Târgu Lapus	Taparo	2Q24	14.656	8	100%	
RO				123.049	94	100%	
DE	Twist	In commercialisation	1Q25	19.500	20	0%	
DE				19.500	20	0%	
				552.728	402	71%	6,6%

*Joint venture

3 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 29% voor Gosselin-WDP) en voor de site in Grimbergen waarvan WDP mede-eigenaar is op basis van een 50-50 verdeling. De verhuurbare oppervlakte wordt telkens op 100%-basis weergegeven.

4 Voor wat betreft de herontwikkelingsprojecten, werd geen rekening gehouden met de waarde van de herontwikkelingsprojecten vóór de start van de renovatie. Van het totale investeringsvolume van 402 miljoen euro, diende per 31 december 2023 nog 287 miljoen euro te worden geïnvesteerd.

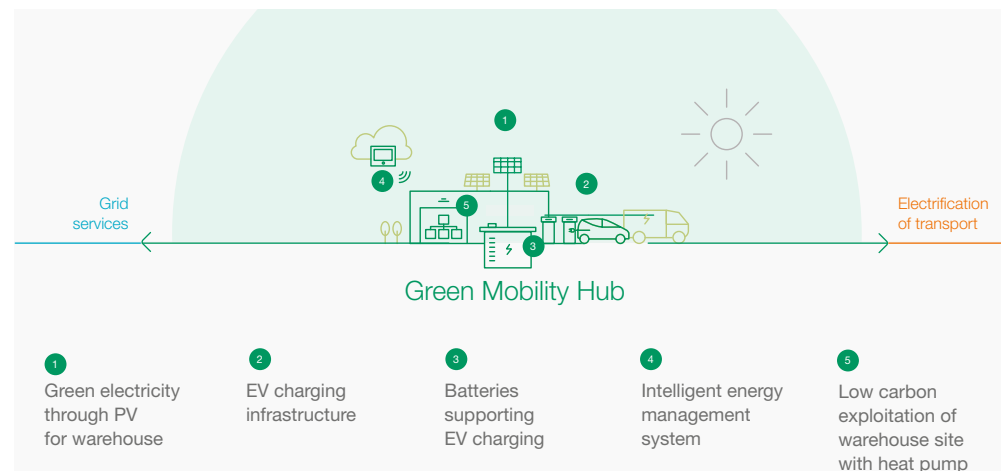
5 Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,6%: ongeveer 5,9% in West-Europa en 8,0% in Roemenië.

SUSTAINABLE GROWTH

Investerings in energie

Op het einde van 2023 beschikt WDP over een totale capaciteit aan zonne-energie van 182 MWp, een toename van 69 MWp. Daarnaast is de installatie van een vermogen van 82 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 65 miljoen euro vertegenwoordigt.⁶ Binnen de context van zijn nieuwe groeiplan #BLEND2027, wordt de beoogde capaciteit met 40% verhoogd van 250 MWp in 2025 naar 350 MWp tegen 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor oplopen tot 40 miljoen euro (24 miljoen euro in 2023).⁷ Deze nieuwe investeringen worden gerealiseerd aan een verwachte IRR van ~8%, gekoppeld aan een yield on cost van ~15%. Er dient rekening gehouden te worden met een geleidelijke bijdrage ervan tot de resultatenrekening, als gevolg van de verhoogde complexiteit en de doorlooptijd van deze projecten (bv. grid connection) en lagere energieprijzen.

De acceleratie in elektrificatie en decarbonisatie van transport zorgt voor een verhoogde vraag naar investeringen in ondersteunende infrastructuur hiervan. Als vastgoedpartner, kan WDP hierin een cruciale rol voor zijn klant spelen door zijn warehouse sites om te tunen naar charging hubs die het energieprofiel van de klant optimaliseren. E-transport zal dat profiel immers significant wijzigen. Een uitgekende combinatie van on-site energy generation door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen, zal hierop een antwoord bieden.

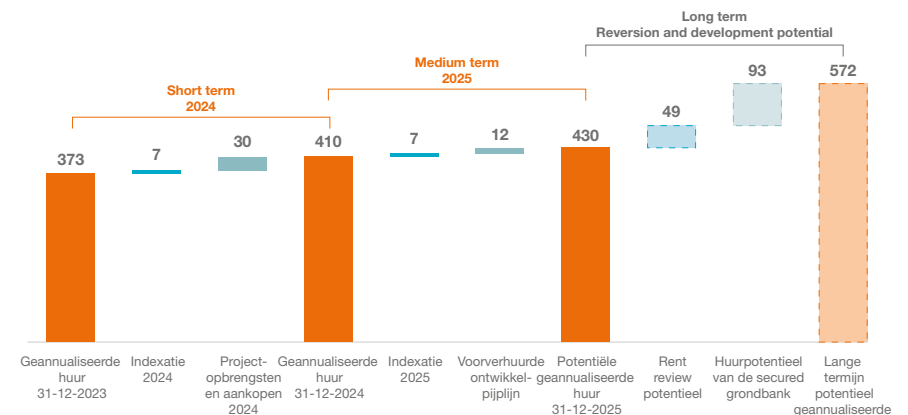


⁶ Waarvan een bedrag van 40 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

⁷ Inclusief een jaarlijkse inkomst van 7 miljoen euro door groenestroomcertificaten voor projecten in België die werden opgeleverd voor 2013, dewelke geleidelijk aflopen in de periode 2028-32.

Verder potentieel binnen de bestaande portefeuille

Naast een robuuste ontwikkelingspijplijn met voorverhuurde projecten zal op korte termijn een verdere stijging van de contractuele huur gedreven worden door de indexatie van onze huurcontracten. Op de lange termijn kan het huurherzieningspotentieel, momenteel +13% (contractuele huur in vergelijking met de markthuur), bijdragen aan verdere groei en waardecreatie, met een sterke commerciële benadering. Bovendien beschikt WDP momenteel over een strategische grondreserve van circa 1,7 miljoen m² aan bebouwbare oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is, wat mogelijkheden biedt voor toekomstige ontwikkeling.

Sterk totaalrendement potentieel door middel van organische groei en ontwikkelingen^{1,2}

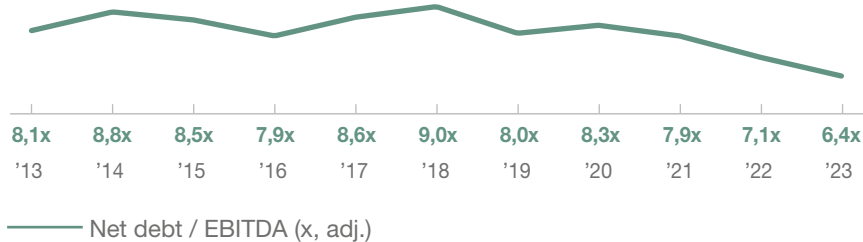
¹ Huurindexatieveronderstelling gebaseerd op de 5-jarige inflatieswap van 2% per jaareinde 2023.

² De gegevens in deze grafiek dienen niet te worden opgevat als winstvoorspelling of als leidraad van welke aard dan ook. Ze mogen daarom dan ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd en zijn uitsluitend bedoeld ter illustratie. De grafiek toont de impact op de korte en middellange termijn van indexering op basis van marktverwachtingen en de impact van de voorverhuurde ontwikkelingspijplijn, en het theoretische huurherzieningspotentieel en de potentiële huur van nog niet gecontracteerde projecten op de groundbank van projecten.

SUSTAINABLE GROWTH

Nieuw groeiplan 2024-27 volledig gefinancierd

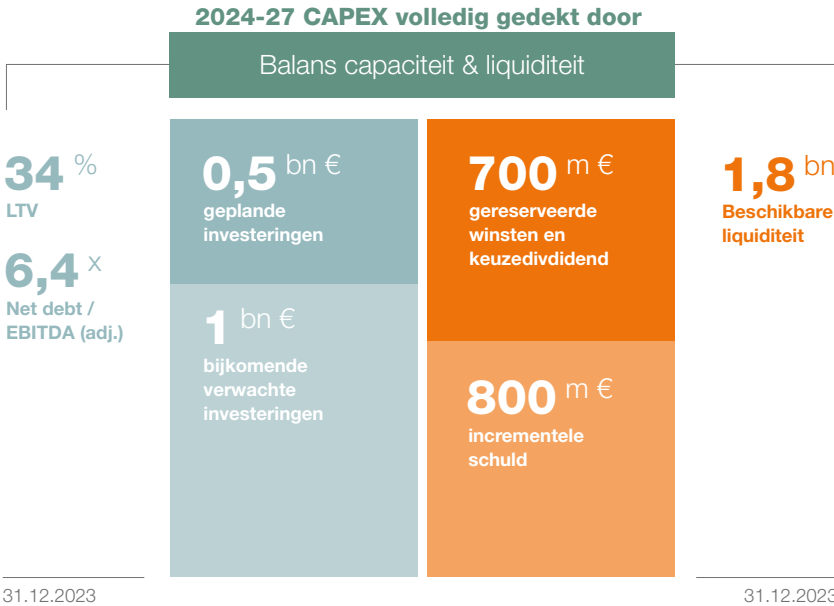
De beoogde winstgevendheidsdoelstelling van het groeiplan #BLEND2027 streeft naar een EPRA-winst per aandeel van 1,70 euro in 2027 waarbij WDP ten alle tijde een stabiele kapitaalstructuur beoogt te behouden met een net debt / EBITDA (adj.) rond de 8x, door focus op rendement – in lijn met de stringente strategie die WDP al ruim 10 jaar hanteert. Ook in 2023 week WDP niet af van zijn kapitaaldiscipline: de net debt / EBITDA (adj.) en loan-to-value zijn historisch sterk met 6,4x en 33,7%.



Bovendien werd het eigen vermogen versterkt met circa 470 miljoen euro¹⁰ aan nieuw kapitaal. Hierdoor beschikt WDP over een sterke liquiditeitsbuffer van 1,8 miljard euro aan onbenutte en bevestigde kredietlijnen, de basis voor het nieuwe groeiplan.

10 Dit betreft de gereserveerde winsten en keuzedividend (naar verwachting 165 miljoen euro in 2024), een inbreng in natura van 4,6 miljoen euro en de kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 300 miljoen euro.

Om de geambieerde EPRA-winst per aandeel van 1,70 in 2027 te realiseren beoogt WDP een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro te investeren in de breedte van zijn activiteiten en in verschillende landen.¹¹ Zijn huidige sterke financiële positie, in combinatie met de verwachte gereserveerde winsten en keuzedividend, zorgen ervoor dat WDP nu reeds beschikt over voldoende middelen ter financiering van dit plan.



11 Inclusief cost to come voor de huidige projectontwikkelingspijln en aangekondigde aankopen van 500 miljoen euro en exclusief herwaarderingen van de portefeuille. Het investeringsvolume omvat ook investeringen voor onderhoud/ upgradering/renovatie van de portefeuille en energie- en duurzaamheidsinvesteringen.

SUSTAINABLE GROWTH

Een betrouwbare business partner

WDP is ervan overtuigd dat duurzame groei enkel kan worden verwezenlijkt mits een deugdelijk bestuur en een ethische bedrijfsvoering. We worden aanschouwd als een betrouwbare business partner en staan erop dit te bestendigen. Het is essentieel om op lange termijn succes en vooruitgang te boeken met de verschillende stakeholders.

WDP kan rekenen op een robuuste governance onder leiding van de Raad van Bestuur en zijn comités en het Managementcomité. Zie hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring* voor meer detail rond de samenstelling en werking van deze organen in 2023.

De principes inzake ethiek, deugdelijk bestuur en verantwoorde bedrijfsvoering zijn formeel vastgelegd in verschillende codes en charters. De compliance ermee of eventuele inbreuken erop worden nauwgezet gemonitord om de eventuele negatieve impact ervan te voorkomen. Het Grievance Mechanism zorgt voor een laagdrempelig meldpunt voor medewerkers, leveranciers en alle andere stakeholders van inbreuken op wettelijke regels en van gedragingen die indruisen tegen de ethische standaarden waar WDP voor staat (onder meer een nultolerantie voor intimidatie, discriminatie en corruptie).

Verder heeft WDP een gedegen enterprise risk management procedure in voege (zie hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring*), waarbij een sterke focus wordt gelegd op het versterken van de risicocultuur binnen #TeamWDP via de risk ambassadors in de verschillende landenteams. Zo werd er in 2023 verder uitvoering gegeven aan de Cybersecurity Roadmap door een intensieve campagne tot het vergroten van de awareness binnen de organisatie, onder meer door cyber awareness training en on- & offline phishing campagnes. Daarnaast hebben we een Security Operations Centre opgezet via een externe partij.

Vanuit de strategie van langetermijn partnerships en dialoog houden we alle stakeholders op de hoogte via een communicatie en rapportering die inzet op transparantie en kwaliteit. We rapporteren volgens erkende standaarden zoals EPRA en GRI, en bereiden ons verder voor op de (Europese) rapporteringsvereisten.

Grievance mechanism



#SpeakUp

Online meldpunt inzake problemen of inbreuken op de werkvloer, meer bepaald bezorgdheden over (mogelijke) inbreuken op de wet, ethische standaarden of procedures zoals het Corporate Governance Charter van WDP, de Employee Code of Conduct, de Supplier Code of Conduct, de Human Rights Policy, de Ethische Code, etc.

Compliance met de vereisten van de Europese Klokkenluidersrichtlijn.

Beschikbaar voor o.a. medewerkers van WDP en medewerkers van WDP-leveranciers

#ShareYourThoughts voor derden

Online meldpunt voor klachten betreffende WDP (in de ruime zin). Dit is dus niet beperkt tot melding van ongepaste en/of onwettige praktijken, maar kan eveneens dienen voor het melden van enige ontevredenheid omtrent activiteiten door WDP en/of zijn medewerkers.

Beschikbaar voor alle stakeholders.



FUTURE LOGISTICS



Realisaties in 2023

-20 % j/j

GHG emissions
scope 1 & 2
Corporate offices

+69 MWp

Solar panel
capacity

100 %

WDP electricity
procurement green¹

CAP Target gerealiseerd
in 2023

182 MWp

Solar panel capacity

128.178 MWh Geproduceerde energie
29.068 T CO₂e Vermijding door het gebruik van
lokale groene elektriciteit

¹ Dit is de elektriciteit die door WDP wordt aangekocht en door de klant wordt verbruikt.
Wij streven proactief naar meer groene energieaankopen door onze klanten.

Onze ‘warehouses with brains’ zijn een onmisbare schakel in de supply chain van onze klanten. De hoogwaardige en toekomstgerichte, logistieke infrastructuur die wij hun bieden, faciliteert en optimaliseert de activiteiten van onze klanten en garandeert aan hen kwaliteit, duurzaamheid en continuïteit.

► Lees over Geïntegreerde energie-oplossingen op blz. 33

► Lees over Verduurzaming op blz. 42

► Lees over WDP's Carbon footprint op blz. 47

Materiële topics

Broeikasgasemissies
Energie-efficiëntie
Aanpassing aan klimaatverandering
Materiaalkeuze & -schaarste
Behoud van water
Afvalbeheer
Biodiversiteit

Ons antwoord op deze belangrijkste risico's

Klimaattransitie
Supply chain
Daling van de reële waarde
Leegstandrisico's
Ruimtelijke ordening

“

We versterken ons core-product met geïntegreerde energie-oplossingen. Dat maakt de supply chain van onze klanten futureproof.

Svetlana Nikolayonok



FUTURE LOGISTICS

 Doelstellingen

**WDP
ENERGY.**
Energy as a service
100 %
**WDP electricity
procurement green¹**

AMBITIE Maintain in 2024 and beyond

**Energy monitoring
system coverage²**

AMBITIE 2025

**Led lighting
in our entire portfolio²**

AMBITIE 2030

350 MWp
**Renewable
energy capacity**

AMBITIE 2027


**WDP
DECARB+.**
**Verminderen van onze
environmental voetafdruk**
Net-Zero
**Scope 1 and 2
Corporate offices**

AMBITIE 2025

**Scope 1 and 2
Car park**

AMBITIE 2030

**Scope 3 Leased assets
(downstream)**

AMBITIE 2040

**Scope 3 Capital goods
(upstream)³**

AMBITIE 2050

Wij zijn ervan overtuigd dat we meerwaarde creëren via ons core-product door te starten vanuit een business-relevante context: oplossingsgericht bouwen op maat van de klant. Naast een jarenlange ervaring hebben onze medewerkers ook vastgoedkennis in huis en – minstens even belangrijk – kennis van de activiteiten van onze klanten. We willen onze rol als vastgoedpartner spelen in de wereldwijde energie- en verduurzamingstransitie met het oog op een volledig duurzame toeleveringsketen en dus focussen we op een verdere verduurzaming van onze sites.


Geïntegreerde energie-oplossingen | WDP ENERGY

De WDP-bouwstandaard voor een nieuwbouwmagazijn wordt jaarlijks getoetst en geactualiseerd, waarbij de energie-efficiëntie ervan één van de prioritaire overwegingen is. We zetten in op volledige isolatie van muren en daken, ledverlichting met terugdimming en bewegingsdetectie, de meest groene en energie-efficiënte isolatie en verwarmings- en airconditioningssystemen alsook de installatie van zonnepanelen en e-mobility.

In het kader van ons [Climate Action Plan](#) maken we een duidelijke keuze om het gebruik van het gebouw te koppelen aan concrete initiatieven als green energy procurement, slimme monitoring van energie, water en circulatie van de medewerkers van onze klanten in het gebouw zelf alsook implementatie van duurzame onderhoudsstrategieën. Bovendien wordt elk nieuwbouwmagazijn sinds januari 2022 gebouwd met het oog op het behalen van (minstens) een BREEAM in-use Very Good-certificaat.

De acceleratie in elektrificatie en decarbonisatie van transport zorgt voor een verhoogde vraag naar investeringen in ondersteunende infrastructuur. Vrachtransport is verantwoordelijk voor meer dan een kwart van de GHG-emissies van het wegvervoer in de EU, en voor meer dan 6% van de totale GHG-emissies van de EU. Gezien deze emissies blijven stijgen, voornamelijk als gevolg van toenemend wegvrachtverkeer, worden er in de nabije toekomst strengere doelstellingen verwacht op vlak van GHG-emissies.¹

1 Dit is de elektriciteit die door WDP wordt aangekocht en door de klant wordt verbruikt. Wij streven proactief naar meer groene energieaankopen door onze klanten.

2 Coverage voor relevante panden.

3 Embodied carbon emissies van ontwikkelings- en renovatie-activiteiten.

1 Zie ook [EU Commissie](#) betreffende het voorstel tot verder verminderen van de CO₂-uitstoot door zware voertuigen.

FUTURE LOGISTICS

Meer dan een warehouse: het logistieke powerhouse

WDP kan in deze energietransitie een cruciale rol opnemen voor zijn klant door zijn warehouse sites om te tunen naar charging hubs die het energieprofiel van de klant optimaliseren. Op die manier voorziet WDP in de vereiste infrastructuur voor de verdere elektrificatie van de warehouses, veroorzaakt door een verhoogd aandeel aan automatisering, equipment (zoals koeling en industriële toepassingen) en door de switch naar elektrisch transport (zowel voor personen-, bestel- als vrachtwagens). Een uitgekende combinatie van on-site energy generation door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen, bieden hierop een antwoord.



In de loop van 2023 werd het pilootproject voor VPD in Zellik opgeleverd. Dit project is gerealiseerd in zeer nauwe samenwerking met VPD, een logistiek dienstverlener die de last-mile activiteiten verzorgt voor tal van non-food retailers die zelf ook verwachten dat de dienstverlening binnen hun supply chain op een CO₂-neutrale manier gebeurt. Deze Green Mobility Hub zorgt dus voor de energieproductie en de infrastructuur die nodig zijn voor de decarbonisatie van het transport en de activiteiten on-site door de klant. Bovendien ondersteunt de site ook de bredere community gezien 2 snelladers publiek beschikbaar gesteld worden.

- ◆ Zonne-energie installatie: 1,5 MWp
- ◆ Batterij-opslag: 1.300 kWh
- ◆ Snelladers voor bestel- en vrachtwagens: 10
- ◆ Laadpunten voor personenwagens: 17
- ◆ Warmtepomp

WDP is in 2023 gestart met de uitrol van AC laadpalen, loadbalancing en smart charging op de parkings van haar sites. Ook hier wordt rekening gehouden met de (laad)behoefte van de klant en zijn medewerkers. Er werd in totaal reeds 7 MW aan traagladere geïnstalleerd (i.e. het equivalent van 700 traaglaadpunten) op onze sites.

Op vraag van de klant werken we bovendien verder aan de uitbouw van de energie-infrastructuur nodig voor e-trucks. We zien ook hier een belangrijke functie weggelegd voor onze magazijnen, namelijk als één van de laadlocaties waar e-trucks kunnen laden gedurende het logistieke traject dat ze afleggen.

FUTURE LOGISTICS

In 2023 installeerden we 1 snellader met een vermogen van 300 KW voor Nassau Sneltransport, een expert in snelle en hoogwaardige transporten. Hierdoor konden zij hun vloot uitbreiden met twee nieuwe elektrische vrachtwagens. Dit project is des te meer een voorbeeld van onze geïntegreerde aanpak naar energie-oplossingen: de elektriciteitsaansluiting op de site zelf bleek onvoldoende voor de vereiste laadinfrastructuur. WDP kon hier de oplossing bieden door het aanleggen van een directe elektriciteitslijn vanuit een naastgelegen WDP-site waar – via de zonnepaneleninstallatie op het dak – meer dan voldoende energie geproduceerd wordt om bijkomend ook de laadpaal voor Nassau Sneltransport van elektriciteit te voorzien.



Voor CEVA Logistics, een wereldwijde logistieke speler, bouwden we een nieuw warehouse in Heerlen, Nederland dat maximaal voorzien werd van zonnepanelen die groene stroom genereren. Een bijkomend accupakket van 800 kWh zorgt voor de opslag van de opgewekte energie, die onder meer mogelijke stroomtekorten tijdens piekstroomverbruiken moet opvangen, gelet op de uitdagingen inzake netcapaciteit in Nederland.

FUTURE LOGISTICS

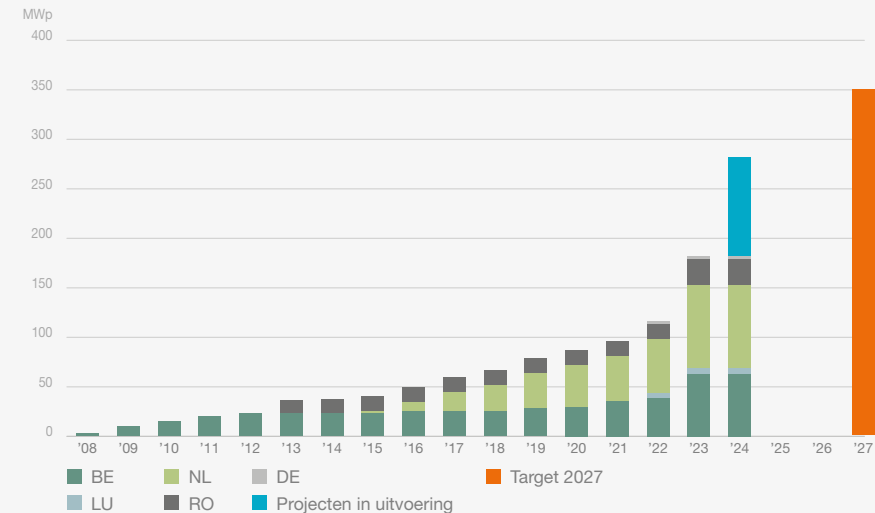
Green electricity: de basis van onze geïntegreerde energie-oplossingen

Productie | Het opschalen van de productie van renewable energy via de installatie van zonnepanelen, vormt een van de drivers binnen het [Climate Action Plan](#). Lokale energie-opwekking via zonnepanelen creëert een solide basis voor de verdere uitrol van duurzame maatregelen op de warehouse site van de toekomst zoals smart grids, batterijen en laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen om zo de energieconsumptie en -productie te matchen en te optimaliseren. Door de capaciteit van onze daken maximaal te benutten via de productie van hernieuwbare energie, zal er in de nabije toekomst bijgedragen worden aan de decarbonisatie van de volledige warehouse site en het energieverbruik van de klant (scope 3 downstream) en komt WDP tegemoet aan de klimaatambities van de EU.

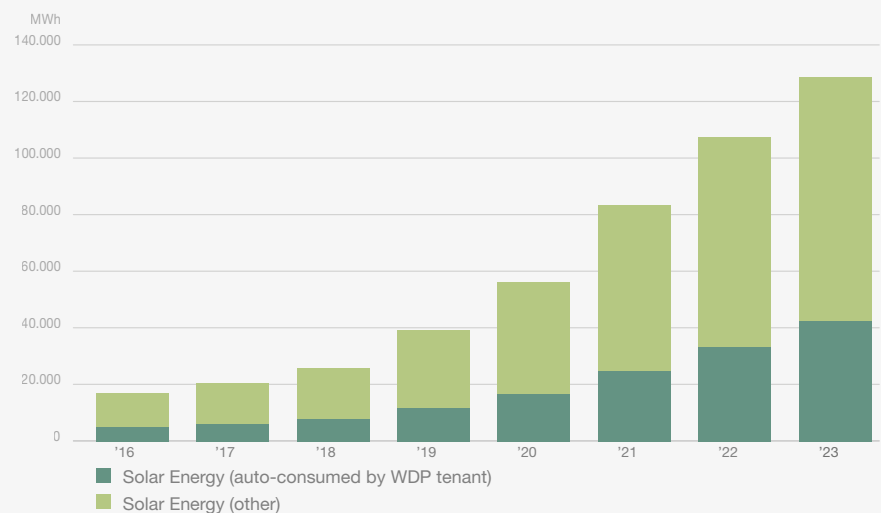
Bij de lancering van ons Climate Action Plan in januari 2022 ambieerde WDP een vermogen aan zonnepanelen van 250 MWp tegen 2025. In de loop van 2023 werd bijkomend 69 MWp gerealiseerd waardoor we per jaareinde over een totale capaciteit aan zonne-energie beschikken van 182 MWp. Binnen de context van ons nieuwe groeiplan #BLEND2027 schroeven we deze ambitie op naar een capaciteit van 350 MWp tegen 2027; een uitdagend project zeker gegeven de verhoogde complexiteit en doorlooptijd van deze projecten (bv. grid connection).

In 2023 hebben we door middel van onze zonnepaneleninstallaties 42.192 MWh aan energie (van de in totaal 128.178 MWh hernieuwbaar geproduceerde energie) rechtstreeks on-site aan onze klanten geleverd. Dit komt overeen met zo'n 13% van de totale elektriciteitsbehoefte van alle klanten (inclusief het verbruik van panden die vandaag nog geen zonnepanelen hebben). Deze lokale consumptie is het equivalent van 9.568 T CO₂e vermeden scope 1 en 2 emissies van onze klanten en onze eigen downstream scope 3. De GHG-intensiteit (location based) van onze vastgoedportefeuille zou zonder deze PV-installaties ongeveer 14% hoger gelegen hebben (rekening houdend met een berekening op basis van absolute cijfers).

Productiecapaciteit PV-installaties



Geproduceerde zonne-energie



FUTURE LOGISTICS

Procurement | In ons Climate Action Plan stelden we ons als target om tegen eind 2023 100% groene elektriciteitscontracten te hebben voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarvoor WDP de elektriciteitscontracten rechtstreeks afsluit (in plaats van de klant). Dat aandeel van WDP betreft naar schatting 37% van de totale gemeten energiebehoefte van de klanten (op basis van het geëxtrapoleerde totale verbruik van onze klanten). WDP heeft per eind 2023 100% groene elektriciteitscontracten afgesloten en dus één van zijn targets binnen de vooropgestelde timing behaald. Uiteraard zullen we ook in de komende jaren deze 100% groene energie procurement door WDP nastreven.

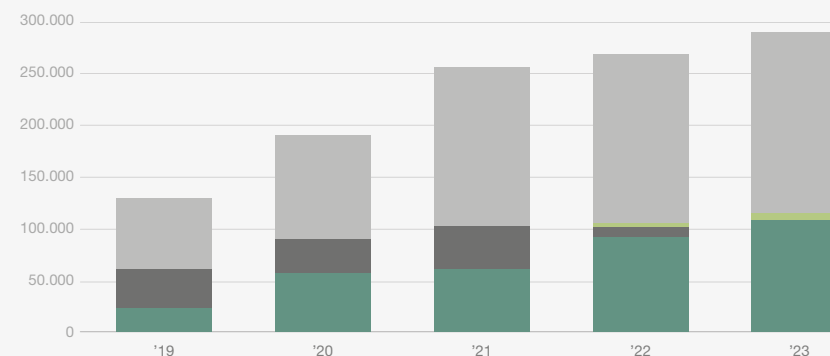
nanoGrid: onze krachtige tool voor diepgaand inzicht in klantverbruik en elektriciteitsproductie

WDP heeft in 2018 resoluut de ambitie vooropgesteld om het elektriciteits-, water en gasverbruik van de hele WDP-portefeuille te meten via een digitaal en real-time utilities and energy monitoring system van het energieproptechbedrijf nanoGrid. Deze tool meet het verbruik van nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, gas en water, maar ook de prestaties van de zonnepanelen en geeft op die manier inzicht in het verbruik van de klant. Gezien het toenemende belang in de vastgoedsector van nauwkeurige energiemonitoring en data-analyse is WDP in de loop van 2021 een strategisch partnerschap aangegaan via een 25%-participatie in het energieproptechbedrijf nanoGrid. We zijn ervan overtuigd dat we een duurzaam verschil kunnen maken in energie-efficiëntie indien we de totale impact van het verbruik in onze gebouwen in kaart kunnen brengen; met andere woorden ook het verbruik onder de door de huurder aangegane nutscontracten.

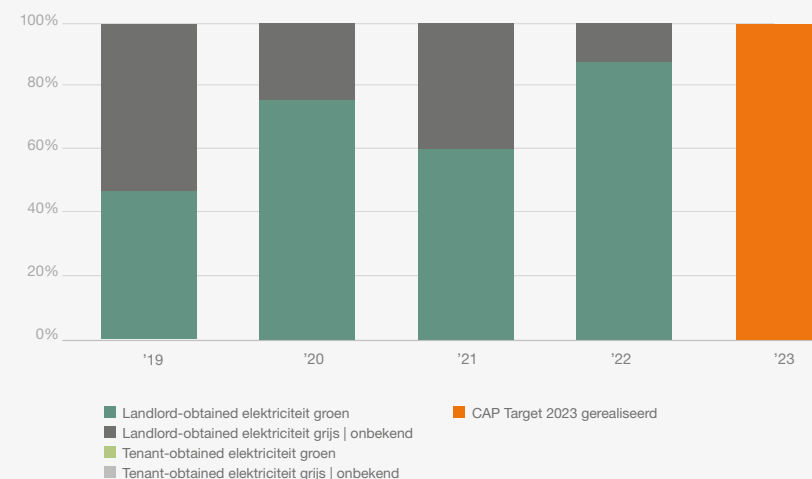
Dankzij nanoGrid data krijgt onze klant een totaaloverzicht van zijn verbruik, waardoor we steeds gerichtere en geïntegreerde oplossingen en services kunnen aanbieden aan onze klanten, onder meer via het digitale klantenportaal MyWDP. Op die manier kunnen we ook de GHG-emissies verbonden aan het verbruik van de klant in onze magazijnen verder aanpakken (scope 3 Leased assets downstream).

Op vandaag is nanoGrid uitgerold over 85% van WDP's vastgoedportefeuille. De data die we verwerven via nanoGrid vormen de perfecte basis voor een betrouwbare rapportering in het kader van de sustainable Best Practice Recommendations (sBPR) van EPRA. Voor meer informatie en duiding rond de EPRA milieuprestatie-indicatoren, zie hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 179.

Elektriciteitsverbruik - absoluut (MWh)



Ratio groen/grijs in Landlord-obtained elektriciteit



GEZAMENLIJKE UITDAGINGEN, GEZAMENLIJKE OPLOSSINGEN

WDP heeft in de verschillende regio's waarin het actief is, gezamenlijke uitdagingen, echter mits verschillende accenten.

'We hebben allemaal te maken met hogere ontwikkelingskosten en met toegenomen regelgeving als het gaat over energie en milieu. Daarnaast ondervinden we allemaal de groter wordende onzekerheden in globale en lokale aanvoerlijnen', zo somt Kristof De Witte op. Michiel Assink vult aan: 'Onze klanten hebben allemaal te maken met een schaarser wordende arbeidsmarkt, met strengere decarbonisatie-eisen, met druk op beschikbaarheid van warehouses en met ontwrichting van bestaande supply chains. Maar we

Kristof De Witte
verantwoordelijk voor België,
Luxemburg en Frankrijk

Michiel Assink
verantwoordelijk voor
Nederland en Duitsland

gaan inventief en future-proof om met deze uitdagingen.’ De Witte: ‘Wij zorgen voor waardecreatie door betere warehouses te ontwikkelen, aangepast aan de nieuwe trends in duurzaamheid, biodiversiteit, de automatisering, elektriciteit, bereikbaarheid en mogelijkheden om verwaarloosde brownfields en onderbenutte gronden te herontwikkelen.’ Onze klanten gaan dan weer op zoek naar efficiënte oplossingen die de verschuivingen in hun supply chain counteren, zo vertelt Gijs Klomp. ‘We hebben het dan over een omnichannel benadering van de supply chain, over verregaande automatisering en robotisering, over mogelijkheden die te maken hebben met meer efficiënte cloud-gestuurde systemen van transport en over het deels of geheel terughalen van productieactiviteiten, de zogenaamde stay- en nearshoring.’

Werken als team

Nederland en Duitsland, de regio's België, Luxemburg en Frankrijk en Roemenië zijn de drie deelgebieden waar WDP actief is en al die platformen worden behandeld als een team, zo zegt Assink: ‘We kunnen daarvoor over grenzen denken en oplossingen vinden in die regio waar die het beste opgelost kunnen worden voor onze klanten. Bijvoorbeeld als het gaat over ruimte, over bereikbaarheid of over beschikbaarheid van personeel.’ De Witte: ‘Ons uitgangspunt is de activiteiten van de klant, waarbij we ook altijd blijven denken aan de wederverhuur van het logistieke gebouw op de lange termijn. We zijn daarbij eigenlijk allen bezig met dezelfde business, deels met dezelfde klanten, maar per deelmarkt liggen er andere accenten. Ondanks de uitdagingen en toegenomen schaarste blijven er groei-mogelijkheden in België en Nederland. In Frankrijk is er bovendien meer ruimte beschikbaar en in Roemenië nog meer. In de Benelux en Duitsland hebben we veel te maken met een vergelijkbare problematiek met vaak ook dezelfde, grote klanten. Fijn voor ons en voor deze klanten is dat wij als team samenwerken en zo onze klanten bedienen in hun groeiwensen in de supply chain. In

Gijs Klomp verantwoordelijk voor business development in Roemenië



“Wij hebben meer groeipotentie in Roemenië. Niet alleen om de achterstand in te halen met West-Europa als het gaat over logistiek, maar ook om productieruimte te maken nu routes met het Verre Oosten onder druk zijn komen te staan.” – **Gijs Klomp**

“Uitdaging is steeds dat we onze oudere gebouwen herontwikkelen naar panden die zo goed zijn als nieuwbouw.” – **Kristof De Witte**

België waren wij al langer bezig met aanpassingen omdat we daar onze panden al langer wederverhuurden ten opzichte van de vele nieuwbouwontwikkelingen in de andere regio's. We waren dus al enige tijd bezig met technische aanpassingen en upgrades en bijvoorbeeld met isolatie en met energie-efficiëntie. Die kennis kunnen we overdragen naar de andere markten. Daarmee trekken we de kwaliteit van de gebouwen omhoog, waardoor we zo de huren kunnen laten stijgen.

Minder vierkante meters, meer volume en kwaliteit

Uiteindelijk komt het steeds neer op zowel aandacht voor de bestaande business als voor de kansen voor de toekomst, volgens De Witte: ‘De helft van mijn tijd ben ik bezig met bestaande gebouwen en klanten en de andere helft met acquisities en business development. Enerzijds betekent dit dat we actief meedenken met onze bestaande klanten om hun logistieke en automatiseringsvraagstukken te beantwoorden, terwijl we anderzijds bezig zijn met het verwerven van strategische (grond)posities en met projecten, samen met onze architecten en aannemers. De uitdaging is steeds dat we onze oudere gebouwen herontwikkelen naar panden die zo goed zijn als nieuwbouw. Groener en energiezuiniger dus.’

Assink vult aan: ‘Maar ook willen we gebouwen realiseren die architecturaal en qua landscaping vooroplopen. Gebouwen dus waarin het prettig om werken is, maar ook voor diegenen die eromheen wonen of werken. Uitdaging is nu om op zo weinig mogelijk vierkante meter zoveel mogelijk kubieke meter te realiseren. Bijvoorbeeld door in de hoogte te gaan of door verder te automatiseren. Wij zitten als WDP al heel lang in de business waardoor we er over de jaren heen veel ervaring in hebben opgedaan in verschillende sectoren. Om vooruit te lopen op de ontwikkelingen werken we met veel verschillende specialisten. We zitten daardoor niet alleen aan tafel met architecten en aannemers, maar ook met automatiseringsdeskundigen en energieconsultants. Daarnaast komen er specialisten bij die verstand hebben van fauna en flora, van biodiversiteit, van water en afwatering en energie en partijen die verstand hebben van een prettige werkvloer. Onze dienstverlening komt het beste tot uitdrukking als het over meer gaat dan het wegzetten van vierkante meters. Klanten die in food en aardappelen, groente en fruit zitten hebben andere wensen dan die in farmacie of automotive. Bij bananen zijn het bijvoorbeeld ruimtes waar bananen kunnen uitrijpen en bij spuitbussen moet je voorzieningen hebben waardoor de opslag ervan geen ontploffing oplevert.’

Lange tijd legde men in Nederland, veel meer dan in België, een rode loper uit voor distributiecentra. ‘Dat is al jaren niet meer zo’, zo vertelt Assink die nu steeds vaker te maken heeft met discussies over de verdozing van Nederland: ‘Voor de bevolking is het natuurlijk niet zichtbaar hoe anders wij onze markt benaderen. Wij willen als WDP graag laten zien hoe essentieel we zijn voor de economie en de werkgelegenheid’.

“Samenwerken met specialisten die verstand hebben van fauna en flora, van biodiversiteit, van water en afwatering en energie en partijen met kennis over een prettige werkvloer. Onze dienstverlening komt het beste tot uitdrukking als het over meer gaat dan het wegzetten van vierkante meters.” – **Michiel Assink**

Kortere lijnen, meer groeipotentie

Gijs Klomp heeft in Roemenië deels dezelfde, maar deels ook heel andere uitdagingen. ‘Wij hebben meer groeipotentie hier. Niet alleen om de achterstand in te halen met West-Europa als het gaat over logistiek, maar ook om productieruimte te maken nu routes met het Verre Oosten onder druk zijn komen te staan. Er is ook meer zogenaamde friend shoring en near shoring waarbij bedrijven zich in vriendelijkere landen vestigen met productie en distributie. De risico's zijn te groot geworden nu er haperingen komen in de supply chain door problemen zoals bij het Suezkanaal en de oorlog in Oekraïne. Daarom willen bedrijven dichterbij de afzetmarkt zitten met logistiek en productie. Productie die specifieke technische kennis vereist bij ons team, bijvoorbeeld als het gaat over assemblage voor grote automotive suppliers. In Roemenië zijn arbeidslasten lager waardoor er minder druk is om kosten te verminderen met automatisering. Tegelijkertijd zien we ook hier toenemende schaarste op de arbeidsmarkt waardoor arbeidskosten toenemen. Naast de beschikbaarheid van grond zijn ook de communicatielijnen bij overheidsinstanties aanzienlijk korter dan die in Nederland en België. Hierdoor zijn we in staat om sneller te handelen.’

Elke stakeholder is van belang

‘Ik ben mij ervan bewust dat veel mensen geen idee hebben wat er allemaal gebeurt in de warehouses van onze klanten’, zegt Assink. ‘Wij zien dat allemaal wel. Als WDP kijken we de hele dag in de keuken van mooie bedrijven als Alliance Health Care, DHL, Unilever, Albert Heijn, BOL., Wehkamp en Medtronic voor wie we veel meer doen dan het verhuren van grijze dozen. Wij zijn een ontwikkelende belegger met een lange horizon als verlengstuk van de operatie van deze bedrijven en onze klanten. Herontwikkeling en optimalisatie van de bestaande portefeuille is dus vanzelfsprekend. Niet alleen worden onze sites zo mooier en biodiverser gemaakt, ze worden ook duurzamer met zonnepanelen en laadpalen en dat met een eigen team van mensen dat de locaties kan onderhouden. We gaan niet alleen naar gemeenteraden om onze plannen te presenteren, maar ook naar inspraakavonden van omwonenden. Dat doen we dan ook met andere marktpartijen, zoals met Dutch Industrial & Logistics Association (DILAS), een samenwerking van innovatieve en duurzame stakeholders in de logistieke- en industriële vastgoedketen in Nederland of LogVil in Vlaanderen.’ ‘Want de omgeving rondom onze panden en de mensen die er wonen, zijn minstens zo belangrijk’, vullen De Witte en Klomp aan.

FUTURE LOGISTICS



Verduurzaming | WDP DECARB+

WDP is ervan overtuigd dat er ook in de verduurzaming van de gebouwen en sites meer bereikt kan worden door oplossingsgericht mee te denken met de klant, rekening houdend met diens operationele activiteiten. Uiteraard erkent WDP het effect van zijn bouwactiviteiten op het milieu en prioriteert dan ook op een aanzienlijke vermindering van zijn uitstoot van broeikasgassen. De track DECARB+ uit ons Climate Action Plan zet in op verschillende dimensies die onze environmental footprint mee bepalen: landgebruik, materiaalgebruik, resilience van onze gebouwen, energieverbruik, biodiversiteit, luchtvervuiling, watervervuiling, grondvervuiling.



Brownfieldprojecten

96.581 m² in uitvoering (17,5% van alle projecten in uitvoering)

WDP blaast nieuw leven in oudere onderbenutte locaties. Brownfieldontwikkelingen komen tegemoet aan de schaarste in de vrije ruimte. Naast het herontwikkelen van dergelijke sites tot moderne nieuwbouwmagazijnen met nieuwe, duurzame technologieën, impliceert een dergelijk project ook vaak sanering van de (vroegere) vervuilde locatie. Op die manier wordt de environmental voetafdruk van de site verkleind en wordt ook bijgedragen tot de gezondheid van de werknemer die het pand in gebruik zal nemen en van de omgeving errond.

BROWNFIELDPROJECT

Dynalogic, Amsterdam

In Amsterdam hebben we een oude cross-dock locatie (aanvankelijk gehuurd door DHL) gesloopt en herontwikkeld naar een gloednieuw built-to-suit warehouse met kantoren voor Dynalogic. Dit is een full service bezorgspecialist en door de strategische ligging van het magazijn is het de perfecte uitvalsbasis voor optimale last-mile stadsdistributie in Amsterdam en beleving van klanten in de provincie Noord-Holland.

	oude cross-dock	nieuwe built-to-suit
Verhuurbare oppervlakte	11.650 m²	13.750 m²
Zonne-energie installatie	0 MWp	1,45 MWp
Verwarming	Gasinstallatie	Warmtepomp lucht/water
Laadpunten voor personenwagens	0	4
BREEAM in-use	/	Very Good
TAPA (Transported Asset Protection Association)	/	TAPA

FUTURE LOGISTICS

43

MULTIMODALE LOCATIE

Genk Zuid

In Genk Zuid ontwikkelt WDP, in samenwerking met Gosselin, een distributiehuis, gelegen op het kruispunt van de Belgische, Nederlandse en Duitse markt, met vlotte verbindingen met cruciale handelshubs. Het complex ligt vlak naast het Albertkanaal, met vlotte toegang tot de E313 en E314. Een vlotte afhandeling van eventuele watergebonden activiteiten kan gebeuren via de toekomstige terminal van Gosselin, die zich op hetzelfde perceel zal bevinden. Met niet minder dan 9 luchthavens in de omgeving, is dit project ook geschikt voor bedrijven die vertrouwen op luchttransport.

- ◆ Bereikbaarheid via weg, water en spoor
- ◆ Zonne-energie installatie: > 6 MWp
- ◆ Laadpunten voor personenwagens: 8
- ◆ Gasloos: warmtepomp

Multimodale locaties

1.488.109 m²

WDP is ervan overtuigd dat de toekomst van de logistiek bij multimodale oplossingen ligt. Daarom plant WDP zijn opslagruimten strategisch in op locaties waar knooppunten voor weg-, scheepvaart-, spoor- en luchtverkeer kunnen worden of reeds zijn ontwikkeld. WDP streeft ernaar om, aan de hand van deze multimodale locaties, toegevoegde waarde te genereren door de creatie van synergieën tussen klanten, regio's, steden, havens, openbare diensten, etc. om tot een slimme logistiek te komen (zoals bundling of agrologistiek). In de toekomst kan dit opportuniteiten bieden om energiecommunities te creëren.



FUTURE LOGISTICS

44

Multilayer warehouse

Verticale ontwikkeling biedt een duurzame, efficiënte en innovatieve oplossing voor de schaarste inzake beschikbare logistieke percelen en de stijgende grondprijzen. Deze verticale innovatie minimaliseert de footprint van de gebouwen en optimaliseert de opslag- en distributiecapaciteit.

**MULTILAYER WAREHOUSE****De Jong Verpakking, De Lier**

In 2023 werd in De Lier, Nederland een multilayer site opgeleverd voor De Jong Verpakking, een verpakkingsexpert in golfkarton voor verschillende sectoren waaronder food en non-food industrie, AGF en e-commerce. Door de groeiende vraag naar golfkartonnen verpakking, onder andere gedreven door e-commerce, in combinatie met de nood aan efficiënter grondgebruik, ontstond de behoefte aan uitbreiding. Het bestaande WDP-pand waar De Jong Verpakking reeds huurde, bevond zich op een perceel van om en bij 50.000 m² en leek aanvankelijk te klein voor uitbreiding. Meerlagig bouwen bood hier de oplossing en WDP toverde het pand om tot een nieuw pand met een gewenste oppervlakte van 100.000 m²: 19,7 m hoog met 3 niveaus.

- ◆ Verhuurbare oppervlakte: 83.000 m²
- ◆ Grondoppervlakte: 56.000 m²
- ◆ Ruim 100.000 m² besparing aan oppervlakte
- ◆ Volledig geautomatiseerde opslag
- ◆ Zonne-energie installatie: 2,6 MWp
- ◆ Gasloos: warmtepomp lucht/lucht
- ◆ Laadpunten voor personenwagens: 21

Hier hebben we met een bestaande klant verder kunnen bouwen op de bestaande site en tegelijk een grote verduurzamingslag gemaakt ten opzichte van het verleden.

FUTURE LOGISTICS

Biodiversiteit

WDP neemt een duidelijk commitment op vlak van biodiversiteit in haar [Biodiversity & Deforestation Policy](#). Bij de ontwikkeling van projecten en renovaties wordt de lokale wetgeving en regelgeving nageleefd. Op het vlak van biodiversiteit zijn deze gebaseerd op de EU-richtlijnen, zoals de Habitatrictlijn en de LULCF-richtlijn. Bovendien werkt WDP nauw samen met landschapsarchitecten, aannemers, ecologen en biodiversiteitsexperts tijdens het vergunningsproces, het ontwerp en de bouwphase van een magazijn.

BIODIVERSITEIT

Boekarest – Stefanestii de Jos

Biodiversiteit is een belangrijke factor op WDP's grootste industriepark in Boekarest. In 2023 werd de omgeving rond de site omgevormd tot een groen gebied met bomen en faciliteiten voor insecten en vogels.

- ◆ Zonne-energie installatie: 1,79 MWp
- ◆ 10.000 bomen, groot en klein
- ◆ 4.600 struiken, groot en klein
- ◆ Insectenhôtels
- ◆ Vogelhuisjes



BIODIVERSITEIT

Breda, Prinsenhil Logistics Park

Ook in Nederland pakt WDP groots uit met WDP Prinsenhil Logistics Park. De aanplanting rondom het gebouw, oog voor waterinsijpeling in plaats van volledige verharding en natuurlijke beschutting voor vogels en dieren, bevorderen de lokale biodiversiteit en dragen bij tot het behoud en voortplanting van bedreigde diersoorten. Door te kiezen voor planten die van nature in de omgeving voorkomen, wordt de lokale ecologie ondersteund en worden de negatieve effecten van invasieve soorten voorkomen.

- ◆ Zonne-energie installatie: 407 kWp
- ◆ Batterij-opslag: voorzieningen aanwezig
- ◆ Laadpunten voor personenwagens: 30
- ◆ Gasloos: warmtepomp lucht/lucht
- ◆ Diverse wadi's met kruiden en diervriendelijke oevers
- ◆ 1.100 m² aan bloemrijke groene daken op kantoren en fietsenbergingen
- ◆ 550 meter aan groene gevels en wanden
- ◆ 450 meter aan leemhopen, takkenrillen, puinmuren en stammenstapels voor o.a. insecten en vogels
- ◆ 100-tal inheemse bomen en ruim 15.000 inheemse heesters en klimplanten
- ◆ Een faunapaal, marterkast, gierzwaluwkasten, paal- en gevelkasten voor vleermuizen, vogels en koolmezen (zowel in bomen als op de gevels)

FUTURE LOGISTICS

AUTOMATISERING

Ahold, Barendrecht

WDP bouwde voor Ahold Delhaize een volledig geautomatiseerd Home Shop Center waarin robotica instaat voor een efficiënte goederenflow. Niet minder dan 45.000 orders per week worden hier verwerkt en vervolgens aan huis geleverd. Een extra troef in deze is het specifieke design en strategische locatie van het pand die zorgen voor vermindering van de transporttijd en de leveringskosten.

- ◆ Zonne-energie installatie: 2,3 MWp
- ◆ Laadpunten voor personenwagens: 6
- ◆ Gasloos: warmtepomp lucht/lucht



Automatisering

Een optimale inrichting van onze gebouwen draagt bij aan een efficiënter gebruik van het volume van een magazijn. WDP bekijkt met meer en meer klanten een investering in automatisering: meer opslaan binnen dezelfde volumes.

Green leases

WDP doet groene investeringen in de vastgoedportefeuille op vraag van de klant of op eigen initiatief, dit in combinatie met een aanpassing van de huurvoorwaarden en een verminderd energieverbruik. Op deze manier vinden er regelmatig relighting projecten plaats in bestaande panden.

Green Certified Buildings

We zetten in op een sustainable certificering van onze gebouwen, meer bepaald via de BREEAM en EDGE certificaten. Gegeven het feit dat dergelijk traject een zeer tijds- en kapitaalintensief proces voor onze interne (property management) teams betekent, zijn we zeer tevreden met de mooie vooruitgang die we dit jaar wisten te boeken: een stijging van +34% ten opzichte van 2022. Zo stijgt het aandeel van green certified assets in de totale vastgoedportefeuille tot 49%. WDP streeft ernaar dit verder op te trekken tot minstens 75% in 2025. In het kader van onze targets rond green financing is dit cruciaal, eveneens met het oog op de vereisten van de EU Taxonomy Verordening.

	2022	2023
# BREEAM New Construction	26	29
# BREEAM In-use	17	45
# EDGE	48	48

FUTURE LOGISTICS

WDP's carbon footprint

De acties en pathways uitgestippeld in het [Climate Action Plan](#) dienen ons te leiden tot de net-zero targets voor scope 1, 2 en 3 (basisjaar 2020). We brengen op die manier onze volledige voetafdruk in kaart, niet enkel onze eigen activiteiten (verbruik in onze kantoren en ons carpark), maar ook downstream (verbruik door onze klanten in onze panden) en upstream (embodied carbon in de projectontwikkelingen, renovaties en zonnepaneleninstallaties). Voor de methodologie die we toegepast hebben bij het berekenen van onze WDP climate footprint verwijzen we naar de duiding bij de rapportering volgens het GHG Protocol zoals toegelicht in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA en GHG Milieuprestatie-indicatoren*.

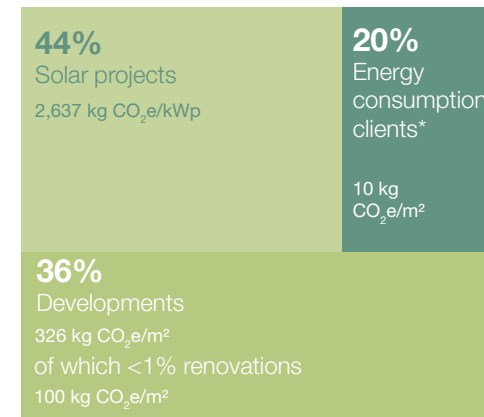
Het merendeel van WDP's uitstoot aan broeikasgassen zit vervat in de scope 3 emissies gelinkt aan de bouw en uitbating van onze panden en zonnepaneleninstallaties. Gezien het grote aantal nieuwbouwprojecten (zowel gebouwen als zonneprojecten) stijgt het aandeel embodied carbon naar bijna 80% van WDP's totale uitstoot. Verder is 20% gelinkt aan het energieverbruik van onze klanten en minder dan 0,1% is gelinkt aan de scope 1, 2 en 3 emissies van WDP's corporate offices, wagenpark en business travel.

De totale GHG-emissies van WDP bedragen bijna 335.000 T CO₂e. Dit is een stijging van 16% ten opzichte van 2022, voornamelijk te wijten aan de sterke groei in het aantal nieuwe zonnepaneleninstallaties (16 MWp in 2022 en 56 MWp in 2023).

Total WDP GHG emissions

in accordance with the methodology of the GHG Protocol

WDP value chain emissions



* Extrapolated value to a coverage of 100% based on EPRA Total GHG (market-based).

WDP corporate emissions

<1%

82%
WDP Car park (scope 1 and 2)
353 T CO₂e
3.964 kg CO₂e/FTE with vehicle

15%
WDP Business travel (scope 3)
63 T CO₂e

2% WDP corporate offices
(scope 1 and 2) | 7 T CO₂e

1% WDP corporate offices
(scope 3) | 6 T CO₂e

FUTURE LOGISTICS

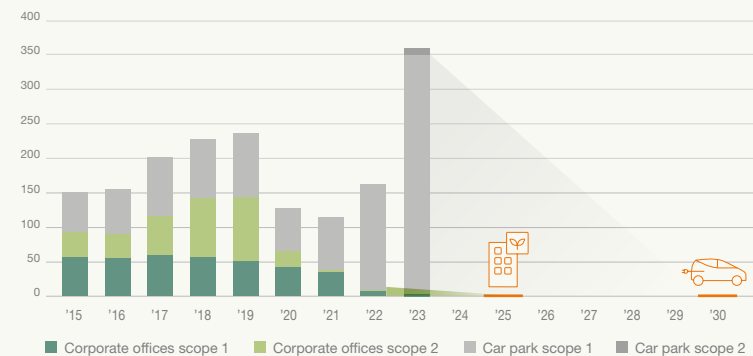
Corporate emissions

Scope 1 & 2 | Lead by example

De absolute emissies van WDP gelinkt aan het gebruik van de kantoren (scope 1 en scope 2) daalden in 2023 verder naar 7 T CO₂e, een daling van -89% ten opzichte van 2020. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan het feit dat ons hoofdkantoor te Wolvertem sinds de zomer van 2021 volledig CO₂-neutraal wordt verwarmd en gekoeld. De overige scope 1 emissies zijn afkomstig van centrale gasverwarming in het Roemeense kantoor. De overige scope 2 emissies zijn te wijten aan de stadsverwarming in het kantoor in Nederland die op laag-carbon biomassa draait. We bekijken hoe we met de resterende emissies dienen om te springen en/of deze te kaderen binnen een carbon removal strategie.

WDP zette begin 2022 reeds een car policy in werking waarbij enkel hybride of full-electric bedrijfswagens kunnen gekozen worden. Bovendien zal deze car policy verder verstrengd worden en opschalen naar enkel full-electric bedrijfswagens vanaf 2025. Door deze keuze menen we het target van net-zero car park in 2030 te kunnen bewerkstelligen. De scope 1 en scope 2 emissies te wijten aan het wagenpark stegen opnieuw significant. Dit is grotendeels te verklaren door verdere verbeteringen in de berekeningsmethodologie en de ontwikkeling van transparante en betrouwbare datastromen. Daar waar we ons in 2022 baseerden op een mix aan geëxtrapolerde data van verbruikte brandstof en gereden kilometers, beschikken we nu voor meer dan 97% over informatie gebaseerd op daadwerkelijk verbruikte brandstof. Die data is rechtstreeks afkomstig van onze partner leasingmaatschappijen hetgeen bijdraagt aan betrouwbare dataverzameling. We trachten hierin via een sterke en transparante relatie met onze leveranciers dag na dag verdere stappen te zetten. Tot slot hebben we dit jaar ook de scope 2 emissies van ons wagenpark gerapporteerd. Dit is te herleiden tot de energie die verbruikt werd voor het opladen van de elektrische en hybride voertuigen bij de werknemers thuis.

Total Scope 1 and 2 emissions

(T CO₂e market-based)

Targets

Net-Zero



**Scope 1 and 2
Corporate offices**
AMBITIE 2025



**Scope 1 and 2
Car park**
AMBITIE 2030



WDP engageert zich om de scope 1 en scope 2 emissies te reduceren met 42% tegen 2030 in vergelijking met het referentiejaar 2020. De net-zero doelstellingen werden door SBTi gevalideerd en goedgekeurd in april 2022.¹

¹ In deze validatieprocedure – geldig op moment van aanmelding door WDP in april 2022 – aanziet SBTi WDP als een kleine of middelgrote onderneming (<500 werknemers), waardoor in eerste instantie enkel de scope 1 en 2 near-term doelstellingen werden gevalideerd en een engagement wordt gevraagd op het meten en reduceren van scope 3 emissies. Het Climate Action Plan omvat ook een net zero-doelstelling voor scope 3, eveneens gedefinieerd in lijn met deze Science Based Targets.

FUTURE LOGISTICS

49

Scope 3 | Meer inzichten

Wat betreft business travel (scope 3 – Categorie 6) heeft WDP in 2023 haar methodologie verder verfijnd op basis van de berekeningstool van ICAO (International Civil Aviation Organization). De uitstoot via business travel is met 27% gedaald – ten gevolge van een lager aantal vluchten ten opzichte van 2022 – en bedraagt nu 63 ton CO₂. Dit vertegenwoordigt ongeveer 15% van de totale corporate emissies, maar blijft verwaarloosbaar ten opzichte van de andere scope 3 emissies (0,03%). Voor WDP betreft de business travel voornamelijk de verplaatsingen van en naar ons kantoor in Boekarest en verplaatsingen in het kader van Investor Relations. De vlotte samenwerking met internationale teams vereist een regelmatige verplaatsing.

De meest materiële categorieën waarop WDP rechtstreeks impact kan hebben binnen de corporate emissies zijn dus gelinkt aan transport: ons wagenpark en business travel, al zal dit ook (deels) gekaderd moeten worden binnen een carbon removal strategie.

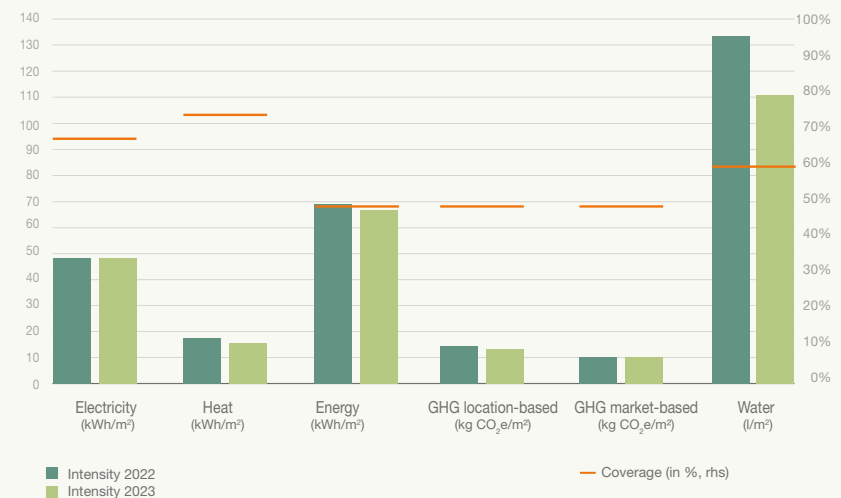
Value chain emissions**Scope 3 embodied carbon | Verbeterd datamanagement**

We hebben ervoor gekozen om de resultaten van de embodied carbon analyse in 2022 van enkele referentieprojecten in België, Nederland, Roemenië, Luxemburg en Duitsland te extrapoleren naar de nieuwbouwprojecten, renovaties en PV-installaties van 2023. Dit verklaart de status quo in de CO₂-intensiteit van onze gebouwen en PV-installaties.

In 2023 realiseerde WDP 15 nieuwbouwprojecten, 5 renovaties en 32 nieuwe PV-installaties (waarvan 18 op bestaande panden, 14 op nieuwbouwprojecten en 1 via een acquisitie van een pand). Zonneprojecten maken in 2023 iets meer dan 50% uit van de totale embodied carbon daar waar dit vorig jaar nog een vierde betrof (56 MWp in 2023, ten opzichte van 16 MWp in 2022).

Een maximale reductie van de embodied carbon in onze nieuwbouwprojecten, renovaties en PV-installaties vereist een diepgaandere analyse, niet enkel van ons bouwproces en de daaraan verbonden toeleveringsketen, maar ook van de volledige levenscyclus van de gebouwen en de PV-installaties. We hebben in 2023 dan ook ingezet op de aanwerving van een bijkomende Sustainability Manager die in 2024 via een aantal pilootprojec-

ten en testing van verschillende berekeningstools een roadmap voor WDP DECARB+ voor de komende jaren zal ontwikkelen. Hierbij is het onze doelstelling om af te stappen van de huidige methodologie die voortgaat op een extrapolatie op basis van referentieprojecten en te komen tot een secuur datamanagement voor de berekening van embodied carbon van elke nieuwe ontwikkeling, renovatie en zonnepanelenproject afzonderlijk. Dit komt niet enkel de accuraatheid van onze data ten goede, maar vormt ook de basis voor gedetailleerde studies en verbeteringen in de gebouwen met oog op decarbonisatie, klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit.

Like-for-like intensiteit

FUTURE LOGISTICS

50

Scope 3 downstream | Awareness klanten

De totale emissies gelinkt aan het energieverbruik van onze klanten bedroeg in 2023 51.313 T CO₂e (met een coverage van 77%). Indien we dit zouden extrapoleren naar de volledige portfolio (coverage 100%) komt dit neer op een uitstoot van 66.287 T CO₂e. Ten opzichte van de geëxtrapoleerde waarde voor 2022 toont dit een daling van -24%.

Vorig jaar konden we al vaststellen dat onze klanten – als gevolg van de wereldwijde energiecrisis – hun gedrag aangepast hadden qua verbruik van energie voor verwarming. Daar waar 2022 een aanzienlijk warmer jaar was dan 2021, blijkt dat voor 2023 (in vergelijking met 2022) niet het geval te zijn. Op basis van de HDD (heating degree days) berekend tussen gemiddelde buitentemperaturen en een binnentemperatuur van 15 graden, bleef de verwarmingsbehoefte van gebouwen stabiel. En toch tonen onze cijfers een verdere daling wat betreft energieverbruik door verwarming (-15% like-for-like scope). We zien daardoor een daling van 9% in de GHG-emissies (like-for-like scope). Dit zou kunnen bevestigen dat klanten bewuster omgaan met het verbruik van energie voor verwarming.



Via de acties en pathways uitgestippeld in het Climate Action Plan wensen we uiteraard onze vastgoedportefeuille en zonnepaneleninstallaties verder futureproof te maken rekening houdend met de klimaatverandering en de ambitieuze doelstellingen van de EU Green Deal. We zetten in op diepgaande analyse van de volledige levenscyclus van onze gebouwen en energieprojecten. Naast een vermindering van de embodied carbon, gaan wij op zoek naar minimaal gebruik van zeldzame aardmetalen, recyclage in de keten en keuze voor low-carbon bouwmaterialen. Zo wensen we onze progressie in de weg naar de net-zero targets 2040 en 2050 uit ons Climate Action Plan te realiseren. Daarbij zullen we waar nodig eveneens bouwen aan een companywide approach in het kader van carbon removal.

VITALLY ENGAGED



Realisaties in 2023

10.397 €

#WeEducate

Ondersteuning aan opleidingsprogramma's die aansluiten bij de visie van WDP.

258 uren

85 %

#WeAreConscious

Bijdrage aan duurzaam operationeel management ten aanzien van onze klanten door inzage in het energieverbruik via deze monitoring tool voor nutsvoorzieningen.

70.000 €

#WeCare

Financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen.

ESG-doelstellingen

Elke medewerker heeft minstens 1 ESG-doelstellingen binnen de individuele prestatiedoelstellingen.

275.000 €

#WeCare

MaatWERKbedrijf BWB kan genieten van financieel gunstige huurvoorwaarden. Zo ondersteunt WDP dit bedrijf dat werkgelegenheid biedt aan personen met een beperking.

#TeamWDP is de drijvende kracht van onze waardecreatie. We zetten dan ook actief in op het welzijn, de veiligheid en de ontwikkeling van onze medewerkers. We streven naar een positieve impact van onze activiteiten op de directe omgeving en dragen bij aan de noden van de lokale gemeenschappen.

► Lees over Een aantrekkelijke werkgever op blz. 53

► Lees over Ontwikkeling en welzijn van onze medewerkers op blz. 55

► Lees over Onze Maatschappelijke bijdrage op blz. 57

“

Met de digitale HRHub willen we onze medewerkers doen uitblinken in hun functie en hun carrière doen groeien.

Sophie De Luyck

Materiële topics

Aantrekking, behoud en ontwikkeling van talent
Diversiteit & inclusie van medewerkers
Gezondheid, veiligheid en welzijn op het werk
Betrokkenheid bij de lokale gemeenschap

Ons antwoord op deze belangrijkste risico's

Menselijk kapitaal
Supply Chain



VITALLY ENGAGED

52



Doelstellingen

#WeEducate

AMBITIE 2024 Ondersteuning en begeleiding aan minstens 100 studenten

#WeAreConsious

AMBITIE 2025 100% coverage energy monitoring system

#WeCare

AMBITIE 2024 Min. 100.000 euro per jaar aan financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen.

Employee satisfaction & engagement

8/10

Tevredenheidsscore

AMBITIE 2024

HRHub

AMBITIE 2024 Volgende fase in de digitalisering van de HR-processen waarbij onboarding, evaluatiegesprekken, opleiding en doelstellingen via een online platform door de medewerkers zal kunnen worden geconsulteerd en gefaciliteerd.

HSES

Jaarlijkse audit

AMBITIE 2024 Voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP

Psychosociale risicoanalyse

AMBITIE 2024 Verdere uitrol van het actieplan



Uit de #TeamWDP tevredenheidsenquête

8/10

Totale gemiddelde tevredenheidsscore

Resultaten in lijn over de verschillende regio's

Response-ratio: 91%

Basis voor de roll-out van een actieplan in 2024

Medewerkersbevraging door externe partner omtrent:

- ♦ organisatie
- ♦ context
- ♦ omgang met collega's en leidinggevende
- ♦ jobinhoud
- ♦ mentaal welzijn

AMBITIE 2025 Stijging van de gemiddelde tevredenheidsscore van #TeamWDP

VITALLY ENGAGED

Een aantrekkelijke werkgever

#TeamWDP werd in de loop van 2023 uitgebreid met 18 nieuwe medewerkers – een forse stijging van het personeelsbestand met +16%.

Als groeiende organisatie moet het juiste talent worden aangetrokken en geïntegreerd zijn binnen het bedrijf en zijn bedrijfscultuur. Alleen zo wordt de toekomstbestendigheid van WDP Groep gegarandeerd, de weerbaarheid van de onderneming verhoogd en groei continu gefaciliteerd. Een goede mix van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden is primordiaal. Als werkgever maakt WDP geen onderscheid op grond van ras, huidskleur, geslacht, godsdienst, politieke overtuiging, nationale afkomst of sociale afkomst. WDP gaat op zoek naar medewerkers met de juiste skills die het best matchen met de bedrijfscultuur en de activiteiten, met inachtneming van objectieve selectieprocedures en diversiteit. Ons rekruterings- en selectieproces ligt volledig in lijn met WDP's [Diversity Policy](#), [Code of Ethics](#) en [Human Rights Policy](#).

Organisatiestructuur

De familiale sfeer binnen de onderneming zorgt ervoor dat medewerkers als individuen worden aanzien en niet louter op het vlak van hun professionele prestaties. Het is van belang dat iedereen binnen het team zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om zijn of haar talenten te ontplooiën. De WDP-medewerkers krijgen ruimte voor eigen initiatief en het management tracht zoveel mogelijk de ideeën van zijn mensen te voeden en te stimuleren in plaats van top-down beslissingen door te duwen. De innovatieve, vlakke organisatiestructuur zorgt voor een constante dynamiek en bewerkstelligt betrokkenheid, verantwoordelijkheid en ownership.

Nieuw talent

De zoektocht naar nieuw talent wordt ondersteund door een continue employer branding campagne die WDP als aantrekkelijke werkgever in de kijker zet via website, LinkedIn of andere communicatietools binnen rekrutering.

Een kort, maar grondig selectieproces, duidelijke informatie en aandacht voor de juiste match vormen de basis voor een geschikte aanwerving.



Vooruitblik

Slagvaardig en competent

De afgelopen 2 jaar hebben we met #TeamWDP de fundamenteën gelegd voor een organisatie die klaar is voor een nieuw groeiverhaal: #BLEND2027. #TeamWDP is doorheen de laatste jaren fors uitgebreid in de verschillende regio's. Ook werden een aantal nieuwe functies toegevoegd om de inhouse expertise aan te scherpen. Op die manier werd een slagvaardig, competent en internationaal team gecreëerd dat klaar is voor de ambitieuze uitdagingen van het nieuwe groeiplan.

Het is nu van belang om de onderlinge verbondenheid, samenwerking en betrokkenheid blijvend te garanderen. De HR Roadmap voor de komende jaren voorziet dan ook in die zin in workshops, teambuilding, ad hoc acties voor het team.

AMBITIE 2027

Ownership, intrapreneurship, creativiteit en innovatie ingebed in #TeamWDP

De aanwerving wordt gevolgd door een uitgebreide onboarding procedure die van zeer nabij voeling wil doen krijgen met de business van WDP:

- ◆ een uitgebreid onthaal, een ingerichte werkplek en de juiste tools;
- ◆ een onboarding pakket voor elke nieuwe medewerker met aandacht voor de [Employee Code of Conduct](#);
- ◆ een peter of meter voor elke nieuwe medewerker die hen op informele wijze wegwijs maakt;
- ◆ persoonlijke introductiegesprekken met collega's van alle afdelingen, waaronder een gesprek met de compliance officer ter toelichting en formele kennisname van de WDP policies (bv. [Dealing Code](#), [Employee Code of Conduct](#), [#SpeakUp](#) procedure);
- ◆ een bezoek aan werven en/of een bezoek aan klanten samen met een van de project-managers of property managers; en
- ◆ feedbackgesprekken over de kwaliteit van de onboarding na één maand en zes maanden met de HR-verantwoordelijke.

Deze onboarding zal in de loop van 2024 worden geïntegreerd in de HRHub.

VITALLY ENGAGED

54

Faire en evenwichtige verloning

WDP past een remuneratiebeleid toe dat gestoeld is op drie krachtlijnen: eenvoudig, transparant en in lijn met de bedrijfsstrategie. De bezoldiging van de medewerkers bestaat, net zoals de bezoldiging van de leden van het Managementcomité, uit een vaste en variabele remuneratie, desgevallend aangevuld met extralegale voordelen zoals bv. een bedrijfswagen, smartphone, groepsverzekering (defined contribution). De concrete invulling van deze drie componenten is steeds afhankelijk van onder meer de functie en het sociale statuut van de persoon in kwestie, alsook van de lokale regelgeving waaraan de medewerker onderworpen is. Het spreekt voor zich dat er bij het bepalen van de verloning uitgegaan wordt van het principe 'gelijk loon voor gelijk werk'. Op jaarlijkse basis vergelijkt WDP via een salarisstudie zijn remuneratiebeleid met dat van andere (niet)-beursgenoteerde vastgoedvennootschappen en van andere niet-vastgoedvennootschappen met gelijke omvang en gelijk belang. Hiervoor wordt momenteel gebruik gemaakt van de diensten van de een internationaal erkend HR bureau. Op die manier kan WDP zich ervan verzekeren dat het zijn medewerkers marktconforme verloningspakketten aanbiedt.

De variabele vergoeding van de medewerkers bestaat uit:

- een vergoeding gelinkt aan individuele prestatiedoelstellingen op korte termijn, waaronder steeds minimaal 1 ESG-doelstelling;
- een vergoeding gelinkt aan collectieve prestatiedoelstellingen op korte termijn die rechtstreeks voortvloeien uit WDP's groeiplan 2022-25. Zo bepalen onder meer de EPRA-winst per aandeel, de bezettingsgraad en de verdere uitrol van het PV-project in welke mate de collectieve variabele vergoeding wordt toegekend en uitgekeerd aan de medewerkers. Vanaf 2024 zullen hiervoor de doelstellingen van het groeiplan #BLEND2027 in rekening worden genomen; en
- een vergoeding gelinkt aan de collectieve prestatiedoelstellingen op lange termijn uit WDP's nieuw aangekondigde groeiplan #BLEND2027. Hierbij wordt gekeken naar financiële targets zoals de EPRA-winst per aandeel, bezettingsgraad, net debt / EBITDA (adj.), maar ook naar niet-financiële metrics zoals de doelstellingen in het kader van het WDP Climate Action Plan, de doelstellingen in het kader van het programma van samenwerking, ownership en intrapreneurship, etc. Deze doelstellingen zijn van toepassing op alle medewerkers. De langetermijn vergoeding die was gelinkt aan het groeiplan 2022-25 zal, omwille van de vervroegde realisatie ervan, eerder dan gepland en gefaseerd uitbetaald worden: 60% in maart 2024 en 40% in maart 2025.

De uitbetaling van de variabele verloning op korte termijn gebeurt afhankelijk van de plaats van tewerkstelling, rekening houdende met de lokale wetgeving en de functie en het sociale statuut van de medewerker: in cash, via toekenning van warrants in het kader van een warrantplan, via een niet-recurrent resultaatsgebonden voordeel en/of via een bijdrage in de groepsverzekering. De uitbetaling van de variabele verloning op lange termijn gebeurt in cash.

Net zoals voor de bestuurders en de leden van het Managementcomité, bestaat er ook voor de medewerkers van WDP momenteel geen aandelen(optie)plan.

In principe zijn alle medewerkers vast in dienst met een arbeidsovereenkomst van onbepaalde duur; in uitzonderlijke gevallen kan voor tijdelijke vervanging in een contract van bepaalde duur worden voorzien. WDP biedt ook mogelijkheden van deeltijds werk of aangepaste werkgelegenheidsplannen.



HRHub

De verschillende HR-processen zoals de jaarlijkse feedbackgesprekken, de doelstellingen voor variable verloning, opleiding en on-/off-boarding, krijgen een digitale en transparante vertaalslag via SAP SuccessFactors, de digitale HRHub voor WDP. In een eerste fase werd de jaarlijkse evaluatiecyclus geïntegreerd in de module 'Goals & Performance'. In de loop van 2024 zal het platform worden uitgebreid met andere modules.

VITALLY ENGAGED

Ontwikkeling en welzijn van onze medewerkers

Opleiding en ontwikkeling

De voortdurende ontwikkeling, groei en motivatie van alle medewerkers zorgen ervoor dat zij zich goed voelen binnen het bedrijf en dat zij hun competenties verder kunnen uitbouwen. WDP wil de vaardigheden van zijn medewerkers bevorderen om een duurzaam team te faciliteren en capaciteit en continuïteit op te bouwen. De ontwikkeling van de medewerkers moet echter niet alleen gefocust zijn op de capaciteiten gerelateerd aan de functie, maar ook op de ontwikkeling van soft skills. In 2024 schakelen we over naar een online Learning Management System binnen de HRHub-omgeving.

In mei 2023 werd de jaarlijkse employee engagement survey voor het eerst georganiseerd onder leiding van een externe partner die is gespecialiseerd in medewerkersbevragingen. Via deze survey werden alle medewerkers in alle landen online en anoniem bevestigd. 91% van alle medewerkers heeft deelgenomen, dus dit is een zeer representatief resultaat. (Lees verder op blz.56).

Ontwikkeling van medewerkers

717€

Opleidingsgeld gemiddeld per FTE

21 uren

Opleiding gemiddeld per FTE
(100% FTE coverage)

-2 uren

Opleiding gemiddeld per FTE (i/j)

Type opleidingen

Persoonlijke ontwikkeling	799 u
IT/digitalisering	477 u
Technische	459 u
Financieel	266 u
Juridisch	97 u
Administratie	106 u
Vastgoed	356 u
Fiscaal	0 u
Commercieel	0 u

#TeamWDP

(incl. Managementcomité)

#123

Gender

Man 58% Vrouw 42%

Nieuw talent

#18

Gemiddelde doorlooptijd vacatures

3,8 mnd
14.000 euro gemiddelde rekruteringskost
0% van de vacatures werd intern ingevuld

Peter- en meterschap

100%

Regio

WDP BE	11
WDP NL	4
WDP RO	3
WDP DE	0

Gender

Man 55% Vrouw 45%

Leeftijd

<30 jaar 5% 30-39 jaar 55%
40-49 jaar 22% 50+ jaar 18%

Medewerkers on the move

#10

Total employee turnover

8,6%

Voluntary employee turnover

4,3%

Gender

Man 60% Vrouw 40%

Redenen van verloop

Ontslag	5
Kozen zelf voor een nieuwe uitdaging	4
Einde contract	1

Regio

WDP BE	8
WDP NL	1
WDP RO	1
WDP DE	0

Leeftijd

<30 jaar 20% 30-39 jaar 60%
40-49 jaar 10% 50+ jaar 10%

VITALLY ENGAGED

Er werden 6 domeinen bevraagd: organisatie, context, relaties met collega's, relaties met leidinggevende, job, en mentaal welzijn. De analyse en resultaten van de survey werden aan alle medewerkers transparant meegedeeld. Deze resultaten vormden bovendien de basis voor een actieplan dat in de loop van 2024 zal worden uitgerold.

Persoonsgerichte ontwikkelingsplannen

Persoonsgerichte ontwikkelingsplannen en mogelijkheid tot interne mobiliteit bevorderen de prestatie en de ontwikkeling van zowel medewerker als bedrijf. Individuele of collectieve opleidingen (waarvan 12 uren verplichte opleiding per FTE en 9 uren niet-verplichte opleiding per FTE) zorgen voor (uitwisseling van) expertise, bijvoorbeeld via inhouse Learn@lunch-sessies. Daarnaast voorziet WDP ook individuele coachingprojecten om bepaalde competenties te ontwikkelen, zowel technische als soft skills. Tijdens de jaarlijkse teamdag worden ook workshops georganiseerd in het kader van verdere ontwikkeling. De doelstelling van de jaarlijkse teamdag is het stimuleren van overkoepelende samenwerking tussen de landen, het versterken van de teamspirit, elkaar inspireren en samenwerken als één team op belangrijke topics van het langetermijn groeiplan.

Feedbackmomenten

Voor alle medewerkers worden jaarlijks formele feedbackmomenten georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Naast de evaluatie en waardering van de individueel gestelde prestatiedoelstellingen, wordt hierbij ook uitvoerig aandacht besteed aan de uitvoering van de job, de sfeer in het team, werkingsmiddelen, opleiding en verdere persoonlijke ontwikkeling. Via regelmatige informele overlegmomenten krijgt iedereen de kans om bijkomende feedback te geven of te krijgen. In 2024 zullen deze feedbackmomenten opgevolgd worden in de HRHub.

HSES Corporate Action Plan

Een veilige en gezonde leef- en werkomgeving voor #TeamWDP, klanten, investeerders, leveranciers en de hele community is essentieel in het operationele management van WDP. WDP blijft systematisch de gezondheid, het fysieke en mentale welzijn en de veiligheid op het werk verbeteren, rekening houdende met de specifieke risico's en gevaren, steeds in de geest van het [#HealthyAndSafe Statement](#) van WDP.



International TeamDay 2023

In juni verzamelden alle medewerkers in Antwerpen voor een dag vol inspiratie en teambuilding. Onder leiding van Vlerick Business School zoomden we in op de thema's ownership en team engagement – twee belangrijke elementen ter ondersteuning van WDP's groeiplan. Tijdens actieve workshops werden onze medewerkers aangemoedigd om hun ideeën binnen deze onderwerpen te delen. Uiteraard was er die dag ook ruimte voor ongedwongen ontspanning in het bruisende kader van de Antwerpse binnenstad.

In elk land is er door de interne preventiedienst en HR, in samenwerking met een externe preventiedienst, een analyse gemaakt van de werkomgeving met een voorgesteld lokaal actieplan. Deze actiepunten zullen in 2024 vorm krijgen.

Van alle medewerkers, ongeacht de functie, wordt verwacht dat zij meehelpen aan de identificatie en het voorkomen van veiligheids- en gezondheidsrisico's om zo samen een veilige, gezonde en zorgeloze werkomgeving voor #TeamWDP en alle stakeholders te creëren. Via de [#SpeakUp](#)-procedure beschikt iedereen over de mogelijkheid om eventuele onregelmatigheden te melden.

VITALLY ENGAGED

Uit de #TeamWDP tevredenheidsenquête, uitgevoerd in mei 2023, werden ook de elementen van een psychosociale risicoanalyse mee in kaart gebracht op domeinen zoals arbeidsorganisatie, arbeidsinhoud, arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en interpersoonlijke relaties op het werk. Een actieplan werd voorgesteld en zal verder uitgerold worden in 2024. In het voorjaar van 2024 worden inspiratiesessies georganiseerd rond mentaal welzijn. Per land is een plan van aanpak opgesteld in het kader van optimalisatie van de kantoren naar ergonomie en werkplekbeleving.

Binnen WDP Groep is er één interne preventie-adviseur. In alle WDP-kantoren volgden meerdere collega's bovendien een EHBO-opleiding. In 2023 werd een groep van medewerkers opgeleid in brandblus- en evacuatietechnieken. In elk WDP-kantoor is een AED-toestel ter beschikking, gekoppeld aan een EHBO-cursus voor onze medewerkers.

Het WDP HSES Team, samengesteld uit de Health & Safety Manager, property managers (minstens één van elk platform), een vertegenwoordiger van de projectmanagers voor alle landen waarin WDP actief is, de preventie-adviseur en de CTO, rolt stapsgewijs een jaarlijks [HSES Corporate Action Plan](#) uit. De Health & Safety Manager heeft een leidende rol in het implementeren en verfijnen van het HSES Corporate Action Plan. Samen met het WDP HSES Team wordt minstens op kwartaalbasis vergaderd om de verdere uitrol van HSES Corporate Action Plan uit te voeren en te bespreken.

Work/life balance

WDP biedt aangepaste werkgelegenheidsplannen of mogelijkheden om [deeltijds](#) te werken aan. 20% van de medewerkers werkt deeltijds. 2 medewerkers genieten van een aangepast werkgelegenheidsplan einde loopbaan. In België, Nederland, Duitsland en Roemenië zijn van overheidswege een periode voor bevallingsrust, adoptieverlof, vaderschapsverlof, ouderschapsverlof, zorgverlof en tijdskrediet (enkel in België) voorzien.

Flexibel werken wordt mogelijk gemaakt door een combinatie van werken op kantoor (minimum drie dagen per week) en telewerken.

Een goede gezondheid

Ieder jaar wordt de mogelijkheid geboden om een griepvaccin te laten plaatsen door de bedrijfsarts. 35 medewerkers kozen voor een griepvaccin in 2023.

Vanuit #TeamWDP dragen de initiatieven van het Office Well-being Team en het Move Team bij tot een gezonde en sportieve sfeer op kantoor – en natuurlijk ook tot de teamspirit. In 2023 namen de Belgische en Nederlandse collega's deel aan de Immorun en Bouwrun, in Roemenië werd deelgenomen aan de Color Run Night.

#WeMakeADifference: onze maatschappelijke bijdrage

WDP hanteert een bedrijfsgetrouwe Corporate citizenship strategie – [#WeMakeADifference](#), onderverdeeld in drie pijlers: #WeCare, #WeAreConscious en #WeEducate die streeft naar een langetermijnpact. 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.

#WeCare

Door financiële en/of materiële steun aan lokale projecten en kwetsbare groepen te bieden, versterken we onze band met de lokale gemeenschappen en profileren we onszelf als een betrouwbare partner en onderneming.

Sociale initiatieven #WeCare

De verschillende #WeCare teams hebben ook in 2023 hun collega's weten te motiveren om deel te nemen aan een aantal acties een goed doel. Zo zamelde het Belgische team 20.000 euro in voor de Voedselbanken. In Nederland werd speelgoed en snoepgoed ingezameld voor het lokale project Sint voor ieder 1. Deze vzw wil ervoor zorgen dat Sinterklaas ook een feest is voor kinderen in armoede.

VITALLY ENGAGED

#WeAreConscious

Wij maken onze klanten bewust over duurzame consumptiepatronen. Door onze kennis inzake energiemonitoringtools te delen en betere recyclingpercentages te stimuleren, kunnen we onze duurzame vastgoedportfolio en ons klantenengagement naar een hoger niveau tillen. Zie 4. *Performance en trends – Impact by responsibility.*

#WeEducate

We steunen jonge studenten en nieuwe arbeidskrachten op de logistieke vastgoedmarkt. WDP spant zich in voor een aantal opleidingsprogramma's die passen bij de bedrijfsgeest en steunen we inclusieprojecten om jonge nieuwe arbeidskrachten kansen te geven en waar mogelijk de werkloosheid bij jongeren tegen te gaan.

In mei 2023 heeft WDP in het kader van biodiversiteit een uniek evenement georganiseerd aan het industrieterrein van Stefanesti in Boekarest, Roemenië. Het doel van dit evenement was om studenten kennis te laten maken met de uitzonderlijke WDP aanpak van biodiversiteit en het herstel van de natuur op een industrieterrein. Dit evenement werd georganiseerd in samenwerking met de I.G. Duca school als onderdeel van het Green School initiatief. Tijdens deze dag bezocht een klas enthousiaste studenten het industrieterrein Stefanesti. De leerlingen leerden op een leuke manier over de natuur, biodiversiteit en duurzaamheid en kwamen meer te weten over een gezonde levensstijl binnen de omgeving van een industrieterrein.

In dialoog met de lokale gemeenschap

WDP is zich bewust van de impact die de ontwikkeling van vastgoed op de omringende omgeving heeft en streeft naar een minimale negatieve impact van zijn activiteiten op de directe omgeving. De Vennootschap toont hierbij een duidelijk engagement met de lokale gemeenschap, zowel inzake de impact van de activiteiten als ter ondersteuning van het lokale welzijn en de groei van de economie. Continue en wederzijdse dialoog tussen de klant, de omgeving en WDP zijn hiervoor van primordiaal belang. Zie ook Stakeholder engagement op blz. 68.



Internship en opleidingsprogramma #WeEducate

In het kader van de EBRD-financiering, zal WDP internships en opleidingsprogramma's opzetten voor hoge school- en universiteitsstudenten in Roemenië. Tijdens het programma dat in de zomer van 2023 werd ingericht, volgden 22 studenten van de Oil and Gas University Ploiesti een theoretische en praktische opleiding, inclusief bezoek aan verschillende WDP-werven en dit onder leiding van een aantal Roemeense medewerkers. Dergelijke initiatieven zullen voor een periode van zes jaar jaarlijks worden herhaald.

IMPACT BY RESPONSIBILITY



Realisaties in 2023

5,3 jaar

Gemiddelde
looptijd van de
huurcontracten

HSES-audit

voor alle locaties in
Frankrijk

85 %

Lease renewal

30 %

Repeat business

**HSES
Awareness**

Klantenevent i.s.m. LogiVille
omtrent Safety & Well-being

**Supplier Code
of Conduct**

Minstens de kritische suppliers
ondertekenen deze code en onder-
schrijven op die manier formeel de
principes daarin vermeld.

**Veiligheid en
well-being van
onze klant**

WDP's Services with Brains, biedt
een fullserviceoplossing waardoor
oa. de veiligheid en het welzijn van
de medewerkers van onze klanten
in een WDP-warehouse site
worden verhoogd.

We zetten in op een sterke en betrouwbare value chain: van onze leveranciers, die het kernproduct van WDP mee vormgeven, tot onze klanten die hun goederen wereldwijd distribueren. Door onze sterke relatie met de verschillende businesspartners kunnen we inspelen op hun wensen en uitdagingen. We dragen bij aan de gezondheid, veiligheid en integriteit van hun medewerkers. Daarnaast nemen we onze verantwoordelijkheid op het vlak van risicobeheersing in onze supply chain, inclusief de mensenrechten. Zo brengen we uiteindelijk WDP's waardecreatie naar een hoger niveau.

► Lees over Langetermijn partnerships op blz. 60

► Lees over Gezond, veilig en respectvol op blz. 61

► Lees over Verder kijken dan onze eigen klimaatdoelstellingen op blz. 63

“

Gezondheid, veiligheid en respect voor onze klanten, businesspartners en de omgeving.

Klaas Vandamme

Materiële topics

Gezondheid, veiligheid en
welzijn op het werk
Mensenrechten
Broeikasgasemissies
Materiaalkeuze & -schaarste

Ons antwoord op deze
belangrijkste risico's

Klimaattransitie
Supply chain
Projectontwikkelingen



IMPACT BY RESPONSIBILITY



Doelstellingen

Behoud van minstens 80% lease renewal

Als graadmeter voor de klanten-tevredenheid: het percentage aan contracten dat op vervaldag komt in het rapportagejaar, en dat vernieuwd wordt.
AMBITIE 2024 MAINTAIN

WELL-BEING VAN DE KLANT

AMBITIE 2025 Verdere uitbouw en implementatie van Services with Brains, de fullservice-oplossing voor klanten die onder meer focust op veiligheid en welzijn.

Behoud van minstens 1 HSES-audit

Jaarlijks 1 audit inzake HSES voor wat betreft bestaande panden, projecten of kantoren WDP.
AMBITIE 2024 MAINTAIN

UITBOUWEN SUPPLY CHAIN MANAGEMENT

AMBITIE 2025 Verder formaliseren van het supply chain management, rekening houdende met de toekomstige wettelijke vereisten op vlak van due diligence in de waardeketen.

Langetermijn partnerships

Onze bedrijfsstrategie steunt op langetermijn partnerships met alle stakeholders. Onze klanten staan centraal in onze strategie en onze businesspartners zijn essentieel om onze doelstellingen te bereiken.

Klanten

WDP wil in de eerste plaats een partner van zijn klanten zijn en met hen een succesvolle langetermijnrelatie uitbouwen en hen ondersteunen in hun activiteiten. Door goed te luisteren naar de noden van de klant, in combinatie met onze expertise en jarenlange kennis van de logistieke markt en zijn processen, kunnen wij het best geschikte pand aanbieden op de meest geschikte locatie. We willen onze klanten bovendien crosscountry kunnen bedienen. Het wekelijkse overleg tussen de drie countrymanagers binnen het Managementcomité en de internationale workshops zorgen voor kennisuitwisseling en gepaste antwoorden op de noden van onze klanten in alle regio's. De langetermijn huurcontracten, de hoge bezettingsgraad, de sterke retentie en het hoge aandeel repeat business in de externe groei reflecteren deze strategie. Zowel op vlak van projectdevelopment als op vlak van property management prijzen onze klanten onze oplossingsgerichtheid, vlotte bereikbaarheid, flexibiliteit, korte communicatielijnen en pro-actieve aanpak.

Het digitale klantenportaal MyWDP is de intelligente link tussen onze klanten en #TeamWDP, die realtime data omzet in waardevolle inzichten. Via dit platform – zowel via web als app – krijgen klanten realtime toegang tot belangrijke informatie over gebouwen, contracten, facturen en documenten. Problemen kunnen in een oogwenk gerapporteerd worden en de WDP-verantwoordelijke kan eenvoudig gecontacteerd worden.

Als cruciale spil in de supply chain van onze klant, zijn onze warehouse sites meer dan het vastgoed waarover zij beschikken: onze energie-oplossingen ondersteunen hun decarbonisatie-ambities en onze Services with Brains bieden een brede portfolio aan diensten die de klant verder ontzorgt en zijn activiteiten optimaliseert.

IMPACT BY RESPONSIBILITY

61

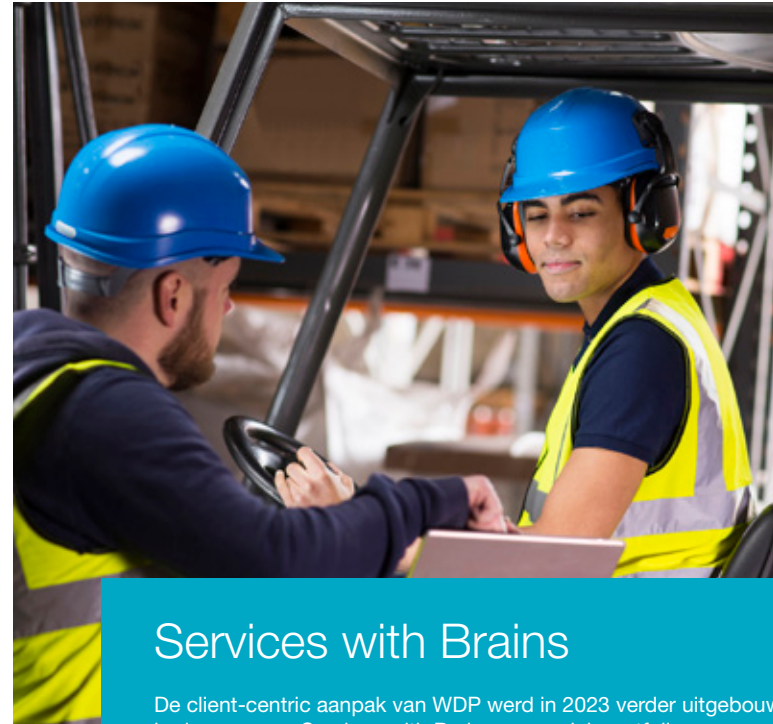
Supply chain

Om onze doelstellingen waar te maken, zijn wij afhankelijk van een sterk netwerk aan businesspartners, leveranciers van materialen, producten en diensten. WDP werkt dagdagelijks samen met bouwpartners zoals aannemers, architecten, studiebureau's, maar evenzeer met gespecialiseerde consultants en financiële partners.

Ook in deze selectie streeft WDP naar een partnership op lange termijn in plaats van een eenmalige samenwerking. Dergelijke vertrouwensrelatie garandeert kwaliteit, continuïteit en pro-activiteit bij de ontwikkeling van projecten en uitvoering van renovaties, zorgt voor een klantenservice van hoge kwaliteit en bewerkstelligt een voortdurende uitwisseling van kennis en best practices. WDP kiest in principe voor partners met relevante ervaring (bv. bouwpartners die bekend zijn met de logistieke ontwikkelingssector en een lang en solide trackrecord hebben). WDP werkt samen met financieel en operationeel gezonde leveranciers en – indien van toepassing – selecteert partners die garanties bieden (bv. 10 jaar bouwgarantie) en financiële waarborgen kunnen voorleggen. WDP screent zijn potentiële partners vooraf, niet alleen vanuit financieel oogpunt, maar ook op hun activiteiten, kwaliteit, reputatie en staat van dienst op het gebied van klanten, activiteiten, veiligheidsvoorschriften en maatschappelijk verantwoord ondernemen. In 2023 werd het team versterkt met een Sustainable Procurement Manager die onze doelstellingen inzake supply chain management mede zal ondersteunen.

Gezond, veilig en respectvol

Bij de ontwikkeling van nieuwbouwmagazijnen of de implementatie van energiemaatregelen, zijn continue waakzaamheid en adequate voorzorgsmaatregelen die de gezondheid en de veiligheid van alle betrokkenen binnen het bouwproces waarborgen topprioriteit. Ieders werkomgeving moet voldoen aan de relevante veiligheids- en gezondheidsreglementering en aan het [#HealthyAndSafe Statement](#) van WDP. In 2023 werd extra aandacht besteed aan de veiligheidscoördinatie van de werven, meer specifiek bij de installatie van zonnepanelen en laadfaciliteiten. Het jaarlijks herziene [HSES Corporate Action Plan](#) dat wordt uitgewerkt door het WDP HSES Team doet een gedegen analyse van de werkomgeving voor alle stakeholders, formuleert eventuele verbeteracties, zorgt voor de realisatie van een jaarlijkse externe audit en zet in op awareness bij alle relevante



Services with Brains

De client-centric aanpak van WDP werd in 2023 verder uitgebouwd in de vorm van Services with Brains, een uniek portfolio van diensten voor onze klanten. Via dit innovatieve platform biedt WDP oplossingen aan die de duurzame operationele efficiëntie verhogen en de aanwezigheid van de medewerkers van onze klanten en iedereen die in onze sites werkt of aanwezig is, aangenamer maken. Dit platform faciliteert brandingoplossingen, ondersteunt well-being en veiligheid, optimaliseert mobiliteit, omvat ook het pakket aan hernieuwbare energie en energie-oplossingen en ontzorgt de klant via de Handyman-service.

► [Services with Brains](#)

IMPACT BY RESPONSIBILITY

62

stakeholders aan de hand van bijvoorbeeld whitepapers of events. Zo organiseerde WDP in juni 2023 een event voor klanten in samenwerking met Log!Ville in het kader van Safety & Well-being op het werk. De optimalisatie van het well-being en de veiligheid van onze klanten en hun medewerkers in onze gebouwen is bovendien een van de diensten binnen het Services with Brains-palet.

De [WDP Supplier Code of Conduct](#) besteedt aandacht aan gezondheid en veiligheid alsook aan mensenrechten. Op basis van een interne risicobeoordeling inzake bedrijfs-, sociale en milieurisico's wordt aan bepaalde leveranciers gevraagd om deze code formeel via ondertekening goed te keuren en na te leven, terwijl de principes van deze code aan andere leveranciers wordt aanbevolen. Zoals duidelijk vermeld in de code, wil WDP verdere stappen zetten met zijn leveranciers door middel van samenwerking, dialoog en ondersteuning om de naleving van de principes te garanderen. Daarom onderhoudt WDP een zeer nauw contact met de leveranciers terwijl zij hun diensten uitvoeren (al dan niet op de bouwplaats). Wij houden onder meer toezicht op de leveranciers via de bezoeken van onze projectmanagers ter plaatse tijdens de bouw van een projectontwikkeling. De thema's gezondheid en veiligheid en naleving van de code worden eveneens opgevolgd tijdens de werfvergaderingen van een project.

Het WDP [Grievance Mechanism](#) biedt medewerkers, klanten, leveranciers en alle stakeholders de mogelijkheid om bezorgdheden of inbreuken op de werkvloer formeel te melden.

Als cruciale schakel binnen de supply chain, is respect voor de mensenrechten in eigen activiteiten of door leveranciers en klanten van primordiaal belang. WDP streeft naar een nulblootstelling aan mensenrechtenrisico's en heeft zijn engagement formeel gereflecteerd in de [Human Rights Policy](#). Deze risico's worden opgespoord via een degelijke due diligence die is ingebed in het WDP-risicobeheerbeleid.

In de upstream van onze activiteiten, zijn we waakzaam in onze materiaalkeuze. Daar speelt opnieuw het respect voor mensenrechten en gezondheid, alsook de mogelijke negatieve impact die bepaalde materialen hebben op ecosystemen of biodiversiteit. In de designfase van een project dient te worden gekozen voor duurzame materialen, zowel voor wat betreft de manier waarop ze tot stand komen, hoe ze worden getransporteerd, als de impact van hun productie op watergebruik, uitstoot of mogelijke verontreiniging. Deze materialen dienen zo efficiënt mogelijk te worden geïmplementeerd, met oog voor hun duurzaamheid en recyclagemogelijkheden. De maatregelen die vervat zitten in de [Supplier Code of Conduct](#), de [Human Rights Policy](#) en het [Climate Action Plan](#) dienen te worden gerespecteerd door alle stakeholders.



IMPACT BY RESPONSIBILITY

Verder kijken dan onze eigen klimaatdoelstellingen

Gedreven door de EU Green Deal en onze ambitieuze doelstelling om tegen 2040 net-zero te zijn voor wat betreft het energieverbruik in onze panden, zullen we nog actiever inzetten op onze partnerships met klanten om hun awareness en performantie op vlak van duurzaamheid verder te blijven verbeteren.

Het digitale klantenportaal en de mobiele app MyWDP geven onze klanten een inzicht in hun energieverbruik via realtime energy monitoring. Op die manier is onze klant perfect op de hoogte van zijn verbruik van nutsvoorzieningen en kan hij deze gegevens gebruiken als basis voor zijn duurzaamheidsstrategie. Deze energy monitoring vormt bovendien een van de pijlers van WDP's corporate citizenship strategie: via #WeAreConscious wil WDP elke klant aanmoedigen om bewuster om te gaan met energie. Via concrete data gaan we de dialoog aan om samen het energieverbruik van hun activiteiten te verminderen en onze vastgoedportefeuille duurzamer te maken. Zo hebben we invloed op een vermindering van CO₂ voor wat betreft de scope 3 downstream leased assets.

Onze bijdrage aan de klimaatdoelstellingen gaat verder dan onze eigen activiteiten upstream en downstream. We betrekken ook de bredere community in onze decarbonisatiestrategie. Zo zullen de energieproductie en infrastructuur van de Green Mobility Hubs (die klanten helpen om hun activiteiten te elektrificeren en te decarboniseren – zie hiervoor 4. *Performance en trends – Future Logistics*), ook aan externe gebruikers de mogelijkheid geven om gebruik te maken van de opgewekte groene energie via publieke laadpalen.



Op lange termijn wil WDP zijn supply chain zo organiseren opdat op alle niveaus de vereiste aandacht besteed wordt aan operationele, financiële, reputationele en duurzaamheidsvereisten. Een managementsysteem moet het mogelijk maken om in te spelen op opportuniteiten binnen die supply chain en de risico's op een effectieve manier te mitigeren. Daartoe dienen we tegen 2025 een roadmap op te maken die een uniforme approach binnen de volledige WDP Groep faciliteert.





05

ONZE AANPAK
INZAKE ESG

SETTING DIRECTION

Een kompas voor effectief management

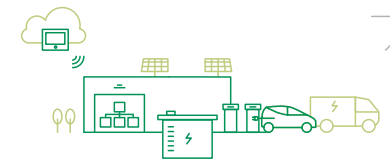
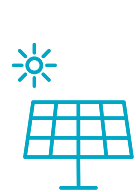
Een materialiteitsanalyse is hét fundament om te komen tot een corporate sustainability aanpak die de meest relevante topics voor ons bedrijf en zijn businessmodel aangeeft en prioriteert. Deze analyse houdt rekening met de visie van onze stakeholders betreffende de rol die WDP kan opnemen ten aanzien van de gemeenschap en het milieu. Dit laat ons toe om in onze strategie te focussen op en acties op te zetten rond die materialiteiten, om zo het verschil te maken en positieve impact te hebben op mens, milieu en maatschappij. De materialiteiten vormen het kompas voor een effectief management en waardecreatie.

De frequentie waarin een materialiteitsanalyse wordt ingericht, is afhankelijk van wijzigingen in de directe omgeving, van macro-economische of interne wijzigingen en van (natuurlijke) evoluties op bedrijfsniveau.

“

Door onze materialiteiten in kaart te brengen en te prioriteren, komen we tot een strategie die resulteert in maximale impact voor onze stakeholders en ons bedrijf.

Onze aanpak inzake duurzaamheid



2008

Eerste zonnepanelenproject op het dak van een nieuwbouwmagazijn

2018

Uitgifte eerste Green Bond
Materialiteitsanalyse die leidt tot 7 materialiteiten

2021

ESG-targets gelinkt aan remuneratie
Inclusie DJSI-index

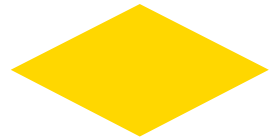
2022

Lancering WDP Climate Action Plan met science-based targets
Materialiteitsanalyse die leidt tot 14 materialiteiten

2023

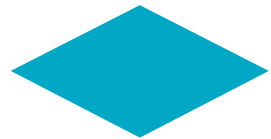
Eerste Green Mobility Hub
Grootste single rooftop zonnepark van Europa (25 MWp)

De matrix



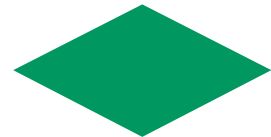
Transformatieve prioriteiten

Materialiteiten die essentieel zijn voor langetermijn waardecreatie en de concurrentiële slagkracht in lijn met maatschappelijke megatrends



Continue thema's voor aanscherping ESG

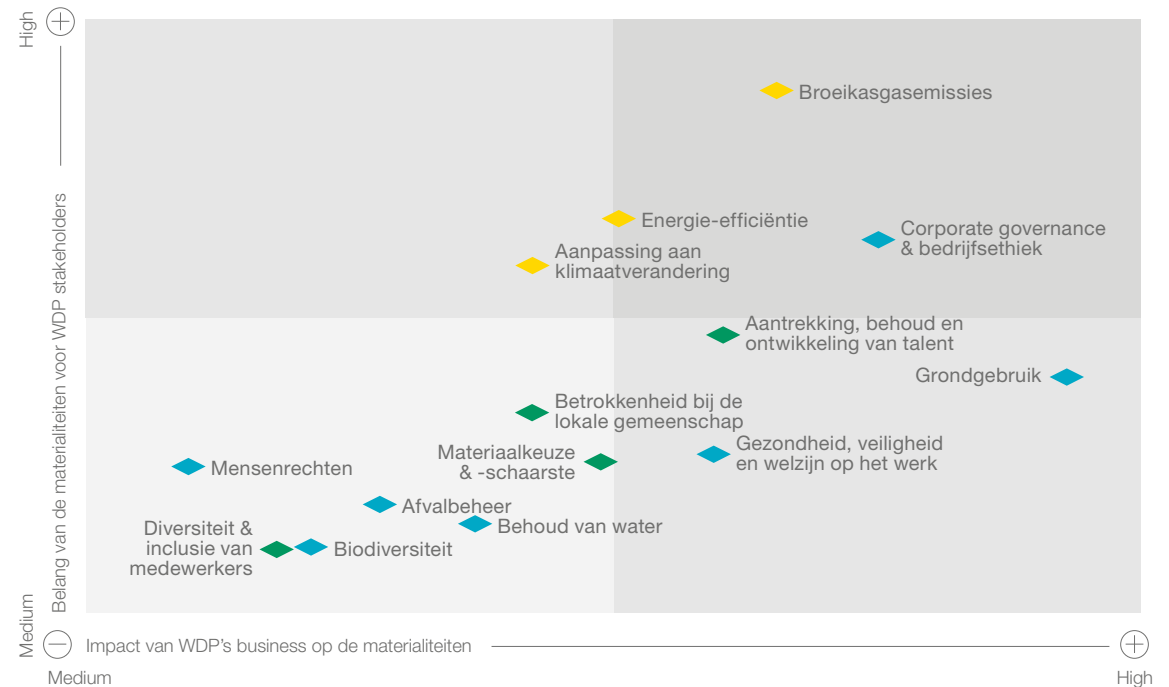
Materialiteiten die actief worden gemonitored voor compliandedoeleinden en risicobeperking



Sustainability enablers

Materialiteiten die de onderneming in staat stellen om de belangrijkste thema's waarop WDP focust effectief aan te pakken

Deze matrix werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur van WDP



WDP's impact op de SDG's



- Broeikasgasemissies
- Energie-efficiëntie



- Energie-efficiëntie
- Grondgebruik
- Gezondheid, veiligheid en welzijn op het werk

- Behoud van water
- Mensenrechten
- Materiaalkeuze & -schaarste

- Diversiteit & inclusie van medewerkers



- Broeikasgasemissies
- Aanpassing aan klimaatverandering



- Aantrekking, behoud en ontwikkeling van talent



- Grondgebruik
- Betrokkenheid bij de lokale gemeenschap



- Afvalbeheer
- Biodiversiteit
- Materiaalkeuze & -schaarste

De materialiteiten



Broeikasgasemissies

Inperking van de klimaatverandering door decarbonisatie van onze business en vermindering van onze directe en indirecte uitstoot van broeikasgassen, zowel door middel van de aankoop van groene stroom als de uitbreiding van onze capaciteit aan opwekking van hernieuwbare energie.

Energie-efficiëntie

Efficiënt energieverbruik in onze eigen activiteiten en die van onze klanten, door middel van een energy monitoring system, isolatie, LED-verlichting en een verhoogde eigen off-grid energieopwekking.

Aanpassing aan klimaatverandering

Aanpassing van de businessstrategie en de investeringen aan de geïdentificeerde risico's en opportuniteiten ten gevolge van de klimaatverandering, om op die manier een langetermijn business continuïteit te garanderen.



Corporate governance & bedrijfsethiek

Een deugdelijk bestuur dat de risico's en de impact inzake duurzaamheid effectief beheert. Verder versterken van de bedrijfscultuur die integriteit vooropstelt waarin ethisch handelen centraal staat en corruptie, handel met voorkennis en schending van de code of conduct wordt voorkomen.

Grondgebruik

Efficiënt grondgebruik dat de toenemende druk op beschikbare grond verlicht, alsmede het toewijzen van bestaande terreinen als groene ruimte en recreatiemogelijkheid voor de werknemers van de klant.

Gezondheid, veiligheid en welzijn op het werk

De gezondheid en veiligheid van onze medewerkers, aannemers en klanten waarborgen om letsels en dodelijke ongevallen op de werkvloer te voorkomen, hierbij rekening houdende met zowel het fysieke als het mentale welzijn van de medewerkers.

Behoud van water

Veilige lozing van afvalwater, bescherming van waterbronnen en efficiënt watergebruik tijdens de bouw- en operationele activiteiten.

Afvalbeheer

Minimalisering van afval, voornamelijk tijdens de bouwfase en een verantwoorde afvalverwerking.

Biodiversiteit

Verbeterde lokale biodiversiteit op en rond de sites om de veerkracht van de ecosystemen te verhogen. Bescherming van de bodem, de watervoorraad en de bossen.

Mensenrechten

Respect voor mensenrechten in onze eigen activiteiten, waarbij we van onze leveranciers en klanten verwachten dat ook zij zich houden aan de normen inzake mensenrechten. Dit omvat (maar is niet beperkt tot) dwangarbeid, kinderarbeid en vrijheid van vereniging.



Aantrekking, behoud en ontwikkeling van talent

Aantrekkelijke werkomgeving en mogelijkheid tot opleiding aanbieden om zo medewerkers aan te werven, te behouden en te engageren en verloop te beperken. Opleiding en ontwikkeling van medewerkers zorgen ervoor dat zij de nodige vaardigheden bezitten om de business te doen groeien.

Betrokkenheid bij de lokale gemeenschap

We staan in voor een permanente dialoog met de lokale gemeenschap en de regelgevende instanties om na te gaan hoe zij worden geïmpacteerd door de projectontwikkelingen en om te zorgen voor naar een netto-positieve bijdrage van de sites aan de plaatselijke bewoners.

Materiaalkeuze & -schaarste

Efficiënt gebruik maken van materialen waarvan de levenscyclus een zo min mogelijke impact heeft op milieu en gezondheid. Via recuperatie en recyclage van materialen bij het slopen of renoveren van gebouwen, dragen we bij aan de circulaire economie.

Diversiteit & inclusie van medewerkers

Gediversifieerd team van medewerkers op alle niveaus dat zich gesteund voelt en opgenomen in het bedrijf. Discriminatie en intimidatie onder welke vorm dan ook dienen te worden voorkomen en iedereen beschikt over gelijke kansen en gelijke verloning voor hetzelfde werk.

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Om onze doelstellingen waar te maken, zijn wij afhankelijk van een sterk netwerk van businesspartners en via onze activiteiten komen wij in aanraking met tal van stakeholders dewelke we hebben ondergebracht in volgende categorieën, vergezeld van hun verwachtingen en hoe deze worden beantwoord door WDP.

Klanten

Verwachting

Vastgoed als cruciale schakel van zijn supply chain met oog voor welzijn, veiligheid, milieu en energie-efficiëntie.

Engagement

- ◆ Hedendaagse en toekomstgerichte Warehouses with brains – logistiek vastgoed in al zijn facetten, inclusief de infrastructuur voor een verbeterde energie-efficiëntie en een verminderde CO₂-uitstoot

Engagement in 2023

- ◆ 99% lease renewal
- ◆ 30% repeat business

#TeamWDP

Verwachting

Aangenaam werkkader ter ondersteuning van creativiteit, welzijn en motivatie binnen een context van ethische en correcte bedrijfsvoering.

Engagement

- ◆ Bedrijfscultuur die persoonlijke ontwikkeling, open communicatie en welzijn waarborgt en die creativiteit en innovatie faciliteert

Engagement in 2023

- ◆ 8/10 gemiddelde medewerkerstevredenheidsscore

Investeerders Financiers Aandeelhouders Third-party benchmarks Analisten

Verwachting

Langetermijn businessmodel met duidelijke targets en strategie dat waardecreatie en winstgeneratie garandeert binnen een context van duurzame bedrijfsvoering en transparantie.

Engagement

- ◆ Langetermijn businessplan met gekwantificeerde targets dat groei en duurzaamheid vooropstelt en waarvan de progressie via verschillende kanalen wordt gecommuniceerd

Engagement in 2023

- ◆ Winstgevende groei in lijn met targets binnen het businessplan.
Beoogde winstdoelstelling voor 2025 één jaar vroeger binnen bereik
- ◆ Stringente kapitaaldiscipline
- ◆ Benchmarkperformance DJSI, MCSI, ISS ESG en CDP

Leveranciers

Verwachting

Betrouwbaar en langetermijn partnership dat correct zakendoen en veiligheid garandeert en samenwerking inzake energie-efficiëntie en duurzame oplossingen faciliteert.

Engagement

- ◆ Samenwerking op basis van duidelijke afspraken en wisselwerking

Engagement in 2023

- ◆ [Supplier Code of Conduct](#)
- ◆ Samenwerking met vaste pool aan leveranciers

Beleidsmakers

Verwachting

Kennis en naleving van de geldende regelgeving en bijdrage aan de doelstellingen van de EU Green Deal.

Engagement

- ◆ Continue monitoring en naleving van geldende regelgeving en duidelijke strategie in functie van de doelstellingen van de EU Green Deal

Engagement in 2023

- ◆ 49 bouwaanvragen werden ingediend
- ◆ Proactief overleg met bevoegde instanties en regulator

Gemeenschap

Verwachting

Minimale negatieve impact van activiteiten op de directe omgeving en grondgebruik. Duidelijk engagement met de lokale gemeenschap, zowel inzake de impact van de activiteiten als ter ondersteuning van het lokale welzijn en de groei van de economie.

Engagement

- ◆ Continue en wederzijdse dialoog tussen de klant, de omgeving en WDP. Duidelijke targets inzake corporate citizenship

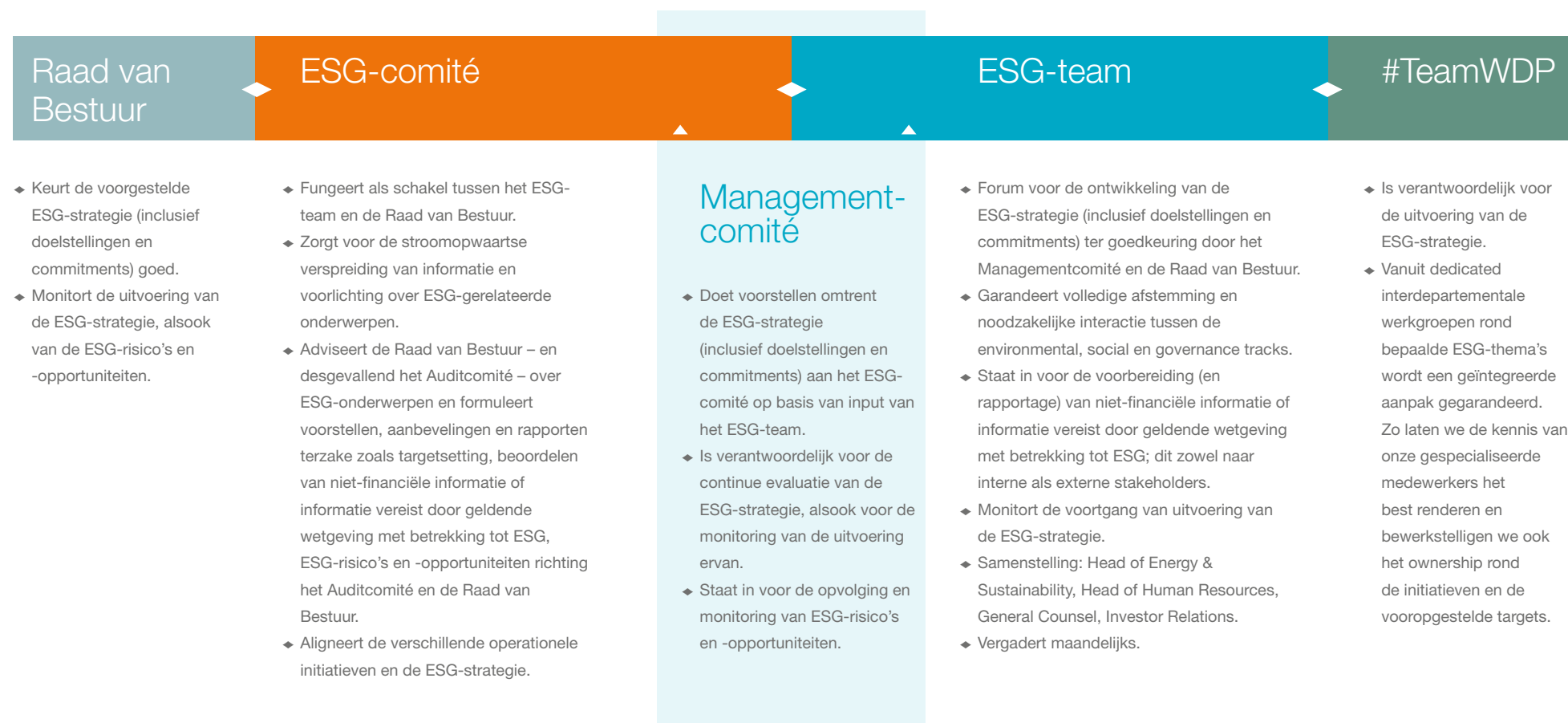
Engagement in 2023

- ◆ 49 bouwaanvragen werden ingediend
- ◆ 258 uur ondersteuning door #TeamWDP aan opleiding van studenten
- ◆ 70.000 euro voor het goede doel en gunstige huurvoorwaarden voor klant die sociale tewerkstelling aanbiedt

VERANTWOORDELIJKHEID EN GOVERNANCE

ESG is volledig ingebed in de dagdagelijkse organisatie en governancestructuur van de onderneming, waarbij de betrokken teams en bestuursorganen een duidelijke rol en verantwoordelijkheid zijn toegekend. Inherent aan deze governancestructuur is de continue wisselwerking tussen de verschillende niveaus die een top-down en bottom-up approach verenigt.

We verwijzen naar 8. *Corporate Governance Verklaring* voor meer toelichting omtrent de rol, verantwoordelijkheden en samenstelling van de Raad van Bestuur, het ESG-comité en het Managementcomité alsook omtrent het risicobeheerbeleid dat gevoerd wordt binnen WDP.





06

AANDELEN EN
OBLIGATIES

AANDELEN EN OBLIGATIES

Het aandeel

Door de klemtoon te leggen op het creëren van recurrente cashflows op lange termijn, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht, biedt een GVV zoals WDP investeerders een volwaardig, rendabel én liquide alternatief voor direct vastgoed. Binnen deze context kan WDP wederom bouwen op zijn reputatie en traditionele troeven. Eerst en vooral is er het belang dat potentiële investeerders en aandeelhouders hechten aan de toegevoegde waarde die WDP te bieden heeft. Het betreft hier onder meer zijn marktleiderschap in logistiek en semi-industrieel vastgoed in de Benelux en Roemenië en het stabiele karakter van de gegenereerde winsten, gecombineerd met het groeiplan. Daarbij komt het feit dat WDP een self-managed company is, waarbij het management binnen de Vennootschap gebeurt en volledig ten dienste staat van de aandeelhouders en andere stakeholders. Dankzij de omvang van de vastgoedportefeuille, levert WDP zijn aandeelhouders een belangrijke schaalgrootte in welbepaalde regio's, alsook een gezonde diversificatie. Het beleid van WDP is erop gericht om het dividend steeds te laten mee evolueren met de EPRA-winst per aandeel.

EURONEXT Brussels en Amsterdam
IPO: 28|06|1999
Notering: continu
ISIN-code: BE0974349814
Liquidity provider: Kempen & Co en KBC Securities



Gegevens per aandeel

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Aantal aandelen in omloop op afsluitdatum	219.433.809	203.980.363	184.772.193
Free float	79%	78%	76%
Marktkapitalisatie (in euro)	6.253.863.557	5.446.275.704	7.793.691.101
Verhandeld aantal aandelen	56.098.783	88.782.514	55.353.642
Gemiddeld dagelijks volume (in euro)	5.827.019	10.834.034	7.132.819
Free float velociteit ¹	32,2%	55,8%	39,3%
Beurskoers over de periode			
hoogste	30,5	41,7	42,3
laagste	22,6	23,1	26,7
slot	28,5	26,7	42,2
IFRS NAV ² (in euro)	20,2	20,9	19,0
EPRA NTA (in euro)♦	20,1	20,7	20,1
Uitkeringspercentage	85%	86%	81%
EPRA-winst/aandeel ³ (in euro)	1,40	1,25	1,10
EPRA-winst/aandeel ⁴ (in euro)	1,32	1,16	1,08
Brutodividend/aandeel (in euro)	1,12	1,00	0,88
Nettodividend/aandeel (in euro)	0,78	0,70	0,62

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden* en in hoofdstuk 12. *Bijlagen - Alternative performance measures* van hun definitie en reconciliatie voorzien.

¹ Het verhandeld aantal aandelen per jaar, gedeeld door het aantal free float aandelen op het einde van het jaar.

² IFRS NAV: De IFRS NAV wordt berekend door het eigen vermogen conform IFRS te delen door het totaal aantal dividendgerechtigde aandelen op balansdatum. Dit betreft de nettowaarde per aandeel van de openbare GVV conform de GVV-wetgeving.

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

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

AANDELEN EN OBLIGATIES

De koers van het aandeel

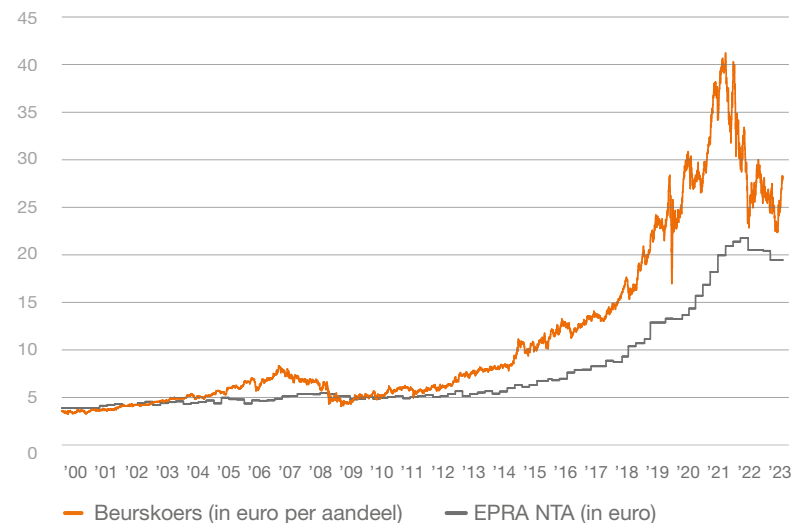
De koers van het aandeel WDP kende in 2023 lichte neerwaartse druk in de eerste jaarthelft, maar veerde terug op vanaf oktober naar een slotkoers op 31 december 2023 van 28,5 euro (ten opzichte van een slotkoers van 26,7 euro op 31 december 2022). Deze evolutie kadert in een aantal externe factoren, waaronder de marktvolatiliteit, een verzwakkende macro-economische outlook, de gestegen cost of capital en gewijzigde kredietcyclus en verhoogde geopolitieke spanningen. De recent gedaalde lange-termijn rentevoeten en de verwachting van een renteknip door de centrale banken had een positieve impact op de aandeelkoersen in de bredere vastgoedmarkt.

Jaarlijkse en langetermijnevolutie van de return van het aandeel

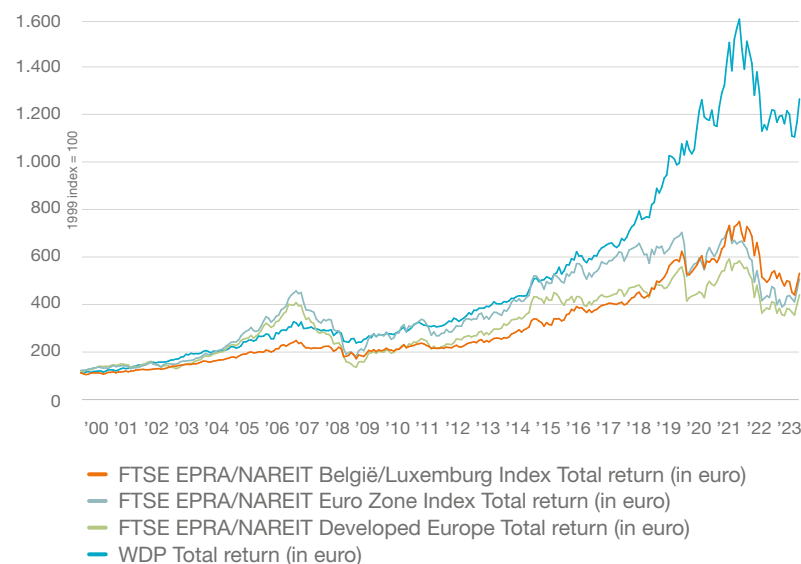
De totale return¹ van het aandeel WDP bedraagt voor 2023 +10,5%, ten opzichte van een gemiddelde return van +17,4% gerealiseerd in de sector (EPRA index van Europese vastgoedaandelen).

Met zijn robuuste balans, sterke liquiditeitspositie en gediversifieerde vastgoedportefeuille met inflatiebestendig cashflow profiel, blijkt uit de cijfers van EPRA dat WDP sinds de beursintroductie eind juni 1999, met een totale geannualiseerde return van +10,9%, nog altijd beduidend beter scoort dan de indices van Europese vastgoedaandelen (+6,0%), vastgoedaandelen in de eurozone (+6,7%) en Belgische vastgoedaandelen (+6,9%).

Vergelijking beurskoers versus EPRA NTA



Return van het aandeel WDP versus EPRA-indices



¹ De return van een aandeel in een bepaalde periode is gelijk aan het brutorendement. Dit brutorendement is de som van volgende onderdelen:

- het verschil tussen de koers van het aandeel op het einde en in het begin van de periode;
- het brutodividend (dus het dividend vóór aftrek van de roerende voorheffing);
- het brutorendement van het verkregen dividend wanneer dit geherinvesteed wordt in hetzelfde aandeel.

Dividend

WDP blijft zich inspannen om een stevige cashflow te genereren als basis voor een aantrekkelijk dividend. De GVV is er ook van overtuigd dat de kwaliteit van de vast-goedportefeuille en de huurders, goede vooruitzichten blijven bieden voor de toekomst. De dividendpolitiek van WDP is erop gebaseerd een jaarlijks aantrekkelijk en recurrent dividendrendement aan te bieden op basis van een lage uitkeringsgraad van 80% en het overige te herinvesteren in rendabele groei.

Gebaseerd op een sterke EPRA-winstgroei per aandeel van 10,3%, realiseerde WDP over de periode 2015-2023 een gemiddelde jaarlijkse dividendgroei van 9,8%. In 2023 realiseerde WDP een EPRA-winst per aandeel van 1,40 euro (+12% jaar-op-jaar) en stelt het een bruto dividend per aandeel van 1,12 euro voor (betaalbaar in 2024) (een stijging van +12% tegenover 1,00 euro per aandeel in 2022). Op basis van een verwachte EPRA-winst van 1,47 euro per aandeel in 2024 (een stijging met +5% tegenover 1,40 euro per aandeel in 2023), wordt een dividend per aandeel van 1,18 euro bruto vooropgesteld voor 2024 (betaalbaar in 2025), op basis van een vergelijkbare stijging.

Aandeelhouderschap

Het onderstaand overzicht geeft de situatie van het aandeelhouderschap weer per 31 december 2023.

	Aantal (aangegeven) aandelen	Datum van de verklaring	(in %)
Free float	174.182.280		79,4%
BlackRock-gerelateerde bedrijven ¹	9.448.417	12.02.2021	4,3%
AXA Investment Managers S.A. ¹	4.738.986	02.11.2018	2,2%
Norges Bank ¹	6.350.449	18.09.2023	2,9%
Andere aandeelhouders onder de statutaire drempel ²	153.644.428	15.12.2023	70,0%
Familie Jos De Pauw (Referentieaandeelhouder) ³	45.251.529	15.12.2023	20,6%
Totaal aantal aandelen	219.433.809		100%

1 Het percentage wordt bepaald in de veronderstelling dat het aantal aandelen niet is gewijzigd sinds de meest recente transparantieverklaring en rekening houdende met het totaal aantal uitstaande aandelen van WDP.

2 Het aantal aandelen in handen van het publiek werd bepaald in de veronderstelling dat het totaal aantal aandelen aangehouden door de aandeelhouders die verplicht zijn tot kennisgeving van belangrijke deelnemingen krachtens de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen, niet is gewijzigd sinds hun meest recente transparantieverklaring.

3 De Referentieaandeelhouder, de familie Jos De Pauw, heeft de totaliteit van haar aandelen, die in onderling overleg werden aangehouden, op 26 oktober 2012 in onverdeeldheid ondergebracht in de familiale maatschapstructuur RTKA, waarin het bestaand onderling overleg werd geïnstitutionaliseerd. De houders van de stemrechten zijn de leden van het Beheersorgaan van de maatschap RTKA met uitsluiting van elke andere houder van rechten op de deelneming.

AANDELEN EN OBLIGATIES

De obligaties

WDP doet ook een beroep op de kapitaalmarkt voor de financiering van zijn investeringsprojecten. Deze financiering is op 31 december 2023 als volgt samengesteld:

Emittent	ISIN-code	Nominaal bedrag (in miljoen euro)	Looptijd (in jaren)	Vervaldag
Genoteerde obligaties				
WDP NV	BE0002248178	37,1	10	1 april 2026
WDP NV	BE0002249184	22,9	10	1 april 2026

Financiële agenda

10 april 2024	Registratiedatum aandelen voor deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 24 april 2024
19 april 2024	Bekendmaking resultaten Q1 2024
18 april 2024	Uiterste datum bevestiging van deelname aan de jaarlijkse Algemene Vergadering op 24 april 2024
24 april 2024	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2023
25 april 2024	Ex-date dividend 2023
26 april 2024	Record date dividend 2023
15 mei 2024	Payment date dividend 2023
26 juli 2024	Bekendmaking resultaten HY 2024 en publicatie van het Halfjaarverslag
18 oktober 2024	Bekendmaking resultaten Q3 2024
30 januari 2025	Bekendmaking jaarresultaten 2024
31 maart 2025	Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2024
30 april 2025	Jaarlijkse Algemene Vergadering over het boekjaar 2024



07

FINANCIËLE
RESULTATEN
EN
VASTGOED-
PORTEFEUILLE

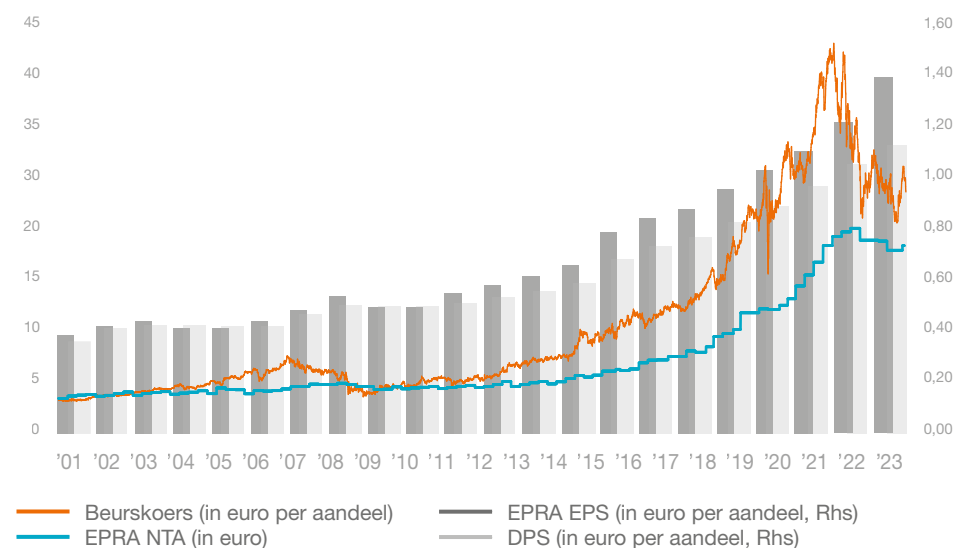
FINANCIËLE RESULTATEN

EPRA-kernprestatie-indicatoren¹

	31.12.2023	31.12.2022
EPRA NTA (in euro per aandeel)	20,1	20,7
EPRA NRV (in euro per aandeel)	22,0	22,6
EPRA NDV (in euro per aandeel)	20,8	21,8
EPRA LTV (in %)	34,6	36,7
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,3	5,0
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,3	5,0
EPRA-leegstand (in %)	1,5	0,9
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	10,9	10,0

¹ De EPRA-kernprestatie-indicatoren worden in hoofdstuk 10. Rapportage volgens erkende standaarden voorzien van hun definitie en reconciliatie.

Share performance



+22% **289,0** mio €

EPRA-winst

6,8 mia €

Reële waarde van de portefeuille

+12% **1,40** €

EPRA-winst per aandeel

98,5 %

Bezettingsgraad

20,1 €

EPRA NTA per aandeel

6,0 %

Like-for-like huurgroei

90,4 %

Operationele marge

5,3 jaar

Gemiddelde looptijd van de huurcontracten

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kerncijfers

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Operationeel										
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	1.567,3	1.930,0	2.203,8	2.669,8	3.449,6	4.175,8	4.766,5	6.054,3	6.656,0	6.766,6
Totale grondoppervlakte (in m ²) (inclusief gronden in concessie)	5.701.562	6.613.567	7.309.128	8.767.182	11.843.174	12.475.388	13.170.851	14.911.239	16.785.359	17.159.308
Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.432.230	3.081.943	3.375.482	3.756.983	4.485.050	5.038.303	5.490.697	5.931.807	6.681.997	7.095.200
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	8,0	7,6	7,5	7,1	6,7	6,3	6,1	5,2	5,7	6,1
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	6,6	6,0	5,7	5,6	5,4	5,6	5,7	5,6	5,5	5,3
Bezettingsgraad (in %)	97,4	97,4	96,7	97,1	97,3	97,7	98,5	98,5	99,1	98,5
Operationele marge (in %)♦	91,8	92,1	93,3	92,5	91,3	91,6	90,7	90,7	91,3	90,4
Resultaat (in miljoen euro)										
Vastgoedresultaat	101,8	129,1	139,7	154,5	187,9	216,6	242,7	278,4	319,6	357,4
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	93,5	119,0	130,2	142,8	171,6	198,3	220,1	252,6	291,8	323,0
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-25,4	-27,1	-30,3	-25,7	-33,0	-40,2	-38,7	-39,9	-43,4	-41,4
EPRA-winst♦	67,3	90,9	100,8	121,4	134,4	152,4	174,5	201,2	236,3	289,0
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	19,7	47,4	31,2	101,5	208,3	277,4	187,9	730,5	-101,9	-175,5
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-19,4	7,8	1,8	16,5	-9,0	-29,9	-31,0	52,4	224,6	-76,0
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-2,9	-3,4	-3,5	-4,2	-4,8	-6,2	-6,8	-1,8	-7,2	-15,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	64,7	142,7	130,2	235,2	328,8	393,7	324,6	982,3	351,7	22,3

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).

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Financieel										
Balanstotaal (in miljoen euro)	1.570,3	1.907,3	2.182,6	2.675,3	3.483,3	4.222,8	4.790,4	6.106,2	7.053,8	7.072,3
Eigen vermogen (in miljoen euro)	682,5	829,4	1.091,7	1.238,4	1.580,5	2.103,9	2.353,9	3.510,3	4.273,4	4.442,9
Netto financiële schuld (in miljoen euro)	863,6	1.041,8	1.045,6	1.348,6	1.696,0	1.851,2	2.108,2	2.184,4	2.393,3	2.303,6
Loan-to-value (in %)♦	56,0	55,2	48,4	51,3	50,0	45,0	45,0	36,7	35,4	33,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	56,7	56,8	50,5	53,1	51,8	46,7	46,6	38,1	37,6	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	8,8	8,5	7,9	8,6	9,0	8,0	8,3	7,9	7,1	6,4
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	3,5	2,9	2,8	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,9	1,9
Interest Coverage Ratio ² (in x)	3,3	4,2	4,1	5,2	4,6	4,5	4,9	5,6	5,9	6,6
Gegevens per aandeel (in euro)										
Brutodividend	0,49	0,57	0,61	0,64	0,69	0,74	0,80	0,88	1,00	1,12
EPRA-winst♦	0,59	0,71	0,76	0,80	0,86	0,93	1,00	1,10	1,25	1,40
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	0,17	0,37	0,23	0,67	1,33	1,69	1,08	4,00	-0,54	-0,85
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,17	0,06	0,01	0,11	-0,06	-0,18	-0,18	0,29	1,19	-0,37
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,03	-0,04	-0,04	-0,01	-0,04	-0,07
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,56	1,12	0,98	1,55	2,10	2,40	1,87	5,38	1,86	0,11
EPRA NTA♦	5,6	6,4	7,3	8,3	10,2	12,8	14,3	20,1	20,7	20,1
IFRS NAV ³	5,0	5,9	6,9	8,0	9,8	12,2	13,5	19,0	20,9	20,2
Beurskoers	9,0	11,6	12,1	13,3	16,5	23,2	28,3	42,2	26,7	28,5

Sommige cijfers werden onderworpen aan afrondingsaanpassingen. Bijgevolg is het mogelijk dat cijfers die worden weergegeven als totalen in bepaalde tabellen geen precieze rekenkundige samenvoeging zijn van de cijfers die eraan voorafgaan.

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM), waaronder de EPRA-kernprestatie-indicatoren, worden vergezeld van een symbool (♦) en in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden* en hoofdstuk 12. *Bijlagen - Alternative performance measures* van hun definitie en reconciliatie voorzien.

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

3 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.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

(in euro x 1.000)

	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	336.617	292.940	43.677	14,9%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	159	0	159	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	24.056	22.902	1.154	5,0%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-3.430	3.782	-7.212	n.r.
Vastgoedresultaat	357.402	319.624	37.778	11,8%
Vastgoedkosten	-15.573	-11.594	-3.979	34,3%
Algemene kosten van de vennootschap	-18.795	-16.189	-2.606	16,1%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	323.034	291.841	31.193	10,7%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-41.398	-43.449	2.052	-4,7%
Belastingen op EPRA-winst	4.513	-13.573	18.086	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-3.030	0	-3.030	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	13.700	8.705	4.995	n.r.
Minderheidsbelangen	-7.790	-7.250	-540	7,4%
EPRA-winst	289.028	236.273	52.755	22,3%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-222.537	-157.754	-64.783	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	1.253	519	734	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	59.152	34.389	24.763	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-16.400	25.469	-41.869	n.r.
Resultaat op de portefeuille	-178.532	-97.376	-81.155	n.r.
Minderheidsbelangen	3.051	-4.569	7.620	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-175.480	-101.945	-73.535	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-75.966	220.091	-296.057	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-37	4.475	-4.513	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-76.003	224.566	-296.057	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-76.003	224.566	-300.570	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-15.566	-7.255	-8.312	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-779	-5	-774	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-16.345	-7.260	-9.086	n.r.
Minderheidsbelangen	1.100	77	1.022	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-15.246	-7.182	-8.063	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	25.938	363.453	-337.516	n.r.
Minderheidsbelangen	-3.639	-11.742	8.103	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	22.299	351.711	-329.413	n.r.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

Kernratio's

(in euro per aandeel)	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	1,40	1,25	0,15	12,0%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,85	-0,54	-0,31	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,37	1,19	-1,55	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,07	-0,04	-0,04	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,11	1,86	-1,75	n.r.
EPRA-winst ²	1,32	1,16	0,16	13,7%
Voorgestelde uitkering	245.765.866	203.980.363	41.785.503	20,5%
Uitkeringspercentage (t.o.v. EPRA-winst) ³	85,0%	86,3%	-1,3%	n.r.
Brutodividend	1,12	1,00	0,12	12,0%
Nettodividend	0,78	0,70	0,08	11,4%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	206.892.358	189.421.171	17.471.187	9,2%
Aantal dividendgerechtigde aandelen	219.433.809	203.980.363	15.453.446	7,6%

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

3 Het uitkeringspercentage is berekend in absolute cijfers op basis van het geconsolideerd resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van WDP NV.

Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 357,4 miljoen euro over 2023, een stijging met +11,8% tegenover vorig jaar (319,6 miljoen euro). De stijging komt tot stand via sterke organische groei van de huren in combinatie met de voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities. Bij een ongewijzigde portefeuille is het niveau van de huurinkomsten gestegen met +6,0%, gedreven door de indexatie van de huurcontracten en ondersteund door de aanhoudend hoge bezettingsgraad.

Het vastgoedresultaat omvat tevens 24,1 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 22,9 miljoen euro vorig jaar. Ondanks een hogere capaciteit is dit een beperkte toename omwille van de lagere elektriciteitsprijzen tegenover vorig jaar, alsook door de slechte weersomstandigheden. De komende kwartalen zal het programma verder uitgerold worden. Dat zal echter de nodige tijd vergen en de inkomsten zullen getemperd worden door lagere elektriciteitsprijzen, waardoor WDP in 2024 een stabiele omzet verwacht, en pas in 2025 een verdere toename.

Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)

Het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) bedraagt 323,0 miljoen euro over 2023, een stijging met +10,7% tegenover dezelfde periode vorig jaar (291,8 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 34,4 miljoen euro over 2023, een stijging jaar-op-jaar met +23,7%, onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille plus indexatie van de lonen. WDP weet de operationele marge hoog te houden, met name 90,4%.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

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

Ondanks de verstevigde liquiditeitspositie (met name door additionele kredietlijnen), en de fors toegenomen Euribor rentes (van 2,1% per 1 januari 2022 naar 3,9% per 31 december 2023 voor Euribor 3 maand) verbeterde het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) van -43,4 miljoen euro vorig jaar tot -41,4 miljoen euro. Samen met de toename van het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille), impliceert dit een verdere versterking van de Interest Coverage Ratio tot 6,6x (5,9x per 31 december 2022). Dit financieel resultaat is met inbegrip van de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van -3,5 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het financieel resultaat. Deze verbetering is het resultaat van WDP's proactieve financiële beheer waarbij de schulden volledig ingedekt zijn tegen stijgende rente. De gemiddelde uitstaande financiële schuld bleef bovendien nagenoeg ongewijzigd omwille van de financiering van de investeringen met eigen vermogen.

De totale financiële schulden (conform IFRS) bedragen 2.316,7 miljoen euro per 31 december 2023 ten opzichte van 2.401,9 miljoen euro een jaar geleden. De gemiddelde intrestkost blijft stabiel op 1,9% over 2023 ondanks de fors toegenomen rente.

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

Het resultaat van 13,7 miljoen euro over 2023 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena van 9,5 miljoen euro die sinds Q2 2022 in de IFRS-rekeningen verwerkt wordt via de vermogensmutatiemethode.

Belastingen

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

Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, is de vennootschap zijn belastingaangifte als FBI blijven indienen. Begin juli 2023¹ ontving WDP Nederland zijn aanslag vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 als FBI. Hiermee werd bevestigd dat voor 2021 aan alle voorwaarden als FBI voldaan is. Op die basis en met feiten en omstandigheden die voortsnog ongewijzigd blijven, oordeelt WDP dat de vennootschap binnen de huidige geldende wetgeving aan alle voorwaarden blijft voldoen. Het is dan ook de verwachting van WDP dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de recente wetwijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025.

Als gevolg hiervan heeft WDP de provisie die werd geboekt in 2021 en 2022 en die werd vooropgesteld voor 2023, in 2023 teruggedraaid. Dit heeft een eenmalige positieve impact op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (+0,05 euro per aandeel) voor 2023. Daarnaast leidde dit tot een portefeuilleresultaat in de grootteorde van 50 miljoen euro (0,24 euro per aandeel) via de terugname van een latente belasting op het vastgoed. Voor de toekomst (vanaf 2025) zal dit leiden tot een geschatte extra jaarlijkse belastingdruk binnen de EPRA-winst van 11 miljoen euro (-0,05 euro per aandeel).

¹ Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

82

EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over 2023 bedraagt 289,0 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van +22,3% tegenover het resultaat van 236,3 miljoen euro in 2022. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met +12% gestegen tot 1,40 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met +9,2%, hoofdzakelijk door de versterking van het kapitaal (Q4 2022: 300 miljoen euro ABB, Q2 2023: 77 miljoen euro keuzedividend en Q4 2023: 300 miljoen euro ABB).

Deze stijging van de EPRA-winst is gedreven door sterke organische groei van de huren via huurindexatie en de oplevering van voorverhuurde projecten, in combinatie met een licht dalende kost van de schulden ondanks de forse toename van de Euribor rentes (door de volledige indekking van de schulden en financiering van de groei met eigen vermogen). De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met +8% gestegen tot 1,35 euro, exclusief een eenmalige positieve impact van +0,05 euro per aandeel (of 11 miljoen euro) gerelateerd aan het FBI-statuut.

Resultaat op de portefeuille – aandeel Groep

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over 2023 bedraagt -175,5 miljoen euro of -0,85 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -102,0 miljoen euro of -0,54 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende resultaten: België (-70,6 miljoen euro), Nederland (-62,3 miljoen euro), Frankrijk (-13,0 miljoen euro), Roemenië (-17,3 miljoen euro), Duitsland (-2,3 miljoen euro), Luxemburg (-0,9 miljoen euro) en Zweden (-9,1 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuille-resultaat en het resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen) bedraagt -230,5 miljoen euro, een daling met -3,5% year-to-date (-0,5% of -34,1 miljoen in Q4 2023). Dit is voornamelijk het gevolg van een opwaartse yield shift van +54bps in de bestaande portefeuille in de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters, deels

gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden van +11% over 2023. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,3% (+26 bps j/j).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹ bedragen -76,0 miljoen euro of -0,37 euro per aandeel over 2023 (tegenover 224,6 miljoen euro of 1,19 euro per aandeel in 2022).

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.

Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen – 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 -15,2 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.

¹ 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.

TOELICHTING BIJ DE RESULTATENREKENING

83

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 over 2023 van 22,3 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit 351,7 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 22,3 miljoen euro en de EPRA-winst van 289,0 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de waardedaling van de portefeuille en de negatieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

TOELICHTING BIJ DE BALANS

Geconsolideerde balans

(in euro x 1.000)

	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.198	860	337	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.439.464	6.351.916	87.548	1,4%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	166.037	166.351	-315	-0,2%
Financiële vaste activa	86.476	169.308	-82.832	-48,9%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.764	5.098	-3.334	-65,4%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	303.750	296.973	6.777	2,3%
Vaste activa	6.998.688	6.990.506	8.182	0,1%
Activa bestemd voor verkoop	0	8.624	-8.624	n.r.
Handelsvorderingen	23.848	14.814	9.034	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.807	22.657	150	n.r.
Kas en kasequivalenten	13.029	8.040	4.989	n.r.
Overlopende rekeningen	13.914	9.206	4.708	n.r.
Vlottende activa	73.598	63.342	10.257	n.r.
Totaal activa	7.072.286	7.053.848	18.439	0,3%
(in euro x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	226.860	215.006	11.854	5,5%
Uitgiftepremies	2.023.908	1.660.132	363.776	21,9%
Reserves	2.169.857	2.046.525	123.332	6,0%
Nettoresultaat van het boekjaar	22.299	351.711	-329.413	-93,7%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.442.924	4.273.375	169.549	4,0%
Minderheidsbelangen	77.647	74.576	3.071	4,1%
Eigen vermogen	4.520.571	4.347.951	172.620	4,0%
Langlopende financiële schulden	2.232.638	2.221.997	10.641	0,5%
Andere langlopende verplichtingen	122.418	165.205	-42.788	-25,9%
Langlopende verplichtingen	2.355.056	2.387.202	-32.146	-1,3%
Kortlopende financiële schulden	84.038	179.904	-95.866	-53,3%
Andere kortlopende verplichtingen	112.621	138.790	-26.169	-18,9%
Kortlopende verplichtingen	196.659	318.694	-122.035	-38,3%
Verplichtingen	2.551.715	2.705.896	-154.181	-5,7%
Totaal passiva	7.072.286	7.053.848	18.439	0,3%

TOELICHTING BIJ DE BALANS

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,2	20,9	-0,7	-3,4%
EPRA NTA♦	20,1	20,7	-0,6	-2,7%
Koers van het aandeel	28,5	26,7	1,8	6,7%
Agio / Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	41,5%	28,9%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)				
Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	6.766,6	6.656,0	110,6	1,7%
Loan-to-value♦	33,7%	35,4%	-1,7%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	35,8%	37,6%	-1,9%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,4x	7,1x	-0,7x	n.r.

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor WDP of Ghent Big Box en 29% voor Gosselin-WDP).

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

Vastgoedportefeuille

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value³) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 december 2023 6.596,7 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 zonnepanelen⁴, evolueert de totale portefeuillevaarde tot 6.766,6 miljoen euro in vergelijking met 6.656,0 miljoen euro eind 2022.

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

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

5 Inclusief een gebruiksrecht van 81 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

6 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).

Deze waarde van 6.766,6 miljoen euro omvat voor 6.252,1 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio)⁵. De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 155,5 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 189,0 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 december 2023 gewaardeerd aan een fair value van 170,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,1%⁶. Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA Net Initial Yield van 5,3%. De actuele contractuele huur is momenteel circa 13% lager dan de markthuurl. Op basis van volledige verhuring aan markthuurl, bedraagt de net reversionary yield⁷ 6,2%.

Er blijft tot op heden voldoende interesse en kapitaal beschikbaar voor investeringen in logistiek vastgoed, gezien zijn solide langetermijn fundamentals. De markt is sinds de tweede jaarhelft van 2022 door een periode van herkalibratie gegaan, waarna de eerste tekenen van stabilisatie worden opgemerkt, met yields rond 5% (rekening houdende met het huurherzieningspotentieel).

NAV per aandeel

De EPRA NTA per aandeel bedraagt 20,1 euro per 31 december 2023. Dit betekent een daling van -0,6 euro (-2,7%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,7 euro op 31 december 2022 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+1,40 euro), de uitkering van het dividend (-1,00 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (-1,25 euro), de kapitaalverhoging in 2023 (+0,32 euro) en overige (-0,03 euro). De IFRS NAV per aandeel⁸ bedraagt 20,2 euro op 31 december 2023 tegenover 20,9 euro per 31 december 2022.

7 De reversionary yield wordt berekend door de geschatte markthuurlwaarde, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaarde van het vastgoed, inclusief (geraamde) aankoopkosten. De reversionary yield betreft het verwachte rendement waartoe de net yield zal stijgen (of dalen) zodra de huur de volledige geschatte huurwaarde bereikt.

8 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.

TOELICHTING BIJ DE BALANS

86

Bijdrage aan de schatkist

In 2023 hebben WDP en zijn dochtervennootschappen samen voor 86,1 miljoen euro aan sociale, fiscale en sectorgebonden belastingen bijgedragen aan de schatkist.

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
Vennootschapsbelasting	5.604	6.157
Exit tak	4.981	0
Roerende voorheffing	61.945	47.008
Abonnementstaks	251	0
Socialezekerheidsbijdrage (werkgeversbijdrage)	1.691	1.352
Niet-recupereerbare btw	737	604
Onroerende voorheffingen en overige taksen gerelateerd aan onroerende goederen gedragen door de eigenaar	10.663	7.976
Registratierechten	0	1.205
Overige belastingen	205	110
Totaal	86.077	64.413

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

6,4^x

Net debt /
EBITDA (adjusted)

33,7 %

Loan-to-value

1,9 %

Kost van de
schulden

119 %

Hedge ratio

5,9 jaar

Looptijd
schulden

5,7 jaar

Looptijd
indekkingen

Baa1

Moody's

BBB+

Fitch

**Stable
Outlook**

~1,8 € mia

Onbenutte
kredietfaciliteiten

100 %

Financieringsbehoefte
gedekt

Volledig ingedekt:

100% herfinancieringen tot minstens 2025

100% committed CAPEX

100% commercial paper

83 %

Green financing

6,6^x

ICR

Robuuste balans

Na de ABB in november 2023, een historisch sterke balans met volledige dekking van de schulden op lange termijn



Credit rated

Validatie van de solide investment grade credit rating vanwege een track record van een voorzichtig financieel beleid

Sterke liquiditeit

Ruime financiële slagkracht ondanks het volatiele renteklimaat



BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

88

Financieringsbeleid

De financieringspolitiek van de WDP Groep is erop gericht dat het bedrijf zo optimaal mogelijk gefinancierd is met een ideale mix van schulden en eigen vermogen, en dat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor de uitvoering van de lopende projecten en potentiële opportuniteiten indien deze zich zouden aanbieden.

De belangrijkste objectieven binnen deze context zijn de volgende:

- een proactief beheer van de kapitaalstructuur;
- een evenwichtige uitgifte van minimaal 50% eigen en maximaal 50% vreemd vermogen;
- een goede diversificatie van de verschillende financieringsbronnen;
- een goede spreiding van de vervaldagen van de verplichtingen;
- een adequate liquiditeitspositie;
- een duurzame langetermijnrelatie met alle financieringspartners;
- een actief beheer van de financiële risico's waaronder intrestrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico.

Financiële kerncijfers

	31.12.2023	31.12.2022
Loan-to-value♦	33,7	35,4
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB)	35,8	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	6,4	7,1
Interest Coverage Ratio (in x) ¹	6,6	5,9
Gemiddelde kost van de schulden (in %) [♦]	1,9	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,9	5,6
Hedge ratio (in %) [♦]	119	97
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen (in jaren) ²	5,7	6,6

De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) worden vergezeld van een symbool (♦) en in hoofdstuk 12. *Bijlagen - Alternative Performance Measures* van hun definitie en hun reconciliatie voorzien.

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

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

WDP's financieel beleid is gebaseerd op de volgende KPI's

Sterke toegang tot kapitaal

>18 maanden

Minimale liquiditeit

Stabiele kapitaalstructuur

~8x

Net debt / EBITDA (adj.)

Beperkte volatiliteit van de inkomsten

>85%

Minimale hedge ratio

Maximalisatie winstreservatie

<50%

Effectieve pay-out

Loan-to-value

<50%

Doorheen de cyclus

Vrij van zekerheden

0%

Bezwaarde activa

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Structuur van de schulden

WDP tracht zoveel mogelijk een matching van zijn activa en passiva te garanderen doorheen de cyclus. De grafiek hieronder toont aan dat minimaal 50% van de groei van de portefeuille over de periode 2010-2023 gefinancierd is met eigen vermogen.

De portefeuille genereert een brutorendement van 6,1%, gebaseerd op een zeer hoge visibiliteit met een gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten van 5,3 jaar tot eerste vervaldag, en 6,5 jaar tot eindvervaldag. Deze worden vervolgens gefinancierd met

schulden die vandaag een gemiddelde kost dragen van 1,9%, gebaseerd op een hoge indekkingsgraad met indekkingsinstrumenten op lange termijn (gemiddeld 5,7 jaar). Deze hoge marge tussen rendement en kost zorgt voor een adequaat draagvlak om te voldoen aan de financiële lasten, hetgeen zich vertaalt in een Interest Coverage Ratio van 6,6x. Bovendien resulteert de visibiliteit op zowel de opbrengsten als de kosten in een robuuste inkomstenstroom.

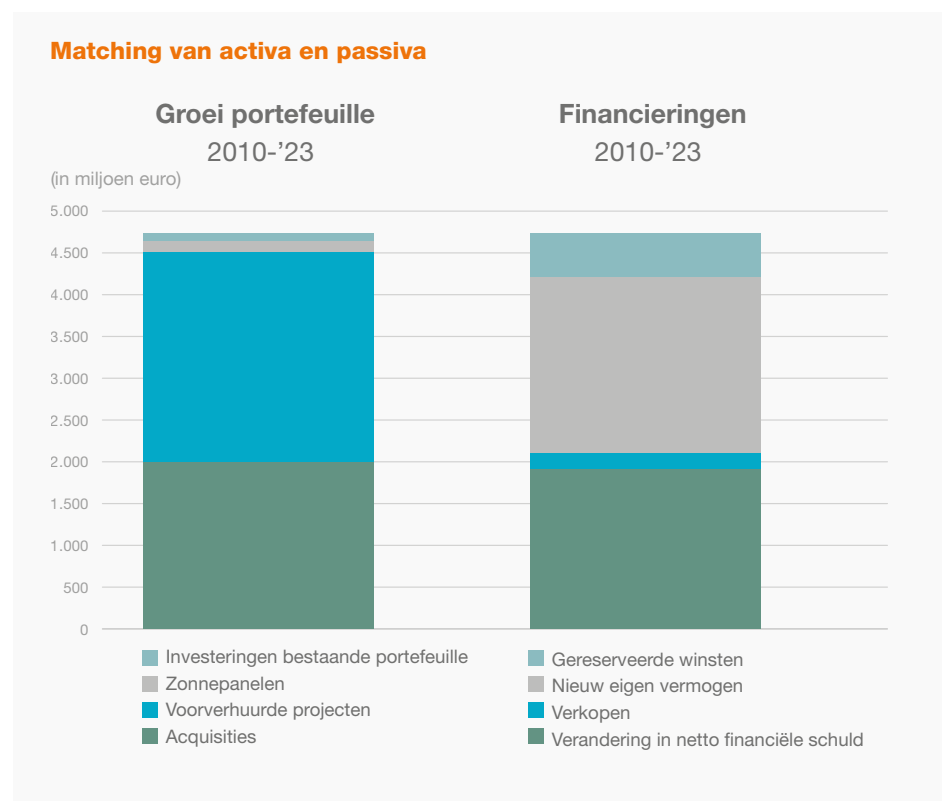
Schuldgraad

Het aanwenden van schulden is wettelijk beperkt via het GVV-KB. Zo kan de schuldgraad maximaal 65% bedragen (zowel op geconsolideerd als op statutair niveau) en bovendien is er geen uitkering aan de aandeelhouders mogelijk indien de toegestane limiet overschreden wordt, aangezien op dat moment de middelen dienen aangewend te worden om de schuldratio terug te laten dalen onder 65%. Het gebruik van schulden wordt toegepast om de returns voor de aandeelhouders te optimaliseren, maar dient voorzichtig te worden ingezet met inachtneming van een veelheid aan factoren, zoals de toegang tot kapitaal ter herfinanciering, de capaciteit om de interestlasten te dragen, de kwaliteit van de portefeuille, de looptijd van de huurcontracten en het aandeel van de projecten in uitvoering.

Per 31 december 2023 zijn de totale financiële schulden (conform IFRS) afgenomen tot 2.316,7 miljoen euro, ten opzichte van 2.401,9 miljoen op het einde van 2022. Het balanstotaal evolueerde van 7.053,8 miljoen euro per 31 december 2022 naar 7.072,3 miljoen euro per 31 december 2023.

Ingevolge de ABB in november 2023, is de loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille¹, met 33,7% per 31 december 2023 substantieel verbeterd in vergelijking met 38,1% in Q3 2023 (35,4% per 31 december 2022). De schuldgraad (proportioneel) nam af naar 35,8% per 31 december 2023, ten opzichte van 37,6% per 31 december 2022.

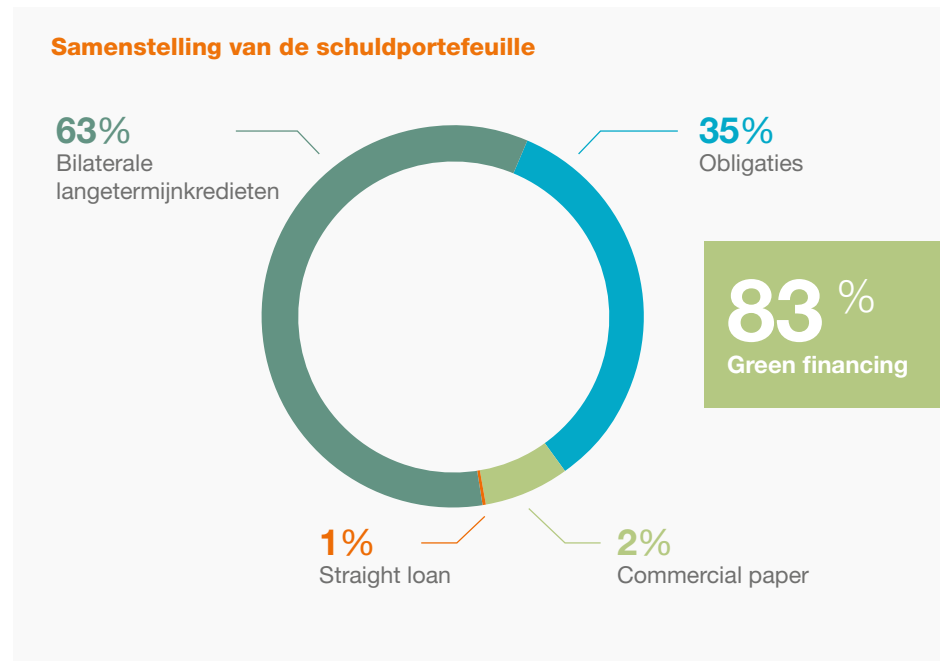
¹ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.



BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

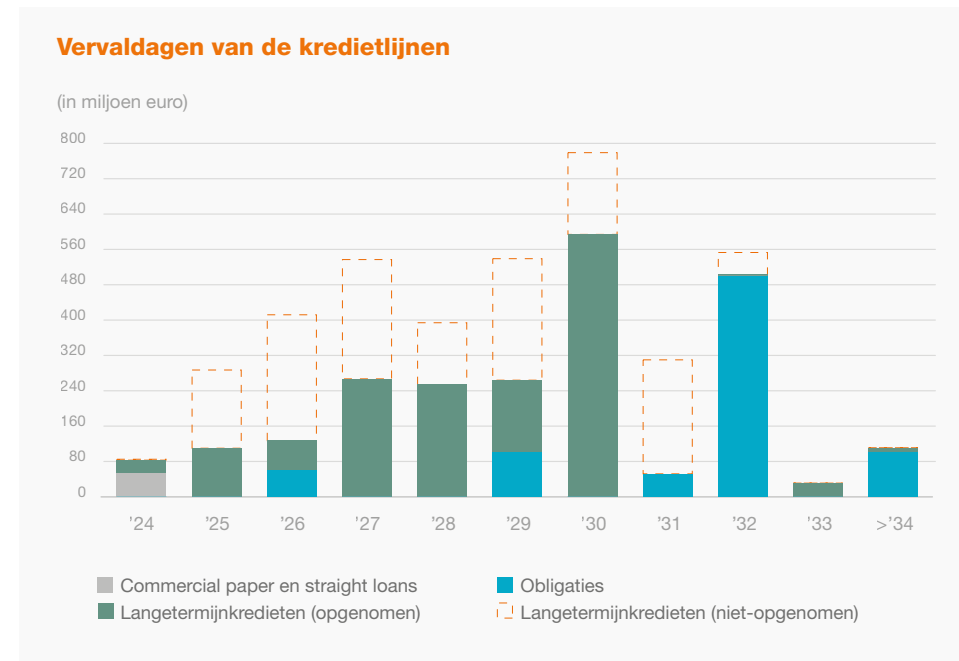
Samenstelling van de schulden

De schaal waarop WDP zijn bedrijfsactiviteiten uitoefent, in combinatie met een stringente regelgeving waaraan als GVV dient voldaan te worden en de hoge mate aan visibiliteit over de huurstromen, geven WDP een competitief voordeel in het zoeken van passende financieringsbronnen. Dit is uitermate belangrijk in de continu evoluerende financieringsomgeving, waarbij een hoge kredietwaardigheid en diversificatie sleutelwoorden zijn. De grafiek hieronder geeft een verdeling van de uitstaande geconsolideerde financiële schulden over de financieringsbronnen per 31 december 2023.



Vervaldagen

Het gros van de schuldinstrumenten die aangewend worden, zijn instrumenten van het type bullet, wat impliceert dat gedurende de looptijd interestlasten verschuldigd zijn op de opgenomen hoofdsom en dat de volledige terugbetaling van het kapitaal verschuldigd is op de eindvervaldag. De vervaldagen zijn evenwichtig gespreid in de tijd. 40% van de schulden hebben een looptijd tussen één en vijf jaar en 58% vervalt op meer dan vijf jaar. De overige kortlopende financiële schulden van 84,0 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (40,9 miljoen euro), kortetermijn straight loans (12,2 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (31,0 miljoen euro). De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden bedraagt 5,9 jaar² per 31 december 2023.



² Inclusief de kortetermijnschulden.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Kost van de schulden

Ondanks de fors toegenomen Euribor rentes (van 2,1% per 1 januari 2022 naar 3,9% per 31 december 2023 voor Euribor 3 maand), weet WDP door zijn proactieve financiële beheer waarbij de schulden volledig ingedekt zijn tegen stijgende rente, de intrestkost bijzonder scherp te houden. De gemiddelde intrestkost blijft stabiel op 1,9% over 2023.

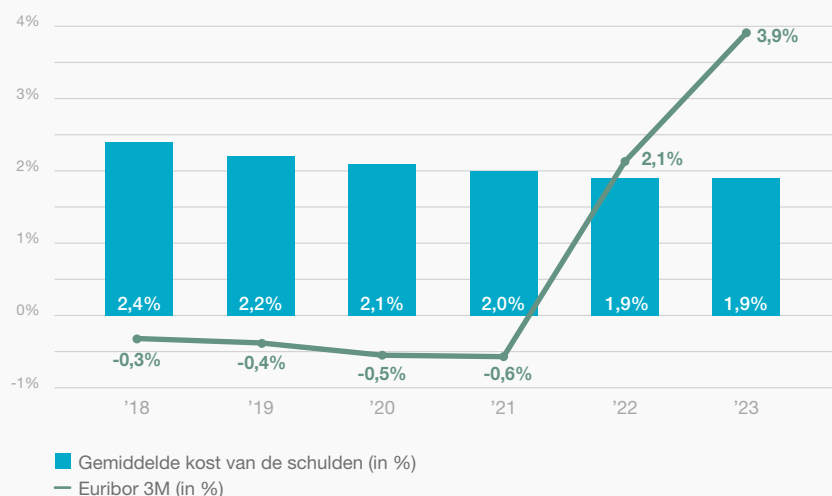
Indekkingen

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot intrestvoeten heeft tot doelstelling de fluctuaties van de intrestvoeten zoveel mogelijk te ondervangen en de kost van de schulden te optimaliseren. Dit gebeurt via een centraal gevoerde macro-hedgingpolitiek, waarbij intrestderivaten worden gehanteerd uitsluitend ter indekking van de financiële schulden. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading).

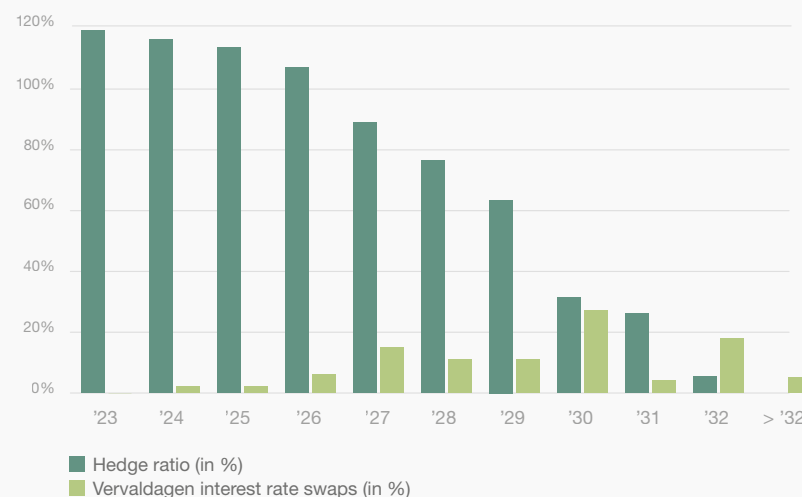
De indekkingsgraad of hedge ratio die het percentage meet aan financiële schulden met een vaste rente of aan vlottende rente en vervolgens ingedekt via Interest Rate Swaps (IRS'en), bedraagt 119% op 31 december 2023 met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,7 jaar. Deze ratio is tijdelijk hoger dan 100% omwille van de kapitaalverhoging eind 2023 waarmee leningen aan vlottende rente werden afgelost. Naarmate de schulden ter financiering van de projecten in uitvoering en acquisities in de komende kwartalen worden opgenomen, wordt verwacht dat deze ratio tegen eind 2024 zal evolueren richting 100%.

Het resultaat van WDP blijft echter onderhevig aan schommelingen (zie ook 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag - Vooruitzichten* voor een sensitiviteitsanalyse met betrekking tot de kortetermijnintrestvoeten).

Evolutie gemiddelde kost van de schulden



Evolutie indekkingsgraad bij constante schuldpositie



GREEN FINANCING

Het streven naar een duurzame groei vereist diversificatie inzake funding met een focus op groene financiering. Als kapitaalintensieve vastgoedonderneming moeten wij onze toegang tot financiering (vreemd en eigen vermogen) veiligstellen. De duidelijke verschuiving in de regelgeving naar groene financiering impliceert een grotere vraag van investeerders en financiële instellingen naar groene investeringen en groen gecertificeerde activa.

Binnen het framework van het WDP Climate Action Plan, heeft WDP zich geëngageerd tot maximale groene financiering. Deze ambitie inzake verduurzaming van kapitaal en bedrijfsvoering is geïntegreerd in de pijler WDP Green van het WDP Climate Action Plan. Dit poneert duidelijke doelstellingen inzake groene financiering en green certified warehouses. Zo streeft WDP ernaar om het aandeel van green certified assets in de totale vastgoedportefeuille alsook de proportie groene financiering op te trekken tot minstens 75%.

Het WDP Green Financing Framework definieert welke groene projecten in aanmerking komen om te financieren en/of herfinancieren, namelijk projecten binnen de categorieën Green Buildings, Renewable Energy, Energy Efficiency en Clean Transportation.



Green Financing Framework

83 %

Green financing

49 %

Green certified assets

Green Impact Report

WDP rapporteert jaarlijks over de toewijzing van de groene financieringsinstrumenten, wat extern wordt geverifieerd door onafhankelijke auditor Deloitte Bedrijfsrevisoren. De auditor heeft bevestigd dat het bedrag dat overeenkomt met de uitstaande groene financieringsinstrumenten is toegewezen volgens de criteria die voorop werden gesteld in het Green Financing Framework.

Voor meer informatie rond de Green Financing Framework impact-indicatoren, zie hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden*. Alle indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte in het kader van een beperkte assurance voor 2023.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

Credit rating

Fitch en Moody's bevestigen respectievelijk WDP's BBB+ Long-Term Issuer Rating en Baa1 Long-Term Issuer Rating met een Stable Outlook.

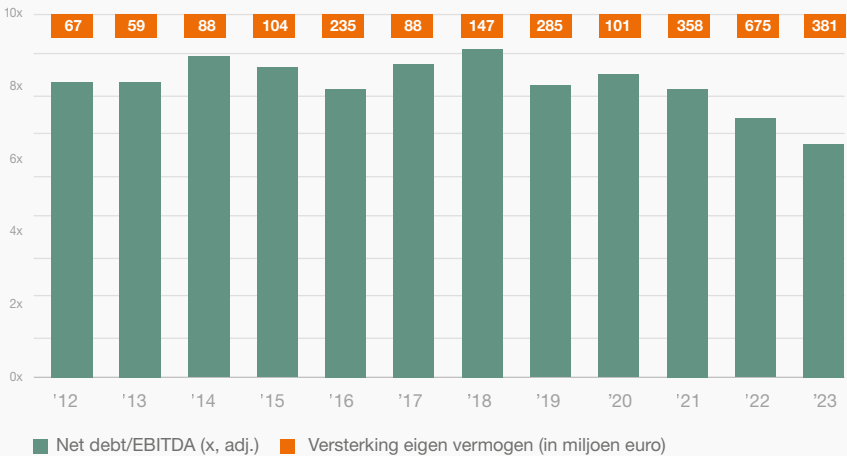
Fitch heeft in augustus 2023 de Long-Term Issuer Default Rating van WDP bevestigd op BBB+ met een Stable Outlook. De rating wordt ondersteund door de moderne portfolio met CPI-gekoppelde huurverhogingen en groene kenmerken. De rating weerspiegelt ook WDP's robuuste financiële beleid en voortgezette financiële flexibiliteit voor het financieren van ontwikkelingen en aankopen.

In november 2023 publiceerde Moody's een update van WDP's credit analyse. WDP's Baa1 Long-Term Issuer Rating met een Stable Outlook reflecteert WDP's gematigde schuldkenmerken en robuuste ICR ondanks de stijgende marktrentevoeten, gecombineerd met een track record van een voorzichtig financieel beleid.

Het voorzichtige, proactieve en gedisciplineerde beheer van kapitaal door WDP als basis van een solide investment grade rating wordt weergegeven in de volgende grafieken.

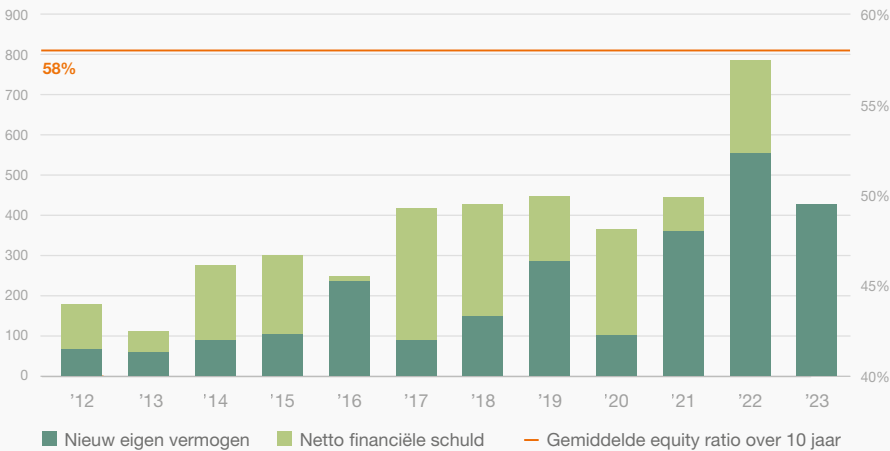
Baa1 Moody's	BBB+ Fitch
Investment grade en stable outlook	
- Hoogwaardige portefeuille in West-Europa en Roemenië - Aanhoudende structurele vraag - Focus op het genereren van cashflows op lange termijn - Gediversifieerde klantenbasis - Blijvend hoge bezettingsgraad en stabiele huurinkomsten (CPI-gelinkt) - Sterke balans en interest coverage metrics - Solide toegang tot kapitaal doorheen de cyclus	

Trackrecord van een op cashflows gebaseerde leverage ratio-doelstelling



Financieringsmix van de investeringen

(in miljoen euro)



BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

94

Convenanten en zekerheden

De contractuele bepalingen van de kredietfaciliteiten stipuleren doorgaans dat WDP gekwalificeerd blijft als gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) in België. Daarnaast werden een aantal convenanten overeengekomen met inbegrip van een maximale schuldgraad van 65%, dat er een minimale Interest Coverage Ratio is van 1,5x, dat de waarde van speculatieve (i.e. zonder voorverhuring) ontwikkelingsprojecten maximaal 15% van de boekwaarde van de portefeuille mag bedragen (i.e. Development Property Ratio) en dat de financiële schulden op niveau van de dochterondernemingen maximaal 30% van de totale uitstaande financiële schulden mogen bedragen (i.e. Subsidiary Financial Debt Ratio).

WDP bevestigt dat aan al deze voorwaarden werd voldaan gedurende het hele boekjaar 2023. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de convenanten.

	Covenant	FY 2023	FY 2022	FY 2021
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	< 65	35,8	37,6	38,1
Interest Coverage Ratio (in x)	> 1,5	6,6	5,9	5,6
Development Property Ratio (in %)	< 15	0,1	0,1	0,3
Subsidiary Financial Debt Ratio (in %)	< 30	2,2	2,5	1,5

Uitvoering van de financieringsstrategie

In 2023 kon een investeringsvolume van 462 miljoen euro worden geïdentificeerd, bestaande uit zowel nieuwe projecten en gronden als aankopen van bestaande gebouwen en investeringen in de energietransitie. Naast de financiering van de nettokapitaaluitgaven werd in 2023 de liquiditeit versterkt tot een buffer van 1,8 miljard euro³ aan onbenutte en bevestigde kredietlijnen. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering en acquisities (460 miljoen euro), de geplande energieprojecten (40 miljoen euro) en financieringen op vervaldag in de komende 24 maanden (320 miljoen euro), inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunititeiten. Dit is exclusief de gereserveerde winsten en keuzedividend (naar verwachting 165 miljoen euro in 2024) en de herfinanciering van kredieten.

Voorafgaandelijk werd een gepaste financieringsstrategie uitgetekend om de solide kapitaalstructuur van de onderneming te bestendigen. De onderneming versterkte haar financiële middelen in 2023 o.a. als volgt:

◆ Keuzedividend ten belope van circa 77 miljoen euro⁴

De aandeelhouders van WDP opteerden voor circa 54% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 77 miljoen euro door middel van de creatie van 3.137.703 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 24,50 euro per aandeel.

◆ Kapitaalverhoging via inbreng in natura van 4,6 miljoen euro⁵

De sale-and-lease-back-transactie van de multimodale site in Antwerpen (Wijnegem) werd op 20 september 2023 uitgevoerd via inbreng in natura tegen betaling van 199.426 nieuwe aandelen WDP. De uitgifteprijs werd vastgesteld op (afgerond) 23,10 euro en heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen met 4,6 miljoen euro.

◆ Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 300 miljoen euro⁶

WDP realiseerde eind november 2023 een kapitaalverhoging door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (accelerated bookbuilding of ABB) bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers.

Het brutobedrag van deze kapitaalverhoging bedroeg 300 miljoen euro via de uitgifte van 12.116.317 nieuwe aandelen aan een uitgifteprijs van 24,76 euro per aandeel. Deze nieuwe aandelen stemmen overeen met ongeveer 5,8% van het uitstaand kapitaal voorafgaand aan de kapitaalverhoging. De uitgifteprijs houdt een korting in van 2,1% ten opzichte van de slotkoers voor de ABB.

³ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper programma.

⁴ Zie [persbericht](#) van 17 mei 2023.

⁵ Zie [persbericht](#) van 20 september 2023.

⁶ Zie [persbericht](#) van 29 november 2023.

BEHEER VAN FINANCIËLE MIDDELEN

95

◆ Nieuwe financieringen en herfinancieringen

Bijkomend kon WDP in de loop van 2023 circa 400 miljoen euro aan bestaande kredietlijnen verlengen en additionele financieringen vastleggen bij verschillende Belgische en buitenlandse banken.

Financiële risico's

Ook in 2023 heeft WDP de potentiële impact van de financiële risico's continu gemonitord en de nodige maatregelen genomen om deze risico's te beheersen. Het gaat onder meer om het tegenpartijrisico (insolvabiliteit of kredietrisico's bij financiële partners), het liquiditeitsrisico (het niet beschikbaar zijn van financiering of erg dure financieringsopties), een negatieve verandering in de reële waarde van de gebouwen en risico's met betrekking tot intresten, budget, convenanten en wisselkoersen.

Feiten na balansdatum

WDP en IFC, onderdeel van de World Bank Group, hebben een nieuw financieringspakket van circa 300 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft een sustainability-linked en groene lening met een looptijd tot acht jaar en zal exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië. Er werden 2 KPI's geselecteerd die zich richten op de certificering van groene gebouwen en de geïnstalleerde capaciteit voor zonne-energie in de Roemeense portefeuille, in lijn met de duurzaamheidsstrategie van de Groep, en die zijn gelinkt aan een prijsmechanisme van de lening.

HIGH QUALITY PORTFOLIO



Kwalitatieve en gediversifieerde
vastgoedportefeuille

67 %

Eigen
ontwikkelingen

49 %

Green
certified

98,5 %

Bezettingsgraad

8 jaar

Gemiddelde leeftijd
van de portefeuille

Long-term value

100 %

CPI-gekoppelde
huurovereenkomsten

1,7 mio m² GLA

Ontwikkelpotentieel

13 %

Rent reversion
potentieel

0,6 mio m² GLA

In ontwikkeling
(71% voorverhuurd)

“

Omvangrijke vastgoedportefeuille van 6,6 mia euro met regionale reikwijdte en schaalomvang verdeeld over ruim 7 miljoen m² GLA en circa 300 gebouwen.

Andreas Vermost



HIGH QUALITY PORTFOLIO

WDP'S NETWERK IN BELGIË EN LUXEMBURG

WDP heeft een unieke positie in België en Luxemburg, met een portefeuille van 2,3 miljard euro, verspreid over meer dan 2,4 miljoen m² aan verhuurbare oppervlakte. Deze strategisch gelegen locaties, verdeeld over 105 sites, bevinden zich langs essentiële kernassen. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van ruim 15%.

Lees meer op pagina 38

Macro statistieken België en Luxemburg

1,4 %
BBP Groei 2024E

5,6 %
Werkloosheids-
percentage 2023

16 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2023

3,2 %
Inflatie 2024E



35 %

van de totale fair value

Top 5 locaties in België en Luxemburg

	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Huur- inkomsten 2023 (in miljoen euro)	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	WAULT (in jaren)	Bezettings- graad 31.12.2023
Lokeren, Ambachtenstraat 2	70.242	5,5	2021	9	100%
Bornem, Oude sluisweg 32	108.905	4,4	2011	2	97%
Vilvoorde, Havendoklaan 18	76.399	4,8	1994 (2001)	1	100%
Willebroek, Koningin Astridlaan 16	56.208	3,3	2008 (2015)	1	100%
Heppignies - Fleurus, rue de Capilône 6	64.081	2,4	2016 (2022)	9	100%

Marktsituatie 2023

1,3 miljoen m²
Take-up

0,35 miljoen m²
Nieuwe oppervlakte
in aanbouw

5,0 %
Prime yield

2,5 %
Leegstandspercentage
op de markt

70 €/m² pa
Prime Rent

HIGH QUALITY PORTFOLIO

WDP'S NETWERK IN NEDERLAND

WDP bezet een bijzondere positie in Nederland met een portefeuille van 2,8 miljard euro, verdeeld over meer dan 2,8 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze strategisch gelegen locaties, verspreid over 112 plaatsen, liggen op de cruciale logistieke knooppunten. WDP heeft een marktaandeel van meer dan 7%.

Lees meer op pagina 38

Top 5 locaties in Nederland

	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur-inkomsten 2023 (in miljoen euro)	Bouwjaar (laatste renovatie/uitbreiding)	WAULT (in jaren)	Bezettingsgraad
Echt - Susteren, Fahrenheitweg 1	131.807	4,5	2014	5	100%
Veghel, Kempkens 2200, 2300, 2400, 2500	69.002	3,7	2022	9	100%
De Lier, Jogchem van der Houtweg 90	97.170	0,0	2023	29	100%
Breda, Heilaartstraat 263	98.019	3,6	2019 (2023)	9	100%
Ridderkerk, Handelsweg 20 en 25	43.194	7,0	2009	6	100%

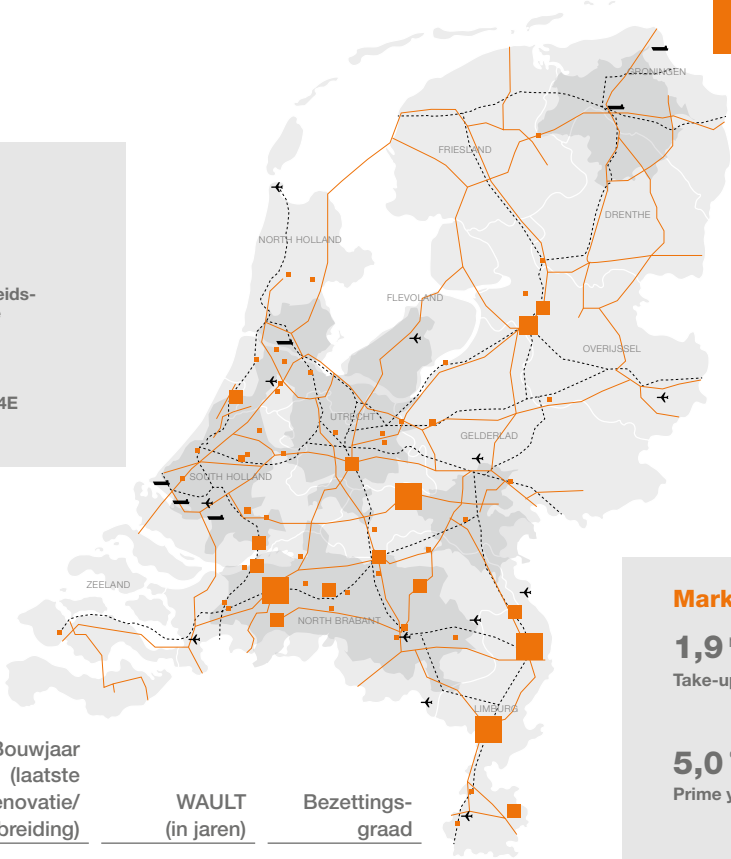
Macro statistieken
Nederland

1,1 %
BBP Groei 2024E

5,6 %
Werkloosheids-
percentage

19 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2023

2,7 %
Inflatie 2024E



Marktsituatie 2023

1,9 miljoen m²
Take-up

2,5 %
Leegstandspercentage
op de markt

5,0 %
Prime yield

110 % €/m² pa
Prime Rent

43 %

van de totale fair value

HIGH QUALITY PORTFOLIO

WDP'S NETWERK IN ROEMENIË

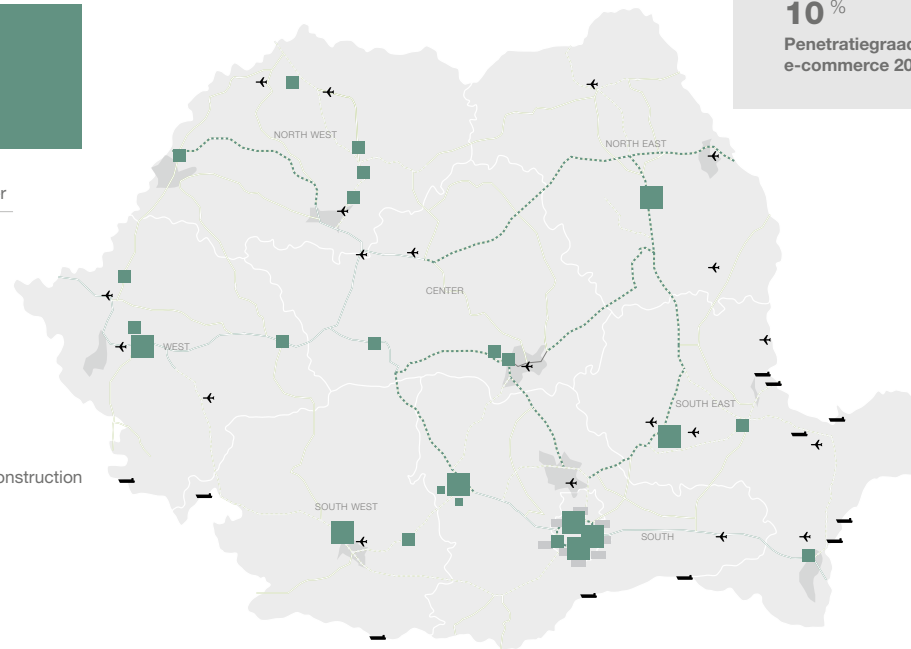
WDP heeft een unieke positie in Roemenië, met een portefeuille van 1,2 miljard euro, verspreid over meer dan 1,6 miljoen vierkante meter aan verhuurbare oppervlakte. Deze verhuurbare oppervlakte is verdeeld over 70 strategisch gelegen locaties. Dit resulteert in een marktpenetratie die overeenkomt met een marktaandeel van ruim 25%.

Lees meer op pagina 38

18 %

van de totale fair value

- WDP Warehouse cluster
- > 50.000 m² GLA
- 25.000 m² GLA
- 15.000 m² GLA
- ✈ airports
- ⚓ ports
- European routes
- Existing highways
- ⋯ Planned highways/in construction
- ⋯ Expressways (planned)
- locations suitable for last-mile logistics



Macro statistieken Roemenië

3,1 %
BBP Groei 2024E

5,4 %
Werkloosheids-
percentage 2023

10 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2023

2,7 %
Inflatie
2024E

Marktsituatie 2023

0,75 miljoen m²
Take-up

0,3 miljoen m²
Nieuwe oppervlakte
in aanbouw

7,2 %
Prime yield

4,5 %
Leegstandspercent-
age op de markt

54 €/m² pa
Prime Rent

Top 5 locaties in Roemenië

	Verhuurbare oppervlakte (in m²)	Huur- inkomsten 2023 (in miljoen euro)	Bouwjaar (laatste renovatie/ uitbreiding)	WAULT (in jaren)	Bezettings- graad
Slatina (Olt), Draganesti 35A - gebouw 1	88.896	4,3	2020 (2023)	10	100%
Sag 2 (Timis) CF 406546 – gebouw 1	75.362	3,4	2021 (2022)	9	100%
Stefanestii de Jos 2 (Ilfov), Sinaia 50B - gebouw 1	59.036	3,6	2020	6	100%
Almaj - Craiova (Dolj)- CF 37091 - gebouw 1	58.027	3,0	2021	11	100%
Roman (Neamt), Magurei 2, Roman - gebouw 1	68.052	3,0	2018 (2022)	11	100%

HIGH QUALITY PORTFOLIO

WDP'S NETWERK IN FRANKRIJK EN DUITSLAND

WDP is actief in de nabijheid van strategische distributieknooppunten en/of multimodale transportmogelijkheden in Noordrijn-Westfalen en langs de logistieke as nabij Lille. Het streven van WDP is om zijn aanwezigheid op de Franse en Duitse markt verder te ontplooiën en verankeren om zo verder waarde te creëren voor zijn klanten.

Lees meer op pagina 38

Macro statistieken Frankrijk

1,2 %
BBP Groei 2024E

7,2 %
Werkloosheids-
percentage 2023

14 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2023

2,6 %
Inflatie
2024E

Marktsituatie 2023

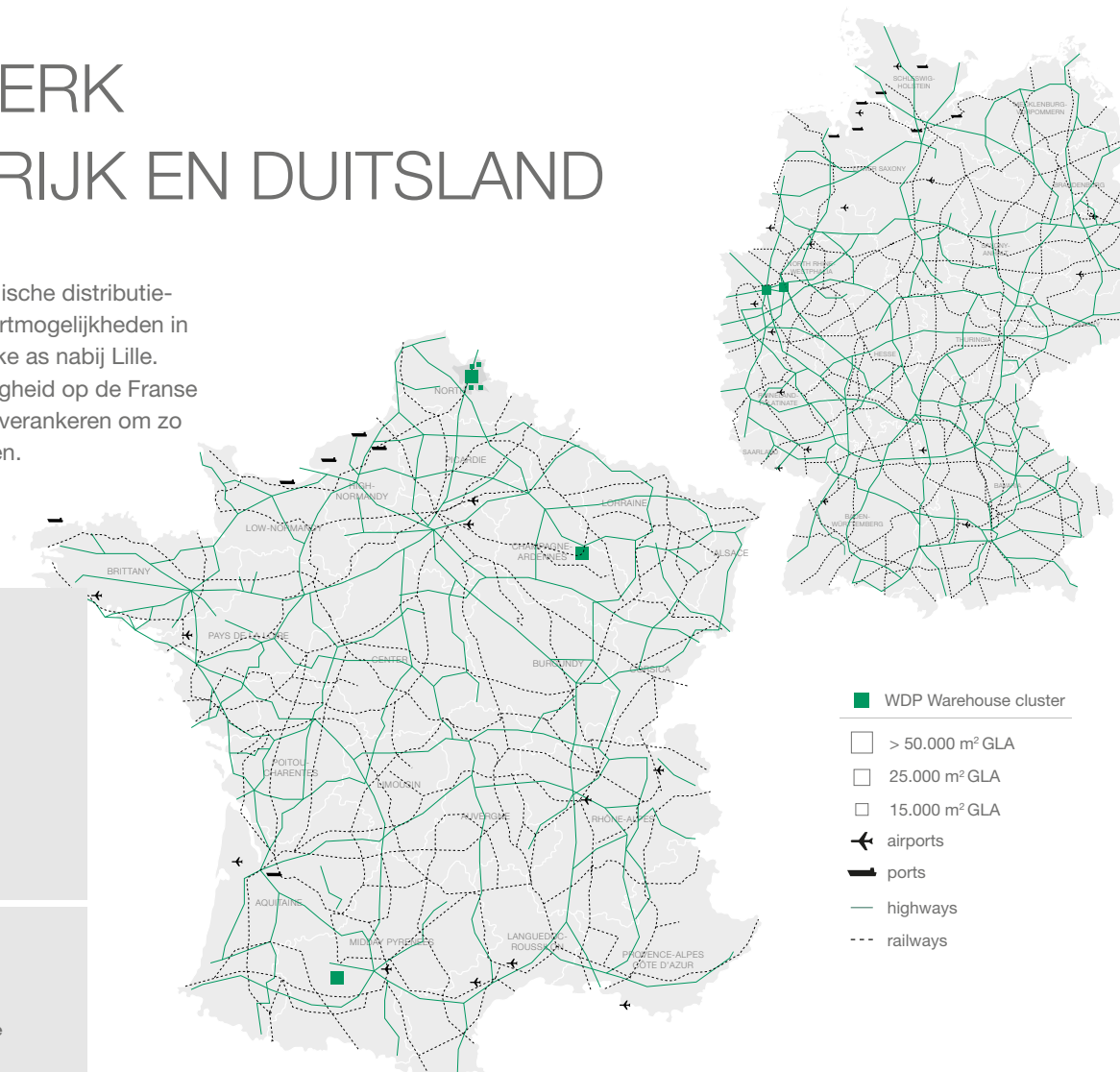
2,7 miljoen m²
Take-up

0,35 miljoen m²
Nieuwe oppervlakte
in aanbouw

4,5 %
Prime yield

4,7 %
Leegstands-
percentage op
de markt

70,0 €/m² pa
Prime rent



3 %

van de totale fair value

1 %

van de totale fair value

Macro statistieken Duitsland

0,8 %
BBP Groei 2024E

3,1 %
Werkloosheids-
percentage 2023

16 %
Penetratiegraad van
e-commerce 2023

2,7 %
Inflatie
2024E

Marktsituatie 2023

5,4 miljoen m²
Take-up

100 €/m² pa
Prime rent

4,3 %
Prime yield

2,5 %
Leegstands-
percentage op
de markt

UITSPLITSING VAN DE BESTAANDE VASTGOEDPORTEFEUILLE



“

WDP biedt elk bouwtype binnen de logistieke vastgoedklasse aan, waarbij elk gebouw kan worden ingericht in functie van de activiteiten van de klant. De warehouses zijn van een high-end, robuuste bouwkwaliteit, waarbij duurzaamheid en flexibiliteit gedurende de hele levenscyclus van de gebouwen zijn geïntegreerd.

- 56% General warehouse
- 23% Big box/XXL (> 50.000 m²)
- 8% Manufacturing
- 5% High bay & Multiple floor
- 3% Cross-dock
- 2% Toekomstige herontwikkeling
- 3% Andere



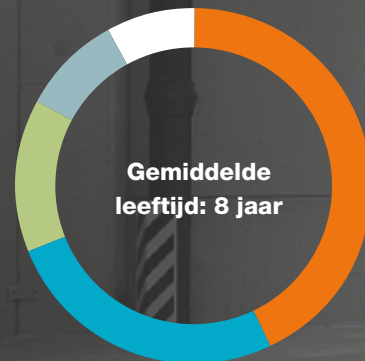
52%

Aandeel Urban logistics in totale vastgoedportefeuille

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

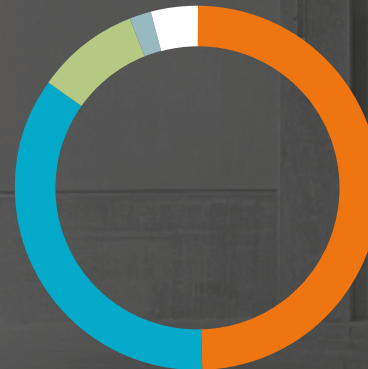
UITSPLITSING VAN DE BESTAANDE VASTGOEDPORTEFEUILLE

Uitsplitsing van de fair value in functie van ouderdom¹



43%	0 tot 5 jaar
26%	5 tot 10 jaar
14%	10 tot 15 jaar
9%	15 tot 20 jaar
8%	Ouder dan 20 jaar

Uitsplitsing van de fair value per kwaliteitsopdeling van het pand



49%	Class A green certified warehouse ²
35%	Class A warehouse
9%	Class B warehouse
2%	Class C warehouse
4%	Andere

49%

Class A green certified warehouse

“

Het aandeel panden dat beschikt over een duurzaamheidscertificaat is sterk gestegen, naar 49% in 2023 (39% in 2022). WDP is dus goed op weg om het aandeel green certified warehouses in de totale portefeuille te verhogen tot minimaal 75%.

¹ Gebouwen die een significante renovatie hebben ondergaan, worden als nieuw beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie is voltooid.

² Class A green certified warehouse betreft de class A BREEAM en de EDGE gecertificeerde gebouwen binnen de bestaande WDP-vastgoedportefeuille.

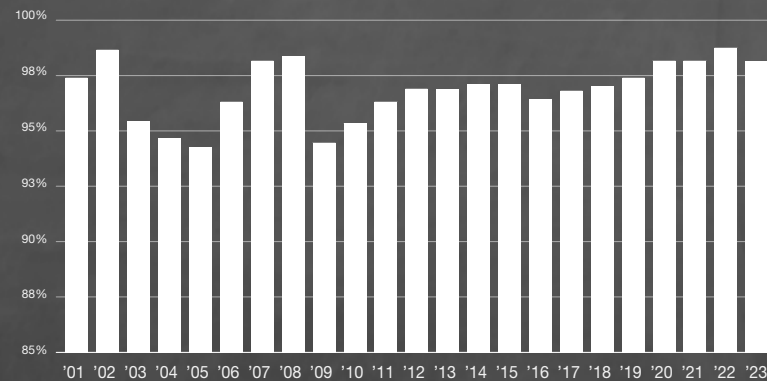
HIGH QUALITY PORTFOLIO

100% KLANTGERICHTE AANPAK

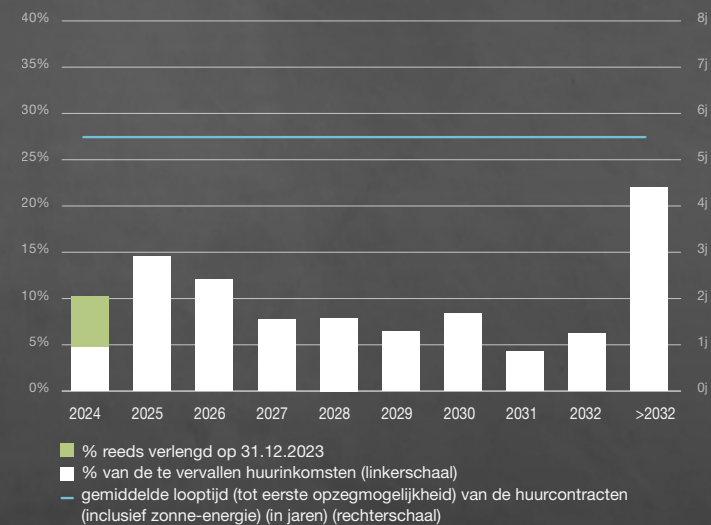
“

De commerciële strategie van WDP, die erop geënt is langetermijnrelaties met zijn klanten uit te bouwen, resulteert in een aanhoudend hoge bezettingsgraad en een gemiddeld retentiepercentage van 97% gedurende de voorbije vijf jaren.

Historische bezettingsgraad van de WDP-portefeuille



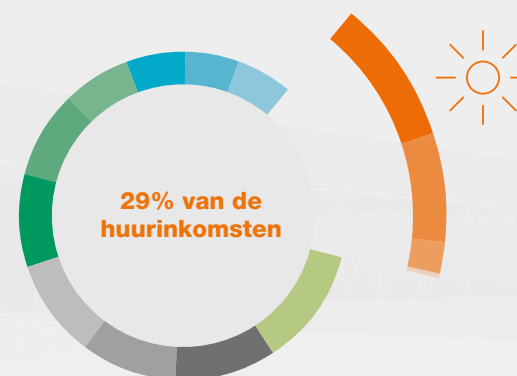
Vervaldagen van de huurinkomsten
(tot eerste opzegmogelijkheid)



TOP 10 HUURDEURS

“

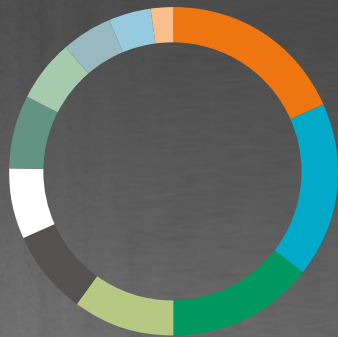
WDP beschikt over een gediversifieerde klantenbasis met voornamelijk grote (inter-)nationale bedrijven. De tien belangrijkste klanten (exclusief de inkomsten van de zonnepanelen) huren samen 29% van het totale vastgoed en maken elk gebruik van meerdere WDP-locaties al dan niet in meerdere landen.



4,2% Kuehne + Nagel
3,6% Profi
3,4% Ahold Delhaize
3,4% DISTRILOG GROUP
3,3% Ceva Logistics
3,1% Greenyard
2,4% Carrefour
2,1% LIDL
1,9% Greenery
1,9% Pirelli

6,5% Solar Panels
3,2% België
2,4% Nederland
0,8% Roemenië
0,1% Luxemburg

HUURINKOMSTEN PER CATEGORIE VAN DE EINDGEBRUIKER



18% Industrial

17% Retail (Food)

14% FMCG

10% Retail (Non-food)

8% Food, fruit & vegetables

7% Automotive

7% Other

6% Healthcare

5% Post & parcel delivery

4% Wholesale

2% Technology, media & telecom

“

Het aandeel e-commerce in de portefeuille van WDP (16%) stemt overeen met de penetratiegraad van e-commerce in de landen waarin WDP actief is.



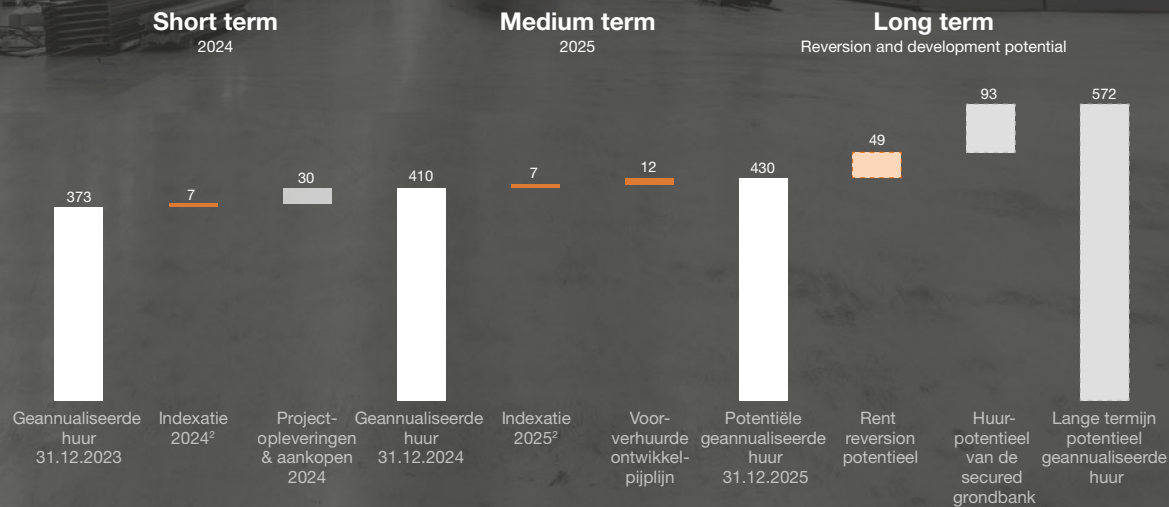
62%
Eindgebruiker

38%
3PL

“

Onze warehouses bieden onderdak aan een ruim palet aan klantensectoren. Daarnaast is er ook een gezonde mix aan eindgebruikers en logistieke dienstverleners.

STERK POTENTIEEL VIA ORGANISCHE EN EXTERNE GROEI¹



¹ De informatie in deze grafiek is niet bedoeld als winstvoorspelling of als leidraad van welke aard dan ook en mag daarom niet als zodanig worden gelezen en is dus uitsluitend bedoeld voor illustratieve doeleinden. Het geeft de impact op de korte en middellange termijn weer van indexering op basis van economische voorspellingen en de impact van de toegezegde ontwikkelingspijplijn, en het theoretische potentieel van rent reversion en huur van bebouwbare oppervlakte van niet-geïdentificeerde projecten op de groundbank.

² Assumptie gebaseerd op de 5-jarige inflatieswap van 2% per eind 2023.

100 %
CPI-gekoppelde
huurovereenkomsten

+49 mio € / **+13 %**
Reversionary
potential

550.000 m² GLA
Projecten in uitvoering

“

De aanhoudende structurele positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedmarkt, bieden mogelijkheden om onze klanten verder te helpen met de uitbouw van kritieke infrastructuur. WDP ziet hiervoor potentieel zowel binnen de bestaande portefeuille als door investeringen in duurzame ontwikkelingen.

HIGH QUALITY PORTFOLIO

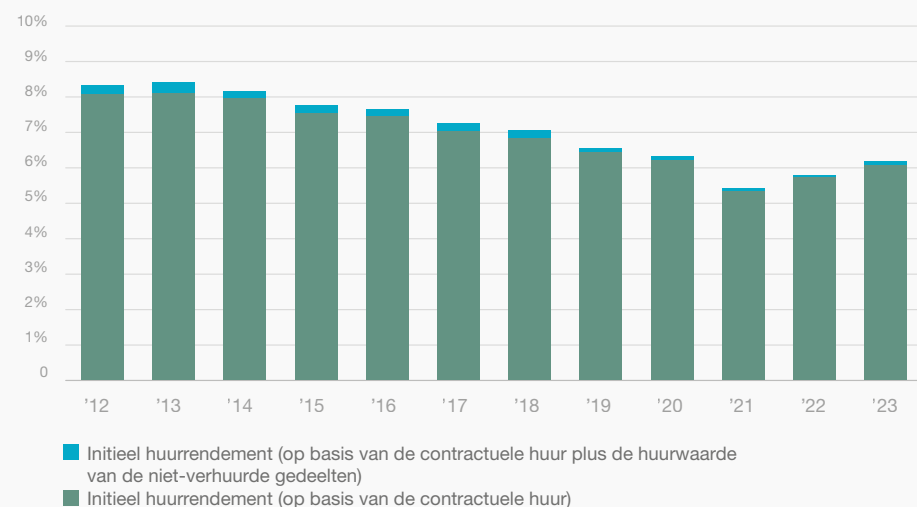
Fair value¹

(in miljoen euro)

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Bestaande gebouwen	2.180,6	2.745,1	163,0	75,9	92,6	994,6	6.251,9
Projecten in uitvoering	36,9	51,6	3,1	0,0	2,3	61,7	155,5
Grondreserve	24,4	51,0	0,3	0,0	0,0	113,4	189,0
Activa bestemd voor verkoop	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2
Totaal	2.242,1	2.847,7	166,4	75,9	94,9	1.169,7	6.596,7

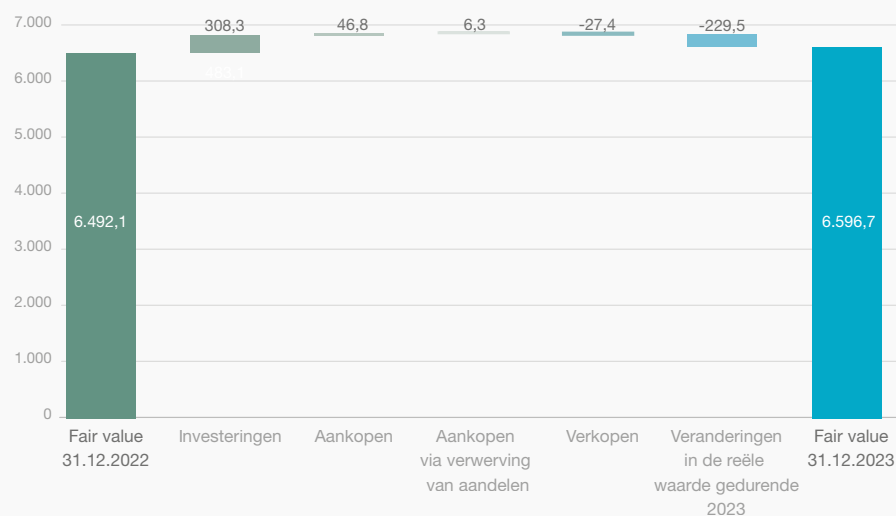
1 De fair value waaraan de vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd, bestaat uit de investeringswaarde verminderd met de transactiekosten. De theoretische lokale transactiekosten die worden afgetrokken van de investeringswaarde zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 10,4%, Frankrijk: 6,9%, Luxemburg: 7,0%, Duitsland: 7,8% en Roemenië: 1,5%.

Historisch brutohuurrendement van de WDP-portefeuille



Mutatie van de vastgoedportefeuille gedurende 2023

(in miljoen euro)



HIGH QUALITY PORTFOLIO

108

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	100	112	7	2	5	70	296
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.354.058	2.833.817	192.500	60.590	70.682	1.583.554	7.095.200
Grond (in m ²)	4.593.200	4.953.181	439.027	105.776	116.797	6.951.327	17.159.308
Fair value (in miljoen euro)	2.242	2.848	166	76	95	1.170	6.597
% van de totale fair value	34%	43%	3%	1%	1%	18%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	-3,1%	-4,2%	-7,8%	-3,4%	0,0%	-2,1%	-3,5%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,7%	0,2%	1,9%	0,0%	1,3%	2,8%	1,5%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervalddag (in j) ²	5,0	5,1	2,8	5,3	6,6	6,3	5,3
WDP brutohuurrendement ³	5,4%	6,1%	5,0%	4,8%	5,5%	7,8%	6,1%
Effect leegstand	-0,2%	0,0%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,3%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,8%	5,1%	4,5%	4,3%	4,8%	7,3%	5,3%

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).

Bestemming op 31 december 2023

	Bebouwde oppervlakte (in m ²)	Geschatte huurwaarde (in miljoen euro)	Geschatte gemiddelde huurwaarde per m ² (in euro)	% van de totale huurwaarde
Magazijnen	6.303.499	361,5	57,3	86%
Kantoren bij magazijnen	465.511	48,3	103,7	12%
Diverse bestemmingen	326.190	9,9	30,3	2%
Totaal	7.095.200	419,6	59,1	100%

VOORUITZICHTEN

De hieronder beschreven vooruitzichten bevatten de verwachtingen voor het boekjaar 2024, met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst en de geconsolideerde balans van WDP. Deze werden opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van de boekjaren 2023 en 2022 en die in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van WDP conform IFRS¹.

Deze vooruitzichten werden opgemaakt op basis van de informatie beschikbaar op 31 december 2023. De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde balans en de EPRA-winst zijn voorspellingen waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door WDP, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van WDP en van de markt waarin WDP actief is, vormen geen verbintenis voor de onderneming. Door hun aard, impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen (zowel algemeen als specifiek) en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP niet rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Inflatie:** een gewogen gemiddeld inflatieniveau van 2,4%, gebaseerd op de economische consensusverwachtingen per 31 december 2023. In combinatie met de indexaties die in de loop van 2023 werden doorgevoerd, resulteert dit in een organische groei van 3% in 2024 op basis van de indexatieclausules in de huurcontracten.
- ◆ **Intrestvoeten:** een gemiddeld niveau van de Euribor-rentevoeten op één, drie en zes maand van respectievelijk 3,37%, 3,47% en 3,37%.
- ◆ **Financiële indekkingsinstrumenten:** gelet op hun volatiliteit, werd geen rekening gehouden met de variaties van de marktwaarden ervan. Deze variaties zijn niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.
- ◆ **Elektriciteitsprijzen:** voor de opbrengsten van zonne-energie wordt als basis gewerkt met een energieprijz van 93 euro per MWh, gebaseerd op de 1 jaar termijnmarkt voor elektriciteit per einde 2023.
- ◆ **Waardering vastgoedportefeuille en zonnepanelen:** er worden geen voorspellingen

gedaan voor wat betreft de variaties in de reële waarde van de vastgoedportefeuille en de zonnepanelen. Dit zou immers onbetrouwbaar zijn en onderhevig aan een veelheid van externe factoren waarop de onderneming geen invloed heeft. Deze variaties zijn eveneens niet relevant voor de vooruitzichten in verband met de EPRA-winst.

- ◆ **Externe events:** er wordt van uitgegaan dat er zich geen materiële wijzigingen voordoen in het (geo)politieke en/of economische klimaat die een materiële invloed zouden kunnen hebben op de Groep.
- ◆ **Regulatoir en fiscaal kader:** er wordt van uitgegaan dat zich geen materiële wijzigingen voordoen in de fiscale wetgeving of regulatoire vereisten die een invloed zouden hebben op de resultaten van de Groep of de door haar gehanteerde boekhoudkundige methoden.
- ◆ **Risico's:** de vooruitzichten kunnen beïnvloed worden, onder andere door markt-, operationele, financiële en reglementaire risico's zoals beschreven in hoofdstuk 9. *Risicofactoren*.

Hypothesen met betrekking tot elementen die WDP rechtstreeks kan beïnvloeden

- ◆ **Nettohuurresultaat:** de stijging is hoofdzakelijk gedreven door externe groei en de organische groei via indexatie van de huurcontracten. Het netto-investeringsvolume van circa 340 miljoen euro gerealiseerd in 2023, zal tijdens het boekjaar 2024 groten-deels bijdragen tot het resultaat. Daarnaast zijn er, zoals aangekondigd, verschillende voorverhuurde nieuwbouwprojecten in uitvoering met graduele oplevering in 2024². Wat betreft de organische groei wordt rekening gehouden met de indexatie van de huurcontracten (zie supra). In 2024 komt 10% van de contracten op de eerstvolgende vervaldag, waarvan op het ogenblik van de publicatie van de resultaten 2023 reeds 55% kon worden verlengd en waarvan bijgevolg de actuele huur gekend is. Voor wat betreft de resterende 45%, wordt rekening gehouden met huurverlengingen en/of -vernieuwingen na een eventuele leegstandsperiode. WDP gaat uit van een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% voor 2024 en een stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- ◆ **Opbrengsten van zonne-energie:** worden geraamd op circa 24 miljoen euro, ondanks een hogere capaciteit is het de verwachting dat de opbrengsten van zonne-energie stabiel blijven ten opzichte van 2023. De inkomsten worden namelijk getemperd door lagere elektriciteitsprijzen.

¹ Voor het verslag van de commissaris over de prognose van de EPRA winst verwijzen we naar hoofdstuk 12. *Bijlagen* – Externe verificatie.

² Voor een overzicht van de projecten in uitvoering zie hoofdstuk 4. *Performance en trends*.

VOORUITZICHTEN

- ◆ **Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten:** deze post omvat het netto-effect van de vastgoedbelastingen, de beheersvergoeding van het onroerend goed die WDP aanrekent alsook enkele niet-recurrente vergoedingen.
- ◆ **Vastgoedkosten:** deze omvatten vooral de nettokosten (dus na eventuele doorrekeningen) voor onderhoud en herstellingen, verzekeringscontracten en commissielonen. Zij werden voor 2024 geraamd op basis van de huidige portefeuille, de verwachte investeringen en de evolutie van de cijfers van vorige boekjaren.
- ◆ **Algemene kosten:** deze kosten evolueren onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille, waarbij het operationele platform verder wordt uitgebouwd op kosten-efficiënte wijze, met name met behoud van de hoge operationele marge van boven de 90%. Deze kosten omvatten de werkingskosten van WDP, hoofdzakelijk salarissen, huur van de kantoren, vergoedingen aan externe adviseurs en kosten gerelateerd aan de beursnotering en externe communicatie.
- ◆ **Financieel resultaat:** er wordt uitgegaan van een evolutie van de financiële schulden in functie van het investeringsprogramma. Rekening houdende met de evolutie van de kortetermijnrentevoeten en een indekkingsgraad van 119% op basis van de situatie per 31 december 2023, wordt voor 2024 uitgegaan van een gemiddelde kost van de schulden van 1,8%. Er werd ervan uitgegaan dat geen leningen vervroegd worden terugbetaald, noch dat er lopende IRS-contracten vervroegd zullen worden verbroken. De totale financiële kosten werden vervolgens verminderd met gekapitaliseerde intresten die worden opgenomen bij de investeringskost van de bestaande projectontwikkelingen aan een rente equivalent aan de ingeschatte incrementele financieringskost (namelijk geschat op 4,5% tegenover 2,0% in 2023). Dit is consistent met de werkelijke kost die WDP oploopt en waarop ook de projectbudgetten en -rendementen worden gebaseerd. In de financiële lasten werd tevens de recurrente kost van de concessies verwerkt van 3,3 miljoen euro (voor de sites waarvoor WDP niet de naakte eigendom maar wel het vruchtgebruik aanhoudt).

- ◆ **Belastingen:** deze bevatten de jaarlijks verschuldigde vennootschapsbelasting en roerende voorheffing op dividenden, in functie van het fiscaal statuut van elke entiteit. Voor de activiteiten in Nederland, betreft 2024 het laatste jaar dat WDP het FBI-statuut zal kunnen toepassen. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de recente wetwijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025.
- ◆ **Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde vennootschappen:** dit resultaat omvat voornamelijk het resultaat van de joint ventures WDPort of Ghent Big Box en WDP Luxembourg, en de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena.

Prognose van de geconsolideerde resultaten

Op basis van de huidige vooruitzichten en bovenstaande hypothesen, verwacht WDP voor 2024 een EPRA-winst per aandeel van 1,47 euro (circa 325 miljoen euro), een stijging met 5% tegenover 1,40 euro in 2023 dit met inbegrip van een stijging in het gemiddeld aantal aandelen van 7%. Exclusief de eenmalige positieve impact van +0.05 euro per aandeel gerelateerd aan het FBI-statuut in 2023, betreft het een stijging met 9% tegenover 1,35 euro in 2023.

Op basis van de huidige winstverwachtingen heeft WDP de intentie om voor het boekjaar 2024 (betaalbaar in 2025) een brutodividend per aandeel uit te keren van 1,18 euro, eveneens een stijging van 5%.

Deze vooruitzichten voor 2024 zijn gebaseerd op de huidige kennis en situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden binnen de context van een volatiele macro-economische omgeving.

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde resultaten (analytisch schema)

in euro (x 1.000)	FY 2023 Actual	FY 2024 Budget
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	336.617	378.624
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	159	-
Opbrengsten van zonne-energie	24.056	23.774
Andere bedrijfsopbrengsten /-kosten	-3.430	-785
Vastgoedresultaat	357.402	401.612
Vastgoedkosten	-15.573	-16.736
Algemene kosten	-18.795	-23.009
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	323.034	361.867
Financieel resultaat	-41.398	-36.224
Belastingen op EPRA-winst	4.513	-6.531
Latente belastingen op EPRA-winst	-3.030	-2.084
Aandeel in het resultaat van associates en joint ventures	13.700	17.283
Minderheidsbelangen	-7.790	-8.956
EPRA-winst	289.028	325.354
Aantal aandelen (gewogen gemiddeld)	206.892.358	221.727.624
EPRA-winst (per aandeel)	1,40	1,47
Dividend (per aandeel)	1,12	1,18

Prognose van de geconsolideerde balans

Bij het opstellen van de geprojecteerde balans werd rekening gehouden met factoren die redelijkerwijze geraamd konden worden. De volgende assumpties werden hierbij in acht genomen:

- ◆ **Actief - vastgoedportefeuille:** er werd rekening gehouden met de investeringen zoals hierboven vermeld.
- ◆ **Actief - zonnepanelen:** waardering aan fair value, waarbij dezelfde assumpties worden gehanteerd als per 31 december 2023, behoudens het doorrollen van het waarderingsmodel met één jaar³.
- ◆ **Passief - eigen vermogen:** er werd rekening gehouden met de dividenduitkering over 2023 met de assumptie van 50% opname in aandelen onder de vorm van een keuzedividend en de EPRA-winstevoluitie gedurende het boekjaar 2024.
- ◆ **Passief - financiële schulden:** evolutie in functie van het verwachte investeringsvolume en het gedeelte dat naar verwachting zal worden gefinancierd via eigen vermogen (via de gereserveerde winsten en het keuzedividend). Hierbij wordt een loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – lager dan 40% per 31 december 2024 en een gemiddelde kost van de schulden van 1,8% voor 2024 verwacht. Per 31 december 2023 is het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn gevoelig versterkt en bedraagt circa 1,8 miljard euro⁴. Hiermee heeft WDP ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering (460 miljoen euro), de geplande energieprojecten (40 miljoen euro) en financieringen op vervalddag (320 miljoen euro) in 2024-25, 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.

3 Zie ook toelichting XIII. Andere materiële vaste activa.

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

VOORUITZICHTEN

Geconsolideerde balans

in euro (x 1.000)	31.12.2023 Actual	31.12.2024 Budget
Vaste activa	6.998.688	7.458.613
Vastgoedbeleggingen	6.439.464	6.851.681
Andere materiële vaste activa (incl. zonnepanelen)	166.037	196.017
Financiële vaste activa	86.476	86.476
Andere vaste activa	2.962	1.592
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	303.750	322.848
Vlottende activa	73.598	79.013
Activa bestemd voor verkoop	-	-
Kas en kasequivalenten	13.029	13.029
Andere vlottende activa	60.569	65.983
Totaal activa	7.072.286	7.537.625
Eigen vermogen	4.520.571	4.680.047
Eigen vermogen - aandeel Groep	4.442.924	4.594.308
Minderheidsbelangen	77.647	85.739
Verplichtingen	2.551.715	2.857.578
Langlopende verplichtingen	2.355.056	2.681.176
Langlopende financiële schulden	2.232.638	2.555.302
Andere langlopende verplichtingen	122.418	125.875
Kortlopende verplichtingen	196.659	176.402
Kortlopende financiële schulden	84.038	84.505
Andere kortlopende verplichtingen	112.621	91.897
Totaal passiva	7.072.286	7.537.625
Schuldgraad (proportioneel)	35,8%	37,9%
Loan-to-value (IFRS)	33,7%	36,0%

Sensitiviteit

De onderstaande tabel biedt een niet-exhaustief overzicht van externe en interne factoren die een invloed uitoefenen op de belangrijkste parameters van de onderneming, namelijk de EPRA-winst, de schuldgraad en het eigen vermogen.

Sensitiviteitsanalyse op basis van de geconsolideerde cijfers per 31 december 2023

	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ Inflatie (in %)	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-7,5	-3,8	0,0	3,8	7,5
Δ Bezettingsgraad (in %)	-1,0%	-0,5%	0,0%	0,5%	1,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-3,8	-1,9	0,0	1,9	3,8
Δ Euribor (in %)	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,0%	2,0%
Δ EPRA-winst (in miljoen euro)	-3,8	-1,9	0,0	1,9	3,8
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Schuldgraad (in %)	1,7%	0,9%	0,0	-0,8%	-1,6%
Δ Investerings (in miljoen euro)	-100	-50	0	50	100
Δ Schuldgraad (in %)	-0,9%	-0,5%	0,0	0,4%	0,9%
Δ Reële waarde van vastgoedbeleggingen (in %)	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ Reële waarde van de vastgoedbeleggingen en eigen vermogen (in miljoen euro)	-329,8	-164,9	0,0	164,9	329,8
Δ Intrestvoeten (in %)	-2,0%	-1,0%	0,0%	1,00%	2,00%
Δ Reële waarde van de indekkingsinstrumenten en eigen vermogen (in miljoen euro)	-144,1	-69,7	0,0	65,4	126,9

VOORUITZICHTEN

Introductie nieuw groeiplan 2024-27

Met een EPRA-winstverwachting voor 2024 van 1,47 euro per aandeel, is de beoogde doelstelling binnen het groeiplan 2022-25 voor 2025 van 1,50 euro één jaar vroeger binnen bereik, bovendien met inbegrip van een gevoelig verstevigde balans.

Gedreven door aanhoudend structureel positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedsector, en ondanks de onzekere macro-economische en geopolitieke context, ziet WDP verdere interne en externe groeimogelijkheden. Daarbij zal waardecreatie in de toekomst meer dan ooit afhangen van het combineren van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten, met een focus op rendabiliteit en performante realisatie.

Met #BLEND2027 lanceert WDP dan ook een nieuw vierjarig groeiplan. WDP ambieert een winstgroei die wordt gedragen door meerdere drivers, in de breedte van onze operations en geografische aanwezigheid: ontwikkelingen, acquisities, interne groei en energieoplossingen in onze bestaande kernmarkten en verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland. Bovendien hebben we onze financiële slagkracht weten te verhogen, in die mate dat WDP nu reeds over voldoende middelen beschikt ter financiering van dit plan, met inbegrip van de verwachte gereserveerde winsten en keuzedividend.

WDP ambieert een gemiddelde jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel met +6% tot 1,70 euro in 2027 (tegenover 2023)⁵ op basis van een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027)⁶. Op basis van deze targets wordt een dividend per aandeel voor 2027 van 1,36 euro op basis van een vergelijkbare stijging vooropgesteld.

Voor een gedetailleerde toelichting van het nieuwe groeiplan #BLEND2027 wordt verwezen naar hoofdstuk 3. *Strategie en waardecreatie*.

⁵ Een onderliggende jaarlijkse stijging met +6%, ten opzichte een EPRA-winst per aandeel van 1,35 euro in 2023 (met name 1,40 euro gerapporteerd en aangepast voor de eenmalige opbrengst van +0,05 euro per aandeel gerelateerd aan het FBI-statuut).

⁶ Met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027. Inclusief cost to come voor de huidige projectontwikkelingspijplijn en aangekondigde aankopen van 500 miljoen euro en exclusief herwaarderings van de portefeuille. Het investeringsvolume omvat ook investeringen voor onderhoud/upgrading/renovatie van de portefeuille en energie- en duurzaamheidsinvesteringen.

#BLEND2027



Een multi-driver aanpak in meerdere (geografische) markten

BUILD | De aanhoudende structurele positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedmarkt.

LOAD | Investerings via een combinatie van duurzame ontwikkelingen.

EXTRACT | Meerwaardecreatie binnen de bestaande portefeuille.

NEUTRALIZE | Duurzaamheidsinvesteringen helpen mee aan de decarbonisatie van de supply chain.

DISCIPLINED | Blijvend strikte kapitaalallocatie en sterke financiële positie.

Assumpties en onderliggende hypothesen

- ◆ Aanhoudende structurele vraag naar logistiek vastgoed, met een tijdelijke conjuncturele terugval en een voorzichtige beslissingsstrategie bij de klant.
- ◆ Stabiele operationele metrics (hoge bezettingsgraad, lange looptijd van de huurcontracten en hoge klantenretentie).
- ◆ De afschaffing van het Nederlandse REIT-regime impliceert een jaarlijkse impact op de EPRA-winst per aandeel van -0,05 euro vanaf 2025.



08

CORPORATE
GOVERNANCE
VERKLARING

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Governance principes

Voor WDP staat van bij de oprichting eerlijk en correct zakendoen voorop, steeds op basis van onze kernwaarden. WDP streeft hierbij de hoogste standaarden na op vlak van corporate governance vanuit de overtuiging dat dit bijdraagt tot het langetermijnsucces van de Vennootschap en aan de bescherming van de belangen van alle stakeholders. De Raad van Bestuur waakt erover dat de hiertoe uitgewerkte corporate governance principes en processen te allen tijde geschikt zijn voor de Vennootschap en voldoen aan de geldende corporate governance reglementering of normen.

Het Corporate Governance Charter bevat volledige informatie over de regels inzake deugdelijk bestuur van toepassing binnen de vennootschap zoals onder meer de beginselen en processen van de bestuursstructuur, het beleid ter voorkoming van belangenconflicten, het remuneratiebeleid, de Dealing Code en het beleid inzake goed gedrag. Dit charter is samen met andere interne policies beschikbaar op onze website.

Regelgeving:

- ◆ Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- ◆ Corporate Governance Code 2020
- ◆ REIT-regelgeving
- ◆ EU accounting regulations
- ◆ IFRS
- ◆ EU marktmisbruikverordening
- ◆ EU Prospectusverordening
- ◆ Euronext Rulebook

Interne policies:

- ◆ Corporate Governance Charter
- ◆ Dealing Code
- ◆ Employee Code of Conduct
- ◆ Supplier Code of Conduct
- ◆ Remuneration Policy
- ◆ Anti-Bribery and corruption Policy
- ◆ Diversity Policy
- ◆ Ethics Code
- ◆ Grievance Management Procedure
- ◆ Corporate citizenship
- ◆ Enterprise Risk Management Policy

Governancestructuur WDP



Referentiecode | Corporate Governance Code 2020

Overeenkomstig artikel 3:6 §2 WvV en het Koninklijk Besluit van 12 mei 2019 houdende aanduiding van de na te leven code inzake deugdelijk bestuur door genoteerde vennootschappen, past WDP de Belgische Corporate Governance Code 2020 (Code 2020) toe, rekening houdend met de bijzonderheden verbonden aan de GVV-wetgeving. De Code 2020 is beschikbaar op de website www.corporategovernancecommittee.be.

De Code 2020 hanteert het pas toe of leg uit-principe (comply or explain), waarbij afwijkingen van de aanbevelingen moeten worden verantwoord. Op datum van dit jaarverslag leeft WDP de bepalingen van de Code 2020 na, behoudens voor wat betreft de volgende principes:

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

116

Principes 3.19 tot en met 3.21 van de Code 2020 handelen over de aanstelling van een secretaris binnen de Vennootschap.

EXPLAIN | Gegeven de vrij beperkte omvang van de Raad van Bestuur en met het oog op een zo efficiënt mogelijke aanwending van krachten binnen de Vennootschap, heeft de Raad van Bestuur er vooralsnog voor gekozen om de functie van secretaris niet aan één specifieke persoon toe te wijzen. De functie van de secretaris wordt in WDP uitgevoerd door enerzijds de CFO, die tevens aanwezig is bij de Raden van Bestuur, en de General Counsel die de benodigde vaardigheden en kennis hebben inzake bestuursaangelegenheden:

- ◆ het ondersteunen van de Raad van Bestuur en zijn comités in alle bestuursaangelegenheden;
- ◆ het voorbereiden van het Corporate Governance Charter en de Corporate Governance Verklaring;
- ◆ het zorgen voor een goede informatiedoorstroming binnen de Raad van Bestuur en zijn comités en tussen het uitvoerend management en de niet-uitvoerende bestuurders;
- ◆ het accuraat opnemen van de essentie van de besprekingen en de besluiten in de raadsvergaderingen in de notulen; en
- ◆ het faciliteren van initiële vorming en het ondersteunen van professionele ontwikkeling waar nodig.

Elke bestuurder kan individueel contact opnemen met de CFO of de General Counsel.

Principe 7.6 van de Code 2020 stelt dat de niet-uitvoerende bestuurders een deel van hun remuneratie in de vorm van aandelen van de Vennootschap dienen te ontvangen.

EXPLAIN | WDP wijkt af van dit principe en kent geen vergoeding in aandelen toe aan de niet-uitvoerende bestuurders. Rekening houdend met de huidige bedragen van de bezoldiging alsook met het onafhankelijke karakter van de niet-uitvoerende bestuurders, is WDP de mening toegedaan dat het toekennen van (een deel van) de bezoldiging in aandelen niet per se zou bijdragen aan de doelstelling van de Code 2020 om dergelijke bestuurders te laten handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op langetermijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huur-opbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch groeiplan.

Een overzicht van de totale vergoeding voor de niet-uitvoerende bestuurders is opgenomen in het remuneratieverslag in deze Corporate Governance Verklaring.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

117

Principe 7.9 van de Code 2020 stelt dat de Raad van Bestuur een minimumdrempel van aandelen moet bepalen die aangehouden moet worden door de leden van het Managementcomité.

EXPLAIN | WDP wijkt af van dit principe en bepaalt geen expliciete minimumdrempel voor het aanhouden van aandelen van WDP door de leden van het Managementcomité. WDP streeft als GVV/REIT naar een robuuste winst en dividend per aandeel, in lijn met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. Van bij zijn beursnotering in 1999 legt WDP de klemtoon op het creëren van stabiele cashflows op lange termijn die, in combinatie met de hoge uitkeringsplicht als GVV, WDP tot een volwaardig, rendabel en liquide alternatief maakt voor directe investeringen in vastgoed op basis van huuropbrengsten. Dit is de basis van zijn strategie, zoals bepaald door de Raad van Bestuur, die ook duidelijk weerspiegeld wordt in zijn strategisch groeiplan. Het is deze strategie die operationeel uitgerold dient te worden door de leden van het Managementcomité. WDP is dan ook van mening dat via het remuneratiebeleid een duidelijke link wordt gelegd met het creëren van stabiele langetermijn cashflows en dat het de leden van het Managementcomité reeds doet handelen met het perspectief van een langetermijn aandeelhouder. WDP moedigt de leden van het Managementcomité wel aan om een aandelenparticipatie op te bouwen en aan te houden in WDP. Verschillende leden van het Managementcomité hebben intussen een dergelijke aandelenparticipatie opgebouwd.

In het remuneratieverslag van deze Corporate Governance Verklaring wordt een overzicht gegeven van het aantal aandelen dat elk lid van het Managementcomité zelf in portefeuille heeft. Dit betreft dus een eigen opgebouwde participatie in de Vennootschap.

Raad van Bestuur

Monistisch bestuur

Met ingang van 1 oktober 2019, na de omzetting van WDP van een commanditaire vennootschap op aandelen met een statutaire zaakvoerder in een naamloze vennootschap met een monistisch bestuur (one-tier governancestructuur), werden de bestuurders voor het eerst benoemd in WDP NV, juridisch een andere entiteit.

Bij deze benoeming werd echter rekening gehouden met de mandaten van de bestuurders in de Raad van Bestuur van de vroegere zaakvoerder in die zin dat:

- ◆ ze benoemd zijn voor de resterende periode van hun mandaat bij de vroegere zaakvoerder; en
- ◆ er voor het bepalen van hun statuut als onafhankelijk bestuurder (artikel 7:87 WvV) ook rekening wordt gehouden met de mandaten die zij als onafhankelijk en/of niet-uitvoerend bestuurder uitoefenden bij de vroegere zaakvoerder.

De Raad van Bestuur zal minstens eenmaal om de drie jaar de door haar gekozen governancestructuur evalueren om na te gaan of deze nog geschikt is, en zo niet, stelt zij een nieuwe governancestructuur voor aan de Algemene Vergadering. Een laatste evaluatie van de governancestructuur door de Raad van Bestuur gebeurde in december 2022 waarbij besloten werd dat de keuze voor een monistisch bestuur ook op heden de aangewezen governancestructuur is voor WDP.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

118

Samenstelling

Principes

De statuten van WDP bepalen dat de Vennootschap moet bestuurd worden door een Raad van Bestuur bestaande uit minstens drie bestuurders, die voor hoogstens vier jaar worden benoemd door de Algemene Vergadering. De Raad van Bestuur bestaat in meerderheid uit niet-uitvoerende bestuurders en heeft tevens een passend aantal onafhankelijke bestuurders. De statuten bepalen, overeenkomstig de Code 2020, dat ten minste drie bestuurders de status hebben van onafhankelijk bestuurder overeenkomstig de criteria beschreven in de Code 2020 en het CG-Charter. WDP streeft er bovendien naar dat de Raad van Bestuur in meerderheid bestaat uit onafhankelijke bestuurders.

De Raad van Bestuur is zo samengesteld dat WDP conform zijn statuut en toegelaten activiteiten (zoals beschreven in artikel 4 van de GVV-Wet) kan worden bestuurd.

De leden van de Raad van Bestuur moeten voldoen aan de door de toepasselijke regelgeving op de GVV gestelde vereisten, waaronder een samenstelling uit uitsluitend natuurlijke personen die voldoen aan de vereisten van artikelen 14 en 15 van de GVV-Wet (fit and proper-test van de bestuurders).

De Raad van Bestuur dient in haar geheel zo samengesteld te zijn dat de combinatie van ervaring, kennis en competentie van haar individuele leden de Raad van Bestuur in staat stelt haar rol zo goed mogelijk te vervullen. In haar geheel dient de Raad van Bestuur in ieder geval volgende kenmerken te bezitten:

- evenwichtige samenstelling van kennis, competentie en ervaring, vertrekkende van de vereisten van het efficiënt zakendoen in de markten waar de Vennootschap actief is;
- zijn samenstelling moet ervoor zorgen dat hij te allen tijde functioneert als een wendbaar en werkbaar orgaan, gedreven door een entrepreneurial spirit;
- bij beslissingen omtrent zijn samenstelling streeft de Raad van Bestuur eveneens naar diversiteit (zowel op vlak van gender, leeftijd en nationaliteit) alsook naar het zo beperkt mogelijk houden van (al dan niet toekomstige) belangenconflicten tussen de leden en WDP Groep (zowel op wettelijk, zakelijk, economisch, ethisch vlak).

Het Corporate Governance Charter bepaalt eveneens de specifieke kwalitatieve vereisten die de individuele leden in zich dienen te dragen, waaronder een onafhankelijke en ondernemende persoonlijkheid, een onbesproken reputatie en een correcte business ethiek.

Verder dienen ook volgende principes in acht genomen te worden:

- conformiteit met de vereisten inzake diversiteit (artikel 3:6 WVV);
- conformiteit met de specifieke vereisten inzake genderdiversiteit (artikel 7:86 WVV);
- inachtneming van de leeftijdsgrens die is vastgelegd op 70 jaar, in die zin dat het mandaat van een bestuurder afloopt bij de afsluiting van de jaarvergadering in het jaar waarin hij 70 jaar wordt, tenzij de Raad van Bestuur op voordracht van het Benoemingscomité hierover anders beslist;
- voor de niet-uitvoerende bestuurders: maximaal 5 bestuursmandaten in beursgenoteerde vennootschappen bekleden, behoudens toestemming door de Raad van Bestuur (mits toepassing van het comply or explain-principe).

Bindend voordrachtrecht

De statuten van WDP voorzien in een bindend voordrachtrecht voor elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de Vennootschap aanhoudt en dit onder specifieke voorwaarden zoals beschreven in artikel 15 van de statuten van WDP. In toepassing van dit bindend voordrachtrecht werd Tony De Pauw door de Buitengewone Algemene Vergadering van WDP van 11 september 2019 benoemd tot bestuurder van WDP met ingang van 1 oktober 2019 en dit op voordracht van de huidige Referentie-aandeelhouder van de Vennootschap, de maatschap RTKA. Tony De Pauw werd op 26 april 2023 door de Algemene Vergadering van WDP in diezelfde hoedanigheid herbenoemd en is dus op datum van dit jaarverslag de enige bestuurder die benoemd werd op basis van dit bindend voordrachtrecht.

Samenstelling van de Raad van Bestuur op datum van 31 december 2023

- De Raad van Bestuur telt 6 bestuurders (natuurlijke personen):
- 2 uitvoerende bestuurders, waarvan 1 op voordracht van de Referentieaandeelhouder (maatschap RTKA), met name Tony De Pauw; en
 - 4 niet-uitvoerende en onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 7:87 §1 WvV.

Naam	Hoedanigheid	Onafhankelijk	Eerste benoeming ¹	Einde mandaat	Aantal jaren	Aanwezigheden Raad van Bestuur 2023
Rik Vandenbergh	Niet-uitvoerend bestuurder	X	April 2019	April 2027	5	24/24
Anne Leclercq	Niet-uitvoerend bestuurder	X	April 2015	April 2026	9	24/24
Cynthia van Hulle	Niet-uitvoerend bestuurder	X	Februari 2015	April 2026	9	23/24
Jürgen Ingels	Niet-uitvoerend bestuurder	X	April 2018	April 2026	6	24/24
Tony De Pauw	Uitvoerend bestuurder		Mei 1999	April 2027	25	18/24 ²
Joost Uwents	Uitvoerend bestuurder		April 2002	April 2026	22	24/24
Gemiddelde duurtijd van de mandaten					13	

1 Datum van eerste benoeming binnen WDP Comm.VA. Elk van de bestuurders werd voor het eerst benoemd in WDP NV in oktober 2019.

2 Tony De Pauw heeft 6 van de 24 vergaderingen van de Raad van Bestuur niet bijgewoond vanwege naleving van regelgeving met betrekking tot het voorkomen van belangenconflicten. De bestuurders van WDP houden zich aan alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten en leven hierbij het preventiebeleid van WDP inzake belangenconflicten na. Voor gedetailleerde informatie over dit onderwerp, zie "Voorkoming van belangenconflicten" op pagina 144.

Benoeming bestuurder op de Algemene Vergadering van 24 april 2024

De Raad van Bestuur draagt – op advies van het Benoemingscomité – de heer Patrick O voor als onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder in de zin van artikel 7:87 WvV. In geval van goedkeuring loopt zijn mandaat tot 26 april 2028. Patrick O is industrieel ingenieur van opleiding.

Patrick O startte zijn carrière bij verwarmingsproducent Saprage en bekleedde vervolgens diverse functies bij Viessmann (eveneens een verwarmingsbedrijf), waaronder CEO Benelux en een internationale groepsfunctie. Momenteel is hij verantwoordelijk voor de public affairs bij ATTB, de associatie voor Thermische technieken in België. Hij zetelt tevens in de adviesraad van zonnepanelenspecialist Harol en het externe adviescomité van ING. Vanuit zijn passie voor energie en verwarming bouwde hij een gedegen kennis

uit van energietransitie, elektrificatie en investeringen in duurzaamheid. Deze brede ervaringen dragen bij aan de diversificatie qua kennis binnen de Raad van Bestuur. Gezien WDP's ambities inzake energie-oplossingen en -infrastructuur – een belangrijke driver binnen het groeiplan 2024-27 – is zijn expertise en ervaring in deze bovendien van belangrijke waarde. Bovendien is zijn internationale werkervaring, met name zijn affiniteit met de Duitse markt waar WDP sterk op wil inzetten, een waardevolle aanvulling op de expertise van de Raad van Bestuur. De hands-on mentaliteit, de praktische ervaring en gedegen kennis van Patrick O zullen van grote toegevoegde waarde zijn voor WDP en zullen helpen om de vooropgestelde doelstellingen met succes te realiseren.

De kandidaat-bestuurder wordt door de Raad van Bestuur voorgedragen en ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering van WDP. Zijn aanstelling zal vooraf ter goedkeuring voorgelegd worden aan de FSMA.

Raad van bestuur

Van links naar rechts

Tony De Pauw

Geboren in 1954

Anne Leclercq

Geboren in 1956

Jürgen Ingels

Geboren in 1971

Joost Uwents

Geboren in 1969

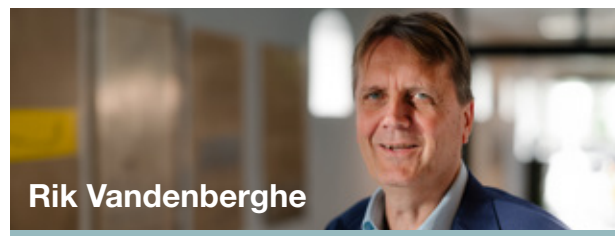
Cynthia Van Hulle

Geboren in 1956

Rik Vandenberghe

Geboren in 1961

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Rik Vandenberghe**

is sinds april 2019 onafhankelijk niet-uitvoerend voorzitter van de Raad van Bestuur van WDP. Hij is houder van een diploma handelsingenieur aan de KU Leuven.

Hij was in de periode van 2017-2021 CEO van Besix Group, een toonaangevend, multidisciplinair bouw- en vastgoedbedrijf dat actief is in vijftientig landen, verspreid over vijf continenten waar hij mee in stond voor de versterking van het multidisciplinaire aanbod van Besix Group. Rik Vandenberghe startte zijn carrière in de banksector en was dertig jaar actief bij ING, waar hij via tal van leidinggevende functies en als CEO van ING Luxemburg en ING België, nauw samenwerkte met belangrijke actoren binnen de vastgoedmarkt en een ruime internationale ervaring opbouwde. Zo gaf hij bij ING België leiding aan de afdeling Real Estate & Development Financing (1991-97), een afdeling die bovendien tot 2007 onder zijn bredere bevoegdheden viel. Hij maakte als CEO tevens deel uit van het Risk Comité van ING Luxemburg (2007-13) en van het Market Risk Comité van ING België (2013-17). Zijn ervaring als voorzitter van onder meer Febelfin en dochterbedrijven binnen Besix Group en ING, zijn vastgoed-, financiële en beurskennis, zijn entrepreneurial spirit, alsook zijn oog voor innovatie, ondersteunen het management van WDP en de verdere groei van het bedrijf.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

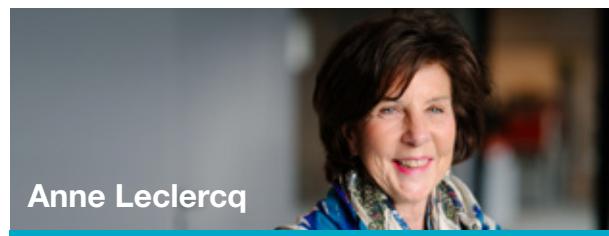
Beursgenoteerde bedrijven

– Niet-beursgenoteerde bedrijven
T.P.F.
New Vision
Next Day Capital Holding
Next Day Asset Management (voorzitter)
Next Day Investment Management (voorzitter)
Orientalis Nex Day Smart Living (voorzitter)
High Five Next Day Smart Living (voorzitter)

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

ING Bank België
ING Luxemburg
Entreprises Jacques Delens
Établissements Jean Wust
Franki Foundations Belgium
LUX T.P.
Olympiades Brussels Hotel
Socogetra
Verschillende vennootschappen binnen de groep BESIX
Olympic Invest
Vanhout
Compagnie Belge de Bâtiment (voorzitter)
Six Construct
Watpac
Van den Berg
Les News 24
Besix Group

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
10.491

**Anne Leclercq**

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2015. Zij studeerde rechten aan de KU Leuven en behaalde een diploma aan de Kellogg School of Management en een MBA aan de Vlerick Business School. Aan de University of Cambridge Institute for Sustainability Leadership volgde ze in 2020 de opleiding Business Sustainability Management.

Van 1980 tot 1998 was ze werkzaam bij verschillende banken als Directeur Trésorerie, verantwoordelijk voor de Trésorerie en Trading Books en de investeringsportefeuille. Ze was er tevens lid van het ALM Comité (asset and liability management). In de periode van 1998 tot 2019 was ze verbonden aan het Belgische Agentschap van de Schuld en dit sinds 2008 als Director Treasury and Capital Markets. In die hoedanigheid was ze verantwoordelijk voor het bepalen van het financieringsbeleid van de Belgische Staatsschuld en de organisatie van secundaire markten. Ze was lid van het Strategisch Comité, dat de strategie en het risicobeheer m.b.t. de financiering van de Staatsschuld bepaalt, en was als Director Treasury and Capital Markets voorzitter van het Marktcomité, verantwoordelijk voor de uitvoering van de financiering en een continue toetsing ervan aan het risicokader. Deze posities droegen bij tot het verwerven van een

ruime kennis en ervaring in enterprise risk management. Haar algemene managementervaring, haar kennis en expertise in de werking van de financiële markten en riskbased, efficiënt financieel beheer (debt capital markets), betekenen een belangrijke toegevoegde waarde in het financieerbeleid van WDP. Daarnaast heeft zij verschillende opdrachten uitgevoerd voor supranationale instellingen zoals het IMF, de Wereldbank en de OESO.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

Beursgenoteerde bedrijven

– Niet-beursgenoteerde bedrijven
BNP Paribas Fortis (voorzitter risk comité)
Fluxus Belgium
De Warande
AZ Sint-Maria-Ziekenhuis Halle

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

Argenta Bank- en Verzekeringsgroep
Argenta Assuranties
Argenta Spaarbank
KU Leuven (voorzitter auditcomité)
LRD (voorzitter auditcomité)
Plexus
UZ Leuven (voorzitter auditcomité)
Z.org Leuven (voorzitter auditcomité)

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
0

**Cynthia Van Hulle**

is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds februari 2015. Zij doceerde in de Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en is er hoogleraar aan de Faculteit Economie en Bedrijfswetenschappen. Zij heeft eerder ook onder andere gestudeerd aan de Yale University en aan de University of Chicago en gedoopt aan de Columbia University. Daarnaast bekleedde zij de Francqui-leerstoel aan de Universiteit Gent.

Corporate finance, herstructureren en governanceproblematiek zijn belangrijke expertisedomeinen in haar academisch werk. Zij kan bogen op een grondige kennis van boekhouding en audit. Haar uitgebreide expertise en ervaring vormen een waardevolle aanvulling voor WDP.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

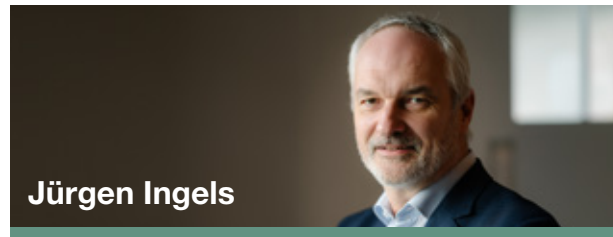
Beursgenoteerde bedrijven
Miko (voorzitter auditcomité)
Niet-beursgenoteerde bedrijven
Argen-Co
Argenta Bank- en Verzekeringsgroep
Argenta Assuranties
Argenta Spaarbank
Rega

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

ASL

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
0

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



is onafhankelijk niet-uitvoerend bestuurder sinds april 2018. Hij is houder van een Master in Politieke en Sociale Wetenschappen en een MBA aan de Universiteit Antwerpen.

Hij begon zijn carrière als beleggingsbeheerder bij Dexia Ventures, het durfkapitaalfonds van Dexia. Hij had zijn eerste grote doorbraak met Clear2Pay, een baanbrekend financieel technologiebedrijf. Vandaag is Jürgen managing partner bij SmartFin, een durfkapitaalfonds dat groeiende Europese technologiebedrijven financiert en ondersteunt. Hij is de motor achter verschillende start-ups en scale-ups, en twee belangrijke Belgische technologie-evenementen (SuperNova en The Big Score).

Zijn expertise inzake fintech, digitale vernieuwing en technologie in de bredere zin van het woord, dragen bij tot de groei van WDP en het future proof maken van WDP.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023
 Beursgenoteerde bedrijven
 Materialise
 Niet-beursgenoteerde bedrijven
 Smartfin
 Willemen Groep
 Ghelamco
 GS Pledge Co.
 Itineris
 Bright Analytics
 Projective
 Mensura
 Maria DB
 Startups.be / Scaleups.eu
 Akinon
 Deliverect
 Royal Antwerp Football Club
 Recharge.com

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

B_Hive Europe
 Trendminer
 The Glue
 NG Data Europe
 Newtec
 Silverfin
 Exellys
 Finsight Solutions
 Innovis
 Itiviti AB
 Unifiedpost Group
 Pay-Nxt
 Vavato
 NG Data

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
 25.714



is uitvoerend bestuurder en CEO sinds 1999 en vertegenwoordigt de Referentieaandeelhouder, namelijk de familie Jos De Pauw (via de familiale maatschapstructuur RTKA).

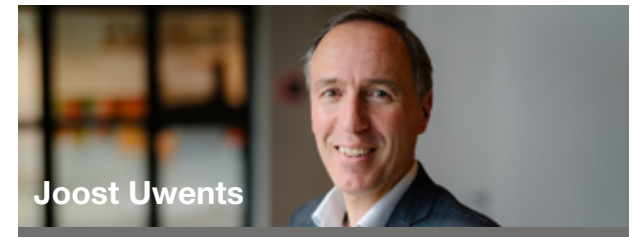
Zijn ruime ervaring en expertise met betrekking tot de investering in en het beheer van (logistiek) vastgoed en de sector in zijn geheel, gaan hand in hand met zijn entrepreneurship.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023
 Beursgenoteerde bedrijven
 –
 Niet-beursgenoteerde bedrijven
 RSC Anderlecht

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

Le Concert Olympique
 VBO (lid strategisch comité)

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
 101.147



is bestuurder sinds 2002 en uitvoerend bestuurder en CEO sinds 2010. Hij is handelsingenieur en houder van een MBA.

Vanuit zijn bancaire achtergrond heeft hij een sterke kennis betreffende vastgoed en financiering. Alvorens tot CEO aangesteld te zijn, was hij gedurende tien jaar CFO van WDP. Doorheen de jaren heeft hij een expertise opgebouwd in de logistieke en supply chain sector. Samen met zijn drive voor innovatie draagt deze expertise bij tot de uitbouw van WDP's duurzame strategie.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

Beursgenoteerde bedrijven
 Xior Student Housing
 Catena
 Niet-beursgenoteerde bedrijven
 nanoGrid
 Logistics in Wallonia
 EPRA (lid van de Advisory Board)
 VBO (lid strategisch comité)

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

Unifiedpost Group

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
 206.282

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

123

Rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van WDP is bevoegd om alle handelingen te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het voorwerp van de Vennootschap, met uitzondering van die handelingen waarvoor volgens de wet de Algemene Vergadering bevoegd is.

De Raad van Bestuur bepaalt de strategie en de kernwaarden van WDP, beslist over de investeringen en financieringsstrategie en waakt over de kwaliteit van het management. Hij stelt de financiële staten van WDP op, alsook het jaarverslag (incl. de Corporate Governance Verklaring en het remuneratieverslag) en roept de Algemene Vergaderingen van de Vennootschap bijeen. De Raad van Bestuur beslist over het gebruik van het toegestaan kapitaal. Verder is het de Raad van Bestuur die beslist over de structuur van het management van WDP en de bevoegdheden die individueel of collectief worden toevertrouwd aan de CEO's en/of de andere leden van het Managementcomité. Tot slot is de Raad van Bestuur het orgaan dat instaat voor het faciliteren van een effectieve dialoog met de aandeelhouders, onder meer via een transparante communicatie via de persberichten, het jaarverslag en andere kanalen.

De collegiaal optredende Raad van Bestuur vertegenwoordigt de Vennootschap in alle handelingen in en buiten rechte. De Vennootschap wordt in alle handelingen in en buiten rechte tevens geldig vertegenwoordigd door twee bestuurders samen optredend. De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan beide CEO's, die elk alleen kunnen optreden, in de zin van artikel 7:121 WvV. De Vennootschap kan tevens worden vertegenwoordigd door een bijzondere volmachthouder.

De werkingregels van de Raad van Bestuur zijn omstandig beschreven in het Corporate Governance Charter van WDP.

Activiteitenverslag van de Raad van Bestuur in 2023

De Raad van Bestuur heeft in 2023 24 vergaderingen gehouden om onder andere onderstaande punten te bespreken:

- ◆ operationele en financiële rapportering;
- ◆ communicatiebeleid;
- ◆ strategie en investeringsbeleid;
- ◆ financieringsbeleid;
- ◆ risicobeheerbeleid;
- ◆ samenstelling en evaluatie van de Raad van Bestuur;
- ◆ analyse en goedkeuring van het budget 2024;
- ◆ langetermijnstrategie en analyse en nieuw groeiplan Blend 2024-27;
- ◆ opvolging van de ESG Roadmap, inclusief de concrete targets van het WDP Climate Action Plan;
- ◆ analyse en goedkeuring van investerings-, desinvesterings- en ontwikkelingsdossiers;
- ◆ analyse en goedkeuring van enkele kredietovereenkomsten;
- ◆ interne audit, digitalisering en bedrijfsprocessen;
- ◆ analyse en goedkeuring van een delegation matrix;
- ◆ het analyseren, evalueren en nemen van bepaalde acties ter aanzien van specifieke risico's zoals het regulatoire risico rond het FBI-statuuut, cybersecurity, het algemeen macro-economisch klimaat;
- ◆ analyse en goedkeuring van het voorstel tot fusie van Sismo door WDP;
- ◆ analyse en goedkeuring van het voorstel tot het aangaan van een joint venture tussen WDP en Gosselin;
- ◆ opmaken van verslagen van de Raad van Bestuur met betrekking tot de inbreng in natura van een schuldvordering (in het kader van het keuzedividend);
- ◆ goedkeuren van de kapitaalverhoging via een accelerated bookbuild (ABB) binnen de machtiging toegestaan kapitaal;
- ◆ kapitaalverhogingen via inbreng in natura van onroerende goederen van Power Solutions binnen de machtiging toegestaan kapitaal;
- ◆ verwezenlijking van hiervoor vermelde transacties en vaststelling van de daaruit voortvloeiende kapitaalverhogingen binnen het toegestaan kapitaal; en
- ◆ opmaak en goedkeuring van het Universeel Registratiedocument 2022.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Evaluatie

De Raad van Bestuur evalueert minstens elke drie jaar zijn eigen prestaties, zijn interactie met (de leden van) het Managementcomité, zijn omvang, samenstelling en werking, alsook dat van zijn comités.

Het proces van evaluatie gebeurt onder de leiding van de voorzitter en wordt mee opgevolgd door het Benoemingscomité. Het heeft onder meer als doelstelling:

- het beoordelen van de werking van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité;
- het controleren of belangrijke kwesties adequaat worden voorbereid en besproken;
- het beoordelen van de effectieve inbreng van elke bestuurder aan de hand van zijn aanwezigheid op de vergaderingen van de Raad van Bestuur of het desbetreffende comité en zijn of haar constructieve betrokkenheid bij de besprekingen en het nemen van beslissingen. Bij deze evaluatie wordt een minimum individueel aanwezigheidspercentage van 75% gehanteerd, behoudens er een voldoende onderbouwde verklaring is voor een lagere aanwezigheidsgraad (bv. gezondheids- of familiale omstandigheden);
- het controleren of de werkelijke samenstelling van de Raad van Bestuur en de comités overeenkomt met wat wenselijk is.

De evaluatie verloopt via een formele procedure, al dan niet extern gefaciliteerd, in overeenstemming met een door de Raad van Bestuur goedgekeurde methodologie.

Enerzijds gebeurt de evaluatie van de bestuurders (als lid van de Raad van Bestuur en als lid van een comité) op permanente basis, met name door de collega's onderling. Wanneer iemand bedenkingen heeft bij de bijdrage van een bepaalde collega-bestuurder, kan hij dat als agendapunt naar voren brengen op de Raad van Bestuur of op het betrokken comité of dat bespreken met de voorzitter van de Raad van Bestuur. De voorzitter kan dan, naar eigen inzicht, de nodige stappen ondernemen.

Anderzijds worden alle bestuurders jaarlijks individueel, en desgevallend tussentijds, geëvalueerd door het Benoemingscomité met inachtneming van elementen zoals hun aanwezigheidspercentage voor de Raad van Bestuur en de desbetreffende comités, hun interventieniveau gedurende de vergaderingen, hun engagement, hun suggesties geuit

**Realisaties in 2023****Groeiplan WDP**

Doelstellingen groeiplan 2022-25 1 jaar eerder binnen bereik
Nieuw groeiplan #Blend2027 voorgesteld

Risk Management

Cybersecurity roadmap on track

Aanwezigheidspercentage

Raad van Bestuur 95%

buiten de vergaderingen, het aanbrengen van vernieuwende ideeën aangereikt door hun ervaring in andere raden of comités, hun constructieve betrokkenheid in besprekingen en besluitvorming en hun zin voor risico-identificatie en -beheersing. Het Benoemingscomité beoordeelt eveneens of de bijdrage van elke bestuurder is afgestemd op de veranderende omstandigheden.

De Raad van Bestuur handelt op basis van de resultaten van deze prestatie-evaluatie. In voorkomend geval houdt dit in dat er nieuwe leden ter benoeming worden voorgedragen, dat wordt voorgesteld om bestaande leden niet te herbenoemen of dat maatregelen worden genomen die nuttig worden geacht voor de doeltreffende werking van de Raad van Bestuur.

IN 2023 | Het Benoemingscomité kwam voor 2023 tot de gezamenlijke conclusie dat de huidige samenwerking tussen de bestuurders goed en pro-actief verloopt. Het comité is eveneens van oordeel dat de interactie tussen de Raad van Bestuur (via zijn voorzitter) en het Managementcomité (onder meer via haar CEO's en de CFO) zeer goed werkt en er een vlotte doorstroming van informatie is. De governancestructuur blijkt een solide basis. Net zoals de voorbije jaren is de Raad van Bestuur er in geslaagd om in functie van de wijzigende marktomstandigheden en opportuniteiten, op afstand dan wel fysiek, op regelmatige basis en indien nodig ad-hoc overleg te plegen.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Dit is te danken aan de coherente en leane governancestructuur van WDP en eveneens aan de grote mate van betrokkenheid en flexibiliteit van elke bestuurder. De Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Benoemingscomité, komt tot de conclusie dat elke bestuurder, op individuele basis zijn bestuurdersmandaat op een correcte en constructieve manier heeft ingevuld. Er is sprake van een grote betrokkenheid in de besprekingen en de besluitvorming waarbij voldoende zin voor risico-identificatie en -beheersing aan de dag werd gelegd. Bovendien vormen de bestuurders, door hun onderlinge complementariteit, een sterk collectief geheel.

Verklaringen

De Raad van Bestuur van WDP verklaart, op basis van de informatie waarover hij beschikt, dat:

- er geen enkele familiale band bestaat tussen de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – een veroordeling heeft opgelopen in verband met fraudemisdrijven;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – het voorwerp heeft uitgemaakt van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties van een wettelijke of toezichthoudende overheid (met inbegrip van een erkende beroepsorganisatie), of ooit door een rechtbank onbekwaam is verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap of om te handelen in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een vennootschap;
- geen enkele bestuurder en geen enkel lid van het Managementcomité – ten minste voor de voorbije vijf jaar – een leidinggevende functie heeft gehad als senior manager of als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een vennootschap, op het ogenblik van een faillissement, curatele of liquidatie; en
- met de bestuurders of de leden van het Managementcomité geen enkele management- of arbeidsovereenkomst werd afgesloten die voorziet in de betaling van een vertrekvergoeding bij het einde van de overeenkomst, met uitzondering van wat hierna vermeld wordt onder Remuneratieverslag.

Comités van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur heeft gespecialiseerde comités opgericht teneinde haar te adviseren met betrekking tot te nemen besluiten, te verzekeren dat bepaalde zaken voldoende zijn behandeld en, indien nodig, specifieke zaken onder de aandacht te brengen bij de Raad van Bestuur. De besluitvorming blijft echter de collegiale verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur heeft vier gespecialiseerde comités opgericht binnen WDP, elk met hun eigen intern reglement: het Auditcomité, het Benoemingscomité, het Remuneratiecomité en het ESG-comité. De samenstelling van deze comités beantwoordt, voor zover als vereist, aan de voorwaarden opgelegd door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en de Corporate Governance Code. De werkingsregels van elk comité zijn omstandig beschreven in het Corporate Governance Charter van WDP.

Raad van Bestuur en comités



	Raad van Bestuur	Audit-comité	Benoemings-comité	Remuneratie-comité	ESG-comité
Rik Vandenberghe	➤	◊	➤	◊	➤
Anne Leclercq	◊	◊	◊	◊	◊
Cynthia Van Hulle	◊	➤	◊	◊	◊
Jürgen Ingels	◊	◊	◊	➤	◊
Tony De Pauw	◊		◊		◊
Joost Uwents	◊		◊		◊
➤ Voorzitter	◊ Lid				

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Auditcomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
Aantal leden	5
4	Aanwezigheidspercentage
Gender	95%
Man 2	Aanwezigheden
Vrouw 2	Cynthia Van Hulle voorzitter* 4/5
	Anne Leclercq 5/5
	Rik Vandenberghe 5/5
Onafhankelijk	Jürgen Ingels 5/5
100%	

* Ten minste één lid van het Auditcomité dient te beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van boekhouding en audit en dient als onafhankelijk bestuurder te voldoen aan artikel 7:87 WvV. Op dit ogenblik voldoet Cynthia Van Hulle aan deze voorwaarden.

Rol en verantwoordelijkheden Auditcomité

Het Auditcomité ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's.

Activiteitenverslag van het Auditcomité in 2023

IN 2023 | heeft het Auditcomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- driemaandelijkse nazicht van de rekeningen, periodieke persberichten en financiële verslagen;
- analyse van de interne beheerprocedures en de onafhankelijke controlefuncties samen met de effectieve leiding (op basis van de interne audit door de externe interne auditor en de audit door de commissaris), tevens met het oog op de vereiste rapportering aan de FSMA;
- de belangrijkste risico's;
- opvolging van de wettelijke en normatieve evoluties.

Benoemingscomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
Aantal leden	2
6	Aanwezigheidspercentage
Gender	100%
Man 4	Aanwezigheden
Vrouw 2	Rik Vandenberghe voorzitter 2/2
	Anne Leclercq 2/2
	Cynthia Van Hulle 2/2
Onafhankelijk	Jürgen Ingels 2/2
67%	Joost Uwents 2/2
	Tony De Pauw 2/2

Rol en verantwoordelijkheden Benoemingscomité

Het Benoemingscomité heeft als taak om de Raad van Bestuur te adviseren over benoemingen van bestuurders, de CEO's en de andere leden van het Managementcomité (op voorstel van de CEO).

Activiteitenverslag van het Benoemingscomité in 2023

IN 2023 | heeft het Benoemingscomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- evaluatie van de samenstelling van de huidige Raad van Bestuur;
- jaarlijkse evaluatie van de leden van de Raad van Bestuur.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

127

Remuneratiecomité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
Aantal leden	3
4	Aanwezigheidspercentage
Gender	100%
Man 2	Aanwezigheden
Vrouw 2	Jürgen Ingels voorzitter 3/3
	Anne Leclercq 3/3
	Cynthia Van Hulle 3/3
Onafhankelijk	Rik Vandenberghe 3/3
100%	

Rol en verantwoordelijkheden Remuneratiecomité

De rol van het Remuneratiecomité bestaat uit het bijstaan en adviseren van de Raad van Bestuur in alle kwesties over het remuneratiebeleid en de remuneratietechnieken van de bestuurders en de leden van het Managementcomité.

Activiteitenverslag van het Remuneratiecomité in 2023

IN 2023 | heeft het Remuneratiecomité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- voorbereiding van het remuneratieverslag per 31 december 2022;
- voorstel van de objectieven van de leden van het Managementcomité in het kader van de variabele vergoedingen voor 2023;
- voorstel van de individuele remuneratie van de bestuursleden en de leden van het Managementcomité voor het boekjaar 2023.

ESG-comité

Samenstelling	Aantal vergaderingen
Aantal leden	2
6	Aanwezigheidspercentage
Gender	100%
Man 4	Aanwezigheden
Vrouw 2	Rik Vandenberghe voorzitter 2/2
	Anne Leclercq 2/2
	Cynthia Van Hulle* 2/2
Onafhankelijk	Jürgen Ingels 2/2
67%	Joost Uwents* 2/2
	Tony De Pauw 2/2

*ESG-expertise

Rol en verantwoordelijkheden ESG-comité

De rol van het ESG-comité bestaat uit het bijstaan en adviseren van de Raad van Bestuur in een breed scala aan ESG-gerelateerde onderwerpen (zoals onder meer maar niet beperkt tot deugdelijk bestuur, risk management, cybersecurity, programma's rond talentontwikkeling, diversiteit en inclusie, materiaalgebruik, klimaat, biodiversiteit, environmental management systemen, energie-efficiëntie,...).

Activiteitenverslag van het ESG-comité in 2023

IN 2023 | heeft het ESG-comité in uitvoering van zijn taken voornamelijk de volgende punten behandeld:

- advies in het kader van de uitvoering van het Climate Action Plan;
- monitoring van de uitvoering van het Climate Action Plan.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

128

Managementcomité

Bij beslissing van de Raad van Bestuur werd er op 1 oktober 2019 een Managementcomité opgericht dat adviserend optreedt ten aanzien van de Raad van Bestuur.

Samenstelling

Principes

De leden worden door de Raad van Bestuur aangesteld op advies van het Benoemingscomité. Leden van het Managementcomité kunnen zowel rechtspersonen als natuurlijke personen zijn. Indien het een rechtspersoon betreft, dient hij één enkele vaste vertegenwoordiger aan te duiden die hem zal vertegenwoordigen op de vergaderingen van het Managementcomité.

De Raad van Bestuur beslist over de duurtijd van het mandaat van elk lid van het Managementcomité op het moment van diens benoeming.

De bezoldiging, looptijd en de voorwaarden voor ontslag van een lid van het Managementcomité worden beheerst door een overeenkomst tussen elk lid van het Managementcomité en de Vennootschap (met goedkeuringen door de Raad van Bestuur en op advies van het Benoemingscomité en het Remuneratiecomité).

Op de volgende pagina volgt de samenstelling van het Managementcomité op datum van 31 december 2023 waarbij de leden van het Managementcomité het adres van de zetel van WDP NV kiezen als kantooradres met het oog op hun functie binnen WDP NV.

Rol en verantwoordelijkheden van het Managementcomité

De rol van het Managementcomité bestaat erin te overleggen met de Raad van Bestuur en deze te adviseren over het day-to-day management van WDP, steeds in overeenstemming met de waarden, de strategie, het algemene beleid en business plan, zoals bepaald door de Raad van Bestuur.

De rol van de CEO's bestaat erin om samen met de andere leden van het Managementcomité:

- ◆ de missie van WDP, het beleidsplan en de strategische doelstellingen zoals bepaald door de Raad van Bestuur te implementeren;
- ◆ uitvoering te geven aan de beslissingen van de Raad van Bestuur, met opvolging van de prestaties en resultaten;
- ◆ de rapportering aan de Raad van Bestuur te verzorgen, onder meer over de voortgang van alle materies en dossiers die onder de bevoegdheid van de Raad van Bestuur vallen.

De Raad van Bestuur heeft het dagelijks bestuur gedelegeerd aan beide CEO's, die elk alleen kunnen optreden, in de zin van artikel 7:121 WvV. Het dagelijks bestuur omvat alle handelingen en beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de Vennootschap, evenals de handelingen en beslissingen die om reden van het minder belang dat ze vertonen of omwille van hun spoedeisend karakter de tussenkomst van de Raad van Bestuur niet rechtvaardigen.

Elk lid van het Managementcomité is individueel verantwoordelijk voor de taken die hem/haar gedelegeerd worden door de CEO's (of, in het geval van de CEO's door de Raad van Bestuur). Het Managementcomité heeft als comité geen andere verantwoordelijkheid dan op te treden als adviserend comité aan de Raad van Bestuur.

De werkingregels van het Managementcomité zijn omstandig beschreven in het Corporate Governance Charter van WDP.

Evaluatie van het Managementcomité

Het Managementcomité maakt ieder jaar een evaluatie van haar eigen werking, machten en verantwoordelijkheden. De voorzitter van het Managementcomité zal de resultaten van deze evaluatie voorleggen en bespreken met de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan, indien nodig, overgaan tot het nemen van passende maatregelen. Het Managementcomité kan op haar beurt naar de resultaten van de evaluatie handelen door haar sterktes te erkennen en haar zwakke punten te verbeteren.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



Mickaël Van den Hauwe

Chief Financial Officer
Geboren in 1981

is CFO sinds 2011 en staat in voor Finance, Investor relations en IT & Digitization. Samen met de CTO is hij verantwoordelijk voor Energy & Sustainability. Hij zetelt namens WDP in het EPRA Regulatory and taxation committee. Hij studeerde aan de Solvay Business School (VUB Brussel) en is handelsingenieur – specialisatie Finance. Hij startte zijn loopbaan in een controller functie bij Unilever Bestfoods Belgium en deed vervolgens ervaring op als buy-side specialist bij Delta Lloyd – Bank Nagelmackers. In 2005 werd hij sell-side analyst van vastgoed-aandelen voor Dexia. Vier jaar later werd hij sell-side analyst voor KBC Securities.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023
BE-REIT Association (voorzitter)
nanoGrid
YUME PROJECTS

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
49.416



Michiel Assink

Country Manager NL - DE
Geboren in 1977

werd in 2017 Country Manager Nederland en staat aan het hoofd van het WDP-kantoor in Breda. Sinds 2022 coördineert hij de uitbouw van de WDP-vastgoedportefeuille in Duitsland. Voorheen was hij 13 jaar lang actief bij vastgoedmakelaar CBRE, waar hij meerdere functies bekleedde, onder andere Business Unit Director, Senior Director Industrial & Logistics en Associate Director Capital Markets. Hij is houder van een diploma BSC, Economics Marketing.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
0



Marc de Bosscher

Chief Technical Officer
Geboren in 1963

is als CTO verantwoordelijk voor WDP's project development en property management. Samen met de CFO is hij eveneens verantwoordelijk voor Energy & Sustainability. Hij zetelt namens WDP in het EPRA PropTech & Innovation Committee (EPRA). Hij kan bogen op een jarenlange ervaring in projectmanagement en development in tal van functies in gerenommeerde bedrijven: hij was Technisch Directeur bij Armonea, Project Manager bij Besix, Project Coordinator bij UZ Leuven en internationaal actief als Project Coordinator voor DEME. Hij studeerde Toegepaste Wetenschappen (Burgerlijk Ingenieur, Architect) en was assistent aan UGent.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024
1.500

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

**Christoffel De Witte**

Country Manager BE-LU-FR,
Geboren in 1967

is WDP's Country Manager België, Luxembourg en Frankrijk sinds 2014 en coördineert in die functie het commerciële team en de property managers. Hij is houder van een Master in Business Economics en Master in Real Estate Management. Hij is ook lid van het Royal Institute of Chartered Surveyors.

Christoffel heeft meer dan 25 jaar ervaring in bedrijfsvastgoed. Hij begon zijn loopbaan als vastgoedmakelaar en ging vervolgens aan de slag bij de logistieke UK REIT Segro waar hij gedurende 10 jaar meerdere commerciële functies in België opnam. In de periode 2007-08 was hij Development Director Europe & Country Manager Belgium bij de Amerikaanse REIT First Industrial. Daarna was hij 5 jaar actief als Managing Director van Belgisch vastgoedontwikkelaar MG Real Estate.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

REAL ISTIC
BM De Witte

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

Comaan (mede-aandeelhouder)

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024

0

**Jeroen Biermans**

Country Manager RO,
Geboren in 1971

Na zijn rechtenstudies, specialiseerde Jeroen zich in exportmanagement en logistiek. Hij was eerst twee jaar actief aan de balie van Antwerpen en werd daarna International legal and financial controller bij Den Braven Sealants. In 2001 werd Jeroen internationaal ondernemer via joint ventures met Roemeense, Nederlandse en Belgische partners. Sinds 2007 staat hij als Country Manager en mede-aandeelhouder in voor de uitbouw van de WDP-vastgoedportefeuille in Roemenië.

Andere actieve mandaten op 31 december 2023

J.B. Top Pro Invest
Vuurkruisenbizz
Antonino Invest
Apartementele Trandafirul
Asta Pro Invest
Beltech
Brabuild Invest
Joca Invest
NBR Pro Invest
Paulina Invest
San Carlo Invest
Mills Invest
Lamast Invest

Mandaten die zijn verstreken op 31 december 2023, weliswaar uitgeoefend in de periode vanaf 2018

–

Aandelenbezit WDP per 25 maart 2024

0

**Tony De Pauw**

Co-CEO,
Geboren in 1954

Joost Uwents

Co-CEO,
Geboren in 1969

We verwijzen naar de beschrijving onder Raad van Bestuur.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

131

Delegatiematrix

WDP is in 2022 gestart met de implementatie van een delegatiematrix die de bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden voor de Vennootschap vastlegt. Mede door de sterke groei en verder internationalisering van de Vennootschap is een gepast governance framework voor besluitvorming één van de bouwstenen om meer ownership en verantwoordelijkheid te bewerkstelligen. Dat maakt dat men beter geplaatst is om risico's in te schatten en te beheren, om beslissingen te nemen en meer daadkrachtig en flexibel te kunnen optreden. Ook de Raad van Bestuur steunt het streven van het management naar meer ownership en verantwoordelijkheid in de besluitvorming in de Vennootschap. Uiteraard zijn de nodige safeguards daar in de toepassing van de delegatiematrix, zoals onder meer een consequente toepassing van het 4 eyes principe, een assessment in het kader van interne audit alsook in het kader van het risico-beheerbeleid.

Als basisprincipe geldt dat elk lid van het Managementcomité individueel verantwoordelijk is voor bepaalde aspecten van het day-to-day management van de Vennootschap en haar business:

- ◆ de Raad van Bestuur geeft hiervoor een delegatie van bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan de beide CEO's;
- ◆ de toekenning van de individuele en bijzondere beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheden aan de andere leden van het Managementcomité gebeurt via een sub-delegatie vanwege de twee CEO's.

De delegatiematrix is omstandig beschreven in het Corporate Governance Charter van WDP.

Diversiteitsbeleid

Diversiteit in al haar facetten (cultureel, gender, taalkundig, professionele ervaring etc.), gelijkheid van kansen en respect voor menselijk kapitaal en mensenrechten zijn inherent aan de bedrijfscultuur van WDP. De Vennootschap is ervan overtuigd dat deze waarden bijdragen tot een evenwichtige interactie, tot een verrijking van visie en gedachten, tot innovatie en een optimale werksfeer.

Diversiteit binnen de Raad van Bestuur en Managementcomité

WDP heeft inzake diversiteit een aantal richtlijnen gedefinieerd met betrekking tot de leden van de Raad van Bestuur en de leden van het Managementcomité. Deze richtlijnen worden weerspiegeld in het intern reglement van de Raad van Bestuur en van het Benoemingscomité waar de procedure voor de benoeming en evaluatie van de bestuurders en de leden van het Managementcomité beschreven staat. Bij de samenstelling van de Raad van Bestuur en het Managementcomité wordt gestreefd naar complementariteit inzake **competentie, kennis, deskundigheid en naar diversiteit op vlak van opleiding, kennis, gender, leeftijd, ervaring, nationaliteit etc.**

Het resultaat hiervan is een Raad van Bestuur die zeer evenwichtig is samengesteld qua competenties, kennis en ervaring. De samenstelling van de Raad van Bestuur (met 2 vrouwen en 4 mannen) voldoet bovendien aan de wettelijke bepalingen omtrent genderdiversiteit (art. 7:86 WvV). De leden van het Managementcomité vertegenwoordigen eveneens een uitgebalanceerd team, met elk hun vereiste deskundigheid (zie infra voor hun curriculum vitae), weliswaar niet op het genderspect. Er moet hierbij echter rekening gehouden worden met het feit dat het Managementcomité bijgestaan wordt door een dedicated team van verantwoordelijken binnen de corporate Shared Services.

Diversiteit binnen TeamWDP

WDP steunt op een eerder klein team met een vlakke structuur, en dus is het correcter om diversiteit te bekijken over de volledige groep. Op niveau van Team WDP is er een mooie diversiteit qua gender, nationaliteit, leeftijd, anciënniteit en opleidingsachtergrond.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Raad van Bestuur

#6

Expertise

Corporate Governance	100%
(Corporate) finance	83%
Audit	67%
Risk	67%
Innovation	50%
Real Estate	50%
ESG/Sustainability	33%
International experience	33%
Logistics	33%
REIT	33%
Sales & marketing	17%

Gender



Duurtijd mandaten



Leeftijd



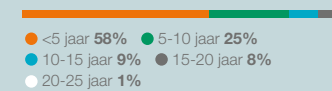
Nationaliteit



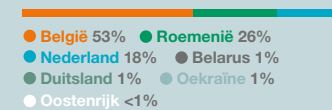
#Team WDP

#116

Aanciënniteit



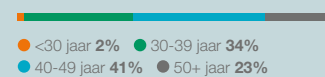
Nationaliteit



Gender



Leeftijd



Opleidingsachtergrond



Vrouwen in STEM functie



Managementcomité

#7

bijgestaan door een
dedicated team van Inhouse Group
Shared Services

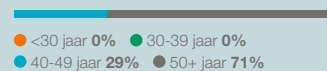
Hoedanigheid

Co-CEO
Co-CEO
CFO
CTO
Countrymanager NL-DE
Countrymanager BE-LUX-FR
Countrymanager RO

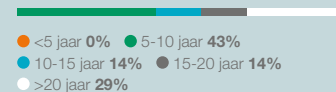
Gender



Leeftijd



Aanciënniteit



Nationaliteit



Heads of

#13

van de 116 medewerkers

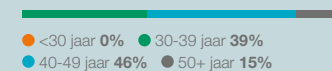
Shared services

Project management	Corporate finance
Marketing	Controlling
HR	Accounting
Corporate legal	Energy & Sustainability
Investor relations	Project development
IT	Property management

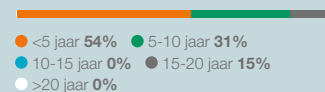
Gender



Leeftijd



Aanciënniteit



Nationaliteit



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Remuneratieverslag

Inleiding

Dit remuneratieverslag is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 3:6 §3 WvV en vormt een specifiek onderdeel van de Corporate Governance Verklaring van WDP. Het is eveneens opgesteld in de geest van het huidige ontwerp van niet-bindende richtlijnen van de Europese Commissie voor de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag.¹

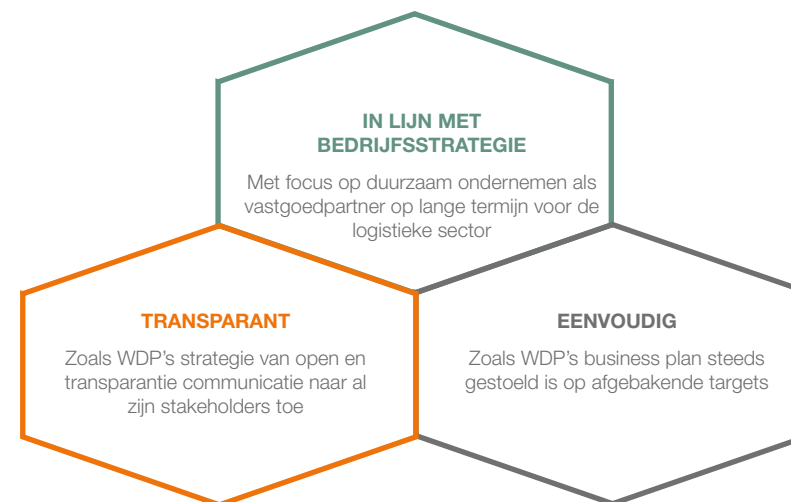
Het heeft betrekking op de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

Dit remuneratieverslag rapporteert over de remuneratie van en de toepassing van het remuneratiebeleid op de leden van de Raad van Bestuur en het Managementcomité, evenals over de werkelijke prestatie van de leden van het Managementcomité tegenover de vooropgestelde doelstellingen.

Op 27 april 2022 keurde de Algemene Vergadering van WDP het huidige remuneratiebeleid met een ruime meerderheid goed (92,99% van de aanwezige stemmen gaven hun goedkeuring). Dit remuneratiebeleid kende ingang vanaf 1 januari 2022 en sluit volledig aan op het groeiplan 2022-25 en is terug te vinden in het Corporate Governance Charter.

Op 26 april 2023 keurde de Algemene Vergadering het remuneratieverslag over het prestatiejaar 2022 goed met een ruime meerderheid van 89,99% van de aanwezige stemmen. Bovendien waren er geen specifieke commentaren waarmee rekening moest gehouden worden bij de bezoldiging voor prestatiejaar 2023.

Toepassing van het remuneratiebeleid in 2023



Het totale bedrag aan remuneratie van de **niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur** stemt overeen met de bedragen zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 26 april 2023. Dit bedrag ligt in lijn met het remuneratiebeleid van WDP: één vaste bestuurdersvergoeding die rekening houdt met de verantwoordelijkheden van elke individuele bestuurder en die voldoende wordt geacht om de juiste profielen aan te trekken om bij te dragen aan WDP's strategie.

Het totale bedrag aan remuneratie voor 2023 van de **leden van het Managementcomité** ligt eveneens in lijn met het remuneratiebeleid. Deze remuneratie bestaat uit een vaste bezoldiging en een variabele bezoldiging.

- ◆ De vaste bezoldiging stemt overeen met hetgeen hieromtrent bepaald is in het remuneratiebeleid en met de bedragen vastgelegd in de schoot van de Raad van Bestuur (op aanbeveling van het Remuneratiecomité) in januari 2023.
- ◆ Ook de kortetermijn en langetermijn variabele bezoldiging ligt in lijn met hetgeen bepaald werd in het remuneratiebeleid. De criteria voor de kortetermijn en langetermijn variabele bezoldiging zijn gelinkt aan financiële prestaties van WDP alsook aan prestaties op vlak van ESG. Hierdoor wordt via het remuneratiebeleid de klemtoon gelegd op het creëren van stabiele en duurzame cashflows.

¹ Ontwerp van richtlijnen over de gestandaardiseerde voorstelling van het remuneratieverslag onder Richtlijn 2007/36/EG, zoals geamendeerd door de Richtlijn (EU) 2017/828, wat het bevorderen van de langetermijnbetrokkenheid van aandeelhouders betreft.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Remuneratiebeleid Managementcomité

Vaste bezoldiging

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de vaste bezoldiging rekening houdend met onder meer:

- ◆ functie en bijhorende verantwoordelijkheden
- ◆ sociaal statuut, ervaring, competenties
- ◆ lokale regelgeving
- ◆ benchmark uitgevoerd door het Remuneratiecomité

In functie van wijzigingen in de vorige parameters, kan de jaarlijkse vergoeding herzien worden.

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks de variabele bezoldiging in functie van een percentage van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

De jaarlijkse variabele bezoldiging in cash (i.e. het bedrag verbonden aan het 100% behalen van de doelstellingen) bedraagt:

- ◆ voor de CEO's en CFO: 100% van de jaarlijkse vaste bezoldiging;
- ◆ voor de andere leden van het Managementcomité: 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging.

Hierna een overzicht van de prestatiedoelstellingen voor 2023 (korte termijn) en 2022-2025 (lange termijn).

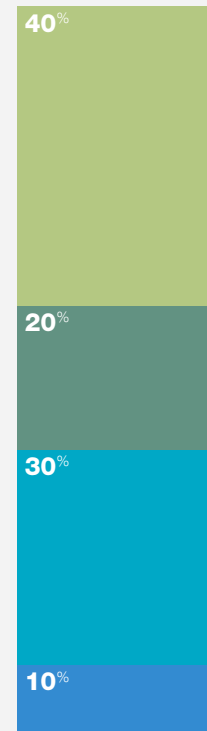
Korte termijn (variabel) | 2023

jaarlijkse betaling 125% cap	Kwantitatief	Kwalitatief
	EPS 2023: 1,35 euro Groei portefeuille 2023: +250 mio euro Bezettingsgraad 2023: 98% Net debt/ebitda (adj.) 2023: rond 8x Hernieuwbare energie 2023: +50MWp	Min. 1 ESG KPI Min. 1 Risicobeheerbeleid KPI 2023: Start implementatie programma +100 Track Progressie in net-zero corporate offices 2025 Uitrollen binnen WDP Group: (i) vernieuwde Enterprise Risk Management Policy (ii) cybersecurity actieplan Ontwikkeling Compliance Program

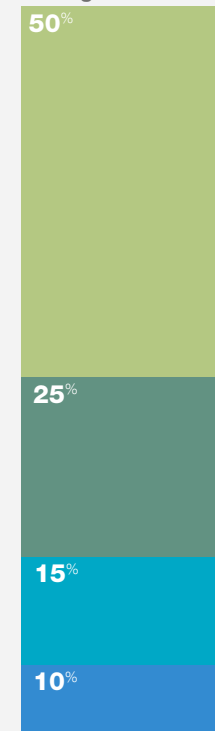
Lange termijn (variabel) | 2022-25

deels uitgestelde betaling 125% cap	Kwantitatief	Kwalitatief
	EPS 1,50 euro Bezettingsgraad >98% Net debt/ebitda (adj.) rond 8x Hernieuwbare energie +150MWp	100+ Track: ownership, intrapreneurship, innovatie ingebod in #TeamWDP Corporate offices: net-zero Digital organization+ New client-oriented services

Co-CEO's en CFO



**Andere leden
Managementcomité**



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Totale remuneratie (in euro)

In onderstaande tabel wordt de totale remuneratie weergegeven van de bestuurders, de CEO's en, op gezamenlijke basis, de andere leden van het Managementcomité.

Naam	Functie	Jaar	Vaste remuneratie			Variabele remuneratie		Uitzonderlijke items	Pensioen-kost ³	Totale remuneratie	Verhouding vaste en variabele remuneratie	
			Basis-vergoeding ²	Bestuurders-vergoeding	Bijkomende voordelen ⁴	Eén jaar variabel	Meer jaren variabel ⁵				Vast	Variabel
Tony De Pauw	uitvoerend (CEO) ¹	2023	388.780,00	/	11.188,00	256.594,80	458.354,37	0,00	/	1.114.917,17	35,87%	64,13%
		2022	350.000,00	/	15.166,00	238.000,00	160.650,00	0,00	/	763.816,00	48,00%	52,00%
Joost Uwents	uitvoerend (CEO) ¹	2023	777.560,00	/	13.458,00	513.189,60	916.708,73	0,00	/	2.220.916,33	35,62%	64,38%
		2022	700.000,00	/	18.719,00	476.000,00	245.820,00	0,00	/	1.440.539,00	49,89%	50,11%
Rik Vandenbergh	niet-uitvoerend (voorzitter van de Raad van Bestuur)	2023	110.000,00	/	/	/	/	/	/	110.000,00	100,00%	0,00%
		2022	100.000,00	/	/	/	/	/	/	100.000,00	100,00%	0,00%
Cynthia Van Hulle	niet-uitvoerend (voorzitter van het Auditcomité)	2023	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
		2022	50.000,00	/	/	/	/	/	/	50.000,00	100,00%	0,00%
Anne Leclercq	niet-uitvoerend	2023	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
		2022	50.000,00	/	/	/	/	/	/	50.000,00	100,00%	0,00%
Jürgen Ingels	niet-uitvoerend	2023	55.000,00	/	/	/	/	/	/	55.000,00	100,00%	0,00%
		2022	50.000,00	/	/	/	/	/	/	50.000,00	100,00%	0,00%
Managementcomité (excl. CEO's) (gezaamenlijk)		2023	1.473.007,00	/	23.090,00	951.634,82	1.171.287,58	0,00	32.209,00	3.671.778,20	41,62%	58,38%
		2022	1.327.020,00	/	28.816,00	902.373,60	359.550,00	0,00	26.200,00	2.643.959,60	52,27%	48,72%

1 De uitvoerende bestuurders worden enkel vergoed in hun hoedanigheid van CEO en niet in hun hoedanigheid van lid van de Raad van Bestuur.

2 De basisvergoeding voor de CEO's en de niet-uitvoerende bestuurders bevat een onkostenvergoeding van 5.000 euro per jaar.

3 De hier vermelde bedragen betreffen dus werkgeversbijdragen over het jaar 2023 in de groepsverzekering van WDP (Defined contribution plan), bovenop de verworven variabele verloning.

4 Deze bijkomende voordelen bestaan uit bv. een bedrijfsvoertuig en een smartphone, waarvoor telkens een voordeel alle aard wordt berekend.

5 Dit betreft 60% van de totale variabele remuneratie zoals voorzien over meerdere jaren binnen het groeiplan 2022-25. Gezien de vervroegde realisatie van het groeiplan 2022-25 is de langetermijn variabele bezoldiging voor elk lid van het Managementcomité toegekend en gelijkgesteld met 125% van de langetermijn bonus initieel voorzien over 4 prestatiejaren in het plan. Deze wordt ten belope van 60% in 2024 uitbetaald en ten belope van 40% in 2025 (dit laatste op voorwaarde dat de hoofdtargets van dat plan m.n. EPS (1,40 euro) en net debt/ebitda (<8) behaald worden).

Toelichting over de prestaties van de leden van het Managementcomité

De vaste bezoldiging van de leden van het Managementcomité voor 2023 zoals weergegeven in voorgaande tabel Totale Remuneratie is gelijk aan de bezoldiging zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur, op advies van het Remuneratiecomité, in januari 2023.

De jaarlijkse variabele bezoldiging bedraagt voor de CEO's en de CFO 100% van de jaarlijkse vaste bezoldiging en voor de andere leden van het Managementcomité 80% van de jaarlijkse vaste bezoldiging, telkens bij het 100% behalen van de prestatiedoelstellingen.

Kortetermijn variabele bezoldiging - 2023

Kwantitatieve prestatiedoelstellingen

De kortetermijn doelstellingen die WDP vooropstelde in haar groeiplan 2022-25 werden ondersteund door de prestatiedoelstellingen van de leden van het Managementcomité op korte termijn te linken aan de financiële prestatie van de Vennootschap, met name minstens elk van de volgende criteria: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad, net debt/ebitda; alsook aan prestaties op vlak van ESG (+100MWp hernieuwbare energie). Deze wegen voor 40% (co-CEO's en CFO) dan wel voor 50% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2023 | De financiële prestatiecriteria van WDP werden vastgesteld in de schoot van het Auditcomité in januari 2024. Op basis daarvan heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2024 vastgesteld dat de kortetermijn kwantitatieve prestatiedoelstellingen boven target gerealiseerd werden.

Volgende prestatiedrempels en -maxima werden gehanteerd:

< drempel	drempel	target	maximum
0	50%	100%	125%

Target	Bijdrage aan waardepijler	Realisatie	Gemeten prestatie t.o.v. target
EPS 2023: 1,35 euro	Sustainable Growth	1,40 euro	125%
Groei portefeuille 2023: +250 mio euro	Sustainable Growth	+462 mio euro	125%
Bezettingsgraad 2023: 98%	Sustainable Growth Impact by responsibility	98,5%	100%
Net debt/ebitda (adj.) 2023: rond 8x	Sustainable Growth	6,4x	125%
Hernieuwbare energie 2023: +100MWp	Future logistics	+100MWp	100%

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Kwalitatieve prestatiedoelstellingen

De Raad van Bestuur bepaalde voor de leden van het Managementcomité minstens één prestatiedoelstelling betreffende de uitvoering van de WDP ESG Roadmap en minstens één betreffende de uitvoering van WDP’s risicobeheerbeleid. Verder werden er ook doelstellingen bepaald met betrekking tot de operationele activiteiten en business lines (dit zowel op groeps- als individueel niveau). Deze wegen voor 20% (co-CEOs en CFO) dan wel voor 25% (andere leden Managementcomité) door.

PRESTATIE 2023 | Op basis van de realisaties in 2023 zoals in detail toegelicht in dit jaarverslag, heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – in januari 2024 geoordeeld dat de kortetermijn kwalitatieve prestatiedoelstellingen on target gerealiseerd werden.

Target	Bijdrage aan waardepijler	Realisatie	Gemeten prestatie t.o.v. target
Operations	Future logistics Sustainable growth	Zie 4. <i>Performance en trends</i> op blz. 32 en 21	100%
ESG - Implementatie programma +100 Track	Vitally engaged	Zie 4. <i>Performance en trends</i> op blz. 51	100%
ESG - Progressie in net-zero corporate offices 2025	Future logistics	Zie 4. <i>Performance en trends</i> op blz. 32	
ESG - Uitrollen binnen WDP Group: ♦ vernieuwde Enterprise Risk Management Policy ♦ cybersecurity actieplan	Sustainable growth Impact by responsibility	Zie 4. <i>Performance en trends</i> op blz. 21 en 59	
ESG - Ontwikkeling Compliance Program	Sustainable growth	Zie 4. <i>Performance en trends</i> op blz. 21	
Andere	Sustainable growth Future Logistics Vitally engaged Impact by responsibility	Realisatie van individuele en groepsdoelstellingen	100%

Langetermijn variabele bezoldiging - 2022-25

De prestatiedoelstellingen op lange termijn werden gekoppeld aan het realiseren van het businessplan 2022-25, zowel aan de hand van kwantitatieve als kwalitatieve duurzaamheids- en financiële doelstellingen. Voor meer details rond de gestelde targets verwijzen we naar blz. 134.

PRESTATIE 2023 | WDP heeft een nieuw businessplan 2024-27 gelanceerd: #BLEND27². Immers, op basis van de cijfers per 31 december 2023 en met een EPRA-winstverwachting voor 2024 van 1,47 euro per aandeel met een sterke net debt / EBITDA (adj) van 6,4x, is de beoogde doelstelling voor 2025 van 1,50 euro met een net debt / EBITDA (adj) van 8x één jaar vroeger binnen bereik. Daarnaast boekte het team mooie vorderingen in de realisatie van de kwalitatieve doelstellingen die in het groeiplan 2022-25 vooropgesteld werden, zoals beschreven in hoofdstuk 4. *Performance en trends*: +100 Track, net-zero corporate offices, new client-oriented services en de verdere digitalisering.

De Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – heeft in januari 2024 dan ook geoordeeld dat de globale langetermijn prestatiedoelstellingen van het groeiplan 2022-25 één jaar vroeger en boven target gerealiseerd zijn. De langetermijn variabele bezoldiging wordt daarom toegekend aan elk lid van het managementcomité en gelijkgesteld met 125% van de langetermijn bonus initieel voorzien over de 4 prestatiejaren in het plan. Hierbij voorziet de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – wel in een uitgestelde betaling die strikter wordt toegepast dan het mechanisme van uitgestelde betaling voorzien in het remuneratiebeleid (66% / 34%). Meer bepaald wordt 60% van de langetermijn bezoldiging nu reeds als verworven beschouwd, terwijl 40% van de langetermijn bezoldiging slechts effectief verworven zal zijn indien het Auditcomité in januari 2025 vaststelt dat (i) de EPS over 2024 gelijk is aan 1,47 euro en (ii) de net debt/ebitda (adj.) <8 behaald wordt. Deze twee sub-targets zijn immers steeds als leidend beschouwd in het groeiplan 2022-25.

2 Zoals ook meegedeeld in het [persbericht](#) van 26 januari 2024.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

De realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen leiden tot de volgende uitbetaling voor het prestatiejaar 2023 (i.e. de kortetermijn variabele remuneratie voor prestatiejaar 2023 en 60% van de langetermijn variabele remuneratie zoals voorzien over meerdere jaren binnen het groeiplan 2022-25):

Prestaties van CEO's en andere leden van het Managementcomité

Naam	Functie	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target
Joost Uwents	CEO	Korte termijn kwantitatief	40%	
		EPS	8%	125%
		Portefeuillegroei	8%	125%
		Bezettingsgraad	8%	100%
		Net debt/ebitda	8%	125%
		ESG target (hernieuwbare energie)	8%	100%
		Korte termijn kwalitatief	20%	
		Operations	4%	100%
		ESG (incl. risicobeheerbeleid)	12%	100%
		Andere	4%	100%
		Lange termijn	40%	125%
		EPS	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
		Portefeuillegroei	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
		Bezettingsgraad	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
		Net debt/ebitda	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
		ESG	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
		Andere	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
Totaal variabele remuneratie 2023 (in euro)			100%	1.429.898,33

Naam	Functie	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht	Gemeten prestatie t.a.v. target		
Tony De Pauw	CEO	Korte termijn kwantitatief	40%			
		EPS	8%	125%		
		Portefeuillegroei	8%	125%		
		Bezettingsgraad	8%	100%		
		Net debt/ebitda	8%	125%		
		ESG target (hernieuwbare energie)	8%	100%		
		Korte termijn kwalitatief	20%			
		Operations	4%	100%		
		ESG (incl. risicobeheerbeleid)	12%	100%		
		Andere	4%	100%		
		Lange termijn	40%	125%		
		EPS	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik			
		Portefeuillegroei	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik			
		Bezettingsgraad	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik			
		Net debt/ebitda	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik			
		ESG	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik			
		Andere	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik			
		Totaal variabele remuneratie 2023 (in euro)			100%	714.949,17

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Naam	Prestatiedoelstellingen	Relatief gewicht ¹	Gemeten prestatie t.a.v. target
Leden Management-comité (excl. CEO's)	Korte termijn kwantitatief	50% 40%	
	EPS	10% 8%	125%
	Portefeuillegroei	10% 8%	125%
	Bezettingsgraad	10% 8%	100%
	Net debt/ebitda	10% 8%	125%
	ESG target (hernieuwbare energie)	10% 8%	125%
	Korte termijn kwalitatief	25% 20%	
	Operations	5% 4%	100%
	ESG (incl. risicobeheerbeleid)	15% 12%	100%
	Andere	5% 4%	100%
	Lange termijn	25% 40%	125%
	EPS	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
	Portefeuillegroei	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
	Bezettingsgraad	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
	Net debt/ebitda	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
	ESG	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
	Andere	Doelstellingen groeiplan 2022-2025 één jaar vroeger binnen bereik	
Totaal variabele remuneratie 2023 (in euro)		100%	2.913.256,60

1 Afhankelijk van de functie, waarbij voor de CFO een weging van respectievelijk 40% en 20% op korte termijn en van 40% op lange termijn geldt. De andere leden van het Managementcomité kennen een weging van respectievelijk 50% en 25% op korte termijn en van 25% op lange termijn.

Aandelengerelateerde informatie

Aandelenbezit van leden van het Managementcomité en bestuurders – ten persoonlijke titel	31.12.2023
Tony De Pauw ¹	101.147
Joost Uwents ²	204.282
Rik Vandenberghe	10.491
Jürgen Ingels	25.714
Cynthia Van Hulle	0
Anne Leclercq	0
Christoffel De Witte	0
Marc De Bosscher	1.500
Mickaël Van den Hauwe	49.416
Michiel Assink	0
Jeroen Biermans	0

Voor de volledigheid wordt verwezen naar de toelichting bij de afwijking op de aanbevelingen door de Code 2020 - principes 7.6 en 7.9.

- 1 Dit aantal stemt overeen met een multiple van 7,4 keer zijn basisvergoeding voor 2023 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2023, met name 28,50 euro). Uiteraard houdt Tony De Pauw via RTKA Maatschap, als Referentieaandeelhouder, het grootste deel van zijn participatie in de Vennootschap aan.
- 2 Dit aantal stemt overeen met een multiple van 7,5 keer zijn basisvergoeding voor 2023 (slotkoers WDP aandeel op 31.12.2023, met name 28,50 euro).

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

140

Vertrekvergoedingen

Er vond in 2023 geen vertrek plaats van een lid van de Raad van Bestuur, noch van een lid van het Managementcomité.

Het remuneratiebeleid geeft een overzicht van de verschillende vertrektermijnen en vertrekvergoedingen die contractueel voorzien werden met de leden van het Managementcomité.

Gebruik van terugvorderingsrechten

Er werd in 2023 geen gebruik gemaakt van het contractueel voorziene clawback mechanisme in de overeenkomsten met de co-CEO's en de CFO.

Dat mechanisme staat WDP toe om een variabele remuneratie geheel of gedeeltelijk terug te vorderen van de begunstigde tot 1 jaar na uitbetaling ervan indien in die periode blijkt dat de uitbetaling heeft plaatsgevonden op basis van onjuiste informatie over het bereiken van de aan de variabele remuneratie ten grondslag liggende prestatiedoelstellingen of over de omstandigheden waarvan de variabele remuneratie afhankelijk was gesteld en dat dergelijke onjuiste informatie bovendien te wijten is aan fraude door de begunstigde.

Afwijkingen van het remuneratiebeleid

In de uitvoering van het remuneratiebeleid 2023 werd er niet materieel afgeweken van de daarin voorziene procedures, noch werden er afwijkingen toegestaan zoals bedoeld in artikel 7:89/1, §5 WVV.

Voor de volledigheid verduidelijken we dat er in de uitvoering van het remuneratiebeleid in 2023 licht afgeweken wordt van het principe van de gespreide uitbetaling van de variabele bezoldiging op lange termijn. De Raad van Bestuur besliste – op advies van het Remuneratiecomité en volgens de procedure bepaald in 7.5.1. van het remuneratiebeleid

– dat slechts 60% van de langetermijn bezoldiging nu als verworven beschouwd wordt, terwijl 40% van de langetermijn bezoldiging slechts effectief verworven zal zijn indien het Auditcomité in januari 2025 vaststelt dat (i) de EPS over 2024 gelijk is aan 1,47 euro en (ii) de net debt/ebitda (adj.) <8 behaald wordt. Dit is een striktere toepassing van het principe bepaald in 7.5.5. van het remuneratiebeleid waar een uitgestelde betaling voorzien wordt gespreid in de tijd volgens de ratio 66%/34%. De Raad van Bestuur is van oordeel dat de ratio 60%/40% juist is in functie van het nog te realiseren traject in 2024. Deze aanpak versterkt het langetermijn engagement van de leden van het Managementcomité en dient de langetermijnbelangen en duurzaamheid van de vennootschap als geheel.

Evolutie van de remuneratie en van de prestaties van WDP

	2018 vs 2017	2019 vs 2018	2020 vs 2019 ¹	2021 vs 2020 ⁶	2022 vs 2021	2023 vs 2022 ⁷	Remuneratie 2023 (in euro)
Totale remuneratie bestuurders - jaarlijkse verandering in %							
Rik Vandenberghé niet-uitvoerend (voorzitter van de Raad van Bestuur)	/	/	0%	0%	33%	10%	110.000
Cynthia Van Hulle niet-uitvoerend (voorzitter van het Auditcomité)	9%	0%	17%	0%	43%	10%	55.000
Anne Leclercq niet-uitvoerend	9%	0%	17%	0%	43%	10%	55.000
Jürgen Ingels niet-uitvoerend	/	50% ²	17%	0%	43%	10%	55.000
Remuneratie Tony De Pauw CEO - jaarlijkse verandering in %							
Totale bezoldiging	5%	26%	-24%	57%	-15%	46%	1.114.917
Basisvergoeding	3%	4%	12%	0%	0%	11%	388.780
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	7%	14%	-51%	158%	-25%	79%	714.949
Remuneratie Joost Uwents CEO - jaarlijkse verandering in %							
Totale bezoldiging	7%	25%	-1%	60%	5%	54%	2.220.916
Basisvergoeding	7%	8%	23%	0%	31%	11%	777.560
Variabele bezoldiging + uitzonderlijke items	7%	14%	-25%	158%	-11%	98%	1.429.898
Totale remuneratie andere leden Managementcomité (excl. CEO's) - jaarlijkse verandering in %³							
Andere leden Managementcomité (excl. CEO's) (gezamenlijk)	/	/	/	47%	-1%	39%	3.671.778
Prestaties WDP							
EPRA EPS - jaarlijkse verandering in %	7%	8%	8%	10%	14%	12%	
Portefeuillegroei - jaarlijkse verandering in %	29%	21%	14%	27%	10%	2%	
Bezettingsgraad	97,5% vs 97,4%	98,1% vs 97,5%	98,6% vs 98,1%	98,6% vs 98,6%	99,0% vs 98,6%	98,5% vs 99,0%	
ESG target (hernieuwbare energie)	/	/	/	/	/	67%	
Gemiddelde remuneratie van de werknemers (in VTE) - jaarlijkse verandering in %⁴							
	/	14%	-4%	12%	20%	21%	
2023							
Ratio hoogste remuneratie van lid Managementcomité / laagste remuneratie van de werknemers (in VTE) (Artikel 3:6 §3 WVV)⁵							
	76,48						
Ratio totale jaarlijkse remuneratie CEO / gemiddelde remuneratie medewerker							
	20,57						

1 De soms grote schommelingen op niveau van de CEO's zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er in 2019 een uitzonderlijke bonus werd toegekend en er een afrekening volgens het oude remuneratiebeleid plaatsvond. Bovendien was er sinds 2020 een nieuw remuneratiebeleid van toepassing met een uitgestelde variabele verloning op lange termijn.

2 Deze stijging is te verklaren door het feit dat Jürgen Ingels in 2018 een vergoeding ontving evenredig met de basisvergoeding voor 8 maanden gezien zijn mandaat aanvang kende in april 2018.

3 Aangezien het Managementcomité pas formeel geïnstalleerd werd per 1.10.2019, wordt de evolutie van de totale remuneratie van het Managementcomité gerapporteerd vanaf het boekjaar 2020.

4 Gemiddelde remuneratie van de werknemers is berekend op basis van Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen gedeeld door het Gemiddeld personeelsbestand (in VTE), zoals weergegeven in Toelichting XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis).

5 De hoogste remuneratie betreft momenteel deze van Joost Uwents. De laagste remuneratie van de werknemers is bepaald op basis van het personeelsbestand (in VTE), zoals weergegeven in Toelichting XXIV. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten bij de jaarrekening (i.e. op geconsolideerde basis).

6 De grote opwaartse sprongen zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er een afrekening is volgens het remuneratiebeleid voor het groeiplan 2019-23 waarbij de lange termijn variabele bezoldiging voor elk lid van het Managementcomité is toegekend en gelijkgesteld met 125% van de lange termijn bonus initieel voorzien over 3 prestatiejaren in het plan. Deze wordt –conform datzelfde remuneratiebeleid – ten belope van 66% in 2022 uitbetaald en ten belope van 34% in 2023. Dergelijke lange termijn variabele bezoldiging was er niet in prestatiejaar 2020, aangezien de prestatieperiode ter verwerving ervan toen nog lopende was.

7 De grote opwaartse sprongen in de totale remuneratie en de variabele bezoldiging zijn volledig toe te schrijven aan het feit dat er een afrekening is volgens het remuneratiebeleid voor het groeiplan 2022-25 waarbij de lange termijn variabele bezoldiging voor elk lid van het Managementcomité is toegekend en gelijkgesteld met 125% van de lange termijn bonus initieel voorzien over 4 prestatiejaren in het plan. Deze wordt ten belope van 60% in 2024 uitbetaald en ten belope van 40% in 2025 (dit laatste op voorwaarde dat de hoofdtargets van het plan m.n. EPS (1,40 euro) en net debt/ebitda (<8) behaald worden). De sprongen van 10% (totale remuneratie bestuurders) en 11% (basisvergoeding CEO's) vloeien voort uit de eenmalige indexering van de lonen over het gehele personeelsbestond inclusief de leden van het Managementcomité en de onafhankelijke bestuurders (zoals goedgekeurd op de Algemene Vergadering van 26 april 2023).

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

142

Voorstel nieuw remuneratiebeleid met ingang van 1 januari 2024

Ter gelegenheid van de jaarlijkse analyse van het remuneratiebeleid en in lijn met het besluitvormingsproces voorzien in het remuneratiebeleid, heeft de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – op 23 februari 2024 besloten om een nieuw remuneratiebeleid ter goedkeuring voor te leggen aan de Algemene Vergadering van 24 april 2024. Dit gezien het groeiplan van 2022-25 vervroegd wordt afgesloten en het remuneratiebeleid voorziet dat er bij de lancering van een nieuw businessplan een nieuw remuneratiebeleid voorgelegd wordt aan de Algemene Vergadering.

Het voorgestelde [remuneratiebeleid](#), onderdeel van het Corporate Governance Charter, sluit volledig aan op het nieuwe groeiplan #BLEND2027. Verder blijft het in essentie gestoeld op dezelfde principes als voorheen. WDP kiest er opnieuw voor om - met het oog op duurzame waardecreatie door de Vennootschap – zowel de korte als de langetermijn prestatiedoelstellingen waaraan de variabele verloning van de leden van het Managementcomité gekoppeld is, volledig gelijk te trekken met de doelstellingen van haar groeiplan 2024-27. Hierbij komen zowel de financiële metrics als de doelstellingen op vlak van ESG aan bod. De opbouw van de langetermijn variabele bezoldiging start vanaf boekjaar 2025 aangezien de langetermijn prestatiedoelstellingen voor 2024 nog vervat zitten in de afrekening van het groeiplan 2022-25.

Ter gelegenheid van de Algemene Vergadering van 24 april 2024 wordt opnieuw een goedkeuring gevraagd op het principe van de uitkering van de variabele remuneratie zoals voorzien in artikel 7:91 WvV. WDP wenst het systeem te behouden waarbij de vooraf vastgelegde en objectief meetbare prestatiecriteria worden gemeten (i) voor wat betreft de co-CEO's en CFO voor 60% over een periode van 1 jaar en voor 40% over een periode van minstens 3 jaar; (ii) en voor wat betreft de andere leden van het Managementcomité voor 75% over een periode van 1 jaar en voor 25% over een periode van minstens 3 jaar.

Verloningsbeleid #TeamWDP

Zoals toegevoegd sinds 1 januari 2022, bevat de verloningsmethodologie van #TeamWDP eveneens een variabele vergoeding op lange termijn bestaande uit een vergoeding gelinkt aan collectieve langetermijn prestatiedoelstellingen. Ook deze doelstellingen worden aangepast en vloeien rechtstreeks voort uit WDP's groeiplan 2024-2027. Deze langetermijn prestatiedoelstellingen zijn volledig gealigneerd met deze van het Managementcomité.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Prestatiedoelstellingen 2024

De prestatiedoelstellingen voor 2024 e.v. werden door de Raad van Bestuur – op advies van het Remuneratiecomité – op 23 februari 2024 goedgekeurd. De bezoldiging blijft gekoppeld aan metrics die WDP ondersteunen in haar plan om zich verder te differentiëren binnen de logistieke vastgoedmarkt.

Korte termijn (variabel) | 2024

	Kwantitatief	Kwalitatief	Co-CEO's en CFO	Andere leden Managementcomité
jaarlijkse betaling 125% cap	EPS 2024: 1,47 euro Groei portefeuille 2024: +500 mio euro Bezettingsgraad 2024: 98% Net debt/ebitda (adj.) 2024: rond 8x Hernieuwbare energie 2024: +75MWp	Min. 1 ESG KPI Min. 1 Risicobeheerbeleid KPI 2024: Implementatie client-oriented services Implementatie leadership programma voor managementfuncties Laatste stap voor net-zero corporate offices 2025 Verder uitrollen binnen WDP Group van cyber-security actieplan	40% 20%	50% 25%

Lange termijn (variabel) | 2024-27

	Kwantitatief	Kwalitatief	Co-CEO's en CFO	Andere leden Managementcomité
deels uitgestelde betaling 125% cap	EPS 1,70 euro Bezettingsgraad: 98% Net debt/ebitda (adj.) rond 8x Hernieuwbare energie +175MWp	Verbreden leadership in TeamWDP Progressie in net-zero scope 3 downstream 2040 Digital and cyber-secure organization+ Implementatie van non-financial reporting in lijn met CSRD	30% 10%	15% 10%

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

144

Regelgeving en procedures

Voorkoming van belangenconflicten

De Vennootschap is inzake de voorkoming van belangenconflicten onderworpen aan de bepalingen van het WVV en aan de bijzondere bepalingen van de GVV-wetgeving inzake een integriteitsbeleid en bepaalde verrichtingen bedoeld in artikel 37 van de GVV-Wet. De bestuurders en de leden van het Managementcomité dienen zich te houden aan alle wettelijke en gangbare principes op het gebied van belangenconflicten en leven het preventiebeleid inzake belangenconflicten na. In ieder geval legt WDP aan elk lid van de Raad van Bestuur en aan de leden van het Managementcomité op, dat het ontstaan van belangenconflicten, of de perceptie van een dergelijk conflict, zoveel mogelijk moet vermeden worden. Wanneer de Raad van Bestuur of de leden van het Managementcomité een beslissing nemen, streven de leden hun persoonlijke belangen niet na. Zij gebruiken bovendien geen zakelijke opportuniteiten die zijn bedoeld voor de Vennootschap, voor hun eigen voordeel.

De bestuurders hebben de plicht om de belangen van alle aandeelhouders op een gelijkwaardige basis te behartigen. Elke bestuurder handelt overeenkomstig de principes van redelijkheid en billijkheid. De bestuurders die worden voorgedragen door een Referentie-aandeelhouder (op basis van het bindend voordrachtrecht) moeten zich ervan verzekeren dat de belangen en de intenties van deze aandeelhouder voldoende duidelijk zijn en tijdig aan de Raad van Bestuur bekend worden gemaakt.

De regels inzake de voorkoming van belangenconflicten worden uitvoerig beschreven in het [Corporate Governance Charter](#).

Belangenconflicten in hoofde van bestuurders (artikel 7:96 WVV)

IN 2023 | Uittreksel van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 27 november 2023 m.b.t. de kapitaalverhoging via een vrijgestelde private plaatsing

“BELANGENCONFLICTENREGELING – KENNISNAME VAN DE VERKLARING VAN DE HEER TONY DE PAUW OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 7:96 WVV”

Alvorens de beraadslaging over de agenda aan te vatten, neemt de Raad kennis van het feit dat de huidige (niet-controlerende) referentieaandeelhouder van WDP, de maatschap RTKA, zijnde de familiale maatschap van de familie Jos De Pauw (de Familie Jos De Pauw) de intentie heeft geuit om een order van EUR 30 miljoen in te dienen om in te schrijven op nieuwe aandelen in het kader van de voorgenomen Aanbieding (zie hieronder) (de Inschrijvingsaanvraag). Mede gelet op de modaliteiten van de eventuele Inschrijvingsaanvraag (waaronder het feit dat zij aan de finale uitgifteprijs zou gebeuren) en op het voornemen van de Raad om in het “solicitation, allocation and pricing” protocol uitdrukkelijk te bepalen dat de Familie Jos De Pauw bij de allocatie van de nieuwe aandelen met zekerheid op dezelfde voet (dat wil zeggen aan hetzelfde geschatte toewijzingspercentage van de uitgedrukte vraag) zal worden behandeld als “long only” investeerders die betrokken waren bij de marktpeiling die voorafgaand aan de voorgenomen Aanbieding zou worden verricht, zou de Raad het wettelijk voorkeurrecht van de bestaande aandeelhouders, voor zover als nodig, deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw opheffen. De Raad verwijst eveneens, voor zover als nodig, naar de verklaring van de heer Tony De Pauw opgesteld met toepassing van artikel 7:96 WVV van 27 oktober 2022. Die verklaring betreft zijn eventueel vermogensrechtelijk belangenconflict met betrekking tot de voorgenomen opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels ten gunste van, de Familie Jos De Pauw, in het kader van de voorgenomen Kapitaalverhoging (zoals hierna gedefinieerd), de vaststelling van de finale uitgifteprijs per nieuw aandeel en de allocatie van de nieuwe aandelen (waaronder de eventuele allocatie van nieuwe aandelen aan de Familie Jos De Pauw ingevolge de eventuele Inschrijvingsaanvraag). Indien en in de mate waarin nieuwe aandelen worden gealloceerd aan de Familie Jos De Pauw ingevolge de eventuele Inschrijvingsaanvraag en afhankelijk van de finale uitgifteprijs van de nieuwe aandelen, zal de Familie Jos De Pauw immers kunnen inschrijven op een bepaald aantal nieuwe aandelen aan die finale uitgifteprijs. Als gevolg hiervan zal de Familie Jos De Pauw, waarvan de heer Tony De Pauw één van de maten is, de verwatering van haar deelneming als gevolg van de voorgenomen Kapitaalverhoging in bepaalde mate kunnen beperken. Met toepassing van artikel 7:96, §1, vierde lid (en artikel 7:97, §4, tweede lid) WVV zal de heer Tony De Pauw niet deelnemen aan de beraadslaging en/of aan de stemming over deze zaken. Vanuit governance-overwegingen, heeft de heer Tony De Pauw beslist om, bij uitbreiding, aan geen enkele vergadering van de Raad deel te nemen die beraadslaagt en/of stemt over de voorgenomen Aanbieding.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

145

De heer Tony De Pauw heeft in zijn verklaring gesteld, en de overige leden van de Raad erkennen, dat de goedkeuring door de Raad van de voorgenomen opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw (en in het verlengde daarvan, de bepaling van de uitgifteprijs en de allocatie van de nieuwe aandelen) in het kader van de voorgenomen Aanbieding, in het belang van de Vennootschap zou zijn, in het bijzonder gelet op volgende omstandigheden: (i) De intentie om de Inschrijvingsaanvraag in te dienen, die mede aan de basis ligt van de voorgenomen opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw, zou het succes en de prijszetting van de Aanbieding ondersteunen; en (ii) De opheffing van het wettelijk voorkeurrecht, voor zover als nodig, deels ten gunste van de Familie Jos De Pauw en de latere eventuele allocatie van nieuwe aandelen aan de Familie Jos De Pauw ingevolge de Inschrijvingsaanvraag zouden, op zichzelf, ten aanzien van de Kapitaalverhoging door middel van de Aanbieding, geen bijkomende verwatering van de rechten van de bestaande aandeelhouders (andere dan de Familie Jos De Pauw) tot gevolg hebben. Zij zouden, ten aanzien van de Kapitaalverhoging door middel van de Aanbieding, evenmin een bijkomende financiële verwatering tot gevolg hebben, aangezien alle nieuwe aandelen aan dezelfde uitgifteprijs zullen worden uitgegeven. De Familie Jos De Pauw zou haar order inleggen “at strike”, waardoor zij op geen enkele manier zou tussenkomen in de vorming van de uitgifteprijs.”

IN 2023 | Uittreksel van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur van 23 januari 2023 m.b.t. de vaststelling van de bezoldiging van de co-CEO's

“VOORSTEL TOT TOEKENNING VARIABELE REMUNERATIE VOOR PRESTATIEJAAR 2022 AAN DE CO-CEO'S”

De Raad van Bestuur neemt kennis van de verklaringen van de heer Tony De Pauw en Joost Uwents met toepassing van artikel 7:96 WvV, betreffende het belang van vermogensrechtelijke aard dat strijdig zou kunnen zijn met de beslissingen vermeld onder dit agendapunt. Tony De Pauw en Joost Uwents verwijzen in hun respectievelijke verklaringen naar het mogelijke belangenconflict van vermogensrechtelijke aard in het kader van de toekenning van de variabele remuneratie voor het prestatiejaar 2022 en de vaststelling van de remuneratie voor prestatiejaar 2023. Een kopie van de verklaringen van Tony De Pauw en Joost Uwents worden aangehecht aan deze notulen. Tony De Pauw en Joost

Uwents verlaten de vergadering, alvorens de beraadslaging en de besluitvorming over dit punt aanvangt.

De voorzitters van het Remuneratiecomité respectievelijk het Benoemingscomité lichten de voorstellen toe die zij deden voor wat betreft de toekenning van de variabele remuneratie voor prestatiejaar 2022 aan de co-CEO's, alsook voor wat betreft de vaste (en daaruit voortvloeiende variabele) remuneratie voor prestatiejaar 2023 met de bijhorende prestatiedoelstellingen op korte en lange termijn.

Na bespreking besluit de Raad van Bestuur tot:

- ◆ Toekenning van een variabele kortetermijn remuneratie voor prestatiejaar 2022 in lijn met het remuneratiebeleid ten bedrage van 476.000 euro voor Joost Uwents en ten bedrage van 238.000 euro voor Tony De Pauw; hierbij rekening houdend met de realisatie van de prestatiedoelstellingen op korte termijn, waarbij de CEO's boven target presteerden.
- ◆ Vaststelling van de volgende prestatiedoelstellingen voor prestatiejaar 2023: EPS, portefeuillegroei, bezettingsgraad, en andere kwantitatieve en kwalitatieve prestatiedoelstellingen.
- ◆ Vaststelling van de vaste remuneratie voor prestatiejaar 2023 op 388.780 euro (i.e. 350.000 geïndexeerd aan 11,08% zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur onder agendapunt 6) voor Tony De Pauw (en dus 388.780 euro variabel als doelbedrag, i.e. 100% van de vaste remuneratie) en op 777.560 euro (i.e. 700.000 geïndexeerd aan 11,08% zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur onder agendapunt 6) voor Joost Uwents (en dus 777.560 euro variabel als doelbedrag, i.e. 100% van de vaste remuneratie).

Belangenconflicten inzake verrichtingen met verbonden vennootschappen (artikel 7:97 WvV)

IN 2023 | Kapitaalverhoging via een vrijgestelde private plaatsing

De procedure overeenkomstig artikel 7:97 WvV werd toegepast in het kader van de vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale gekwalificeerde en/of institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek (*accelerated bookbuilding*) d.d. 29 november 2023³ binnen het toegestaan kapitaal met opheffing van het voorkeur-

3 Zoals ook meegedeeld in het [persbericht](#) van 29 november 2023.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

146

recht deels ten gunste van de huidige referentieaandeelhouder van WDP, de Familie Jos De Pauw, en zonder toepassing van het onherleidbaar toewijzingsrecht (de Kapitaalverhoging). De Familie Jos De Pauw is een verbonden partij in de zin van artikel 7:97 WvV. Overeenkomstig dit artikel 7:97 WvV werd in dit kader een comité van onafhankelijke bestuurders van de Vennootschap verzocht om een schriftelijk en omstandig gemotiveerd advies uit te brengen over de Kapitaalverhoging. Het comité van onafhankelijke bestuurders kwam tot de gezamenlijke conclusie dat de voorgenomen Kapitaalverhoging in het belang was van WDP en haar aandeelhouders.

Functionele belangenconflicten in het kader van de GVV-Wet (artikel 37 GVV-Wet)**IN 2023 | Keuzedividend**

Er hebben zich mogelijk functionele belangenconflicten voorgedaan, met name in het kader van het keuzedividend dat op 26 april 2022 aangeboden werd aan de aandeelhouders en waarbij bepaalde bestuurders evenals de Referentieaandeelhouder er enig vermogensvoordeel uit haalden, omwille van hun hoedanigheid van aandeelhouder van WDP. De Raad van Bestuur heeft het aanbod van het keuzedividend goedgekeurd, aangezien deze verrichting in het belang van WDP is (de met de verrichting gepaard gaande kapitaalverhoging versterkt het eigen vermogen van WDP en verlaagt derhalve zijn (wettelijk begrensde) schuldgraad). Deze verrichting werd eveneens onder normale marktvoorwaarden uitgevoerd, waarbij alle aandeelhouders gelijk werden behandeld.⁴

IN 2023 | Verwerving 21% aandelen in Belgische joint venture

Er hebben zich mogelijk functionele belangenconflicten voorgedaan, met name in het kader van de verwerving van 21% aandelen in WDPort of Ghent Big Box NV door WDP NV, waardoor het aandeel van WDP NV in de joint venture WDPort of Ghent Big Box NV 50% bedraagt. Er is sprake van een belangenconflict aangezien Sakolaki NV – een medeaandeelhouder in een perimetervennootschap van WDP – optreedt als tegenpartij in de hierboven beschreven overdracht van aandelen. De overname van de aandelen vond plaats op 3 augustus 2023 onder normale marktvoorwaarden en conform de bepalingen en voorwaarden die zijn vastgelegd in de joint-ventureovereenkomst d.d. 27 november 2020.

Regels op het gebied van geheimhouding

Het Corporate Governance Charter van WDP bepaalt zeer duidelijk dat de leden van de Raad van Bestuur, alsook de leden van het Managementcomité alle informatie en documentatie verworven binnen het kader van hun functie als lid van de Raad van Bestuur en/of het Managementcomité met de nodige discretie en, in geval van voorwetenschap, met de vereiste geheimhouding dienen te behandelen.

Regels ter preventie van marktmisbruik

De gedragsregels inzake financiële transacties zijn in een apart verhandelingsreglement gegoten: de Dealing Code. De Dealing Code heeft tot doel haar geadresseerden bewust te maken van de regelgeving inzake marktmisbruik en de daaruit voortvloeiende verplichtingen voor (i) WDP in zijn hoedanigheid van emittent van financiële instrumenten en (ii) alle personen die activiteiten uitoefenen binnen of voor de WDP Groep en die toegang kunnen hebben tot gevoelige informatie. Via dit beleid streeft WDP ernaar marktmisbruik door de personen in kwestie te vermijden.

Elke medewerker, bestuurder, lid van het Managementcomité die zijn functie binnen of voor WDP opneemt, krijgt toelichting bij deze Dealing Code van de compliance officer – in het kader van de onboarding procedure – en wordt ook gevraagd deze Dealing Code voor kennisname en akkoord te ondertekenen.

Het is eveneens de compliance officer die moet toezien op de naleving van deze regels teneinde het risico van marktmisbruik met voorwetenschap te beperken. Hiertoe houdt hij insiderslijsten bij zoals bepaald door de Europese regelgeving en volgt hij de procedures omtrent de melding van transacties door leidinggevend en de vragen tot verhandeling tijdens sper- of gesloten periodes. Dit doet hij in overleg met het Market Disclosure Committee. Het Corporate Governance Charter voorziet eveneens in een meldingsprocedure voor het geval iemand een daadwerkelijke of potentiële inbreuk op onder meer de Dealing Code zou willen melden.

IN 2023 | De toepassing van deze regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

⁴ Zoals meegedeeld in het [persbericht](#) d.d. 17 mei 2023.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

147

Ethiek

De WDP Employee Code of Conduct definieert de verwachtingen ten aanzien van de medewerkers inzake hun handelen voor of in naam van de onderneming. De Code of Conduct versterkt, samen met de Human Rights Policy en de Anti-bribery and corruption Policy, het engagement van eenieder binnen #TeamWDP, los van het type contract of de werklocatie, om mee te bouwen aan een krachtige bedrijfscultuur. Een cultuur die is gebaseerd op wederzijds respect, integriteit en ethiek.

Grievance mechanism

WDP hanteert een klachtenbeheerprocedure om formele klachten van stakeholders over WDP, ons vastgoed, onze diensten of onze processen correct te behandelen. Er wordt een #SpeakUp procedure gehanteerd voor o.a. de medewerkers binnen de WDP groep, voor elk lid van de Raad van bestuur of elk lid van het Managementcomité. Hier kunnen bezorgdheden gemeld worden over (mogelijke) inbreuken op de wet, ethische standaarden of procedures zoals het Corporate Governance Charter, de Employee Code of Conduct, de Supplier Code of Conduct, de Human Rights Policy,... De Vennootschap voerde in 2023 de nodige aanpassingen door in deze procedures om compliant te zijn met de vereisten van de Europese Klokkenluidersrichtlijn.

Risicobeheer en interne controle

Framework

WDP organiseert zijn interne controle en risicobeheer vanuit de principes van het Enterprise Risk Management-model (ERM) dat ontwikkeld werd door COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission). Hierbij brengt men een controleomgeving in kaart, voert men een analyse uit van de risico's waaraan WDP blootgesteld is en schat men de impact ervan op WDP in, bepaalt men in welke mate WDP controle heeft over deze risico's en welke acties de Vennootschap neemt om deze risico's te milderen. Tot slot is er voorzien in een jaarlijkse evaluatie van de interne controle.

Methodiek

Wanneer het op risicobeheer aankomt, hanteert WDP een geïntegreerde benadering gebaseerd op het model van de drie verdedigingslinies (Three Lines of Defence Model). Dit model bepaalt hoe specifieke verantwoordelijkheden toegewezen kunnen worden binnen WDP's organisatie met het oog op het bereiken van de doelstellingen van WDP en het beheersen van de daarmee gepaard gaande risico's.

Deze manier van werken draagt bij tot de versterking van de risicocultuur, het nemen van verantwoordelijkheid voor het managen van risico's en interne beheersing en het steeds verder optimaliseren en integreren van de onafhankelijke controlefuncties (risicobeheer, compliance, interne audit).

Eerste lijn – bezit en beheer van risico's en controle

De business zelf draagt de verantwoordelijkheid voor alle risico's van zijn eigen processen en dient te zorgen voor de identificatie ervan en de effectieve controles. De business verzekert hierbij dat de juiste controles op de correcte manier worden uitgevoerd en dat er voldoende kwaliteit schuilt in zelfbeoordeling van de eigen business en dat er voldoende risicobewustzijn aanwezig is alsook voldoende capaciteit wordt toegewezen aan risico-onderwerpen.

Risicobeheer maakt integraal deel uit van de manier waarop het bedrijf wordt gerund. Dit gaat van dagelijks financieel en operationeel beheer, met inbegrip van het four eyes-principe, de analyse van nieuwe investeringsdossiers, het formuleren van de strategie en objectieven, tot het verankeren van de strakke procedures voor de besluitvorming. Daarom is het risicobeheer de verantwoordelijkheid van de hele WDP Groep, i.e. over alle lagen van de organisatie heen, zij het op ieder niveau met een verschillende verantwoordelijkheid.

Tweede lijn – continue monitoring van risico's en controle

Dit betreffen de functies die ondersteuning bieden aan de business en het management door expertise aan te brengen en onafhankelijk van de business een eigen mening te formuleren aangaande de risico's waarmee WDP geconfronteerd wordt: risicobeheer-functie, compliancefunctie, financiële controlefunctie, IT security-functie.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Deze functies geven een behoorlijke zekerheid dat de business zelf (via het eerstelijns-management) zijn risico's onder controle heeft. De primaire verantwoordelijkheid blijft vanzelfsprekend bij de eerste lijn liggen. Hiertoe dienen de tweedelijnsfuncties risico's te identificeren, te meten en te rapporteren.

Derde lijn – voorzien in een onafhankelijk controlesysteem

De interne audit kan worden begrepen als een onafhankelijke beoordelingsfunctie, ingebed in de organisatie, gericht op het onderzoek en de beoordeling van de goede werking, de doeltreffendheid en de efficiëntie van de processen, procedures en activiteiten van WDP. Dit kan onder meer betrekking hebben op operationele aangelegenheden (kwaliteit en aangepastheid van systemen en procedures, organisatiestructuren, beleidslijnen en gehanteerde methoden en middelen ten opzichte van doelstellingen), financiële aangelegenheden (betrouwbaarheid van de boekhouding, de jaarrekening en het financiële verslaggevingsproces), de naleving van de geldende (boekhoud)reglementering, managementaangelegenheden (kwaliteit van de managementfunctie en stafdiensten in het kader van de doelstellingen van de onderneming), alsook op de compliancefunctie en de risicobeheerfunctie.

Organisatie van de Vennootschap

De Raad van Bestuur richtte in haar schoot een Auditcomité, een Remuneratiecomité, een Benoemingscomité en een ESG-comité op. Sinds oktober 2019 is er ook een Managementcomité.

WDP kent vandaag drie operationele platformen: België/Luxemburg/Frankrijk, Nederland/Duitsland en Roemenië. In elk platform worden de volgende functies uitgeoefend: Sales & Business Development, Property Management, Contracting, Back Office. Deze teams kunnen rekenen op de ondersteuning van de volgende diensten: Project development, Finance, IT, Investor relations, Legal, Marketing, Human Resources en Administratie. Deze structuur is uiteengezet in een organigram en er is een duidelijke interne taakverdeling.

Niettegenstaande de verdere professionalisering en aanzienlijke versterking van de teams de voorbije jaren – gegeven de groei van de Vennootschap – blijft de omvang van het team beperkt, waarbij een te zware structuur en te veel formalisme vermeden dient

te worden, gelet op o.m. de aard van de activiteiten van de Vennootschap. Een zekere soepelheid waarbij sommige mensen voor bepaalde taken als back-up voor anderen moeten inspringen, in functie van de noodwendigheden van het moment, blijft onontbeerlijk. De verantwoordelijkheden zijn echter strikt afgelijnd en op basis van een dagelijks permanent overleg worden de lopende zaken opgevolgd.

De onafhankelijke controlefuncties zoals deze ook door de GVV-wetgeving worden geïmplementeerd worden ingevuld op een passende en evenredige wijze, telkens in functie van de aard, omvang en complexiteit van de activiteiten van WDP.

- ◆ De uitoefening van de onafhankelijke compliancefunctie wordt, op basis van een mandaat van onbepaalde duur, waargenomen door de General Counsel van WDP, Johanna Vermeeren. De compliance officer rapporteert rechtstreeks aan de CEO, Joost Uwents.
- ◆ De rol van risk manager wordt binnen WDP waargenomen door de CFO, Mickaël Van den Hauwe, op basis van een mandaat van onbepaalde duur. De risk manager legt rechtstreekse verantwoording af aan het Auditcomité.
- ◆ WDP heeft de interne auditfunctie toevertrouwd aan een externe rechtspersoon via de aanstelling van een onafhankelijke consultant, namelijk BDO Advisory BV, permanent vertegenwoordigd door éénzelfde natuurlijke persoon, de heer Christophe Quiévreux. Rik Vandenberghé staat voor WDP, in zijn functie van eindverantwoordelijke voor de interne audit, in voor het toezicht op de interne auditfunctie waarmee de externe interne auditor werd belast.

De effectieve leiders (Joost Uwents, Tony De Pauw en Mickaël Van den Hauwe) staan in voor de organisatie van de interne controle en dit onder toezicht van de Raad van Bestuur van WDP.

Organisatie van de interne controle – Auditcomité

Naast de algemene organisatie van de interne controlestructuren, heeft het Auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle. Zij ondersteunt de Raad van Bestuur bij het vervullen van zijn verantwoordelijkheden inzake monitoring met het oog op een controle in de ruimste zin, inclusief de risico's. De verantwoordelijkheden, samenstelling, bevoegdheden en werking van dit Auditcomité zijn beschreven in het intern reglement van het Auditcomité, beschikbaar in het Corporate Governance Charter.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Benadering van risicobeheer

▼ Top-down

strategisch
risicobeheer

Voortdurende verslaggeving

operationeel
risicobeheer

▲ Bottom-up

Risk Governance	Raad van Bestuur - De risicocultuur bepalen - De externe omgeving doorlichten - Het risicobeheer van de onderneming opvolgen door een jaarlijkse grondige beoordeling - De risicobereidheid bepalen - Het risicobeheerbeleid van de onderneming en de tool voor risicobeoordeling goedkeuren - De belangrijkste risico's en de emerging risico's voor WDP Groep bespreken met de risk manager en het Managementcomité		Auditcomité - De Raad van Bestuur helpen in de afweging van risicoblootstelling tegen de risicobereidheid - De efficiëntie van het risicobeheer en de interne controleprocessen van de onderneming beoordelen
Risicobeheer	1e verdedigingslijn Managementcomité - De belangrijkste risico's en de emerging risico's afbakenen en opvolgen - De voorgestelde strategie- en tegen risicobereidheid evalueren - Het interne controlesysteem ontwerpen, toepassen en evalueren en toezien op de operationele efficiëntie van dit systeem	2e verdedigingslijn Risk manager - Het management helpen om de belangrijke risico's en de emerging risico's te identificeren en te evalueren - De risico-informatie verzamelen en aan het Managementcomité en de Raad van Bestuur bezorgen - De risico's en de responsplannen opvolgen in lijn met de risicobereidheid - Een algemeen risicokader en een common language creëren en advies geven over de toepassing van dat risicokader - Advies en opleidingen aanreiken - Risico-escalaties faciliteren	3e verdedigingslijn Interne audit - Zekerheid verschaffen over de doeltreffendheid van het risicobeheer van de onderneming - Essentiële controles en responsplannen voor belangrijke risico's testen
Risk Ownership	Business units en risk ambassadors - Risico's opsporen en beoordelen - Reageren op risico's - Risico's opvolgen - De operationele efficiëntie van belangrijke controleprocessen garanderen	Ondersteunende functies: compliance officer, financial controller, IT Security Advies/ondersteuning geven aan de risk manager en de onderneming bij het opsporen, beoordelen en melden van risico's.	

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

150

Enterprise Risk Management

WDP is ervan overtuigd dat risicobeheer integraal deel moet uitmaken van de bedrijfs-cultuur om zo een omgeving te creëren waarin mensen aangespoord worden om risico's te identificeren en aan te pakken en eventuele risico's met de nodige transparantie te behandelen. Hiertoe heeft WDP een risicobeheerbeleid uitgestippeld en ingevoerd dat in dezelfde mate en volledig van toepassing is op alle activiteiten (dus binnen alle entiteiten, gebieden, functies, enz. van WDP).

Een gedetailleerde toelichting wordt gegeven in de [WDP Enterprise Risk Management Policy](#).

Risico-identificatie | risico-evaluatie | risicobeheer | risico-monitoring | risico-rapportering

De CFO, optredend als risk manager, voert op kwartaalbasis een analyse en evaluatie uit van de risico's waarmee de onderneming geconfronteerd kan worden doorheen de verschillende departementen en de verschillende landen met aandacht voor de mogelijke negatieve impact, de verwachtingswaarde qua realisatie van het risico, alsook de mate van beheersing van het risico. Deze analyse gebeurt in samenwerking met de compliance officer en de verschillende risk ambassadors binnen de onderneming, indien nodig ondersteund door gespecialiseerde (externe) adviseurs.

WDP gebruikt een tool voor risicobeoordeling om er zeker van te zijn dat de risico's consistent geëvalueerd worden. Binnen deze context wordt ook een scenario-analyse opge-maakt op basis waarvan de verwachte waarde van elk scenario wordt ingeschat alsook de mogelijkheden om een risico te vermijden of te beperken, in zoverre dat mogelijk is.

Op basis van de bovenstaande evaluatie kan het risicobeheer via verschillende metho-des toegepast worden: voorkomen, beperken, delen, behouden.

De risico-opvolging zit verankerd in het risicobeheerproces van de onderneming en de verantwoordelijkheid voor de opvolging ligt bij de verschillende niveaus van de organisatie: #TeamWDP, het Managementcomité en de Raad van Bestuur.

Het resultaat van de driemaandelijke analyse, de evaluatie van de risico's en de formulering van concrete aanbevelingen aan de andere afdelingen van WDP, wordt onder toezicht van de risk manager geformaliseerd in een risicodashboard dat in detail besproken wordt door het Managementcomité. Waar nodig wordt het risicodashboard nog bijgestuurd om vervolgens door de risk manager voorgelegd te worden aan het Auditcomité en de Raad van Bestuur zodat zij op de belangrijkste risico's gewezen worden die gevolgen hebben voor de strategische doelen van WDP. Het Auditcomité en de Raad van Bestuur maken, rekening houdend met de input van de risk manager, op kwartaalbasis een evaluatie van de risico's waaraan WDP is blootgesteld en nemen op basis van deze evaluaties de nodige beslissingen (bijvoorbeeld met betrekking tot het bepalen van de rente-indekkingsstrategie, de evaluatie van de huurdersrisico's, enz.).

WDP hecht enorm veel belang aan transparantie en bespreekt het onderwerp risico en risicobeheer dan ook met zijn belanghebbenden, zowel ad hoc als via de periodieke rapportage in driemaandelijke persmededelingen. In het jaarverslag wordt tevens een lijst van specifieke en materiële risicofactoren opgenomen met hun beschrijving, en een inschatting van de potentiële impact van deze risico's, alsook de beperkende factoren en enkele voorbeelden van belangrijke risico-indicatoren.

Controleactiviteiten

In de verschillende afdelingen van de Vennootschap worden er controles uitgevoerd als antwoord op de geïdentificeerde risico's, zoals weergegeven in het hoofdstuk 9. *Risicofactoren*.

Operationele controleactiviteiten

- ◆ Huur: constante monitoring van de huurleegstand, van de vervaldagen van de huurovereenkomsten en van de risico's en opportuniteiten inzake huurinkomsten, constante monitoring van de klantenportefeuille en een regelmatige analyse van de solvabiliteit van de klanten. Maandelijks screening van de bedragen en de geldig-hed van de huurwaarborgen van alle huurders.
- ◆ Vastgoedportefeuille: het bewaren van een gezonde spreiding van de portefeuille op verschillende dimensies, zoals klanten, type gebouwen, locaties en daarnaast het continu bewaren van de kwaliteit en duurzaamheid van de portefeuille. Dit wordt

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

151

beheerd op basis van een frequente interne rapportering alsook door het samenwerken met gerenommeerde bouwpartners, architecten en engineeringbureaus.

- ◆ Voor elke verbintenis van de Vennootschap ten aanzien van derden, wordt binnen de grenzen van de bevoegdheidsdelegaties het principe van de dubbele handtekening (four eyes-principe) toegepast, dit zowel voor de aankoop van vastgoed, verhuringen, bestellingen van allerlei aard of goedkeuringen van facturen en betalingen.
- ◆ Wat de operationele processen betreft zowel voor de bestaande portefeuille als voor de nieuwe investeringen, wordt er gewerkt volgens workflows die geharmoniseerd zijn binnen de WDP Groep en die op regelmatige basis worden geauditeerd.

Financiële controleactiviteiten

- ◆ Budget: uitvoeren van een uitgebreide variatie-analyse op kwartaalbasis (actuele vs. voorgaande periode) en actualisatie ervan door het Auditcomité en de Raad van Bestuur.
- ◆ Aankoopbeleid: elke bestelling dient te worden voorafgegaan door een purchase order en dient nadien door validatie van de factuur goedgekeurd te worden via een digitale goedkeuringsflow met auditlog en met toepassing van het four eyes-principe.
- ◆ ERP-pakket: WDP werkt met SAP Real Estate voor zowel boekhouding, controlling als reporting. SAP omvat alle boekhoudkundige en financiële aspecten en alle aspecten in verband met de vastgoedactiviteiten van WDP (bijvoorbeeld opvolging van de huurovereenkomsten, lastenafrekeningen, bestellingen, aankopen, budgettaire opvolging van de nieuwbouwprojecten enz.).
- ◆ Financieringskost: opvolging van de sensitiviteit van de kost van de schulden gelieerd aan de intrestvoeten op basis van interne modellen en met behulp van software.

Controleactiviteiten betreffende financiële rapportering

Het proces voor de opmaak van de financiële informatie, is gestructureerd op basis van vooraf bepaalde uit te voeren taken en te respecteren tijdschema's. WDP maakt gebruik van een gedetailleerde checklist met daarin een overzicht van alle (sub)taken die moeten worden uitgevoerd in het kader van de jaarlijkse, halfjaarlijkse en kwartaalafsluiting van de rekeningen van WDP (per entiteit op enkelvoudig niveau en op geconsolideerd niveau voor de Groep). Aan elke taak is een verantwoordelijke binnen de financiële afdeling en een te respecteren timing gekoppeld. Aan de hand van deze checklist weet iedereen binnen de financiële afdeling welke taken er moeten uitgevoerd worden en tegen wanneer.

Deze checklist is opgebouwd rond de volgende dimensies:

- ◆ de types activiteiten zijn opgesplitst als volgt: pre-closing, closing, consolidatie, interne en externe rapportering, audit;
- ◆ vervolgens is voor het effectieve afsluitings- en consolidatieproces aan elke rekening van de balans en resultatenrekening een specifieke taak gekoppeld met daaraan een SAP-transactiecode en een omschrijving;
- ◆ de taken zijn zoveel mogelijk ont dubbeld en gekoppeld aan concrete deadlines met per taak een verantwoordelijke (alsook een back-up) binnen de financiële afdeling. Bovendien wordt er gepoogd om waar mogelijk zoveel mogelijk taken naar voor te schuiven i.e. vóór de effectieve balansdatum om de snelheid maar vooral de kwaliteit van het proces te garanderen;
- ◆ voorgaande is bovendien gekoppeld aan gestandaardiseerde templates die dienen ter controle en als basis voor de auditfiles;
- ◆ voorgaande procedure wordt gevolgd voor WDP en zijn dochtervennootschappen.

Om het auditproces efficiënt te laten verlopen, vindt er vóór balansdatum steeds een pre-auditmeeting plaats met de commissaris waarin alle belangrijke evoluties en specifieke aandachtspunten van de voorbije periode worden besproken.

Eenmaal alle boekhoudkundige taken afgewerkt zijn en verwerkt zijn in de consolidatie en de rapporteringsset, worden de cijfers gecontroleerd door de CFO.

Deze controle bestaat grotendeels uit:

- ◆ een variatie-analyse tussen de werkelijke en gebudgetteerde cijfers (de gebudgetteerde cijfers worden eenmaal per jaar opgemaakt en per kwartaal geactualiseerd aan de hand van een forecast);
- ◆ een variatie-analyse tussen de werkelijke en de historische cijfers; en
- ◆ een ad-hocanalyse van alle materiële bedragen en boekingen.

Eenmaal deze controles zijn uitgevoerd, worden de cijfers voorgelegd aan de CEO's van WDP en in onderling overleg met de CFO vastgelegd. De driemaandelijks, halfjaarlijkse en jaarlijkse rapporteringen, inclusief de bijhorende persberichten, worden voorgelegd aan en geanalyseerd door het Auditcomité en de Raad van Bestuur, die ze goedkeuren voor publicatie.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

152

De financiële verslaggeving wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Op regelmatige basis worden er overlegmomenten met de commissaris voorzien alsook worden de nodige opleidingen voorzien aan de desbetreffende verantwoordelijken binnen de organisatie om te voldoen aan de (gewijzigde) accounting standaarden.

De jaarcijfers (full scope) en halfjaarcijfers (limited scope) worden geauditeerd door de commissaris. Kwartaalcijfers worden niet geauditeerd door de commissaris.

Betrokkenen bij de evaluatie van de interne controle

De kwaliteit van de interne controle wordt in de loop van het boekjaar beoordeeld door:

- de commissaris: enerzijds in het kader van de audit van de halfjaar- en jaarcijfers, anderzijds in het kader van het jaarlijks nazicht van de onderliggende processen en procedures. Verder verwijzen we naar het commissarisverslag (zie hoofdstuk 12. *Bijlagen* op blz. 272). De interne controlesystemen van de key audit matters, zijnde de waardering van de vastgoedbeleggingen, werden geanalyseerd. Op basis van de aanbevelingen van de commissaris wordt het proces, waar nodig, bijgestuurd;
- het Auditcomité: zoals hoger vermeld, vervult het Auditcomité een specifieke taak inzake de interne controle en het risicobeheer van WDP. De Raad van Bestuur houdt toezicht op de uitvoering van de taken van het Auditcomité ter zake, onder meer via de rapportering door het Auditcomité aan de voltallige Raad van Bestuur; en
- de interne audit: de onderneming heeft een externe interne auditor aangesteld als derdelijnsfunctie binnen de interne controlestructuur. In het kader van een driejarige cyclus worden alle kritieke bedrijfsprocessen geauditeerd. Daarnaast worden jaarlijks de compliancefunctie, de risicobeheerfunctie en minstens één bijkomend specifiek proces onderworpen aan een interne audit. In 2023 vond een interne audit plaats met betrekking tot de processen en interne controlemaatregelen omtrent het HR proces.

Informatie krachtens artikel 34 van het KB van 14 november 2007

Overeenkomstig artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, geeft WDP een opsomming van en desgevallend toelichting bij de volgende elementen, voor zover deze elementen van die aard zijn een gevolg te hebben in geval van een openbare overnamebieding.

De kapitaalstructuur

Het kapitaal van WDP bedraagt per 31 december 2023 251.407.552,69 euro en wordt vertegenwoordigd door 219.433.809 gewone aandelen, die elk 1/219.433.809ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Elk aandeel is volstort en op naam of gedematerialiseerd. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht. Elk van deze aandelen heeft recht op één stem op de Algemene Vergadering.

Wettelijke, statutaire of conventionele beperkingen van overdracht van effecten

De overdracht van de aandelen van WDP is aan geen enkele wettelijke of statutaire beperking onderworpen. Alle aandelen van WDP zijn genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

Bijzondere zeggenschapsrechten

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde (categorieën van) aandeelhouders.

Mechanisme voor de controle van enig aandelenplan voor werknemers wanneer de zeggenschapsrechten niet rechtstreeks door de werknemers worden uitgeoefend

WDP heeft geen aandelenplan voor werknemers.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Wettelijke of statutaire beperkingen van de uitoefening van het stemrecht

Er bestaat geen enkele wettelijke of statutaire beperking van het stemrecht.

Aandeelhoudersovereenkomsten die bekend zijn bij WDP en die aanleiding kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht

Voor zover WDP er kennis van heeft, bestaan er geen aandeelhoudersovereenkomsten die aanleiding zouden kunnen geven tot beperkingen van de overdracht van effecten en/of van de uitoefening van het stemrecht.

Regels voor de benoeming en vervanging van de leden van het bestuursorgaan en voor de wijziging van de statuten van WDP

Voor wat betreft de regels voor de benoeming en vervanging van de leden van de Raad van Bestuur wordt verwezen naar de toelichting in dit hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring*, alsook naar artikel 14 van de statuten van de Vennootschap dat bepaalt dat bestuurders benoemd zijn door de Algemene Vergadering voor in principe een periode van vier jaar en dat deze door haar te allen tijde kunnen worden afgezet. In voorkomend geval dient overeenkomstig artikel 15 van de statuten bij de benoeming het bindend voordrachtrecht van de Referentieaandeelhouder(s) nageleefd te worden.

Met betrekking tot de wijziging van de statuten van de Vennootschap wordt gewezen op de GVV-wetgeving volgens dewelke elk ontwerp tot wijziging van de statuten op voorhand ter goedkeuring aan de FSMA dient te worden voorgelegd. Voorts zijn artikel 31 van de statuten en de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing.

De bevoegdheden van het bestuursorgaan, met name wat de mogelijkheid tot uitgifte of inkoop van aandelen betreft

Overeenkomstig artikel 8 van de statuten van de Vennootschap is de Raad van Bestuur gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden

die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- ◆ I. 116.851.191,00 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft; en
- ◆ II. 116.851.191,00 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- ◆ III. 23.370.238,20 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft; met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 2 februari 2023.

Deze machtiging is hernieuwbaar.

De Raad van Bestuur heeft tot op datum van dit jaarverslag driemaal gebruik gemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en aldus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal nog:

- ◆ I. 116.851.191,00 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving) betreft;
- ◆ II. 113.256.292,67 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft;
- ◆ III. 9.259.965,84 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het wettelijk voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-Wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 233.702.382,00 euro.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Overeenkomstig artikel 11 van de statuten kan WDP haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben, verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 16 februari 2023:

- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten dan meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;
- aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2023, alsook op datum van dit jaarverslag had WDP geen eigen aandelen in bezit.

Belangrijke overeenkomsten waarbij WDP partij is en die in werking treden, wijzigingen ondergaan of aflopen in geval van een wijziging van controle over WDP na een openbaar overnamebod

De Algemene Vergadering van 26 april 2023 heeft de clausule voor controlewijziging goedgekeurd in het kader van (i) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 25 oktober 2022 heeft afgesloten met European Bank for Reconstruction and Development, (ii) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 1 augustus 2022 heeft afgesloten met Intesa SanPaolo, (iii) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 25 november 2022 heeft afgesloten met een syndicaat van internationale banken, (iv) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 31 maart 2022 heeft afgesloten met Metlife, (v) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 18 mei 2022 heeft afgesloten met een US private placement, (vi) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 24 februari 2022 heeft afgesloten met ING, (vii) de kredietovereenkomst die de

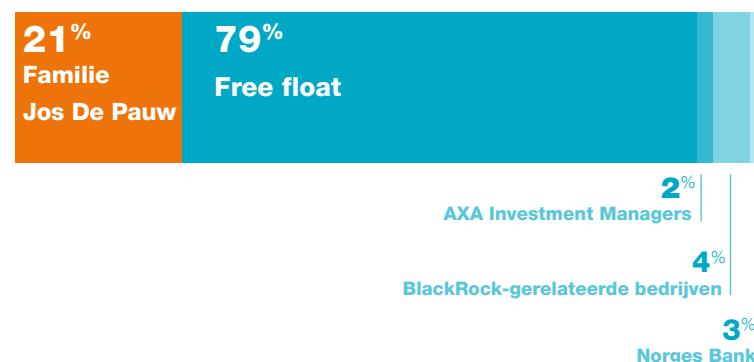
Vennootschap op 27 december 2022 heeft afgesloten met KBC, (viii) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 24 november 2022 heeft afgesloten met BNP Paribas Fortis, (ix) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 22 december 2022 heeft afgesloten met Triodos Bank, (x) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 23 december 2022 heeft afgesloten met Belfius Bank en (xi) de kredietovereenkomst die de Vennootschap op 9 juni heeft afgesloten met Natixis en Caisse d'Epargne et de prevoyance Hauts de France.

Tussen WDP en haar bestuurders of werknemers gesloten overeenkomsten die in vergoedingen voorzien wanneer, naar aanleiding van een openbaar overnamebod, de bestuurders ontslag nemen of zonder geldige reden moeten afvloeien of de tewerkstelling van de werknemer beëindigd wordt.

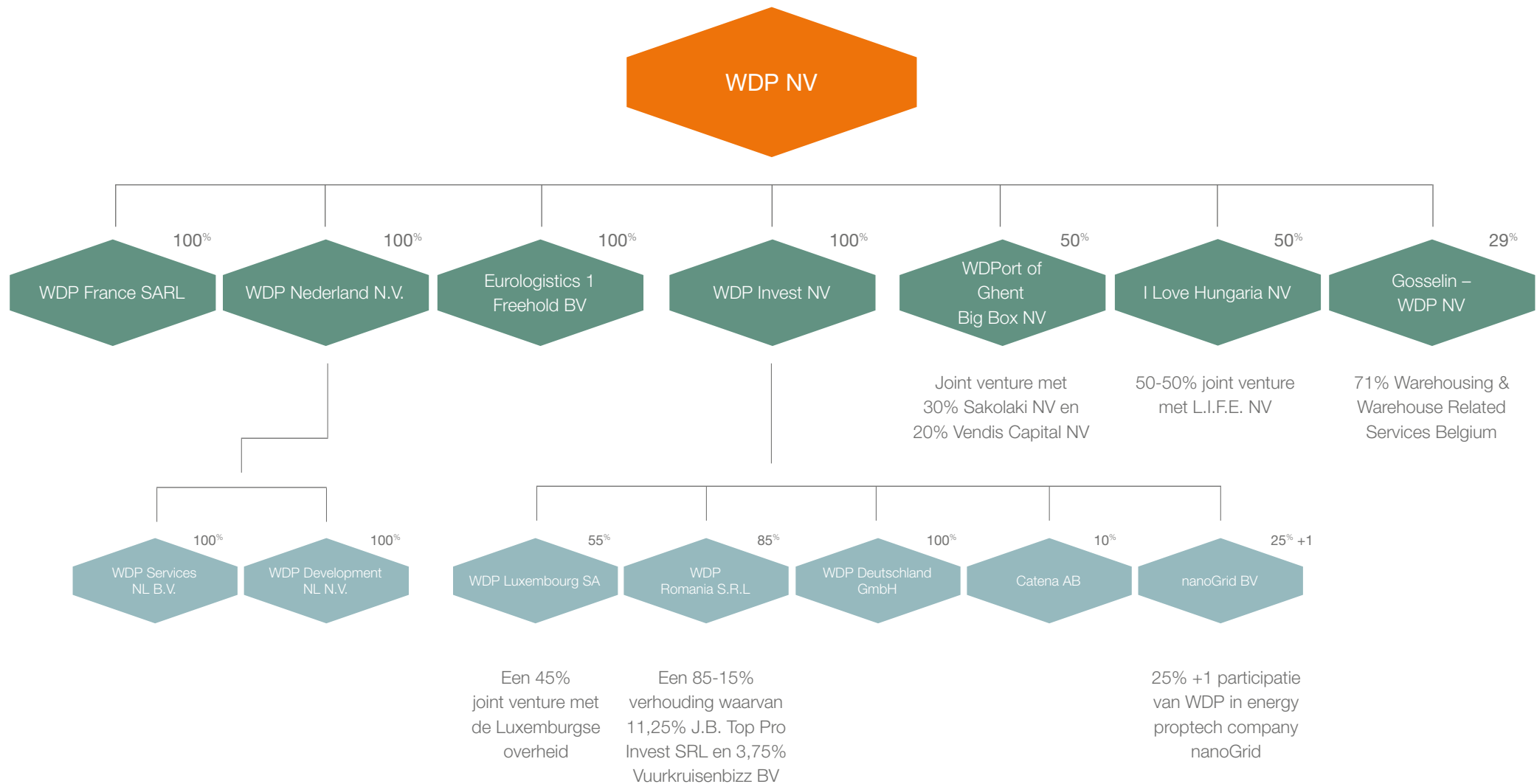
In de overeenkomsten gesloten met de co-CEO's en met de CFO wordt voorzien in een bepaling die stelt dat, indien de managementovereenkomst met de betreffende persoon binnen de zes maanden na een openbaar overnamebod door één van de partijen wordt beëindigd zonder dat er sprake is van een zware fout, de betreffende personen recht hebben op een vertrekvergoeding van 18 maanden in geval van de co-CEO's en 12 maanden in geval van de CFO.

In de overeenkomsten gesloten met andere leden van het Managementcomité en de werknemers van WDP werd er geen dergelijke contractuele clausule opgenomen.

Aandeelhoudersstructuur WDP



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Groepsstructuur



09

RISICOFACTOREN

RISICOFACTOREN

De strategie van WDP is erop gericht duurzame waarde te creëren voor zijn klanten, zijn aandeelhouders en al zijn stakeholders. WDP wil een sterke en groeiende inkomstestroom en dividend creëren en daarbij tegelijkertijd de duurzame waarde van zijn eigendommen en solide operationele en financiële KPI's waarborgen. De activiteiten van WDP zijn blootgesteld aan een aantal interne en externe risico's of onzekerheden die een impact kunnen hebben op het vermogen van de Groep om haar algemene strategische doelstellingen te realiseren.

Het risicobeheer van WDP Groep focust op risicobewustzijn en op de beheersing en/of beperking van reële risico's of bedreigingen, maar laat tegelijk ruimte voor beheersbare risico's (in combinatie met opportuniteiten) met het oog op het genereren en beschermen van waarde voor haar aandeelhouders, klanten en andere stakeholders. Risicobeheer wordt op continue basis gevoerd. Verder is de Groep ervan overtuigd dat risicobeheer integraal deel moet uitmaken van de bedrijfscultuur om een omgeving te cultiveren waarin mensen worden aangespoord om risico's te identificeren, aan te pakken en met de nodige transparantie te behandelen. Risicobeheer is verankerd in de dagelijkse bedrijfsactiviteiten van de Vennootschap, zodat ze zich gemakkelijk kan aanpassen aan wijzigingen die zich kunnen voordoen in de omgeving waarin zij actief is.

► WDP Enterprise Risk Management Policy Zie blz. 150

Risicobeheerproces



Risico-identificatie

Beoordeling en identificatie van (nieuwe) risico's in het risk register

- #TeamWDP
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager
- Managementcomité
- ▲ Raad van Bestuur



Risico-evaluatie

Analyse en evaluatie van geïdentificeerde risico's, rekening houdend met de waarschijnlijkheid en de gevolgen ervan

- ▼ Compliance officer
- ◆ Risk ambassadors
- Risk manager



Risicobeheer

Actief risicobeheer door preventie, risicobeperking, risicodeling en/of retentie van risico's

- #TeamWDP



Risico-monitoring

Continue monitoring van de gevolgen van risico's en mogelijk veranderende risico's

- #TeamWDP
- Risk manager
- Managementcomité
- ▲ Raad van Bestuur

Risk appetite

WDP handelt binnen de contouren van een voorzichtige tot evenwichtige risk appetite. De **bijna-nultolerantie of voorzichtige bereidheid** heeft betrekking op juridische, regelgevings-, HSES-, compliance- en financiële risico's. De Groep hanteert een **beperkte tot evenwichtige risk appetite** in haar streven naar de realisatie van haar strategische en operationele doelstellingen.

De Raad van Bestuur bepaalt het risiconiveau dat voor WDP aanvaardbaar is om zijn strategische doelstellingen te bereiken en herziet jaarlijks de risk appetite van de Groep.

Belangrijkste risico's

WDP brengt jaarlijks verslag uit over **de belangrijkste risico's** die worden gedefinieerd op basis van de specificiteit en materialiteit, rekening houdend met de impact en waarschijnlijkheid ervan. Uiteraard wordt WDP ook geconfronteerd met algemene risico's, die in zijn beoordeling van het risicobeheer in aanmerking worden genomen, die in kaart worden gebracht en die worden gemonitord. Deze risico's worden niet als de belangrijkste risico's beschouwd omdat ze niet specifiek zijn of omdat hun nettorisicowaarde¹ niet materieel wordt geacht.

Deze belangrijkste risico's worden op de volgende pagina weergegeven op basis van hun nettomaterialiteit, d.w.z. na risicobeperkende maatregelen, gerangschikt per categorie van hoog naar laag, en worden in dit hoofdstuk in detail besproken. WDP is zich ervan bewust dat er zich andere risico's kunnen voordoen die op de datum van publicatie van dit jaarverslag onbekend, niet significant en/of niet van wezenlijk belang zijn. Ter verduidelijking van het risicobeheerproces van WDP: bij elk van de belangrijkste risico's worden enkele van hun **Key Risk Indicators** vermeld. Deze Key Risk Indicators kunnen een vroege indicatie geven van risicoblootstelling en bieden concrete richtlijnen voor de beoordeling van de risico's.

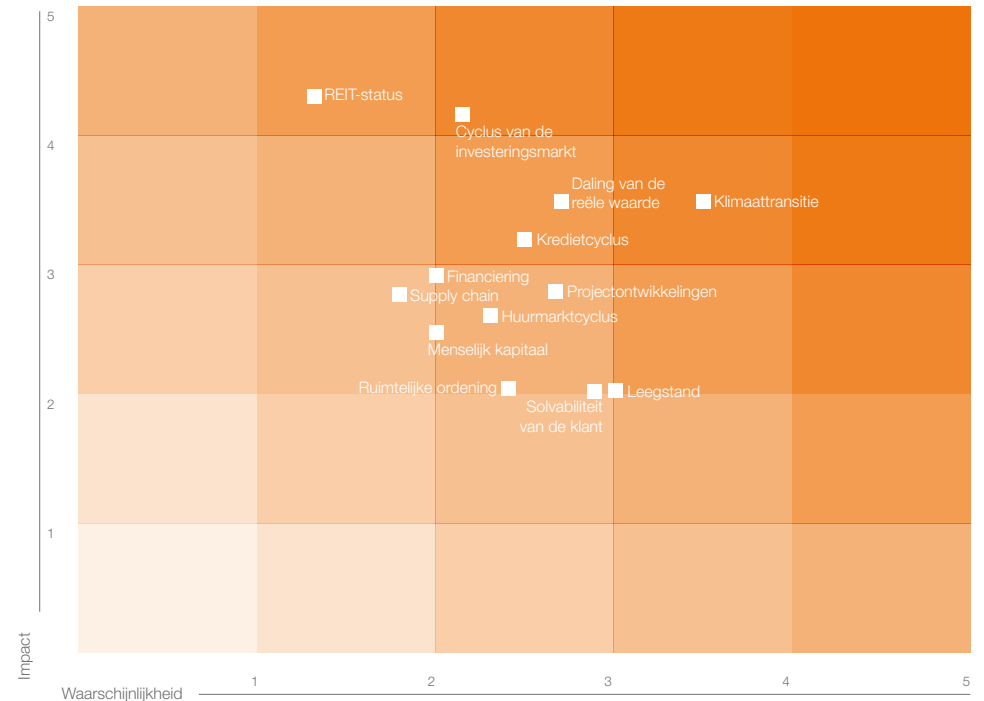
De classificatie en identificatie van de belangrijkste risico's is gebaseerd op WDP's Enterprise Risk Management Policy.

¹ De nettorisicowaarde (rekening houdend met de risicobeperkende factoren) geeft de impact x de waarschijnlijkheid van elk risico weer.

RISICOFACTOREN

Belangrijkste risico's (in volgorde van materialiteit per categorie) ²		Impact op WDP's waardepijlers
Strategisch		
Klimaattransitie		Future logistics
Compliance		
Ruimtelijke ordening		Future logistics
REIT-statuut		Sustainable growth
Financieel		
Daling van de reële waarde		Sustainable growth
		Future logistics
Financiering		Sustainable growth
Markt		
Investeringsmarktcyclus		Sustainable growth
Kredietcyclus		Sustainable growth
Huurmarktcyclus		Sustainable growth
Operationeel		
Projectontwikkelingen		Future logistics
		Sustainable growth
		Impact by responsibility
Leegstand		Sustainable growth
		Future logistics
Solvabiliteit van de klant		Sustainable growth
Supply chain		Impact by responsibility
Menselijk kapitaal		Vitality engaged

Risicowaarde van de belangrijkste risico's



² De materialiteit wordt gemeten aan de hand van de nettorisicowaarde (impact x waarschijnlijkheid) voor elk risico.

RISICOFACTOREN

Belangrijkste risico's



Strategisch

Klimaattransitie

Risk appetite: beperkt

Risico's inzake aanscherping van het klimaatbeleid en de -regelgeving om de omslag naar een koolstofarmere economie te realiseren

Overall ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie.

Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot ontwikkeling, verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken.

De aanscherping van het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving kan verschuivingen veroorzaken in de hele waardeketen van de Vennootschap, gaande van de eisen van investeerders tot die van klanten, aangezien het beschikbare kapitaal en de inkomsten erdoor kunnen dalen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Als kapitaalintensieve vastgoedonderneming moeten wij onze toegang tot financiering (vreemd en eigen vermogen) veilig stellen. De duidelijke verschuiving in de regelgeving naar groene financiering impliceert een grotere vraag van investeerders en financiële instellingen naar groene investeringen en groen gecertificeerde activa. Het WDP [Climate Action Plan](#) heeft concrete doelstellingen geformuleerd inzake green certified assets en green financing. Zo streven we ernaar om het aandeel aan green certified assets in de totale vastgoedportefeuille op te trekken van de huidige 49% tot minstens 75% en ervoor te zorgen dat minstens 75% van de totale schuldenlast bestaat uit groene financiering (2023: 83%).
- ◆ Strengere eisen inzake energieprestaties en -efficiëntie en het streven naar een vermindering van embodied carbon in projectontwikkelingen zullen de investeringsuitgaven doen stijgen.
- ◆ Grondgebruik is van cruciaal belang voor logistieke ontwikkelingsprojecten. In 2023 heeft WDP 436.000 m² aan ontwikkelingen opgeleverd, goed voor een grondoppervlakte van ongeveer 900.000 m².

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ In het kader van het WDP [Climate Action Plan](#) worden diverse acties ondernomen (zie 4. *Performance en trends* – Future logistics):
 - ◆ analyse van de blootstelling van de portefeuille aan het transitierisico;
 - ◆ WDP als leverancier van geïntegreerde energie-oplossingen;
 - ◆ implementatie van een energy monitoring system in de volledige vastgoedportefeuille.
- ◆ WDP maakt deel uit van verschillende, gespecialiseerde sectororganisaties om voortdurend op de hoogte te blijven van ontwikkelingen in de regelgeving, niet alleen in de EU maar ook in de rest van de wereld.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Percentage green certified assets.
- ◆ Percentage groene financiering.
- ◆ Broeikasgasemissies (scope 1, 2 en 3).
- ◆ Percentage elektriciteitsverbruik uit hernieuwbare energiebronnen voor WDP corporate offices en de vastgoedportefeuille.

RISICOFACTOREN

 Compliance

Ruimtelijke ordening

Risk appetite: voorzichtig

Risico's in verband met zonering, vergunning, onteigening

De stijgende complexiteit en onzekerheid rond het verkrijgen van vergunningen, het voldoen aan zoneringseisen, de doorlooptijd van procedures, de tegenstand van potentiële belanghebbenden en de ingewikkelde wetgeving binnen meerdere beleidsniveaus en in verschillende regio's met betrekking tot zonering en inplanting, vormen een risico voor WDP.

Dit kan gevolgen hebben voor de duurtijd van een ontwikkelingsproject en kan dan ook leiden tot aanzienlijke kostenoverschrijdingen en verstoring van de planning van de ontwikkelingen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ De groeitargets van WDP zijn grotendeels gedreven door investeringen in voorverhuurde vastgoedontwikkelingen en in energie en -infrastructuur, beide onderhevig aan vergunningstrajecten.
- ◆ In 2023 heeft WDP ongeveer 436.000 m² opgeleverd, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 312 miljoen euro. Op 31 december 2023 was een oppervlakte van ongeveer 553.000 m² in uitvoering, i.e. een investeringsvolume van ongeveer 402 miljoen euro.
- ◆ In 2023 werd de eerste Green Mobility Hub opgeleverd, alsmede een verdere uitbreiding van de capaciteit aan zonne-energie naar 182 MWp (2023: +69 MWp). WDP beoogt een totale capaciteit van 350 MWp in 2027. Per 31 december 2023 is de installatie van een vermogen van 82 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 65 miljoen euro vertegenwoordigt.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Intensieve dialoog en pro-actieve samenwerking met de stakeholders (overheden, omwonenden, klanten) in zowel voorbereidende als uitvoerende fase van ontwikkelingen.
- ◆ Continue monitoring van de geldende wet- en regelgeving door inhouse specialisten, aangevuld met externe gespecialiseerde consultants waar nodig.
- ◆ Langetermijnpartnerships met architecten en bouwpartners.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Afwijkende en/of langere doorlooptijd voor vergunningen.
- ◆ Aantal beroepen ingediend in het kader van een vergunningstraject.
- ◆ Afwijkende en/of latere oplevering van vastgoed- en energieprojecten.

REIT-statuu

Risk appetite: voorzichtig

Regelgevingsrisico's in verband met niet-naleving en verlies van het REIT-statuu

WDP heeft een REIT-statuu in België, Nederland¹ en Frankrijk (respectievelijk als GVV, FBI en SIIC).

Om deze REIT-statuten – en hun fiscaal transparante regime – te behouden, moet WDP rekening houden met een aantal activiteitsbeperkingen, diversificatievereisten, beperkingen op het niveau van zijn dochterondernemingen, beperkingen met betrekking tot zijn schuldgraad, vereisten inzake winstuitkering, vereisten inzake zijn aandeelhoudersstructuur, procedures voor belangenconflicten, vereisten inzake corporate governance en andere specifieke vereisten zoals uiteengezet in de relevante nationale REIT-wetgevingen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Potentieel verlies van het fiscaal transparante regime met een aanzienlijk negatief effect op het nettoresultaat en de NAV.
- ◆ Op 31 december 2023 had WDP in totaal 2.316,7 miljoen euro aan uitstaande kredietfaciliteiten. In de contracten die aan de basis liggen van deze kredietfaciliteiten, is algemeen bepaald dat WDP NV gekwalificeerd dient te blijven als een gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV) in België.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Strikte interne controleprocedures. Zie hoofdstuk 8. *Corporate governance verklaring*.
- ◆ Continue monitoring van wettelijke vereisten en de naleving ervan, bijgestaan door gespecialiseerde externe consultants.
- ◆ Intensieve dialoog met de toezichthouder in het kader van het prudentieel toezicht op REIT-regimes.
- ◆ Vertegenwoordiging van de Vennootschap in organisaties die de REIT-sector vertegenwoordigen.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Gewijzigde positie door de overheid in verband met het REIT-statuu.
- ◆ Waarschuwing door de toezichthouder omtrent inadequate naleving van de REIT-regelgeving.
- ◆ Wettelijke ratio's opgelegd door REIT-regelgeving.

1 WDP oordeelt dat de Vennootschap binnen de huidige geldende FBI-wetgeving aan alle voorwaarden voldoet. Het is dan ook de verwachting van WDP dat het FBI-regime eveneens van toepassing zal zijn op de boekjaren 2022, 2023 en 2024. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de recente wetswijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*.

RISICOFACTOREN

€ **Financieel**

Daling van de reële waarde		Risk appetite: voorzichtig	
Negatieve veranderingen in de reële waarde van de gebouwen De reële waarde van de vastgoedinvesteringen van WDP Groep is onderhevig aan veranderingen en hangt af van verschillende factoren. Sommige daarvan zijn exogeen, wat betekent dat WDP Groep er mogelijk geen controle over heeft (zoals een dalende vraag of bezettingsgraad in de respectieve submarkten waarin WDP Groep actief is en wijzigingen in de verwachte investeringsrendementen of stijgingen van de transactiekosten met betrekking tot de verwerving of vervreemding van vastgoed).	Waarom is dit risico materieel voor WDP? ◆ Een negatief effect op het nettoresultaat en de EPRA NAV. Een daling van de bezettingsgraad met 1% impliceert een daling van de EPRA-winst met -1,3%. ◆ Een negatieve verandering in de schuldratio. Een daling van de reële waarde van vastgoedinvesteringen met 5,0%, zorgt voor een stijging van de schuldgraad met +1,7%. Zie hoofdstuk 7. <i>Financiële resultaten en vastgoedverslag</i>. ◆ (Gedeeltelijk) onvermogen om dividend uit te keren indien de cumulatieve daling van de reële waarde de uitkeerbare reserves overschrijdt. Zie hoofdstuk 11. <i>Jaarrekening</i>.	Hoe beperkt WDP dit risico? ◆ Investeringsbeleid dat zich toespitst op vastgoed van hoge kwaliteit in strategische logistieke hubs of secundaire locaties met groeipotentieel. ◆ Zeer gediversifieerde portefeuille met een maximaal risico per gebouw van minder dan 2,5% van de reële waarde. ◆ De vastgoedportefeuille wordt door onafhankelijke deskundigen op kwartaalbasis geëvalueerd om zo trends te identificeren en tijdig proactieve maatregelen te kunnen nemen. ◆ Voorzichtig, duidelijk omschreven beheer van de kapitaalstructuren. Zie hoofdstuk 7. <i>Financiële resultaten en vastgoedverslag</i>. ◆ Voldoende uitkeerbare reserves ten bedrage van circa 1.432 miljoen euro (na uitkering van het voorgestelde dividend voor 2023).	Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren? ◆ De reële waarde van elk gebouw versus de reële waarde van de totale portefeuille. ◆ Bezettingsgraad. ◆ Gemiddelde leeftijd van de portefeuille. ◆ Gemiddelde huurperiode. ◆ Schuldratio. ◆ Cumulatieve niet-gerealiseerde winst/verlies van de vastgoedinvesteringportefeuille. ◆ Uitkeerbare reserves.

RISICOFACTOREN

Financiering

Risk appetite: voorzichtig

Financieringsrisico (liquiditeit en kapitaalkosten)

Als kapitaalintensief groeibedrijf hangt de strategie van WDP grotendeels af van zijn vermogen om financiële middelen te verkrijgen, in de vorm van vreemd of eigen vermogen, zodat het zijn activiteiten en investeringen kan financieren. Er kunnen zich verschillende negatieve scenario's voordoen (zoals verstoringen op de internationale financiële schulden aandelenkapitaalmarkten, een vermindering van de kredietverleningscapaciteit van banken, een verslechtering van de kredietwaardigheid van WDP Groep of een negatieve perceptie van investeerders ten aanzien van vastgoedondernemingen), waardoor het moeilijk kan worden om toegang te krijgen tot financiering in het kader van de bestaande of nieuwe kredietfaciliteiten of op de kapitaalmarkten. Een aanzienlijke stijging van de kapitaalkosten van de Vennootschap kan een invloed hebben op de rentabiliteit van de Vennootschap in haar geheel en op nieuwe investeringen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Onvermogen om acquisities of projecten te financieren (zowel met eigen vermogen als met vreemd vermogen). Per 31 december 2023 diende een bedrag van 500 miljoen euro aan geïdentificeerde investeringen nog te worden gerealiseerd.
- ◆ De niet-beschikbaarheid van financiële middelen (via cashflow of beschikbare kredietfaciliteiten) voor rente en operationele kosten en de terugbetaling van uitstaand kapitaal op leningen en/of obligaties op de vervaldag.
- ◆ Financiering tegen hogere kosten, resulterend in een daling van de beoogde rentabiliteit. Een stijging van de Euribor-tarieven met 100 basispunten doet de EPRA-winst met -1,9 miljoen euro dalen.
- ◆ Potentieel verhoogd financieringsrisico voor kortlopende schulden. 41 miljoen euro of 2% van de uitstaande schulden bestaat uit commercial paper en kortlopende straight loans.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Conservatieve en voorzichtige financieringsstrategie met een evenwichtige spreiding van de vervaldata van schulden. Zie 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*.
- ◆ Voldoende kredietlijnen waarborgen om de operationele kosten en geplande investeringen te financieren. Op 31 december 2023 bedroeg het totale bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde langlopende kredietfaciliteiten ongeveer 1,8 miljard euro na coverage van het commercial paper-programma. Zie hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*.
- ◆ Bescherming tegen rentestijgingen door middel van afdekkingsinstrumenten, waardoor 119% van de schuld kon worden afgedekt. Indien de stijging van de rentevoeten het gevolg is van een hogere inflatie, is de indexering van de huurprijzen eveneens een mitigerende factor.
- ◆ Voortdurende dialoog met investeerders en bankpartners om solide langetermijnrelaties op te bouwen.
- ◆ Het commercial paper is volledig gedekt door de back-uplijnen en ongebruikte kredietfaciliteiten die dienen als waarborg voor herfinanciering indien het niet mogelijk zou blijken te zijn om het commercial paper volledig te plaatsen of te verlengen. Back-uplijnen en ongebruikte kredietfaciliteiten vragen ook om periodieke herziening.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Resterende looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.
- ◆ Bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen.
- ◆ Diversificatiepercentage van financieringsbronnen.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Gemiddelde financieringskosten.
- ◆ Kost van het kapitaal.

RISICOFACTOREN



Investeringsmarktcyclus

Risk appetite: evenwichtig

Risico's in verband met de investeringsmarktcyclus

De investeringsmarkt voor logistiek vastgoed kan negatief worden beïnvloed door een verminderde vraag van investeerders naar vastgoed. Structurele drijfveren zoals omni-channel, herziening van de supply chain of duurzaamheid kunnen leiden tot aanzienlijke (negatieve of positieve) veranderingen in de logistieke strategie van bedrijven, en bijgevolg in hun vastgoed.

Bovendien kan een negatieve reactie op een evoluerende vastgoedmarkt tot gevolg hebben dat WDP investeringen of desinvesteringen dient te doen tegen ongunstige prijzen of op een ongunstig moment in de cyclus.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 5% kan leiden tot een daling van de EPRA NAV met -1,5 euro (-7%) en een stijging van de schuldgraad met +1,7%.
- ◆ Acquisities of vervreemdingen tegen ongunstige rendementen kunnen de winstgevendheid van de Vennootschap aantasten en kunnen een negatief effect hebben op de beoogde EPRA-winst per aandeel.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Investeringsstrategie gericht op gebouwen van hoge kwaliteit die stabiele langetermijninkomsten genereren, ingebed in een meerjarig groeiplan met welomschreven richtlijnen en rendementsverwachtingen.
- ◆ Voortdurende monitoring van de cyclus van de vastgoedmarkt en mogelijke veranderende marktomstandigheden.
- ◆ Hoog percentage aan grondreserve in de waardering van de vastgoedportefeuille (30%), die waardedalingen in het verleden heeft kunnen doorstaan.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Geografische diversificatie van de gehele vastgoedportefeuille.
- ◆ Initieel huurrendement van gerealiseerde acquisities en projectontwikkelingen.
- ◆ De prime yields van transacties en opname-volumes in de betrokken regio's.

Kredietcyclus

Risk appetite: voorzichtig

Kredietcyclusrisico en volatiliteit op de kapitaalmarkten

Extreme volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kunnen een negatief effect hebben op de kapitaalkosten en kunnen leiden tot een moeilijkere toegang tot financiering, zowel tot de aandelenmarkten om nieuw kapitaal/aandeelhouderskapitaal op te halen als tot schuldfinanciering via bestaande en/of nieuwe leningen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Moeilijkere toegang tot aandelenmarkten om nieuw kapitaal/aandeelhouderskapitaal op te halen en beperkingen in de beschikbaarheid van schuldfinanciering met betrekking tot bestaande en/of nieuwe kredietfaciliteiten. Op 31 december 2023 bedroeg de totale financiële schuld 2.316,7 miljoen euro, met granulaire spreiding van vervaldagen.
- ◆ Volatiliteit en onzekerheid op de internationale markten kunnen leiden tot sterke schommelingen van de aandelenkoers.
- ◆ Financiering tegen hogere kosten, resulterend in een daling van de beoogde rentabiliteit.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Uitgebreide en frequente dialoog met kapitaalmarkten en financiële tegenpartijen en transparante communicatie met duidelijke doelstellingen.
- ◆ Strikte monitoring en controle van elk risico dat de perceptie van de Vennootschap bij investeerders en financiers negatief zou kunnen beïnvloeden.
- ◆ Streven naar het opbouwen van langetermijnrelaties met financiële partners en investeerders.
- ◆ Buffer van 1,8 miljard euro aan onbenutte en bevestigde kredietlijnen, bovenop de ongebruikte kredietfaciliteiten ter dekking van het commercial paper-programma.
- ◆ De kredietwaardigheid van de Vennootschap wordt benadrukt door een Baa1 (Moody's) en BBB+ (Fitch) credit rating.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Resterende looptijd van alle opgenomen en niet-opgenomen kredietlijnen.
- ◆ Bedrag aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen.
- ◆ Diversificatiepercentage van financieringsbronnen.
- ◆ Hedge ratio.
- ◆ Gemiddelde financieringskosten.
- ◆ Kost van het kapitaal.
- ◆ Credit rating scores.

RISICOFACTOREN

Huurmarktcyclus

Risk appetite: evenwichtig

Risico's in verband met de huurmarktcyclus

De huurmarkt kan te maken krijgen met een afnemende vraag naar logistiek vastgoed, met een mogelijk overaanbod tot gevolg. Dit kan gevolgen hebben voor de bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille, de belangrijkste motor van de operationele activiteiten van onze onderneming. Bovendien kan dit gevolgen hebben voor het vermogen om de projectontwikkelingspijplijn voor te verhuren en dus ook voor de doelstellingen die WDP in zijn groeiplan 2024-27 heeft vastgelegd.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Een daling van de bezettingsgraad zal gevolgen hebben voor de huurinkomsten en de leegstandskosten. Een daling van de bezettingsgraad met 1% zou de EPRA-winst met -1,3% doen dalen.
- ◆ Daling van de reële waarde van de vastgoedportefeuille en dus ook van de NAV. Elke daling van de waarde van de vastgoedportefeuille met 5% doet de EPRA NAV met -1,5 euro (-7%) dalen.
- ◆ Onvermogen om projecten voor te verhuren en om het grondpotentieel binnen de portefeuille verder te ontwikkelen en te laten renderen. Op 31 december 2023 bezat WDP een grondreserve van ongeveer 1,7 miljoen m² met een reële waarde van 189,0 miljoen euro.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Gediversifieerde klantenbasis met een maximale blootstelling per klant en een brede spreiding over verschillende huurderssectoren (alook klanten van huurders, vooral als zij externe logistieke dienstverleners zijn).
- ◆ Grondige integratie in de vastgoed- en logistieke markt dankzij jarenlange ervaring en eigen commerciële teams.
- ◆ Focus op hoogwaardige locaties in strategische logistieke knooppunten of secundaire locaties met groeipotentieel.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Bezettingsgraad.
- ◆ Percentage voorverhuringen in de ontwikkelingspijplijn.
- ◆ Diversificatie van het klantenbestand.



Projectontwikkelingen

Risk appetite: evenwichtig

Risico's verbonden aan de ontwikkelingsactiviteiten van de Vennootschap

Verschillende risico's zijn inherent aan het ontwikkelen van projecten en de uitrol van WDP ENERGY: budget, timing, kwaliteit, tegenpartij.

Zo kan de kwaliteit van de werken die door de bouwpartner wordt afgeleverd een risico inhouden voor de waarde van het project. Er kunnen zich vertragingen voordoen tijdens de uitvoering van de werken die leiden tot een verlies aan potentiële inkomsten. Gegeven de focus op voorverhuurde ontwikkelingen kan de tijdsspanne tussen het commercieel akkoord en het vastleggen van de bouwpartner leiden tot een onbeschikbaarheid van de bouwpartner en dus mogelijks een vertraging in de uitvoering van de werken. Verder kunnen er zich materiële prijsstijgingen voordoen van de benodigde materialen, onder meer door schaarste, inflatie etc. Dit kan op zijn beurt leiden tot het niet behalen van de beoogde rendementen op ontwikkelingen of het overschrijden van de investeringsbudgetten.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Binnen het groeiplan worden investeringen vooropgesteld, enerzijds in voorverhuurde ontwikkelingen van vastgoed en de uitrol van WDP ENERGY.
- ◆ In 2023 heeft WDP ongeveer 436.000 m² opgeleverd, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 312 miljoen euro. Op 31 december 2023 was een oppervlakte van ongeveer 553.000 m² in uitvoering, i.e. een investeringsvolume van ongeveer 402 miljoen euro.
- ◆ In 2023 werd de eerste Green Mobility Hub opgeleverd, alsmede een verdere uitbreiding van de capaciteit aan zonne-energie naar 182 MWp (2023: +69 MWp). WDP beoogt een totale capaciteit van 350 MWp in 2027. Per 31 december 2023 is de installatie van een vermogen van 82 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 65 miljoen euro vertegenwoordigt.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Langetermijnpartnerships met bouwpartners, met aandacht voor solvabiliteit en kwaliteit.
- ◆ Stringente opvolging van projecten in uitvoering met implementatie van boeteclausules bij de niet-naleving van contracten door derden.
- ◆ Intern gespecialiseerd development team met een sterk trackrecord en in-house Energy & Sustainability Team en inschakeling van externe adviseurs om de risico's af te dekken.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Uitstaande ontwikkelingspijplijn.
- ◆ Tijdige oplevering van projectontwikkelingen en duurzaamheidsinvesteringen.
- ◆ Overschrijding budget.
- ◆ Financiële situatie van de partners die meewerken aan deze realisaties.

RISICOFACTOREN

Leegstand

Risk appetite: beperkt

Leegstandsrisico van de portefeuille

WDP houdt een strategie aan van verhuring op lange termijn van ontwikkelingen en/of acquisities. WDP houdt de gebouwen in portefeuille met het oog op het genereren van een stabiele cashflow via verhuring, waarbij een hoge en constante bezettingsgraad essentieel is voor de groei van de Vennootschap. Leegstand kan ontstaan wanneer aflopende huurovereenkomsten niet worden verlengd en wanneer huurovereenkomsten vóór de einddatum worden beëindigd. De bezettingsgraad van de WDP-portefeuille bedroeg aan het eind van het jaar 98,5%. Gezien de hoge bezettingsgraad is het risico van toekomstige huurleegstand groter dan het potentieel om de bezettingsgraad te verhogen.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Een daling van de bezettingsgraad zal gevolgen hebben voor de huurinkomsten en de leegstandskosten. Een daling van de bezettingsgraad met -1% zou de EPRA-winst met -1,3% doen dalen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Intern property managementteam en commerciële teams.
- ◆ Kwaliteit en polyvalentie van gebouwen gelegen op strategische logistieke kruispunten, hetgeen hervhuring vergemakkelijkt.
- ◆ Voorkeur voor realistische huurniveaus en langlopende huurcontracten.
- ◆ Gediversifieerd klantenbestand met beperkte blootstelling aan één huurder en een goed gespreide sectorbasis.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Bezettingsgraad.
- ◆ Solvabiliteit van de klantenportefeuille (percentage aan huurincasso en dubieuze vorderingen).
- ◆ Spreiding van gebouwen (geografische ligging, type gebouw, leeftijd) binnen de vastgoedportefeuille.
- ◆ Gemiddelde looptijd van huurcontracten en gemiddeld verlengingspercentage van huurcontracten.

Solvabiliteit van de klant

Risk appetite: beperkt

Solvabiliteitsrisico van de klant

(Gedeeltelijke) wanbetaling door klanten kan de huurinkomsten, de cashflow, de bezettingsgraad van de portefeuille en de EPRA-winst per aandeel van de Vennootschap aanzienlijk beïnvloeden.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Per 31 december 2023 bedroegen de uitstaande handelsvorderingen 24 miljoen euro. Een stijging van de oninbare vorderingen met 2 miljoen euro zou de EPRA-winst met -0,6% doen dalen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Uitgebreide solvabiliteitscontrole van huurders door interne specialisten en externe ratingbureaus vóór opname in de portefeuille.
- ◆ Strikte interne procedure voor facturatie en huurincasso.
- ◆ Huurstrategie gericht op langetermijncontracten met hoogwaardige, stabiele, solvabele huurders en klantendiversificatie in de gehele vastgoedportefeuille.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Percentage aan huurincasso.
- ◆ Days Sales Outstanding.
- ◆ Financiële situatie van huurders.
- ◆ Diversificatie van huurders in de gehele vastgoedportefeuille.

RISICOFACTOREN

Supply chain

Risk appetite: voorzichtig

Aan de supply chain gebonden risico's in verband met bedrijfscontinuïteit, kwaliteit, veerkracht, arbeidsregulering en arbeidsomstandigheden

WDP houdt contact met allerhande stakeholders die bijdragen tot de operationele activiteiten van de Vennootschap op verschillende niveaus binnen de supply chain. De (her)ontwikkelingsprojecten vormen het zwaartepunt van onze supply chain, met een toenemende bijdrage voor de realisaties inzake WDP ENERGY. Hierbij doen we een beroep op een breed scala van dienstverleners (architecten, studiebureaus, bouwondernemingen enz.) hetgeen risico's meebrengt op vlak van financiële stabiliteit, ethisch wangedrag, geopolitieke instabiliteit in bv. bepaalde inkoopregio's. Daarbij zijn we zelf ook afhankelijk van de toeleveringsketens van (bouw) materialen (mogelijks verstoord door schaarste, prijsstijging, regelgevende veranderingen, problemen omtrent kwaliteitscontrole). Deze interactie heeft niet alleen gevolgen voor bedrijfsprocessen of diensten, maar brengt ook bedrijfsverantwoordelijkheid en reputatierisico's met zich mee.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ Van de projecten in uitvoering per 31 december 2023 was 71% voorverhuurd.
- ◆ In 2023 heeft WDP ongeveer 436.000 m² opgeleverd, goed voor een investeringsvolume van ongeveer 312 miljoen euro. Op 31 december 2023 was een oppervlakte van ongeveer 553.000 m² in uitvoering, i.e. een investeringsvolume van ongeveer 402 miljoen euro.
- ◆ In 2023 werd de eerste Green Mobility Hub opgeleverd, alsmede een verdere uitbreiding van de capaciteit aan zonne-energie naar 182 MWp (2023: +69 MWp). WDP beoogt een totale capaciteit van 350 MWp in 2027. Per 31 december 2023 is de installatie van een vermogen van 82 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 65 miljoen euro vertegenwoordigt.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Door van onze leveranciers te verlangen dat ze zich houden aan de [WDP Supplier Code of Conduct](#) betrekken we hen als belangrijke stakeholders voor het bereiken van onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid.
- ◆ Het [WDP Grievance mechanism](#) zorgt voor bewustwording met betrekking tot on gepaste en onwettige praktijken, zodat klachten in verband daarmee kunnen worden beëindigd en opgelost.
- ◆ Kritieke leveranciers van de Vennootschap worden regelmatig aan een due diligence onderworpen.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Gemelde inbreuken inzake de Supplier Code of Conduct.
- ◆ Wijzigingen in de regelgeving met betrekking tot de supply chain van de Vennootschap.

Menselijk kapitaal

Risk appetite: Voorzichtig

Risico's in verband met onderbezetting, aantrekken en in dienst houden van talent en ontwikkeling van werknemers

#TeamWDP is een van de strategische drijfveren van WDP voor de realisatie van het businessplan van de Groep. Het niet aanwerven, ontwikkelen en behouden van teamleden met de juiste vaardigheden kan leiden tot ondermaatse prestaties, met gevolgen voor de besluitvorming, de operationele efficiëntie en de algemene prestaties van de Vennootschap.

Waarom is dit risico materieel voor WDP?

- ◆ De activiteiten, bedrijfsprocessen en beslissingen van de Vennootschap vereisen hooggekwalificeerde en/of ervaren medewerkers binnen een compact team (123 medewerkers per 31 december 2023).
- ◆ 90% van het personeel van WDP heeft een universiteits- of hogeschooldiploma.
- ◆ Aangezien de activiteiten van WDP voortdurend evolueren (d.w.z. complexer en gespecialiseerder worden), is er behoefte aan bijkomende hooggekwalificeerde profielen. In 2023 werden 10 nieuwe functies gecreëerd.

Hoe beperkt WDP dit risico?

- ◆ Competitief loonpakket voor medewerkers, dat regelmatig wordt gebenchmarkt.
- ◆ Jaarlijkse betrokkenheidsenquête onder de medewerkers.
- ◆ Individuele opleidingsprogramma's voor elk lid van #TeamWDP, gecombineerd met interne mobiliteit, indien van toepassing.
- ◆ Inspanningen in verband met welzijn, sfeer in het bedrijf en operationele activiteiten. Zie 4. *Performance en trends – Vitality engaged*.

Welke Key Risk Indicators helpen WDP om dit risico te monitoren?

- ◆ Personeelsverloop.
- ◆ Gemiddelde doorlooptijd van vacatures.
- ◆ Anciënniteit en leeftijd van medewerkers.
- ◆ Resultaten van de betrokkenheidsenquête onder medewerkers.



10

RAPPORTAGE
VOLGENS
ERKENDE
STANDAARDEN

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

De commissaris bevestigt dat de EPRA-winst, de EPRA LTV, de EPRA NAV indicatoren en de EPRA-kostratio berekend werden volgens de definities van de EPRA Best Practices Recommendations en dat de financiële gegevens die voor de berekening van deze ratio's

werden gebruikt, overeenstemmen met de boekhoudgegevens van de geconsolideerde financiële staten.

Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel	in euro (x 1.000)	in euro/ aandeel
I.	EPRA-winst	Recurrente winst van de operationele kernactiviteit.	Een belangrijke maatstaf van de onderliggende operationele resultaten van een vastgoedbedrijf die aangeeft in welke mate de huidige dividendbetalingen worden ondersteund door de winst.	289.028	1,40
II.	EPRA NAV indicatoren	EPRA Net Reinstatement Value (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.	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, op basis van 3 verschillende scenario's.	4.818.953	22,0
		EPRA Net Tangible Assets (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.		4.419.618	20,1
		EPRA Net Disposal Value (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.		4.562.777	20,8
Tabel	EPRA-kernprestatie-indicator	Definitie	Doel		%
III.	EPRA Net Initial Yield (NIY)	Geannualiseerde huurinkomsten op basis van de constante huur die op de balansdatum wordt geïnd, min de niet-recupereerbare werkingskosten voor vastgoed, gedeeld door de marktwaaarde van het vastgoed, plus de (geraamde) aankoopkosten.	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.		5,3%
III.	EPRA TOPPED-UP NIY	Deze maatstaf integreert 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).	Het verschaffen van de berekening die het verschil reconcilieert tussen de EPRA NIY en de EPRA TOPPED-UP NIY.		5,3%
IV.	EPRA-leegstands-percentage	Geraamde huurwaarde (GHW) van leegstaande ruimtes, gedeeld door de GHW van de hele portefeuille.	Een zuivere (in %) meting van de leegstand.		1,5%
V.	EPRA-kostratio	Administratieve/operationele kosten met inbegrip van of verminderd met de directe leegstandskosten, gedeeld door de brutohuurinkomsten.	Een belangrijke maatstaf om een betekenisvolle meting van de veranderingen in de bedrijfskosten van een vastgoedbedrijf mogelijk te maken.	Inclusief directe leegstandskosten	10,9%
				Exclusief directe leegstandskosten	10,6%
VI.	EPRA LTV	Schulden gedeeld door de marktwaaarde van het vastgoed.	Een belangrijke maatstaf om het percentage van de schuld ten opzichte van de geschatte waarde van de eigendommen te bepalen.		34,6%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

I. EPRA-winst

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
Winst per IFRS-resultatenrekening	22.299	351.711
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	238.103	165.008
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	222.537	157.754
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	15.566	7.255
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	-1.253	-519
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	76.003	-224.566
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	-59.152	-34.389
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	17.178	-25.465
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	-4.151	4.492
EPRA-winst	289.028	236.273
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	206.892.358	189.421.171
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	1,40	1,25

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

171

II. EPRA-NAV indicatoren

in euro (x 1.000)	31.12.2023			31.12.2022		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.442.924	4.442.924	4.442.924	4.273.375	4.273.375	4.273.375
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,2	20,2	20,2	20,9	20,9	20,9
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.442.924	4.442.924	4.442.924	4.273.375	4.273.375	4.273.375
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	53.376	53.376		114.066	114.066	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-75.485	-75.485		-162.196	-162.196	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.198			-860	
Subtotaal	4.420.816	4.419.618	4.442.924	4.225.245	4.224.384	4.273.375
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			119.853			180.983
(XI) Real estate transfer tax	398.137			389.740		
NAV	4.818.953	4.419.618	4.562.777	4.614.985	4.224.384	4.454.358
Aantal aandelen	219.433.809	219.433.809	219.433.809	203.980.363	203.980.363	203.980.363
NAV/aandeel (in euro)	22,0	20,1	20,8	22,6	20,7	21,8

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

III. EPRA NIY en EPRA TOPPED-UP NIY

in euro (x 1.000)		31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.439.464	6.351.916
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		156.967	131.286
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-482.142	-624.019
Afgewerkte vastgoedportefeuille		6.114.290	5.859.182
Toelage voor geraamde aankoopkosten		378.705	357.455
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.492.995	6.216.637
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		364.028	329.045
Vastgoedkosten		-19.745	-15.246
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	344.283	313.799
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	344.283	313.799
EPRA NIY	B/A	5,3%	5,0%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,3%	5,0%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

IV. Vastgoedbeleggingen – Huurdata en leegstandspercentage

Segment	Brutohuur- inkomsten 2023 in euro (x 1.000)	Nettohuur- inkomsten 2023 in euro (x 1.000)	Verhuurbare ruimte per 31.12.2023 in euro (x 1.000)	Brutohuur- inkomsten op jaarbasis in euro (x 1.000)	Verwachte huurwaarde voor leegstaande ruimtes per 31.12.2023 in euro (x 1.000)	Totale verwachte huurwaarde in euro (x 1.000)	Leegstand (in %)
België	104.032	99.601	2.354.058	110.158	3.268	122.796	2,7%
Nederland	149.420	140.504	2.833.817	163.270	455	195.350	0,2%
Frankrijk	7.706	7.644	192.500	8.029	179	9.482	1,9%
Duitsland	3.614	3.576	60.590	3.615	0	4.028	0,0%
Luxemburg	4.435	4.391	70.682	4.776	72	5.502	1,3%
Roemenië	72.740	67.239	1.583.554	74.180	2.285	81.198	2,8%
Totaal	341.946	322.955	7.095.200	364.028	6.258	418.355	1,5%

Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening

Huurinkomsten in verband met:

- vastgoedbeleggingen reeds verkocht	742	742
- inkomsten uit zonnepanelen		24.056
- andere aanpassingen: joint ventures		
- Luxemburg	-4.435	-4.391
- Overige	-1.331	-1.533
Totaal	336.923	341.829

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

174

V. EPRA-kostratio

in euro (x 1.000)		FY 2023	FY 2022
Inclusief:			
I. Operationele kosten (IFRS)		-40.601	-32.837
I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-967	-882
I-2. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-5.265	-4.172
I-4. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
I-5. Vastgoedkosten		-15.573	-11.705
I-6. Algemene kosten van de vennootschap		-18.795	-16.078
III. Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement		1.397	1.227
V. Operationele kosten van joint ventures		-644	-499
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI. Afschrijvingen		303	283
Operationele kosten van zonnepanelen		2.427	2.231
EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A	-37.118	-29.595
IX. Directe leegstandskosten		962	1.055
EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B	-36.156	-28.540
X. Brutohuurinkomsten (IFRS)		336.923	293.250
Min nettohuur concessiegronden		-2.233	-1.952
XII. Brutohuurinkomsten van joint ventures		5.765	3.857
Min nettohuur concessiegronden		-408	-200
Brutohuurinkomsten	C	340.047	294.955
EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C	10,9%	10,0%
EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C	10,6%	9,7%

De EPRA-kostratio weerspiegelt de operationele kosten na aftrek van administratieve en operationele kosten geactiveerd conform IFRS voor een bedrag van 5,6 miljoen euro. De geactiveerde kosten hebben voornamelijk betrekking op interne personeelskosten van werknemers die direct betrokken zijn bij de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

VI. EPRA LTV

	31.12.2023					31.12.2022				
	Proportionele consolidatie					Proportionele consolidatie				
			Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd			Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
in euro (x 1.000)	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures				Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures			
Inclusief:										
Leningen van financiële instellingen	1.468.604	63.940		-95.185	1.437.359	1.426.195	50.435		-88.068	1.388.562
Commercial paper	40.850				40.850	168.850				168.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	807.222				807.222	806.855				806.855
Derivaten voor vreemde valuta	2.628				2.628	-2.585				-2.585
Netto (handels)schulden	57.997	5.266		-120	63.142	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	-13.029	-34		929	-12.134	-8.040	-384		516	-7.908
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-83.558				-83.558	-87.847				-87.847
Netto schulden A	2.280.714	69.172	0	-94.376	2.255.510	2.395.403	52.901	0	-89.672	2.358.633
Inclusief:										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	6.223.545	136.596		-166.091	6.194.051	6.010.767	102.799		-156.855	5.956.711
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	243			243	8.624	314			8.938
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	150.120	5.397		-9.251	146.266	279.994	17.579		-9.350	288.222
Immateriële activa	1.198	3.168		-3	4.363	860	3.082		-2	3.940
Netto (handels)vorderingen	0				0	0				0
Financiële activa	3.557				3.557	4.199				4.199
Zonnepanelen	159.177	10.780		-2.468	167.489	160.636	3.269		-3.450	160.455
Totale portefeuille B	6.537.597	156.185	0	-177.814	6.515.968	6.465.081	127.042	0	-169.658	6.422.465
Loan-to-value A/B	34,9%				34,6%	37,1%				36,7%

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

VII. Vastgoedbeleggingen – Evolutie nettohuurinkomsten op constante vergelijkingsbasis

	2023					2022	Organische groei nettohuurinkomsten 2023	Organische groei nettohuurinkomsten 2023 (in %) ¹
in euro (x 1.000)	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	Aankopen	Verkopen	Projecten	Totale nettohuurinkomsten	Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden		
België	83.123	7.810	208	8.667	99.809	77.600	5.524	7,1%
Nederland	123.261	264	533	16.979	141.037	116.615	6.646	5,7%
Frankrijk	7.644	0	0	0	7.644	7.078	566	8,0%
Duitsland	0	3.576	0	0	3.576	0	0	-
Luxemburg	3.076	0	0	1.315	4.391	2.938	137	4,7%
Roemenië	52.404	1.860	0	12.976	67.239	49.925	2.478	5,0%
Vastgoed bestemd voor verhuring	269.509	13.510	742	39.937	323.697	254.156	15.352	6,0%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening								
Inkomsten uit zonne-energie					24.056			
Luxemburg	-3.076	0	0	-1.315	-4.391			
Overige joint ventures	0	0	0	-1.533	-1.533			
Bedrijfsresultaat voor het vastgoed in de geconsolideerde IFRS-resultatenrekening	266.433	13.510	742	37.088	341.829			

¹ De organische groei van de nettohuurinkomsten van 6,0% kan toegeschreven worden aan de volgende componenten: 5,7% indexatie, 0,2% bezetting en 0,1% hernegotiatie.

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

177

VIII. Vastgoedbeleggingen – Waarderingsgegevens

in euro (x 1.000)	Reële waarde	Wijzigingen in de reële waarde tijdens het jaar	Netto-aanvangsrendement EPRA (in %)
België	2.180.602	43.664	4,8%
Nederland	2.745.106	-219.709	5,1%
Frankrijk	163.040	2.815	4,5%
Duitsland	75.882	-2.297	4,3%
Luxemburg	92.630	9.138	4,8%
Roemenië	994.615	39.100	7,3%
Vastgoedbeleggingen beschikbaar voor verhuring	6.251.874	-127.290	5,3%
Aansluiting met de geconsolideerde IFRS-balans			
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	155.517		
- Grondreserves	189.040		
- Gebruiksrecht concessie	80.773		
- Andere aanpassingen: joint ventures			
- Vastgoedeigendommen	-136.596		
- Vastgoedbelegging in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring	-5.397		
- Grondreserves	0		
- Gebruiksrecht concessie	-14.974		
Vastgoedbeleggingen in de geconsolideerde IFRS-balans	6.520.238		

EPRA-KERNPRESTATIE-INDICATOREN

178

IX. Vastgoedbeleggingen – Gegevens met betrekking tot huurcontracten

Segment	Gegevens eerstvolgende vervaldag huurcontracten					Gegevens eindvervaldag huurcontracten		
	Gemiddelde looptijd		Actuele huur van huurovereenkomsten die op eerstvolgende vervaldag komen in euro (x 1.000) ¹			Actuele huur van huurovereenkomsten die op eindvervaldag komen in euro (x 1.000) ¹		
	tot eerste vervaldag	tot eind- vervaldag						
	(in jaren)	(in jaren)	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5	jaar 1	jaar 2	jaar 3-5
België	5,0	7,6	15.763	18.578	35.295	5.247	8.825	19.174
Nederland	5,1	5,3	12.431	27.471	46.302	5.294	25.736	44.751
Frankrijk	2,8	4,6	750	2.857	2.504	188	1.951	1.354
Duitsland	5,3	5,3	0	0	2.037	0	0	2.037
Luxemburg	6,6	8,0	0	2.140	434	0	1.281	0
Roemenië	6,3	7,7	917	9.858	21.431	402	7.303	14.916
Totaal	5,3	6,5	29.861	60.903	108.003	11.132	45.096	82.232

1 Voor Luxemburg (55%) en voor WDP of Ghent Big Box (50%) wordt het proportioneel aandeel van WDP in de actuele huur weergegeven.

X. EPRA Capital expenditure analyse¹

in euro (x 1.000)	FY 2023			FY 2022		
	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep	Groep (exclusief joint ventures)	Joint ventures (proportioneel aandeel)	Totaal Groep
Aankopen ²	2.100	25.940	28.040	283.872	7.775	291.647
Projecten	279.285	7.573	286.858	374.986	39.530	414.516
Like-for-like portfolio	15.775	-	15.775	13.273	41	13.314
<i>Incrementeel verhuurbare ruimte</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Niet incrementeel verhuurbare ruimte</i>	15.775	0	15.775	13.273	41	13.314
Intercalaire intresten ³	6.616	154	6.770	5.754	118	5.872
Totale CapEx	303.776	33.668	337.444	677.886	47.464	725.350
Aanpassing voor niet-geldelijke posten ⁴	-4.045	451	-3.594	-204.926	666	-204.260
Totale CapEx (kasstromen)⁵	299.731	34.119	333.850	472.960	48.130	521.090

1 Bovenstaand overzicht geeft weer welke investeringen in de balans gegroeid zijn in de loop van 2023. Voor een overzicht van alle transacties en verwezenlijkingen die geïdentificeerd werden in 2023 wordt verwezen naar hoofdstuk 4. *Performance*.

2 Dit is de netto-investering van de gerealiseerde aankopen en verkopen.

3 Dit betreft de intercalaire intresten geactiveerd voor de projectontwikkelingen.

4 De aanpassing voor niet-geldelijke posten ten bedrage van -4,0 miljoen euro voor de Groep (exclusief joint ventures) omvat niet enkel de correctie 'accrual to cash basis', maar omvat eveneens een correctie van -6,3 miljoen euro met betrekking tot de acquisitie gerealiseerd via een inbreng in natura. Meer informatie over de acquisitie gerealiseerd in 2023 via inbreng in natura kan geconsulteerd worden in hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedportefeuille*.

5 De reconciliatie met het kasstroomoverzicht (zie hoofdstuk 11. *Jaarrekening*) kan gemaakt worden door abstractie te maken van de intercalaire intresten in bovenstaande tabel, de intercalaire intresten worden in het kasstroomoverzicht namelijk niet als investeringsactiviteit, maar als betaalde intresten aanschouwd.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Methodologie

Organisatorische perimeter

Wat betreft de duurzaamheidsrapportering hanteert WDP de aanpak van de operationele controle. Gegeven het feit dat WDP alle magazijnen in de vastgoedportefeuille in eigen beheer heeft, maken alle magazijnen in onze vastgoedportefeuille alsook alle kantoren waar #TeamWDP werkzaam is (voor België in Wolvertem, voor Nederland in Breda en voor Roemenië in Boekarest), deel uit van onze duurzaamheidsrapportering.

Operationale perimeter

WDP meet en rapporteert zowel de scope 1, scope 2 en scope 3 emissies verbonden aan zijn activiteiten en zijn value chain.

Interpretatie van scope 1, 2 en 3

Scope	Inhoud	Toepassing
Scope 1: Directe broeikasgasemissies	Alle directe emissies die het gevolg zijn van onze activiteiten en die ontstaan door het lokaal verbranden van een primaire energiebron (aardgas, stookolie, diesel, benzine).	◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Het wagenpark van WDP
Scope 2: Indirecte broeikasgasemissies	Alle indirecte emissies die het gevolg zijn van onze activiteiten en die ontstaan op een andere locatie tijdens de verbranding van een primaire energiebron. Mogelijke vormen zijn elektriciteit, koeling en verwarming (DH&C), stoom.	◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Het wagenpark van WDP
Scope 3: Indirecte broeikasgasemissies	Alle overige indirecte emissies in onze waardeketen, zijnde de emissies tijdens de productie en levering van bouwmaterialen en de directe emissies door de huurder die zijn ontstaan door het verbruik van gas en stookolie, evenals de indirecte emissies door de huurder die zijn ontstaan door het verbruik van elektriciteit en/of stadsverwarming en -koeling. Alsook de indirecte emissies gelinkt aan het elektriciteitsverbruik van #TeamWDP in de kantoren en aan de business travel van #TeamWDP. Het Greenhouse Gas Protocol definieert 15 categorieën van scope 3 emissies. Deze worden hierna verder toegelicht.	◆ Magazijnen in de vastgoedportefeuille van WDP ◆ Kantoren waar #TeamWDP werkzaam is ◆ Business travel #TeamWDP

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Duiding bij de EPRA milieuprestatie-indicatoren

WDP rapporteert sinds 2017 volgens de EPRA Best Practice Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR). De EPRA sBPR-richtlijnen zijn gebaseerd op de aanbevelingen en methodologie van het internationaal gehanteerde Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) en bieden een consistente manier voor beursgenoteerde vastgoedbedrijven om duurzaamheidsprestaties te meten, hetgeen bijdraagt aan de transparantie inzake duurzaamheidsrapportering. WDP scoort sinds 2017 jaarlijks een gold award voor EPRA sBPR.

Voor elke relevante EPRA prestatie-indicator rapporteert WDP enerzijds over zijn vastgoedportefeuille, anderzijds over de kantoren waar #TeamWDP werkzaam is.

Wat onze data coverage betreft rapporteren we de prestatie-indicatoren volgens hun Absolute prestatie en hun Like-for-Like prestatie:

- **Absolute performance (Abs):** de Absolute prestatie-indicatoren weerspiegelen het totaal van de beschikbare gegevens voor een specifieke periode (rapporteringsjaar) en een specifieke nutsvoorziening (bv. Elec-Abs, DH&C-Abs). In de rapportering van WDP zijn enkel gebouwen waarvoor verbruiksgegevens voor een specifieke nutsvoorziening voor het volledig jaar 2023 beschikbaar is, in aanmerking genomen voor de Absolute prestatie-indicatoren. Voor de Energie- en GHG-cijfers is de Absolute scope beperkt tot een perimeter waar volledige verbruiksgegevens voor elke energievoorziening (i.e. zowel elektriciteit als gas, stookolie of andere verwarmingsbron indien aanwezig) in een gebouw voor het volledig jaar 2023 beschikbaar zijn (zodoende bevat deze scope enkel die gebouwen waarvoor we met zekerheid over de volledige energieverbruiksgegevens beschikken). Deze laatste methode is een verfijning ten opzichte van 2022 en wordt vanaf het jaar 2023 toegepast, hetgeen een impact op de evolutie van de cijfers 2022 en 2023 heeft.
- **Like-for-Like performance (LfL):** de Like-for-Like prestatie-indicatoren weerspiegelen de verandering in de prestaties die geen verband houdt met schommelingen in de omvang van de portefeuille (constante perimeter) (bv. Elec-LfL, DH&C-LfL). In de rapportering van WDP zijn alleen gebouwen waarvoor de verbruiksgegevens voor een specifieke nutsvoorziening voor de volledige jaren 2022 en 2023 beschikbaar zijn, in aanmerking genomen voor de Like-for-Like prestatie-indicatoren. Voor de Energie- en GHG-cijfers is de Like-for-Like

scope beperkt tot een perimeter waar volledige verbruiksgegevens voor elke energievoorziening (i.e. zowel elektriciteit als gas, stookolie of andere verwarmingsbron indien aanwezig) in een gebouw voor de volledige jaren 2022 en 2023 beschikbaar zijn.

Indirecte broeikasgasemissies (zowel scope 2 als scope 3 emissies) worden gerapporteerd volgens de location-based en market-based boekhoudmethode.

- Bij de **location-based boekhoudmethode** wordt voor de berekening een landgemiddelde emissiefactor gebruikt die overgenomen wordt uit het rapport van het IEA.¹
- Bij de **market-based boekhoudmethode** zijn de berekeningen gebaseerd op een inventaris van de WDP-portefeuille waarin enkele zaken worden bijgehouden, zoals de verantwoordelijkheid van het beheer van de nutsvoorzieningen (of dit contractueel via WDP of via de klant verloopt) en de oorsprong van de elektriciteit (groen of grijs/onbekend). Voor nutsvoorzieningen waar geen specifieke data beschikbaar is wordt de landgemiddelde emissiefactor toegepast (zoals bij de location-based methode).

Dit jaar is de totale oppervlakte van het Belgische kantoor geactualiseerd op basis van de meest recente gegevens uit de CADGIS-databank. Er is rekening gehouden met meerdere verdiepingen, alsook met de opsplitsing tussen werkruimtes en technische ruimtes.

Datagedreven verbruiks- en emissiegegevens (geen schatting of extrapolatie)

De volledige rapportering over het energieverbruik en de CO₂-emissies van de **vastgoedportefeuille** is gebaseerd op uitsluitend werkelijke gegevens, zonder schatting of extrapolatie van verbruiksgegevens. Dit is mogelijk door het feit dat WDP een energy monitoring system (nanoGrid) installeert voor zijn totale vastgoedportefeuille. Bijgevolg hanteren wij een eigen gegevensmodel met als bron voor verbruiksgegevens: gegevens afkomstig van het energy monitoring system.

De volledige rapportering over het energieverbruik en de CO₂-emissies van de **kantoren waar #TeamWDP werkzaam is**, is gebaseerd op de werkelijke gegevens, zonder schatting of extrapolatie van verbruiksgegevens tenzij de bronnen voor de verbruiksgegevens nog niet beschikbaar waren per 31 december 2023. Deze bronnen zijn de factuurgegevens die WDP ontvangt van de kantooreigenaars, alsook gegevens uit het energy monitoring system (nanoGrid) voor het Belgische kantoor.

Beperkte assurance

Alle EPRA milieuprestatie-indicatoren aangeduid met een ✓ werden nagekeken door Deloitte Bedrijfsrevisoren in het kader van een beperkte assurance voor 2023.

¹ IEA staat voor Internationaal Energieagentschap. Het IEA werkt samen met landen over de hele wereld aan een energiebeleid voor een zekere en duurzame toekomst. www.iea.org.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Onderstaande tabel geeft de verdeling van de energie in 2023 volgens landlord-obtained en tenant-obtained alsook volgens oorsprong.

Verdeling Landlord-obtained en Tenant-obtained nutsvoorzieningen

	België	Nederland	Luxemburg	Frankrijk	Roemenië	Duitsland	Totaal WDP
Elektriciteit							
Landlord-obtained	31%	20%	41%	95%	71%	0%	37%
groen	31%	20%	41%	95%	71%	0%	37%
grijs onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tenant-obtained	69%	80%	59%	5%	29%	100%	63%
groen	3%	2%	0%	0%	2%	0%	2%
grijs onbekend	66%	78%	59%	5%	27%	100%	60%
Verwarming							
Landlord-obtained	33%	2%	84%	100%	92%	0%	31%
aardgas	33%	2%	84%	100%	92%	0%	31%
stookolie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
LPG	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Tenant-obtained	67%	98%	16%	0%	8%	100%	69%
aardgas	66%	97%	16%	0%	8%	100%	68%
stookolie	2%	0%	0%	0%	0%	0%	1%
LPG	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DH&C	0%	0,2%	0%	0%	0%	0%	0%
Water							
Landlord-obtained	23%	2%	70%	100%	1%	0%	7%
Tenant-obtained	77%	98%	30%	0%	99%	100%	93%

Duiding bij de rapportering volgens het GHG Protocol

Categorieën uit het GHG Protocol (scope 1, 2 en 3)

Sinds de publicatie van het Jaarverslag 2021 rapporteert WDP jaarlijks zijn volledige GHG climate footprint volgens de methodologie van het GHG Protocol. Dit protocol biedt een systematisch kader voor het meten, beheren en verminderen van de emissies in onze waardeketen en vormt een tool voor WDP om de risico's en opportuniteiten gerelateerd

aan deze emissies te beheren en te benutten. De tabel hieronder biedt een overzicht van de methodologie toegepast op WDP en zijn activiteiten doorheen de hele waardeketen, dit zowel voor Scope 1 en Scope 2 als voor Scope 3.

GHG Scope	Categorie	Inclusief	Methodologie /Toelichting bij exclusie	Bron van data voor	Bron van data voor
Scope 1	Scope 1	Ja	Emissies bij de verbranding van brandstoffen gebruikt in (1) de kantoren, (2) het wagenpark en (3) de service activiteiten van WDP.	Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	
			De berekening van de emissies gebeurt per categorie: (1) Voor de nutsvoorzieningen in de kantoren verwijzen we naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering. (2) Voor het wagenpark passen we brandstof-gebaseerde methode toe, die de verbruiksgegevens van de leasemaatschappijen combineert met brandstofspectifieke emissiefactoren (tank-to-wheel).		
				Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren
				(1) Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE en RO); er is geen directe emissie in NL (2) Werkelijke verbruiksgegevens m.b.t. getankte brandstof, rechtstreeks van de leasingmaatschappijen.	(1) Location-based: IEA-emissiefactoren "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)" (2) Brandstofspectifieke emissiefactoren uit "DEFRA 2023" database.
Scope 2	Scope 2	Ja	Emissies bij de productie van elektriciteit en DH&C gebruikt in (1) de kantoren en (2) het wagenpark van WDP.		
			De berekening van de emissies gebeurt per categorie: (1) Voor de nutsvoorzieningen in de kantoren verwijzen we naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering. (2) Voor het wagenpark: de elektriciteit op de WDP-kantoren die gebruikt wordt om het wagenpark op te laden is groen en heeft bijgevolg geen emissies. Voor de energie die gebruikt wordt om de WDP-wagens buiten de WDP-kantoren op te laden passen wij de market-based emissiefactoren toe.		
				(1) Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE, NL en RO) aangevuld met monitoringdata (BE) (2) Werkelijke gegevens m.b.t. opgeladen kWh's, rechtstreeks van de leasingmaatschappijen.	(1a) Market-based factoren: indien groene stroom (voor zover bekend): zero emissie; anders toepassing 1b; (1b) Location-based factoren: IEA-emissiefactoren "IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)" (2) Geen emissies voor de geladen kWh op WDP-kantoren, anders land-spectifieke emissiefactor uit "IEA 2023".
Scope 3	Scope 3				
Upstream					
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	Nee	n.r.	Niet van toepassing omwille van inclusie van de inhoud in cat. 2-8.	n.r.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

GHG Scope	Categorie	Inclusief	Methodologie /Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren	
cat.2	Capital goods	Ja	Alle upstream (cradle-to-gate) emissies die vrijkomen bij de bouw van onze magazijnen (inclusief zonnepanelen) via de bouwmaterialen (embodied carbon), transport van bouwmaterialen en het energieverbruik op bouwerven. Een extrapolatie naar de totaal ontwikkelde oppervlakte geeft de totale emissie uitstoot. Deze analyse wordt jaarlijks herhaald, toegepast op nieuwe ontwikkelingen alsook renovaties.	Oplijsting van gebruikte materialen van referentieprojecten in BE, NL, RO, LU en DE, op basis van meetstaten van de aannemer en BREEAM assessments.	Emissiefactoren zijn gebaseerd op een combinatie van twee berekeningsmethoden: (1) uitgaven (spent-based): “EXIOBASE 3” en (2) hoeveelheid materiaal (quantity-based): “Ecoinvent v3.6”.	
cat.3	Fuel- and energy-related activities	Ja	Alle upstream verliezen en emissies gelinkt aan transport van electriciteit tot de site (zijnde WDP kantoren).	Emisssies indirect gelinkt aan de electriciteitsproductie van onze WDP kantoren zoals oa. netverliezen.	Verbruiksgegevens van facturen en afrekeningsoverzichten (BE, NL en RO) aangevuld met monitoringdata (BE).	Market-based factoren: indien groene stroom (voor zover bekend): zero emissie; anders toepassing Location-based factoren: IEA-emissiefactoren “IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)”.
cat.4	Upstream transportation and distribution	Nee	n.r.	Deze emissies zijn inbegrepen in cat. 2 Capital goods omwille van gebruik van de cradle-to-gate definitie waar zowel de productie van bouwmaterialen als transport tot aan de site ingerekend zijn.	n.r.	n.r.
cat.5	Waste generated in operations	Ja	Emissies gerelateerd aan de afvalinzameling en -verwerking horende bij de activiteiten in de kantoren van WDP, dewelke geen eigendom zijn van WDP.	Op ons hoofdkantoor in België (BE) gebruiken we de werkelijke gegevens voor papier- en kartonafval. Voor de andere types afval werken we op basis van de aannames, gebaseerd op de beschikbare data en documenten. Voor de kantoren in Nederland, Breda, en in Roemenië, Boekarest, gebruiken we een methode die de werkelijke gegevens (zoals de grootte van containers en de frequentie van afvalinzameling) combineert met een aantal aannames. Dankzij deze hybride methodologie hebben we volledige dekking (100%) van de EPRA Waste-Abs indicator kunnen bereiken. Omdat we niet voor alle landen een exact overzicht hebben van de wijze waarop er met afval wordt omgegaan (verbranding of recycling), hebben we dit jaar aangenomen dat de afvalverwerkingsmethode van België ook van toepassing is in Roemenië en Nederland.	(1) BE rest- en plastic afval: Company-specific observation-based estimation: Average-Based Method (Waste Treatment Materials Acquisition) estimation of bags (2) BE papier: Supplier data-based calculation: Veolia extract of Waste-register (3) NL en RO kantoor: Company-specific observation-based estimation: Average-Based Method (Waste Container AVG * Surface-share coefficient)	DEFRA Emission Factors 2023 Condensed Set

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

GHG Scope	Categorie	Inclusief		Methodologie /Toelichting bij exclusie Berekeningsmethode volgens GHG Protocol	Bron van data voor de activiteiten	Bron van data voor emissiefactoren
cat.6	Business travel	Ja	Alle vluchten uitgevoerd door WDP personeel in kader van hun professionele activiteiten.	In 2023 heeft WDP haar methodologie voor Scope 3 - Business Travel verder verfijnd. De belangrijkste verandering in de methodologie is gelinkt aan de overgang naar meer nauwkeurige en gespecialiseerde gegevens, gebaseerd op de berekeningstool van ICAO (Internationale Burgerluchtvaartorganisatie). Op deze manier wordt voor elke vlucht een gedetailleerde berekening uitgevoerd om precies te bepalen hoeveel kg CO2e wordt gegenereerd, rekening houdend met het vluchttype en zelfs de klasse van de cabine.	Interne WDP business travel register.	Berekeningstool van ICAO (Internationale Burgerluchtvaartorganisatie).
cat.7	Employee commuting	Ja	Emissies van woon-werkverkeer door werknemers met privéwagen.	Uitgesloten omwille van: (1) huidige onbeschikbaarheid van data.	Nog niet beschikbaar.	n.r.
cat.8	Upstream leased assets	Nee	n.r.	Deze emissies zijn reeds inbegrepen in scope 1 en 2.	n.r.	n.r.
Downstream						
cat.9	Downstream transportation and distribution	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.10	Processing of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.11	Use of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.12	End-of-life treatment of sold products	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.13	Downstream leased assets	Ja	Emissies veroorzaakt door het energieverbruik in de portefeuille van WDP, ten gevolge van activiteiten van de klanten van WDP: elektriciteit, DH&C en brandstof.	De berekening van de emissies gebeurt per categorie door het energieverbruik te vermenigvuldigen met een specifieke emissiefactor. Hiervoor wordt verwezen naar onze EPRA sBPR-methodologie voor een market-based benadering, die geëxtrapoleerd wordt naar 100% portfolio.	Monitoringdata (nanoGrid).	Market-based factoren: indien groene stroom (voor zover bekend): zero emissie; anders toepassing van Location-based: IEA-emissiefactoren “IEA – Emission Factors: Database Documentation (2023 edition)”.
cat.14	Franchises	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.
cat.15	Investments	Nee	n.r.	WDP is een logistieke vastgoedspeler met focus op ontwikkeling en renovatie voor langetermijn ownership en verhuur, niet op ontwikkeling met intentie voor verkoop.	n.r.	n.r.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA milieuprestatie-indicatoren – WDP corporate offices

Energie – Absolute performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
		Data coverage	%	100%	100%	0%	
Electricity							
Elec-Abs	302-1	Total electricity consumption	kWh	466.949	506.585	+8%	✓
		green	kWh	466.949	506.585	+8%	✓
		grey/unknown	kWh	0	0	–	✓
Heating							
Heat-Abs		Total heating consumption	kWh	67.431	65.200	-3%	✓
DH&C-Abs	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	45.711	49.160	+8%	✓
Fuels-Abs	302-1	Total fuel consumption	kWh	21.720	16.040	-26%	✓
Energy							
		Total energy consumption	kWh	534.380	571.785	+7%	✓
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity ¹	kWh/m²	178	120	-32%	✓

1 De sterke daling is te wijten aan een actualisatie van de kantoor-oppervlakte voor het kantoor te België, zie blz.180.

Broeikasgassen – Absolute performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse gases					location-based			market-based		
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	6	3	-57%	6	3	-57%	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	85	100	+18%	2	4	+95%	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	91	103	+13%	8	7	-20%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	91	103	+13%	8	7	-20%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 ¹	kg CO ₂ e/m²	30	22	-29%	3	1	-49%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3 ¹	kg CO ₂ e/m²	30	22	-29%	3	1	-49%	✓

1 De sterke daling is te wijten aan een actualisatie van de kantoor-oppervlakte voor het kantoor te België, zie blz.180.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Water – Absolute performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
		Data coverage	%	100%	100%	0%	
Water							
Water-Abs	303-1	Total water consumption	m³	2.282	2.944	+29%	✓
Water-Int	CRE2	Building water intensity¹	m³/m²	0,76	0,62	-18%	✓

1 De sterke daling is te wijten aan een actualisatie van de kantoor-oppervlakte voor het kantoor te België, zie blz.180.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

187

Energie – Like-for-Like performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
		Data coverage	%	100%	100%		
Electricity							
Elec-LfL	302-1	Total electricity consumption	kWh	466.949	506.585	+8%	✓
		green	kWh	466.949	506.585	+8%	✓
		grey/unknown	kWh	0	0	–	✓
Heating							
Heat-LfL		Total heating consumption	kWh	67.431	65.200	-3%	✓
DH&C-LfL	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	45.711	49.160	+8%	✓
Fuels-LfL	302-1	Total fuel consumption	kWh	21.720	16.040	-26%	✓
Energy							
		Total energy consumption	kWh	534.380	571.785	+7%	✓
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity ¹	kWh/m²	178	120	-32%	✓

¹ De sterke daling is te wijten aan een actualisatie van de kantoor-oppervlakte voor het kantoor te België, zie blz.180.

Broeikasgassen – Like-for-Like performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse gases										
					location-based			market-based		
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	6	3	-57%	6	3	-57%	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	85	100	+18%	2	4	+95%	✓
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	91	103	+13%	8	7	-20%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	91	103	+13%	8	7	-20%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 ¹	kg CO ₂ e/m²	30	22	-29%	3	1	-49%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3 ¹	kg CO ₂ e/m²	30	22	-29%	3	1	-49%	✓

¹ De sterke daling is te wijten aan een actualisatie van de kantoor-oppervlakte voor het kantoor te België, zie blz.180.

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

Water – Like-for-Like performance – WDP corporate offices

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
		Data coverage	%	100%	100%		
Water							
Water-LfL	303-1	Total water consumption	m ³	2.529	2.944	+16%	✓
Water-Int	CRE2	Building water intensity ¹	m ³ /m ²	0,84	0,62	-26%	✓

¹ De sterke daling is te wijten aan een actualisatie van de kantoor-oppervlakte voor het kantoor te België, zie blz.180.

Afval – WDP corporate offices¹

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
		Data coverage	%	100%	100%	0%	✓
Waste							
Waste-Abs¹	306-2	Total weight of waste by disposal route	Ton	10,06	11,60	+15%	✓
		recycling	Ton	6,10	6,33	+4%	✓
		plastic	Ton	0,26	0,19	-26%	✓
		paper	Ton	5,84	6,14	+5%	✓
		incineration with or without energy recovery	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		residual	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		hazardous	Ton	0,00	0,00	–	
		non-hazardous	Ton	10,06	11,60	+15%	
Waste-LfL¹	306-2	Like-for-like weight of waste by disposal route	Ton	10,06	11,60	+15%	✓
		recycling	Ton	6,10	6,33	+4%	✓
		plastic	Ton	0,26	0,19	-26%	✓
		paper	Ton	5,84	6,14	+5%	✓
		incineration with or without energy recovery	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		residual	Ton	3,96	5,27	+33%	✓
		hazardous	Ton	n/a	n/a	–	
		non-hazardous	Ton	10,06	11,60	+15%	

¹ Voor de methodologie zie blz.183.

² Berekend op basis van GRI-standaard 306-2 (2016).

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA milieuprestatie-indicatoren – vastgoedportefeuille

Energie – Absolute performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Electricity							
		Data coverage Electricity	%	88%	88%	-1%	
		covered surface	m²	5.156.397	5.826.153	+13%	
		total surface	m²	5.827.841	6.636.525	+14%	
		covered assets	#	265	282	+6%	
		total assets	#	332	328	-1%	
Elec-Abs	302-1	Total electricity consumption	kWh	268.394.557	289.573.886	+8%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0		✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	100.672.863	108.023.963	+7%	✓
		green	kWh	91.111.721	108.023.963	+19%	✓
		grey/unknown	kWh	9.561.142	0	-100%	✓
		tenant-obtained	kWh	167.721.694	181.549.923	+8%	✓
		green	kWh	3.879.643	6.712.275	+7%	✓
		grey/unknown	kWh	163.842.051	174.837.648	+7%	✓
Heating							
		Data coverage Heating	%	85%	84%	-1%	
		covered surface	m²	4.952.050	5.569.083	+12%	
		total surface	m²	5.827.841	6.636.525	+14%	
		covered assets	#	266	266	0%	
		total assets	#	332	328	-1%	
Heat-Abs		Total heating consumption	kWh	99.558.659	85.317.934	-14%	✓
DH&C-Abs	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	137.109	58.894	-57%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	–	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	0	0	–	✓
		tenant-obtained	kWh	137.109	58.894	-57%	✓
Fuels-Abs	302-1	Total fuel consumption	kWh	99.421.550	85.259.040	-14%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	–	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	39.797.447	26.551.070	-33%	✓
		tenant-obtained	kWh	59.624.103	58.707.970	-2%	✓

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	i/j	Beperkte assurance
Energy							
		Data coverage Energy & GHG	%	78%	77%	-1%	
		covered surface	m²	4.567.724	5.137.322	+12%	
		total surface	m²	5.827.841	6.636.525	+14%	
		covered assets	#	230	236	+3%	
		total assets	#	332	328	-1%	
		Total energy	kWh	367.953.216	341.418.408	-7%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m²	81	66	-17%	✓

Broeikasgassen – Absolute performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	i/j	2022	2023	i/j	Beperkte assurance
Greenhouse Gases					location-based		market-based			
GHG-Dir-Abs	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
GHG-Indir-Abs	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
GHG-Indir-Abs	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	90.095	66.152	-27%	68.719	51.313	-25%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	0	0	–	0	0	–	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	90.095	66.152	-27%	68.719	51.313	-25%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2	kg CO ₂ e/m²	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3	kg CO ₂ e/m²	20	13	-35%	15	10	-34%	✓

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

191

Water – Absolute performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Water							
		Data coverage Water	%	77%	80%	+3%	
		covered surface	m²	4.510.865	5.277.334	+17%	
		total surface	m²	5.827.841	6.636.525	+14%	
		covered assets	#	223	276	+24%	
		total assets	#	332	328	-1%	
Water-Abs	303-1	Total water consumption	m³	515.778	491.060	-5%	✓
		landlord-obtained for shared services	m³	0	0	-	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	m³	119.744	35.623	-70%	
		tenant-obtained	m³	396.035	455.437	+15%	
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m³/m²	0,11	0,09	-19%	✓

Energie – Like-for-Like performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Electricity							
		Data coverage Electricity	%	65%	65%		
		covered surface	m²	4.302.033	4.302.033		
		total surface	m²	6.636.525	6.636.525		
		covered assets	#	204	204		
		total assets	#	328	328		
Elec-LfL	302-1	Total electricity consumption	kWh	201.997.483	201.177.592	-0%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	-	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	89.124.521	87.905.727	-1%	✓
		green	kWh	80.459.310	87.905.727	+9%	✓
		grey/unknown	kWh	8.665.211	0	-100%	✓
		tenant-obtained	kWh	112.872.962	113.271.865	+0%	✓
		green	kWh	3.739.233	3.409.382	-9%	✓
		grey/unknown	kWh	109.133.729	109.862.483	+1%	✓

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Heating							
		Data coverage Heating	%	71%	71%		
		covered surface	m²	4.712.556	4.712.556		
		total surface	m²	6.636.525	6.636.525		
		covered assets	#	228	228		
		total assets	#	328	328		
Heat-LfL		Total heating consumption	kWh	81.785.360	69.416.244	-15%	✓
DH&C-LfL	302-1	Total district heating & cooling consumption	kWh	137.110	58.894	-57%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	–	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	0	0	–	✓
		tenant-obtained	kWh	137.110	58.894	-57%	✓
Fuels-LfL	302-1	Total fuel consumption	kWh	81.648.250	69.357.350	-15%	✓
		landlord-obtained for shared services	kWh	0	0	–	✓
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	kWh	27.491.680	22.361.250	-19%	✓
		tenant-obtained	kWh	54.156.570	46.996.100	-13%	✓
Energy							
		Data coverage Energy & GHG	%	48%	48%		
		covered surface	m²	3.198.386	3.198.386		
		total surface	m²	6.636.525	6.636.525		
		covered assets	#	141	141		
		total assets	#	328	328		
		Total energy consumption	kWh	215.748.069	206.709.708	-4%	
Energy-Int	302-3 CRE1	Building energy intensity	kWh/m²	67	65	-4%	✓

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

193

Broeikasgassen – Like-for-Like performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Greenhouse Gases				location-based			market-based			
GHG-Dir-LfL	305-1	Direct Scope 1	T CO ₂ e	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
GHG-Indir-LfL	305-2	Indirect Scope 2	T CO ₂ e	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
GHG-Indir-LfL	305-3	Indirect Scope 3	T CO ₂ e	43.783	40.446	-8%	33.452	30.488	-9%	✓
Total GHG		Scope 1 + 2	T CO ₂ e	0	0	–	0	0	–	✓
Total GHG		Scope 1 + 2 + 3	T CO ₂ e	43.783	40.446	-8%	33.452	30.488	-9%	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2	kg CO ₂ e/m ²	n/a	n/a	–	n/a	n/a	–	✓
GHG-Int	305-4 CRE3	GHG Intensity Scope 1 + 2 + 3	kg CO ₂ e/m ²	14	13	-8%	10	10	-9%	✓

Water – Like-for-Like performance – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Water							
		Data coverage Water	%	58%	58%		
		covered surface	m ²	3.818.293	3.818.293		
		total surface	m ²	6.636.525	6.636.525		
		covered assets	#	201	201		
		total assets	#	328	328		
Water-LfL	303-1	Total water consumption	m ³	498.035	411.340	-17%	✓
		landlord-obtained for shared services	m ³	0	0	–	
		landlord-obtained (sub)metered to tenants	m ³	36.700	33.929	-8%	
		tenant-obtained	m ³	461.335	377.411	-18%	
Water-Int	CRE2	Building water intensity	m ³ /m ²	0,13	0,11	-17%	✓

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

194

Certificering – vastgoedportefeuille

EPRA	GRI CRESSD	Indicator	Eenheid	2022	2023	j/j	Beperkte assurance
Cert-Tot	CRE8	Type and number of sustainability certified assets	#	91	122	+34%	✓
		BREEAM New Construction	#	26	29	+12%	✓
		BREEAM Good	#	8	8	0%	✓
		BREEAM Very Good	#	12	15	+25%	✓
		BREEAM Excellent	#	3	3	0%	✓
		BREEAM Outstanding	#	3	3	0%	✓
		BREEAM In Use	#	17	45	+165%	✓
		BREEAM Acceptable	#	3	0	-100%	✓
		BREEAM Pass	#	8	11	+38%	✓
		BREEAM Good	#	0	13	–	✓
		BREEAM Very Good	#	6	18	+200%	✓
		BREEAM Excellent	#	0	3	–	✓
		EDGE	#	48	48	0%	✓
		EDGE	#	32	32	0%	✓
		EDGE Advanced	#	16	16	0%	✓

EPRA EN GHG MILIEUPRESTATIE-INDICATOREN

GHG PROTOCOL

GHG Carbon Footprint

GHG Scope	Categorie	Eenheid	2022		2023		i/j	Beperkte assurance
			emissies	% van de waardeketen	emissies	% van de waardeketen		
Scope 1	Scope 1	T CO ₂ e	160	0,06%	346	0,10%		✓
	Utilities corporate offices	T CO ₂ e	6	0,00%	3	0,00%	-57%	✓
	Car park	T CO ₂ e	153	0,05%	343	0,10%	+124%	✓
Scope 2	Scope 2	T CO ₂ e	2	0,00%	13	0,00%		✓
	Utilities corporate offices	T CO ₂ e	2	0,00%	4	0,00%	+95%	✓
	Car park	T CO ₂ e	0	0,00%	9	0,00%	–	✓
Scope 3	Scope 3	T CO ₂ e	289.335	99,94%	334.636	99,89%		
Upstream								
cat.1	Purchased goods and services (PG&S)	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
cat.2	Capital goods	T CO ₂ e	201.567	69,63%	268.280	80,08%	+33%	
	Project development	T CO ₂ e	152.419	52,65%	119.509	35,67%	-22%	
	Solar projects	T CO ₂ e	49.147	16,98%	148.771	44,41%	+203%	
cat.3	Fuel- and energy-related activities	T CO ₂ e	5	0,00%	5	0,00%	+14%	
cat.4	Upstream transportation and distribution	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
cat.5	Waste generated in operations	T CO ₂ e	0,21	0,00%	0,25	0,00%	+15%	
cat.6	Business travel	T CO ₂ e	86	0,03%	63	0,02%	-27%	
cat.7	Employee commuting	T CO ₂ e	n/av	–	n/av	–	–	
cat.8	Upstream leased assets	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
Downstream								
cat.9	Downstream transportation and distribution	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
cat.10	Processing of sold products	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
cat.11	Use of sold products	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
cat.12	End-of-life treatment of sold products	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
cat.13	Downstream leased assets	T CO ₂ e	87.677	30,29%	66.287	19,79%	-24%	✓
cat.14	Franchises	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
cat.15	Investments	T CO ₂ e	n/a	–	n/a	–	–	
Totale emissies		T CO ₂ e	289.497	100,00%	334.995	100,00%		

EPRA SOCIALE PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA	GRI	Indicator	Perimeter	Eenheid en beschrijving	WDP corporate offices		Bepaalde assurance
					2022	2023	
Diversity-Emp	405-1	Gender diversity	Medewerkers (excl. Managementcomité)	Percentage vrouw	43%	44%	✓
			Medewerkers (excl. Managementcomité)	Percentage man	57%	56%	✓
			Managementcomité	Percentage vrouw	0%	0%	✓
			Managementcomité	Percentage man	100%	100%	✓
			Raad van Bestuur (niet-uitvoerend)	Percentage vrouw	50%	50%	✓
			Raad van Bestuur (niet-uitvoerend)	Percentage man	50%	50%	✓
Diversity-Pay	405-2	Gender pay ratio	Medewerkers	Ratio gemiddelde bezoldiging man vs. gemiddelde bezoldiging vrouw	1,10 ¹	1,12	✓
Emp-Training	404-1	Employee training and development	Medewerkers en Managementcomité - Headcount	Gemiddeld aantal uren opleiding	23,55	20,67	✓
			Medewerkers en Managementcomité - FTE	Gemiddeld aantal uren opleiding	24,63	21,69	✓
Emp-Dev	404-3	Employee performance appraisals	Medewerkers en Managementcomité	Percentage evaluatie	100%	100%	✓
Emp-New hires	401-1	New hires	Medewerkers	Aantal nieuwe medewerkers	26	18	✓
			Medewerkers	Percentage nieuwe medewerkers vs. totaal aantal medewerkers	24%	16%	✓
Emp-Turnover	401-1	Turnover	Medewerkers	Aantal medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten	9	10	✓
			Medewerkers	Percentage medewerkers die de organisatie vrijwillig, of door ontslag, pensioen of sterfte op het werk hebben verlaten vs. totaal aantal medewerkers	8%	9%	✓
H&S-Emp	403-2	Injury rate	Medewerkers en Managementcomité	Percentage betrokken medewerkers en Managementcomité vs. totaal aantal uren	0,000%	0,000%	✓
		Lost day rate	Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid vs. totaal aantal uren	0,407%	0,107%	✓
		Absentee rate (long-term)	Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid langdurige ziekte vs. totaal aantal uren	0,277%	0,011%	✓
		Absentee rate (short-term)	Medewerkers en Managementcomité	Percentage dagen arbeidsongeschiktheid kortstondige ziekte vs. totaal aantal uren	0,131%	0,097%	✓
		Work-related fatalities	Medewerkers en Managementcomité	Aantal werkgerelateerde sterfgevallen	0	0	✓
H&S-Asset	416-1	Asset health and safety assessments	WDP corporate offices	Percentage aan assets die werden geëvalueerd inzake gezondheid en veiligheid	100%	100%	✓
H&S-Comp	416-2	Asset health and safety compliance	WDP corporate offices	Aantal incidenten van niet-naleving van regelgeving inzake gezondheid en veiligheid	0	0	✓
Comty-Eng	413-1	Community engagement, impact assessments and development programs	WDP corporate offices	Percentage assets covered	100%	100%	✓
					#WeMakeADifference: zie 4. Performance en trends	#WeMakeADifference: zie 4. Performance en trends	

1. Restated figure: berekening houdt enkel rekening met de medewerkers.

EPRA BESTUURLIJKE PRESTATIE-INDICATOREN

EPRA	GRI	Indicator	Perimeter	Eenheid en beschrijving	WDP corporate offices		Beperkte assurance
					2022	2023	
Gov-Board	102-22	Composition of the highest governance body	Raad van Bestuur	Samenstelling	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Gov-Selec	102-24	Process of nominating and selecting the highest governance body	Raad van Bestuur	Beschrijving procedure inzake benoeming en selectie	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Raad van Bestuur - Samenstelling	✓
Gov-Col	102-25	Process of managing conflicts of interest	Raad van Bestuur	Beschrijving procedure inzake belangenconflicten	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten	Zie 8. Corporate Governance Verklaring - Belangenconflicten	✓

CAP (CLIMATE ACTION PLAN) PRESTATIE-INDICATOREN

KPI	Doel	Eenheid	start CAP 2021	2022	2023	Beperkte assurance
WDP Energy						
WDP Electricity procurement green voor wat betreft contracten die WDP in eigen beheer heeft	100% tegen 2023	%	56%	90%	100%	✓
Renewable energy capacity ^{1 4}	250MWp tegen 2025	MWp	95	113	182	✓
EMS Coverage (Energy monitoring system)	100% tegen 2025	%	73%	78%	85%	
LED Coverage	100% tegen 2030	%	40%	60%	69%	
KPI	Target	Eenheid	base year 2020	2022	2023	Beperkte assurance
WDP Decarb+						
Scope 1 & 2 corporate offices market-based	Net-zero tegen 2025	kgCO ₂ e/m ²	25	3	1	✓
Scope 1 & 2 car park ²	Net-zero tegen 2030	kgCO ₂ e/emp	1.150	2.074	3.964	✓
Scope 3 leased assets (downstream) market-based	Net-zero tegen 2040	kgCO ₂ e/m ²	17	15	10	✓
Scope 3 capital goods (upstream)	Net-zero tegen 2050	kgCO ₂ e/m ²	270	326	253	
KPI	Target	Eenheid	start CAP 2021	2022	2023	Beperkte assurance
WDP Green						
Adoption of recommendations Compliance met TCFD in 2024 (jaarverslag 2023)	TCFD tegen 2024			on track	on track - is geïncorporeerd in CSRD track	
Green certified assets ^{3 5}	>75% tegen 2025	%	29%	39%	49%	✓
Green financing	>75% tegen 2025	%	36%	58%	83%	✓

1 Totale capaciteit (in MWp) van PV-installaties op WDP eigendom (grond of gebouw).

2 Emissies verbonden aan de verbranding van brandstoffen en/of de productie van elektriciteit gebruikt in het car park van WDP (voertuigen in leasing en in eigendom) gedeeld door het aantal medewerkers met een bedrijfswagen (in kg CO₂e/emp).

3 Totale fair value van groene gecertificeerde gebouwen (momenteel BREEAM, EDGE) gedeeld door de totale fair value van de volledige portefeuille van WDP (in %).

4 Capaciteit van PV-installaties op WDP Roemenië eigendom bedraagt 27 MWp.

5 Fair value van EDGE Advanced gecertificeerde gebouwen gedeeld door de fair value van de WDP Roemenië portefeuille bedraagt 26%.

GFF (GREEN FINANCING FRAMEWORK) IMPACT REPORT

	Eenheid	2022	2023	Beperkte assurance	2022	2023
Allocation Reporting						
Fair Value Eligible Green portfolio	mio euro	1.899	2.346			
BREEAM (minstens Very Good)	mio euro	932	1.338	✓		
EDGE	mio euro	804	838	✓		
Renewable energy - solar panels	mio euro	163	170	✓		
Fair Value totale portefeuille	mio euro	5.911	6.169			
Aandeel van GFF gebouwen / totale gebouwen	%	29%	35%			
Green Financing						
Groene uitstaande financiering	mio euro	1.424	1.981	✓		
Totale uitstaande schuld (per IFRS)	mio euro	2.452	2.381			
Groene financiering	%	58%	83%			
Groene financiering, niet opgenomen	mio euro	783	225	✓		
Green Buildings						
		Eligible portfolio			Total portfolio	
Bedrag gealloceerd	mio euro	1.736	2.174	✓		
Aantal gebouwen	#	72	88			
Verhuurbare oppervlakte	m²	1.760.673	2.355.559		5.827.841	6.636.525
Totaal energieverbruik	kWh	124.446.664	167.474.069	✓	469.461.999	441.053.101
Energie intensiteit	kWh/m²	70,7	71,1		80,6	66,5
CO ₂ emissies	t CO ₂ e	14.661	22.447	✓	87.677	66.287
CO ₂ intensiteit	kg CO ₂ e/m²	8,3	9,5		15,0	10,0
Renewable Energy						
Bedrag gealloceerd	mio euro	163	170	✓		
Totaal geïnstalleerd vermogen	MWp	113	182	✓		
Total annual generation of renewable energy	MWh	106.821	120.437	✓		
Emission factor	t CO ₂ e / MWh	0,2530	0,2268			
Carbon emissions avoided through PV energy produced	t CO ₂ e	27.027	27.312	✓		
Carbon emissions total portfolio	t CO ₂ e	87.677	66.287			
Carbon emissions avoided through renewable energy generated compared to carbon emissions in total portfolio	%	31%	41%			
Energy storage capacity	MWh	0	2			

TCFD

De Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) heeft in 2017 een raamwerk opgezet om investeerders en andere belanghebbenden te voorzien van voor de besluitvorming bruikbare informatie over klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten die relevant zijn voor iemands bedrijf. De TCFD heeft zijn aanbevelingen gestructureerd rond vier thematische gebieden die de kernelementen vertegenwoordigen van hoe organisaties opereren: governance, strategie, risicobeheer en metrics & targets.

In het WDP [Climate Action Plan](#) stelden we onszelf als duidelijke target om de aanbevelingen van de TCFD te implementeren tegen 2024. Met de komst van de Corporate Sustainability Reporting Directive en de integratie van de aanbeveling van TCFD in deze regelgeving, hebben we besloten om deze target mee op te nemen in de track binnen WDP die onze rapportering in lijn zal brengen met CSRD. In afwachting daarvan rapporteren we verder volgens de aanbevelingen van TCFD.

Bij de start van deze rapportering in 2021 lag de focus op de thema's governance, risicobeheer en metrics & targets. Wat strategie betreft, hebben we een eerste identificatie en analyse uitgevoerd van de klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten waarmee WDP op korte, middellange en lange termijn wordt geconfronteerd, evenals van de impact van dergelijke risico's op onze activiteiten. In de komende jaren zullen we dit themagebied verder ontwikkelen door de resilience van onze strategieën verder te toetsen op basis van verschillende klimaatgerelateerde scenario's en om de impact van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten op onze activiteiten, strategie en financiële planning verder te beschrijven en te kwantificeren.

Governance

We verwijzen naar:

- hoofdstuk 5. *Onze aanpak inzake ESG* op blz. 69 voor verdere duiding bij het beslissingsproces
- [WDP's Climate Action Plan](#)
- hoofdstuk 8. *Corporate Governance* Verklaring op blz. 133 voor het remuneratiebeleid van WDP
- [WDP's Enterprise Risk Management Policy](#)

Beschrijving van het toezicht van de Raad van Bestuur op klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

In 2022, samen met de bekendmaking van ons Climate Action Plan, heeft de Raad van Bestuur met het oog op een meer toekomstbestendige benadering van ESG ervoor gekozen een dedicated ESG-comité in haar schoot op te richten. Gezien de huidige relevantie van duurzaamheid in de Europese vastgoedwereld is er gekozen om de voltallige Raad van Bestuur te laten zetelen in het ESG-comité. De voorzitter van het ESG-comité, Rik Vandenbergh, vormt in eerste lijn de verbinding met het ESG-team binnen WDP.

De Raad van Bestuur heeft het klimaat als een opportuniteit en zelfs als een driver beschouwd in WDP's groeiplan 2022-25 (Energy as a service), alsook in het nieuwe groeiplan #BLEND 2024-27. Bovendien is er ook in het remuneratiebeleid, dat volledig inhaakt op voormelde groeiplannen, voor de leden van het Managementcomité en bij uitbreiding voor #TeamWDP een duidelijke link gelegd met ESG met zeer concrete doelstellingen op korte en lange termijn die verband houden met het klimaat (net-zero targets).

De Raad van Bestuur ontvangt op regelmatige basis (minstens twee keer per jaar) een update over het ESG-beleid waarin de meest relevante duurzaamheidsthema's aan bod komen, en die de basis vormt voor een discussie over (klimaatgerelateerde) risico's en opportuniteiten inzake duurzaamheid. De rapportage wordt gecombineerd met de rapportering rond het risicobeheerbeleid en omvat een dashboard dat de vooruitgang toont op de verschillende tracks die in de Vennootschap zijn ingebed om de ESG-doelstellingen te bereiken.

Beschrijving van de rol van het management bij de beoordeling en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten

In eerste instantie ligt de verantwoordelijkheid voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten bij de Head of Energy & Sustainability. Minstens op kwartaalbasis wordt een risicobeoordeling uitgevoerd binnen de verschillende departementen van WDP en dus ook met betrekking tot klimaatgerelateerde risico's. De Head of Energy & Sustainability kan naast de input van zijn team ook steunen op de risk manager, de risk ambassadors en het ESG-team.

TCFD

WDP heeft ESG al een aantal jaren in de hele organisatie verankerd. Het is de rol van het ESG-team om de alignering van en de nodige interactie tussen de environmental, social en governance tracks binnen WDP te garanderen. De Head of Energy & Sustainability heeft ownership over het environmental luik, de Head of HR over het sociale luik en de General Counsel over governance. Investor relations neemt de lead in het rapportering-sluik. Specifiek voor het environmental luik ligt de nadruk op de evaluatie en het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten, de opvolging van de doelstellingen in ons Climate Action Plan, de evaluatie van de prestaties op die doelstellingen en de communicatie naar interne en externe belanghebbenden.

In ons risicobeheerbeleid is een rapporteringsproces ingebed via hetwelk risico's worden beoordeeld met behulp van onze risicobeoordelingstoel en die via een risico dashboard aan het Managementcomité worden gerapporteerd. Na de evaluatie van de voorgestelde risicostrategie door het Managementcomité zal het Energy & Sustainability team samen met andere relevante teams binnen WDP instaan voor de operationele uitvoering van die strategie en voor de verdere opvolging van het risico.

Risk Management

We verwijzen naar:

- hoofdstuk 9. *Risicofactoren* op blz. 157 voor een overzicht van de belangrijkste risico's van WDP
- hoofdstuk 8. *Corporate Governance* Verklaring op blz. 115 voor meer toelichting bij het risicobeheerbeleid van WDP
- [WDP's Enterprise Risk Management Policy](#) voor meer informatie omtrent het risico-beoordelingsproces in WDP
- WDP's [Climate Action Plan](#)

Beschrijving van de processen van WDP voor het identificeren en beoordelen van klimaatgerelateerde risico's

Risico's in verband met klimaatverandering worden geïdentificeerd en beoordeeld binnen ons algemeen risicobeheerbeleid. Die identificatie maakt deel uit van een continu proces waarin het Energy & Sustainability team een cruciale rol speelt met de steun van het ESG-team en de risk ambassadors.

Klimaatverandering, zowel transitioneel als fysiek, worden beschouwd als een toenemend risico voor de activiteiten van WDP. Zoals toegelicht, beschouwen wij het risico van klimaattransitie als één van de belangrijkste risico's voor WDP (i.e. zowel een specifiek als materieel risico).

Beschrijving van de processen van WDP voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's

De verantwoordelijkheid voor en het beheer van klimaatgerelateerde risico's is toegewezen aan de Head of Energy & Sustainability en haar team, dat zal zorgen voor de operationele uitvoering van risicoresponsplannen, de risicostrategie, en voor de verdere monitoring van het risico.

Voor de acties uitgezet rond het beheer van klimaatgerelateerde risico's verwijzen we naar het [Climate Action Plan](#) waar per track (Decarb+, Green, Energy) concrete acties vooropgesteld worden met het oog op het behalen van onze targets. Hier is de inbreng van projectmanagers, property managers, sustainability engineers en externe adviseurs essentieel.

Beschrijving van hoe de processen voor het identificeren, beoordelen en beheren van klimaatgerelateerde risico's zijn geïntegreerd in het algemene risicobeheer van WDP

De risico's met betrekking tot klimaatverandering maken integraal deel uit van ons risicobeheerbeleid en zijn onderworpen aan hetzelfde systeem voor identificatie, controle en toezicht.

Strategie

Als vastgoedonderneming zijn onze activiteiten blootgesteld aan zowel fysieke als transitionele risico's en opportuniteiten op het gebied van klimaatverandering.

Risico van klimaattransitie

Beschrijving

Overall ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie. WDP houdt hierbij onder meer rekening met de verplichtingen en komende wijzigingen voortvloeiend uit de EU Green Deal gaande van de EU Taxonomy, de EU-richtlijn betreffende duurzaamheidsrapportage door ondernemingen (CSRD), de EU-richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) en het EU Emission Trading System.

Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen, hetgeen een negatieve impact kan hebben op de inkomsten van de Vennootschap. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken. De aanscherping van het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving kan verschuivingen veroorzaken in de hele waardeketen van de Vennootschap, gaande van de eisen van investeerders tot die van klanten, aangezien het beschikbare kapitaal en de inkomsten erdoor kunnen dalen.

Hoe beperkt WDP dit risico?

Dit risico beschouwen we als één van de belangrijkste risico's waaraan WDP blootgesteld is en wordt beschreven – zowel wat betreft de specificiteit en materialiteit (financiële impact) ervan als wat betreft onze huidige risicobeperkende maatregelen – in hoofdstuk 9. *Risicofactoren* op blz 160.

Fysieke klimaatgerelateerde risico's

Beschrijving

Als langetermijn eigenaar van vastgoed moeten wij ervoor zorgen dat onze gebouwen bestand zijn tegen extreme weersomstandigheden (overstromingen of droogte, stijging van de zeespiegel, extreme wind, orkanen, etc.) aangezien dergelijke gebeurtenissen kunnen leiden tot plaatselijke sluitingen, schade aan de activa en herstellingskosten. Activa die zich op risicolocaties bevinden, kunnen worden onderworpen aan hogere verzekeringspremies en hogere onderhouds- en investeringskosten om de bestendigheid van de activa te vergroten.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met de veranderingen in weerpatronen die gepaard gaan met stijgende gemiddelde temperaturen, wat kan resulteren in hogere operationele kosten (hogere koelbehoeften, meer slijtage van het gebouw, hogere terugkerende operationele kosten en mogelijke devaluatie van eigendom).

Hoe beperkt WDP dit risico?

De strategie van WDP om activa van hoge kwaliteit op de beste locaties te ontwikkelen en erin te investeren, past perfect bij onze doelstelling om een resiliënt portefeuille te ontwikkelen. We houden vandaag in ons ontwikkelingsproces reeds rekening met bepaalde aspecten van klimaatverandering.

Zo zijn alle (wettelijk verplichte) maatregelen met betrekking tot het risico van overstromingen in Nederland (waar 50% van de activa van WDP zich momenteel bevinden) ingebed in het bouwen en onderhoudsproces.

Klimaatgerelateerde opportuniteiten

Beschrijving

WDP beschouwt het klimaat als een opportuniteit bij de uitwerking van haar groeiplan 2024-2027#BLEND.

Hierbij focust WDP op de energietransitie waarin de Vennootschap een belangrijke rol wenst te spelen door middel van zijn warehouses die als gedecentraliseerde energiecentrales van de toekomst kunnen fungeren.

Hoe incorporeert WDP deze opportuniteit in zijn strategie?

M.A.D.E. for FUTURE

We verwijzen naar [WDP's Climate Action Plan](#), alsook naar hoofdstuk 4. *Performance en trends* op blz. 21.

Metrics & Targets

- We verwijzen naar:
- WDP's [Climate Action Plan](#)
 - hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring* op blz. 115 voor het remuneratiebeleid van WDP
 - hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 179 voor de 2022 en 2023 metrics (sBPR en GHG-protocol)

Bekendmaking van de metrics die WDP gebruikt om klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten te beoordelen in overeenstemming met zijn strategie en risicobeheerproces

Klimaatverandering en -mitigatie	% green certified assets (as % portfolio value)	Zie blz. 198
Brownfieldontwikkelingen in uitvoering	m²	Zie blz. 42
Energie	% elektriciteitsverbruik van hernieuwbare energiebronnen	Zie blz. 36
	Energie-intensiteit vastgoedportefeuille per m²	Zie blz. 190 en 192
Productie hernieuwbare energie	Totaal geproduceerde zonne-energie MWh	Zie blz. 36
GHG	GHG-intensiteit vastgoedportefeuille per m²	Zie blz. 190 en 193
	GHG-intensiteit WDP corporate offices per m²	Zie blz. 185 en 187
Water	Water-intensiteit gebouwen per m²	Zie blz. 191 en 193

Bekendmaking van scope 1, scope 2 en scope 3 GHG-emissies in lijn met het Greenhouse Gas Protocol

Zie hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 195.

Beschrijving van de doelstellingen die WDP hanteert voor het beheer van klimaatgerelateerde risico's en opportuniteiten en de prestaties ten opzichte van de doelstellingen

Voor de doelstellingen verwijzen we naar het [Climate Action Plan](#).

ESG BENCHMARK PERFORMANCE

Onze actieve deelname aan benchmarks, ratings en rapportage volgens erkende internationale standaarden, onderstreept onze ambitie om een steeds prominenter rol op te nemen op vlak van duurzaamheid in al zijn facetten. In onze selectie houden we steeds de complementariteit en veelzijdigheid van de benchmarks voor ogen, om

op die manier op een betrouwbare manier zo transparant mogelijk aan een zo breed mogelijk publiek te communiceren. We overwegen ook de toegevoegde waarde voor WDP zelf: onze deelname moet ertoe leiden dat we onze vorderingen kunnen volgen en onze prestaties beter kunnen beoordelen in het geheel van de sector.

Reporting standards, ratings en indexen		
	Beschrijving	Belang voor WDP
	De EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) zijn bedoeld ter standaardisatie en verhoogde consistentie van de duurzaamheidsrapportage van Europese beursgenoteerde vastgoedondernemingen. EPRA sBPR zijn grotendeels gebaseerd op de GRI Standards en de Construction and Real Estate Sector Supplement Disclosure.	De EPRA-rapportagestandaarden leunen nauw aan bij de (vastgoed)activiteiten van WDP en zorgen voor een transparante en consequente rapportage inzake duurzaamheid door vastgoedbedrijven. Hun alignering met de internationale standaard GRI benadrukt hun relevantie.
	GRI (Global Reporting Initiative) is een onafhankelijke, internationale organisatie die bedrijven en andere organisaties helpt om verantwoordelijkheid te nemen en transparant en consequent te rapporteren inzake hun impact op de economie, het milieu en de mens, en hun bijdrage aan duurzame ontwikkeling. De GRI Standards zijn een van 's werelds meest gebruikte normen inzake duurzaamheidsrapportage.	Gerenommeerde standaard voor relevante stakeholders – zowel investeerders, beleidsmakers, capital markets en de gemeenschap. EPRA aligneert haar rapportering met deze standaard.
	MSCI is een toonaangevende leverancier van beslissingsondersteunende tools en diensten voor investeerders wereldwijd. MSCI ESG Research onderzoekt, scoort en analyseert milieu-, sociale en governance-gerelateerde bedrijfspraktijken (zowel op vlak van risico's als op vlak van opportuniteiten). Deze ratings, gegevens en analyses worden ook gebruikt bij de samenstelling van de MSCI ESG-indexen.	MSCI analyseert en scoort bedrijven niet enkel op environmental vlak, maar doet ook een grondige analyse inzake governance en sociaal. Deze rating is zeer gekend binnen de investor community en legt de link met CDP.
	ISS ESG Corporate Solutions helpt beleggers bij het benchmarken van beursgenoteerde ondernemingen met betrekking tot hun risico's en kansen en de manier waarop zij de ESG-kwesties beheren aan de hand van kwantitatieve en kwalitatieve gegevens die zijn gebaseerd op GRI, SASB en TCFD.	De ISS ESG Corporate Rating geeft investeerders een duidelijk beeld van de sterktes en zwaktes inzake duurzaamheidsstrategie van de door hen geanalyseerde bedrijven. Deze rating kent een groot draagvlak binnen de investor community. De link met GRI en TCFD wordt door WDP als een plus aanzien.
	De Dow Jones Sustainability Indices (DJSI) zijn een familie van indices die de duurzaamheidsprestaties van genoteerde bedrijven evalueren. De DJSI vormen hét referentiepunt voor duurzaam beleggen voor beleggers en bedrijven, onder de hoede van de S&P Global. De DJSI zijn gebaseerd op een analyse van de economische, ecologische en sociale prestaties van bedrijven, waarbij corporate governance, risicobeheer, branding, klimaatverandering, normen voor de toeleveringsketen en arbeidspraktijken worden beoordeeld.	De opname in de DJSI World Index en in de DJSI Europe Index zorgt voor autonome geloofwaardigheid inzake duurzaamheid en de wijze waarop WDP inzet op ESG. De veelzijdigheid en grondige analyse van alle facetten van ESG, helpen WDP in het verder uitwerken van zijn ESG-strategie.
	CDP (Carbon Disclosure Project) is een internationaal environmental disclosure system dat een overzicht geeft van de environmental metrics en het risicobeheer op het gebied van klimaatverandering, water en ontbossing van de deelnemende bedrijven. Op basis van deze data kent CDP een score toe aan elk bedrijf als waardemeter voor zijn klimaatpak, waarbij het de voortgang van het bedrijf weergeeft op vlak van environmental stewardship.	Gezien WDP's inspanningen ten aanzien van de doelstellingen van de EU Green Deal, is deelname aan CDP (Climate Change) een vanzelfsprekendheid. Op die manier zullen (potentiële) investeerders op een onafhankelijke en transparante wijze de klimaatpak van WDP kunnen benchmarken.

GRI

WDP heeft de informatie die in deze GRI-inhoudsopgave wordt weergegeven voor de periode van 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023, gerapporteerd **onder verwijzing** naar de GRI-normen.

GRI 1: Foundation 2021

GRI-standaard	Verklaring	Locatie	GRI-standaard	Verklaring	Locatie
GRI 2: Algemene verklaringen 2021	2-1	Gegevens van de organisatie		2-11	Voorzitter van het hoogste bestuursorgaan
	2-2	Entiteiten die in de duurzaamheidsverslaggeving van de organisatie zijn opgenomen		2-12	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij het toezicht op impactbeheer
	2-3	Verslagperiode, frequentie en contactpunt		2-13	Delegatie van verantwoordelijkheid voor impactbeheer
	2-4	Herformulering van informatie		2-14	Rol van het hoogste bestuursorgaan bij duurzaamheidsverslaggeving
	2-5	Externe verificatie		2-15	Belangenconflicten
	2-6	Activiteiten, waardeketen en andere zakelijke relaties		2-16	Communicatie van kritieke bezorgdheden
	2-7	Werknemers		2-17	Collectieve kennis van het hoogste bestuursorgaan
	2-8	Medewerkers die geen werknemer zijn		2-18	Evaluatie van de prestaties van het hoogste bestuursorgaan
	2-9	Structuur en samenstelling van het bestuur		2-19	Remuneratiebeleid
	2-10	Benoeming en selectie van het hoogste bestuursorgaan		2-20	Procedure voor bepalen van remuneratie
				2-21	Jaarlijkse totale compensatieratio
				2-22	Toelichting bij de strategie inzake duurzame ontwikkeling

GRI

GRI-standaard	Verklaring	Locatie	GRI-standaard	Verklaring	Locatie
	2-23	Beleidsverbintenissen	Materialiteiten		
	2-24	Toepassing van beleidsverbintenissen	Corporate governance & bedrijfsethiek		
	2-25	Procedures om negatieve gevolgen te verhelpen	GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen
	2-26	Mechanismen voor het inwinnen van advies en het uiten van bezorgdheden			31, 68, 114-155 Corporate Governance Charter Code of Ethics Dealing Code
	2-27	Naleving van wetten en regelgeving	GRI 205: anticorruptie 2016	205-1	Activiteiten beoordeeld op corruptierisico's
				205-2	Communicatie en opleiding over anticorruptiebeleid en -procedures
	2-28	Lidmaatschap van verenigingen		205-3	Bevestigde gevallen van corruptie en getroffen maatregelen
	2-29	Visie op stakeholder enagement	GRI 415: overheidsbeleid 2016	415-1	Politieke bijdragen
	2-30	Collectieve arbeidsovereenkomsten			Lidmaatschappen bij associaties en verenigingen
GRI 3: Materiële onderwerpen 2021	3-1	Procedure voor het bepalen van materiële onderwerpen	Materiaalkeuze & -schaarste		
	3-2	Lijst van materiële onderwerpen	GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen
					32-50, 59-63, 68 Supplier Code of Conduct Human Rights Policy Climate Action Plan
			Energie-efficiëntie		
			GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen
					32-50, 68, 179-194, 198 Climate Action Plan
			GRI 302: energie 2016	302-1	Energieverbruik in de organisatie
				302-2	Energieverbruik buiten de organisatie
				302-3	Energie-intensiteit
				302-4	Vermindering van het energieverbruik
				302-5	Vermindering van vereiste energie voor producten en diensten

GRI

GRI-standaard	Verklaring		Locatie
Behoud van water			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	32-50, 68, 198 Climate Action Plan
	303-5	Waterverbruik	186, 188
Biodiversiteit			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	32-50, 68 Climate Action Plan
Broeikasgasemissies			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	32-50, 59-63, 68, 182-184, 195 Climate Action Plan
GRI 305: emissies 2016	305-1	Directe broeikasgasemissies (Scope 1)	190, 193, 195, 198
	305-2	Indirecte broeikasgasemissies door energie (Scope 2)	190, 193, 195, 198
	305-3	Andere indirecte broeikasgasemissies (Scope 3)	190, 193, 195, 198
	305-4	Intensiteit van de broeikasgasemissies	185, 187, 190, 193
	305-5	Vermindering van broeikasgasemissies	195, 198
Afvalbeheer			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	32-50, 68
GRI 306: afval 2020	306-3	Geproduceerd afval	188
Aantrekking, behoud en ontwikkeling van talent			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	51-58, 68 Employee Code of Conduct
GRI 401: tewerkstelling 2016	401-1	Nieuwe werknemers en personeelsverloop	55, 196
GRI 404: opleiding en onderwijs 2016	404-1	Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	55, 196
	404-2	Bijscholings- en omscholingsprogramma's	55-57
	404-3	Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	55-57

GRI-standaard	Verklaring		Locatie
Gezondheid, veiligheid en welzijn op het werk			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	56-57, 59-62, 68 #HealthyAndSafe Statement Supplier Code of Conduct
	403-9	Werkgerelateerde letsels	196
GRI 416: gezondheid en veiligheid van de klant 2016	416-1	Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	196
	416-2	Incidenten met niet-conformiteit inzake de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	196
Diversiteit & inclusie van medewerkers			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	51-58, 68, 131-132 Diversity Policy Code of Ethics Human Rights Policy
GRI 405: diversiteit en gelijke kansen 2016	405-1	Diversiteit van de bestuursorganen en de werknemers	132, 196
	405-2	Genderbezoldigingsverhouding	196
GRI 406: non-discriminatie 2016	406-1	Gevallen van discriminatie en getroffen maatregelen	0 inbreuken gemeld
Mensenrechten			
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3	Beheer van materiële onderwerpen	59-63, 68 Code of Ethics Human Rights Policy
GRI 408: kinderarbeid 2016	408-1	Activiteiten en leveranciers met een aanzienlijk risico op gevallen van kinderarbeid	0 inbreuken gemeld Supplier Code of conduct
GRI 409: gedwongen of verplichte arbeid 2016	409-1	Activiteiten en leveranciers met een aanzienlijk risico op gevallen van gedwongen of verplichte arbeid	0 inbreuken gemeld Grievance mechanism

GRI

GRI-standaard	Verklaring	Locatie
Betrokkenheid bij de lokale gemeenschap		
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	57-58, 68 #WeMakeADifference Grievance mechanism #ShareYourThoughts
GRI 413: lokale gemeenschappen 2016	413-1 Activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken is, impactbeoordeling en ontwikkelingsprogramma's	51 #WeMakeADifference
	413-2 Activiteiten met aanzienlijke reële en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen	n/a
Aanpassing aan klimaatverandering		
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	32-50, 68, 200-203 Climate Action Plan
EPRA sBPR	Cert-Tot Type and number of sustainability certified assets	194
GRI 302: energie 2016	302-3 Energie-intensiteit	185, 187, 190, 192
GRI 305: emissies 2016	305-4 Intensiteit van de broeikasgasemissies	185, 187, 190, 193
TCFD	Klimaatverandering en -mitigatie	200-203
	Brownfieldontwikkelingen in uitvoering	200-203
	Energie	200-203
	Productie hernieuwbare energie	200-203
	GHG	200-203
	Water	200-203

GRI-standaard	Verklaring	Locatie
Grondgebruik		
GRI 3: materiële onderwerpen 2021	3-3 Beheer van materiële onderwerpen	32-50, 68
TCFD	Brownfieldontwikkelingen in uitvoering	42

WDP ESG MATERIALITEITEN VS. EPRA SBPR EN GRI

Materialiteiten	EPRA-indicator	GRI/CRESO-standaard verklaring	Perimeter binnen de organisatie	Perimeter buiten de organisatie
Corporate governance & bedrijfsethiek	–	205-1 Activiteiten beoordeeld op corruptierisico's	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
	–	205-2 Communicatie en opleiding over anticorruptiebeleid en -procedures	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
	–	205-3 Bevestigde gevallen van corruptie en getroffen maatregelen	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
	–	415-1 Politieke bijdragen	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
Materiaalkeuze & -schaarste	–	–	–	–
Energie-efficiëntie	Cert-Tot	CRE8	WDP Groep ¹	Klanten
	Elec-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Elec-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Elec-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Elec-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Heat-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Heat-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Heat-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Heat-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	DH&C-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	DH&C-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	DH&C-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	DH&C-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Fuels-Abs	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Fuels-Abs	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Fuels-LfL	302-1 Energieverbruik in de organisatie	WDP Groep ¹	–
	Fuels-LfL	302-2 Energieverbruik buiten de organisatie	–	Klanten
	Energy-Int	302-3 Energie-intensiteit	WDP Groep ¹	Klanten
	Energy-Int	CRE1	WDP Groep ¹	Klanten
	–	302-4 Vermindering van het energieverbruik	WDP Groep ¹	Klanten
	–	302-5 Vermindering van vereiste energie voor producten en diensten	WDP Groep ¹	Klanten
Behoud van water	Water-Abs	303-5 Waterverbruik	WDP Groep ¹	Klanten
Biodiversiteit	–	–	–	–

¹ Zie ook 8. Corporate Governance Verklaring – Groepsstructuur.

WDP ESG MATERIALITEITEN VS. EPRA SBPR EN GRI

210

Materialiteiten	EPRA-indicator	GRI/CRESO-standaard verklaring	Perimeter binnen de organisatie	Perimeter buiten de organisatie
Broeikasgasemissies	GHG-Dir-Abs	305-1 Directe broeikasgasemissies (Scope 1)	WDP Groep ¹	–
	GHG- Indir-Abs	305-2 Indirecte broeikasgasemissies door energie (Scope 2)	WDP Groep ¹	–
	–	305-3 Andere indirecte broeikasgasemissies (Scope 3)	–	Klanten
	GHG-Int	305-4 Intensiteit van de broeikasgasemissies	WDP Groep ¹	Klanten
	GHG-Int	CRE3	WDP Groep ¹	Klanten
	–	305-5 Vermindering van broeikasgasemissies	WDP Groep ¹	Klanten
Afvalbeheer	Waste-Abs ²	306-3 Geproduceerd afval	WDP Groep ¹	–
Aantrekking, behoud en ontwikkeling van talent	Emp-Turnover	401-1 Nieuwe werknemers en personeelsverloop	WDP Groep ¹	–
	Emp-Dev	401-3 Ouderschapsverlof	WDP Groep ¹	–
	Emp-Training	404-1 Gemiddeld aantal opleidingsuren per jaar, per werknemer	WDP Groep ¹	–
	–	404-2 Bijscholings- en omscholingsprogramma's	WDP Groep ¹	–
	–	404-3 Percentage medewerkers dat periodieke evaluatiegesprekken en loopbaanontwikkeling geniet	WDP Groep ¹	–
Gezondheid, veiligheid en welzijn op het werk	H&S-Emp	403-2 Aantal en types arbeidsongevallen, beroepsziekten, verloren werkdagen, verzuim en werkgerelateerd overlijden	WDP Groep ¹	–
	–	403-9 Werkgerelateerde letsels	WDP Groep ¹	–
	H&S-Asset	416-1 Evaluaties van de gezondheid en veiligheid van de producten- en dienstencategorieën	WDP Groep ¹	–
	H&S-Comp	416-2 Incidenten met niet-conformiteit inzake de impact van producten en diensten op de gezondheid en de veiligheid	WDP Groep ¹	–
Diversiteit & inclusie van medewerkers	Diversity-Emp	405-1 Diversiteit van de bestuursorganen en de werknemers	WDP Groep ¹	–
	Diversity-Pay	405-2 Genderbezoldigingsverhouding	WDP Groep ¹	–
	–	406-1 Gevallen van discriminatie en getroffen maatregelen	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
Mensenrechten	–	408-1 Activiteiten en leveranciers met een aanzienlijk risico op gevallen van kinderarbeid	WDP Groep ¹	Alle stakeholders
	–	409-1 Activiteiten en leveranciers met een aanzienlijk risico op gevallen van gedwongen of verplichte arbeid	WDP Groep ¹	Alle stakeholders

¹ Zie ook 8. Corporate Governance Verklaring – Groepsstructuur.

² Berekend op basis van GRI-standaard 306-2 (2016).

WDP ESG MATERIALITEITEN VS. EPRA SBPR EN GRI

211

Materialiteiten	EPRA-indicator	GRI/CRESO-standaard verklaring	Perimeter binnen de organisatie	Perimeter buiten de organisatie
Betrokkenheid bij de lokale gemeenschap	Comty-Eng	413-1 Activiteiten waarbij de lokale gemeenschap betrokken is, impactbeoordeling en ontwikkelingsprogramma's	WDP Groep ¹	Gemeenschap
	–	413-2 Activiteiten met aanzienlijke reële en potentiële negatieve gevolgen voor lokale gemeenschappen	WDP Groep ¹	Gemeenschap
Aanpassing aan klimaatverandering	Cert-Tot	CRE8	WDP Groep ¹	Klanten
	Energy-Int	302-3 Energie-intensiteit	WDP Groep ¹	Klanten
	Energy-Int	CRE1	WDP Groep ¹	Klanten
	–	302-4 Vermindering van het energieverbruik	WDP Groep ¹	Klanten
	GHG-Int	305-4 Intensiteit van de broeikasgasemissies	WDP Groep ¹	Klanten
	GHG-Int	CRE3	WDP Groep ¹	Klanten
Grondgebruik	–	–	–	–

¹ Zie ook 8. Corporate Governance Verklaring – Groepsstructuur.



11 JAARREKENING

INHOUDSTAFEL

1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2023	214	XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	252
Resultatenrekening	214	XIX. Kapitaal	253
Staat van het globaal resultaat	216	XX. Staat van de schulden	255
Componenten van het nettoresultaat	216	XXI. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen	256
Balans	217	XXII. Gemiddeld personeelsbestand	
Kasstroomoverzicht	218	en uitsplitsing van de personeelskosten	256
Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2023	219	XXIII. Transacties met verbonden partijen	257
2. Toelichtingen	221	XXIV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	257
I. Algemene informatie over de Vennootschap	221	XXV. Financiële betrekkingen met derden	258
II. Voorstellingsbasis	221	XXVI. Klimaattransitie	259
III. Waarderingsregels	222	XXVII. Feiten na balansdatum	259
IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen		3. Verkorte versie van statutaire financiële staten over boekjaar 2023	260
en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden	227	Resultatenrekening	260
V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat	228	Staat van het globaal resultaat	262
VI. Gesegmenteerde informatie – Activa	231	Componenten van het nettoresultaat	262
VII. Gegevens over de dochterondernemingen	232	Balans	263
VIII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten	233	Statutaire resultaatverwerking	264
IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen	234	Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014	265
X. Financieel resultaat	234	Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	266
XI. Belastingen	235	Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen	267
XII. Vastgoedbeleggingen	236		
XIII. Andere materiële vaste activa	242		
XIV. Financiële instrumenten	245		
XV. Activa bestemd voor verkoop	250		
XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren	251		
XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen			
en joint ventures	252		

1. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR 2023

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2023	FY 2022
I. Huurinkomsten		337.082	293.250
Huur	VIII	336.923	293.250
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten		159	0
III. Met verhuur verbonden kosten		-306	-310
Te betalen huur op gehuurde activa		662	573
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	-2.071	-1.356
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	XVI	1.103	474
Nettohuurresultaat	V	336.776	292.940
IV. Recuperatie van vastgoedkosten		0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		40.967	37.403
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar		25.783	24.341
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		15.184	13.062
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur		0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen		-46.233	-41.575
Huurlasten gedragen door de eigenaar		-25.953	-24.601
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen		-20.279	-16.973
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven		25.891	30.856
Beheersvergoeding van het onroerend goed		1.397	1.227
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten		438	6.727
Opbrengsten van zonne-energie	XIII	24.056	22.902
Vastgoedresultaat	V	357.402	319.624

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2023	FY 2022
IX. Technische kosten		-9.414	-6.600
Recurrente technische kosten		-9.379	-6.623
- Herstellingen		-7.076	-4.837
- Verzekeringspremies		-2.304	-1.786
Niet-recurrente technische kosten		-34	23
- Schadegevallen		-34	23
X. Commerciële kosten		-1.918	-1.567
Makelaarscommissies		-349	-286
Publiciteit		-1.086	-779
Erelonen van advocaten en juridische kosten		-483	-501
XII. Beheerskosten vastgoed		-4.242	-3.428
Externe beheersvergoedingen		-391	-456
(Interne) beheerskosten van het patrimonium		-3.851	-2.972
Vastgoedkosten	V	-15.573	-11.594
Operationeel vastgoedresultaat	V	341.829	308.029
XIV. Algemene kosten van de Vennootschap		-18.795	-16.189
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	XIII	-15.566	-7.255
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	V	307.467	284.586
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	IX	1.253	519
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)		28.396	8.244
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen		-27.143	-7.724
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	-222.537	-157.754
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		223.040	215.664
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-445.577	-373.417
Operationeel resultaat	V	86.184	127.351

Resultatenrekening vervolg

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2023	FY 2022
XX. Financiële inkomsten		1.142	437
Geïnde intresten en dividenden		944	378
Andere financiële inkomsten		198	58
XXI. Netto-intrestkosten		-39.624	-42.042
Intrestlasten op leningen		-67.024	-30.076
Geactiveerde intercalaire intresten		6.616	5.754
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten		-30	-11.692
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten		30.615	1.066
Andere intrestkosten		-9.801	-7.094
XXII. Andere financiële kosten		-2.916	-1.844
Bankkosten en andere commissies		-59	-161
Andere financiële kosten		-2.857	-1.683
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	XIV	-75.966	220.091
Financieel resultaat	X	-117.364	176.642
XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	-3.516	38.645
Resultaat vóór belastingen		-34.696	342.638
XXV. Vennootschapsbelasting		60.634	20.815
XXVI. Exit taks		0	0
Belastingen	XI	60.634	20.815
Nettoresultaat		25.938	363.453
Toerekenbaar aan:			
- Minderheidsbelangen		3.639	11.742
- Aandeelhouders van de Groep		22.299	351.711

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
I. Nettoresultaat	25.938	363.453
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	-26.120	99.675
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-26.120	99.675
Herwaardering van zonnepanelen	-5.494	-5.141
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	268	-17.288
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-20.893	122.103
Globaal resultaat	-182	463.128
Toerekenbaar aan:		
- Minderheidsbelangen	3.071	10.931
- Aandeelhouders van de Groep	-3.253	452.197

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
EPRA-winst	289.028	236.273
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	-175.480	-101.945
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-76.003	224.566
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-15.246	-7.182
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	22.299	351.711
in euro (per aandeel) ²	FY 2023	FY 2022
EPRA-winst	1,40	1,25
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	-0,85	-0,54
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,37	1,19
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,07	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,11	1,86
in euro (per aandeel) (verwaterd) ²	FY 2023	FY 2022
EPRA-winst	1,40	1,25
Resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep ¹	-0,85	-0,54
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva - aandeel Groep	-0,37	1,19
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen (inclusief aandeel in het resultaat van joint ventures) - aandeel Groep	-0,07	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,11	1,86

¹ Inclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat.

² Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	31.12.2023	31.12.2022
Vaste activa		6.998.688	6.990.506
B. Immateriële vaste activa		1.198	860
C. Vastgoedbeleggingen	XII	6.439.464	6.351.916
Vastgoed beschikbaar voor verhuur		6.100.304	5.871.334
Projectontwikkelingen		150.120	279.994
Andere: grondreserve		189.040	200.588
D. Andere materiële vaste activa	XIII	166.037	166.351
Materiële vaste activa voor eigen gebruik		6.859	5.715
Andere: zonnepanelen		159.177	160.636
E. Financiële vaste activa	XIV	86.476	169.308
Activa aan reële waarde via resultaat		79.731	162.196
Toege laten afdekkingsinstrumenten		79.731	162.196
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs		6.745	7.112
Andere		6.745	7.112
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	XIV	1.764	5.098
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	303.750	296.973
Vlottende activa		73.598	63.342
A. Activa bestemd voor verkoop	XV	0	8.624
Vastgoedbeleggingen		0	8.624
D. Handelsvorderingen	XIV, XVI	23.848	14.814
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	XVIII	22.807	22.657
Belastingvorderingen		6.135	8.385
Andere vlottende activa		16.672	14.272
F. Kas en kasequivalenten	XIV	13.029	8.040
G. Overlopende rekeningen	XIV	13.914	9.206
Totaal activa		7.072.286	7.053.848

Balans – Passiva

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen		4.520.571	4.347.951
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		4.442.924	4.273.375
A. Kapitaal	XIX	226.860	215.006
Geplaatst kapitaal		251.408	233.702
Kosten kapitaalverhoging		-24.547	-18.697
B. Uitgiftepremies		2.023.908	1.660.132
C. Reserves		2.169.857	2.046.525
D. Nettoresultaat van het boekjaar		22.299	351.711
II. Minderheidsbelangen		77.647	74.576
Verplichtingen		2.551.715	2.705.896
I. Langlopende verplichtingen		2.355.056	2.387.202
A. Voorzieningen		160	160
Andere		160	160
B. Langlopende financiële schulden	XIV, XX	2.232.638	2.221.997
Kredietinstellingen		1.423.916	1.414.793
Andere		808.722	807.204
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	XIV	69.698	52.359
Indekkingsinstrumenten		5.533	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	XXI	64.166	52.359
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden		6.611	5.143
E. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen		45.948	107.544
II. Kortlopende verplichtingen		196.659	318.694
B. Kortlopende financiële schulden	XIV, XX	84.038	179.904
Kredietinstellingen		83.765	179.772
Andere		273	132
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	XIV	189	183
Toege laten afdekkingsinstrumenten		0	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	XXI	189	183
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	XIV	57.643	88.572
Exit taks		0	0
Andere		57.643	88.572
Leveranciers		42.695	64.760
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		14.948	23.812
E. Andere kortlopende verplichtingen		5.713	9.158
Overige		5.713	9.158
F. Overlopende rekeningen	XIV	49.077	40.877
Totaal passiva		7.072.286	7.053.848

Kasstroomoverzicht

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2023	FY 2022
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans		8.040	9.230
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten		286.948	350.501
Nettoresultaat		25.938	363.453
Belastingen ¹	XI	-60.634	-20.815
Netto-intrestkosten	X	39.624	42.042
Financiële inkomsten	X	-1.142	-437
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	IX	-1.253	-519
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde intresten		2.533	383.725
Variaties reële waarde financiële derivaten	XIV	75.966	-220.091
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	XII	222.537	157.754
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugname) op vaste activa		17.441	8.893
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	XVII	3.516	-38.645
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten		-3.547	-1.862
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten		315.913	-93.952
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal		-31.498	60.728

in euro (x 1.000)	Toe- lichting	FY 2023	FY 2022
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten		-334.087	-732.620
Investeringsactiviteiten		-343.572	-489.851
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen		-319.153	-446.609
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen		0	-29.196
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa		-24.419	-14.046
Verkopen		27.112	8.599
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen		27.112	8.599
Investeringsactiviteiten van niet-volledig gecontroleerde entiteiten		-17.627	-251.368
Investeringsactiviteiten van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIII	-25.180	-252.587
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	XXIII	7.553	1.219
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten		52.129	380.928
Opname van leningen	XX	611.412	1.090.568
Terugbetaling van leningen	XX	-691.424	-926.088
Betaalde dividenden²		-127.496	-163.620
Kapitaalverhoging		294.539	297.119
Betaalde intresten³		-37.973	80.080
Ontvangen dividenden		3.071	2.869
Netto-toename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten		4.989	-1.190
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans		13.029	8.040

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

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

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

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2023

	01.01.2023	Toewijzing resultaat boekjaar 2022						Componenten van het totaalresultaat		Andere					31.12.2023
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Impact van pre-hedging instrumenten	Overige	
in euros (x 1,000)															
A. Kapitaal	215.006	0	0	0	0	0	0	0	0	8.649	3.206	0	0	0	226.860
Geplaatst kapitaal	233.703									14.110	3.595				251.408
Kosten kapitaalverhoging	-18.696									-5.461	-389				-24.547
B. Uitgiftepremies	1.660.132	0	0	0	0	0	0	0	0	290.497	73.279	0	0	0	2.023.908
C. Reserves	2.046.525	351.711	0	0	0	0	0	0	-4.927	0	-203.980	0	-20.893	1.419	2.169.857
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.734.431		-196.854				19.348					-7.860			1.549.065
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	151.756			105.182	-3.375		-14.561								239.002
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-66.636					228.833								-1	162.196
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	122.103												-20.893	1	101.211
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184														-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	-17.039													268	-16.771
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634														-634
Andere reserves	64.584						-8.171		-4.927					1.550	53.036
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	58.145	351.711	196.854	-105.182	3.375	-228.833	3.384				-203.980	7.860		-398	82.936
D. Nettoresultaat van het boekjaar	351.711	-351.711	0	0	0	0	0	22.299	0	0	0	0	0	0	22.299
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.273.375	0	0	0	0	0	0	22.299	-4.927	299.146	-127.496	0	-20.893	1.419	4.442.924
Minderheidsbelangen	74.576							3.639	-568						77.647
Totaal eigen vermogen	4.347.951	0	0	0	0	0	0	25.938	-5.494	299.146	-127.496	0	-20.893	1.419	4.520.571

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Mutatieoverzicht van het geconsolideerd eigen vermogen 2022

	01.01.2022	Toewijzing resultaat boekjaar 2021						Componenten van het totaalresultaat		Andere					31.12.2022
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Minderheidsbelangen	Overige	
in euro (x 1.000)															
A. Kapitaal	196.378	0	0	0	0	0	0	0	0	18.629	0	0	0	0	215.006
Geplaatst kapitaal	211.695									22.008					233.703
Kosten kapitaalverhoging	-15.317									-3.379					-18.696
B. Uitgiftepremies	1.206.266	0	0	0	0	0	0	0	0	453.866	0	0	0	0	1.660.132
C. Reserves	1.125.420	982.266	0	0	0	0	0	0	-4.330	0	-163.620	0	122.103	-15.314	2.046.525
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	959.891		776.679				-184					-1.955			1.734.431
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de deelnemingen die statutair niet voor 100% worden aangehouden	66.319			85.437											151.756
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-129.904					63.268									-66.636
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0												122.103		122.103
Reserves voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)	-184														-184
Reserves voor omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	249													-17.288	-17.039
Reserves voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	-634														-634
Andere reserves	77.738						-10.879		-4.330					2.055	64.584
Overgedragen resultaat van vorige boekjaren	151.944	982.266	-776.679	-85.437		-63.268	11.063				-163.620	1.955		-81	58.145
D. Nettoresultaat van het boekjaar	982.266	-982.266	0	0	0	0	0	351.711	0	0	0	0	0	0	351.711
Totaal eigen vermogen toerekenbaar aan de aandeelhouders van de Groep	3.510.330	0	0	0	0	0	0	351.711	-4.330	472.495	-163.620	0	122.103	-15.313	4.273.375
Minderheidsbelangen	63.662							11.742	-810					-17	74.576
Totaal eigen vermogen	3.573.992	0	0	0	0	0	0	363.453	-5.141	472.495	-163.620	0	122.103	-15.330	4.347.951

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

2. TOELICHTINGEN

I. Algemene informatie over de Vennootschap

WDP NV is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en heeft de vorm van een naamloze vennootschap naar Belgisch recht. Zijn maatschappelijke zetel is gelegen te Blakebergen 15, 1861 Wolvertem (België). Het telefoonnummer is +32 (0)52 338 400.

De geconsolideerde jaarrekening van de Vennootschap op 31 december 2023 omvat de Vennootschap en haar dochtervennootschappen. De jaarrekening is opgesteld en vrijgegeven voor publicatie door de Raad van Bestuur van 20 maart 2024.

WDP is genoteerd op Euronext Brussels en Amsterdam.

II. Voorstellingsbasis

De geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals aanvaard binnen de Europese Unie en de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze standaarden omvatten alle nieuwe en herziene standaarden en interpretaties gepubliceerd door de International Accounting Standards Board (IASB) en het International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), voor zover van toepassing op activiteiten van de Groep en van toepassing op boekjaren die starten vanaf 1 januari 2023.

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

De boekhoudmethodes werden consistent toegepast op de voorgestelde boekjaren.

De Nederlandse taalversie van het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporterings vereisten (European Single Electronic Format). Volgens de ESEF-vereisten zijn de primaire financiële overzichten gelabeld met XBRL-tags en

worden de toelichtingen bij de jaarrekening ook voorzien van een block tag. Het jaarverslag in de iXBRL-standaard kan geraadpleegd worden via www.wdp.eu en zie eveneens 12. Bijlagen – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening.

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

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

Nieuwe of gewijzigde standaarden en interpretaties die nog niet van kracht zijn

Een aantal nieuwe standaarden, wijzigingen van standaarden en interpretaties is in 2023 nog niet van kracht, maar mag wel eerder worden toegepast. WDP heeft, tenzij anders is aangegeven, hiervan geen gebruik gemaakt. Hieronder wordt, voor zover deze nieuwe standaarden, wijzigingen en interpretaties relevant zijn voor WDP, aangegeven welke invloed de toepassing hiervan kan hebben op de geconsolideerde jaarrekening over 2024 en verder.

- ◆ Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend en Langlopende Verplichtingen met Convenanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IFRS 16: Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een Sale and Leaseback (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024)

- ◆ Aanpassingen aan IAS 7 *Het Kasstroomoverzicht* en IFRS 7 *Financiële Instrumenten: Toelichtingen: Financieringsregelingen voor Leveranciers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2024 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- ◆ Aanpassingen aan IAS 21 *De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2025 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

III. Waarderingsregels

Consolidatieprincipes

Dochterondernemingen

Dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de onderneming controle uitoefent. Een onderneming oefent derhalve controle over een dochteronderneming uit als, en alleen als, de moederonderneming:

- ◆ controle over de deelneming heeft;
- ◆ is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- ◆ over de mogelijkheid beschikt haar controle over de deelneming te gebruiken om de omvang van de opbrengsten van de investeerder te beïnvloeden.

De vennootschappen waarover de Groep de controle heeft om het financieel en operationeel beleid te bepalen teneinde voordelen te verkrijgen uit haar activiteiten, worden volledig opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

Dit betekent dat de activa, passiva en resultaten van de Groep integraal worden tot uiting gebracht. Intragroepstransacties en -winsten worden voor 100% geëlimineerd. De minderheidsbelangen zijn de belangen in de dochterondernemingen die rechtstreeks, noch onrechtstreeks door de Groep worden aangehouden.

Joint ventures en geassocieerde vennootschappen

Joint ventures zijn die ondernemingen waarover de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, vastgelegd bij contractuele overeenkomst. Zulke gezamenlijke zeggenschap is van toepassing wanneer de strategische, financiële en operationele beslissingen met betrek-

king tot de activiteit, unanieme instemming vereisen van de partijen die de zeggenschap delen (de deelnemers in de joint venture).

Geassocieerde ondernemingen zijn die ondernemingen waarover is vastgelegd dat de Groep een significante invloed heeft.

Zoals gedefinieerd in IAS 28 *Investerings en joint ventures*, worden de resultaten en de balansimpact van de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat betreft de statistieken in verband met de rapportering omtrent de portefeuille, wordt nog steeds het proportionele deel van WDP in de portefeuille.

Het resultaat op transacties met bovenstaande joint ventures wordt niet geëlimineerd ten belope van het aandeel van de WDP Groep, maar wordt volledig erkend in het resultaat (namelijk onder de rubriek *Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)* en *Financieel resultaat*).

Bedrijfscombinaties en goodwill

Wanneer WDP de controle verwerft over een geïntegreerd geheel van activiteiten en activa, zoals gedefinieerd in IFRS 3 *Bedrijfscombinaties*, worden de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de verworven onderneming aan hun reële waarde geboekt op de aanschaffingsdatum. De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de aanschaffingskost en het aandeel van de Groep in de reële waarde van het verworven nettoactief. Als dit verschil negatief is (negatieve goodwill), wordt het onmiddellijk in het resultaat geboekt na een herbeoordeling van de waarden.

Vreemde valuta

De individuele jaarrekeningen van elk groepslid, worden gepresenteerd in de munteenheid van de primaire economische omgeving waarin de entiteit actief is (haar functionele valuta). Voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening, worden de resultaten en de financiële positie van elke entiteit uitgedrukt in euro, met name de functionele valuta van de moederonderneming, en de valuta voor het presenteren van de geconsolideerde jaarrekening.

Transacties in vreemde valuta

Transacties in vreemde valuta worden meteen geboekt tegen de wisselkoers op datum van de transacties. Monetaire activa en passiva in vreemde valuta worden omgerekend tegen de slotkoers.

Gerealiseerde en niet-gerealiseerde wisselkoersverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening, behoudens deze met betrekking tot intragroepsleningen die beantwoorden aan de definitie van een netto-investering in een buitenlandse activiteit. In dat geval worden de valutakoersverschillen opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen en worden ze in de winst- en verliesrekening verwerkt na afstoting van een netto-investering.

Buitenlandse activiteiten

Activa en passiva worden omgerekend tegen slotkoers, behalve het vastgoed, dat wordt omgerekend tegen de historische koers. De resultatenrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde koers over het boekjaar.

De omrekeningsverschillen die hieruit ontstaan, worden opgenomen in een afzonderlijke component van het eigen vermogen. Deze omrekeningsverschillen worden opgenomen in de resultatenrekening wanneer de buitenlandse entiteit wordt afgestoten, verkocht of geliquideerd.

Vastgoedbeleggingen

Terreinen en gebouwen, aangehouden om (toekomstige) huuropbrengsten op lange termijn te verkrijgen, worden opgenomen als vastgoedbeleggingen. Vastgoedbeleggingen worden bij de eerste opname gewaardeerd tegen aankoopprijs, inclusief transactiekosten, financieringskosten (conform IAS 23) en direct toewijsbare uitgaven.

Terreinen die worden aangehouden met als doel hierop projectontwikkelingen te starten met het oog op latere verhuur en waardestijging op termijn, maar waarvoor nog geen concrete bouwplannen of projectontwikkelingen (zoals bedoeld in de definitie van projectontwikkelingen) zijn gestart (grondreserve), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Ook de gebruiksrechten erkend in de balans voor de concessie of erfpacht of soortgelijke leaseovereenkomsten (naar aanleiding van de invoeging van IFRS 16), worden tevens als vastgoedbelegging beschouwd.

Na initiële opname, gebeurt de waardering van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met IAS 40 aan de reële waarde (fair value). Vanuit het standpunt van de verkoper, moet de waardering worden begrepen mits aftrek van de transactiekosten. Deze transactiekosten die in mindering worden gebracht zijn afhankelijk van de geografische ligging van het vastgoed.

Dit impliceert dat de transactiekosten verwerkt worden via de resultatenrekening conform IAS 40. Volgens het GVV-KB moeten deze dan op het einde van het boekjaar in de daartoe bestemde reserves worden opgenomen.

Na initiële opname, worden de projecten gewaardeerd aan reële waarde. Deze reële waarde houdt rekening met de substantiële ontwikkelingsrisico's. In dit kader moet aan al de volgende criteria voldaan zijn: er is een duidelijk beeld over de te maken projectkosten, alle nodige vergunningen voor het uitvoeren van de projectontwikkeling zijn bekomen en een substantieel deel van de projectontwikkeling is voorverhuurd (definitief getekend huurcontract). Deze fair value waardering is gebaseerd op de waardering door de onafhankelijke vastgoeddeskundige (volgens de gebruikelijke methodes en assumpties) en houdt rekening met de nog te maken kosten (inclusief een raming voor onvoorziene kosten) voor de volledige afwerking van het project.

De gerealiseerde winst/verliezen op de verkoop worden in resultatenrekening opgenomen onder de rubriek *Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen*. Het gerealiseerde resultaat wordt conform IAS 40 bepaald en dit is het verschil tussen de verkoopprijs en de fair value van de laatste waardering. Dit gerealiseerd resultaat wordt erkend op het moment dat de notariële akte met betrekking tot de verkoop wordt verleden.

Andere materiële vaste activa

Zonnepanelen

Deze worden gewaardeerd op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Na de initiële opname, dient het actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden bepaald, te worden geboekt tegen de geherwaar-

deerde waarde, zijnde de reële waarde op het moment van de herwaardering, verminderd met eventuele latere geaccumuleerde afschrijvingen en latere geaccumuleerde bijzondere waardevermindervingsverliezen. De reële waarde wordt bepaald op basis van de verdisconteringsmethode van toekomstige opbrengsten.

De gebruiksduur van de zonnepanelen wordt geschat op dertig jaar zonder rekening te houden met enige restwaarde.

De meerwaarde bij opstart van een nieuwe site, wordt in een afzonderlijke component van het eigen vermogen opgenomen. Minderwaarden worden ook in deze component opgenomen, tenzij ze gerealiseerd zijn of tenzij de reële waarde onder de oorspronkelijke kost min de gecumuleerde afschrijvingen daalt. In deze laatste gevallen worden zij in het resultaat opgenomen.

Lease-overeenkomst

WDP als lessee

Bij de aanvang van de leaseperiode worden leases (met uitzondering voor leases met een looptijd van maximaal 12 maanden en leases waarbij het onderliggend actief een lage waarde heeft) als gebruiksrecht en leaseverplichting in de balans opgenomen aan de huidige waarde van de toekomstige leasebetalingen. Vervolgens worden alle gebruiksrechten, die classificeren als vastgoedbelegging, gewaardeerd aan fair value, in overeenstemming met de waarderingsregels beschreven bij *Vastgoedbeleggingen*. De minimale leasebetalingen worden deels als financieringskosten en deels als aflossing van de uitstaande verplichting opgenomen op een wijze dat dit resulteert in een constante periodieke rente over het resterende saldo van de verplichting. De financiële lasten worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gelegd. Voorwaardelijke leasebetalingen worden als lasten verwerkt in de periodes waarin ze zijn uitgevoerd.

WDP als lessor

Indien een lease-overeenkomst aan de voorwaarden van een financiële lease voldoet (volgens IFRS 16), zal WDP, als lessor, de lease-overeenkomst bij haar aanvang in de balans erkennen als een vordering voor een bedrag gelijk aan de netto-investering in de lease-overeenkomst. Het verschil tussen dit laatste bedrag en de boekwaarde van de verhuurde eigendom (exclusief de waarde van het residueel recht gehouden door WDP) bij de aanvang van de lease-overeenkomst, zal erkend worden in de resultaten-

rekeningen van die periode. Elke verrichte periodieke betaling door de lessee, zal door WDP gedeeltelijk erkend worden als een terugbetaling van kapitaal en gedeeltelijk als een financiële opbrengst, gebaseerd op een constante periodieke return voor WDP.

Het residueel recht gehouden door WDP zal, op elke balansdatum, erkend worden aan zijn reële waarde. Deze waarde zal elk jaar stijgen en zal op het einde van de lease-overeenkomst overeenstemmen met de marktwaarde van het volledige eigendomsrecht. Deze toenames zullen erkend worden onder de rubriek *Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen in de resultatenrekening*.

Financiële instrumenten

Financiële activa

Alle financiële activa worden opgenomen of niet langer opgenomen in de balans op transactiedatum, wanneer de inkoop of verkoop van een financieel actief op grond van een contract waarvan de voorwaarden de levering van het actief voorschrijven binnen de termijn die op de desbetreffende markt algemeen voorgeschreven of overeengekomen is, en worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde, vermeerderd met transactiekosten, behalve voor financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, die initieel gewaardeerd worden tegen reële waarde.

De financiële activa worden geclassificeerd in een van de categorieën voorzien volgens IFRS 9 *Financiële instrumenten* op basis van zowel het bedrijfsmodel van de entiteit voor het beheer van de financiële activa als de eigenschappen van de contractuele kasstromen van het financiële actief en worden vastgelegd bij hun initiële opname. Deze classificatie bepaalt de waardering van de financiële activa op toekomstige balansdata: geamortiseerde kostprijs of reële waarde.

Financiële activa aan reële waarde via resultaat

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële activa aan reële waarde via eigen vermogen

Financiële activa worden geclassificeerd tegen reële waarde met waardeveranderingen via het eigen vermogen, als ze aangehouden worden voor hedge accounting. Financiële activa tegen reële waarde met waardeveranderingen via eigen vermogen worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het eigen vermogen opgenomen worden. Derivaten behoren ook tot de categorie tegen reële waarde met waardeveranderingen via het eigen vermogen indien ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs

Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs zijn niet-afgeleide financiële instrumenten die worden aangehouden binnen een bedrijfsmodel dat erop gericht is financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen (Held to collect) en de contractvoorwaarden van het financiële actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend aflossingen en rentebetalingen op het uitstaande hoofdsombedrag betreffen (Solely Payments of Principal and Interest - SPPI). Tot deze categorie behoren: kas en kasequivalenten, langetermijnvorderingen en handelsvorderingen. Kasequivalenten zijn kortlopende, in hoge mate liquide beleggingen die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is, een oorspronkelijke looptijd hebben van hoogstens drie maanden en geen significant risico van waardeverandering inhouden. De kasequivalenten die WDP aanhoudt bestaan uitsluitend uit bankdeposito's en worden bijgevolg volledig gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd als financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat of als financiële verplichtingen tegen geamortiseerde kostprijs.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via resultaat als ze aangehouden worden voor handelsdoeleinden. Voor WDP betreft dit specifiek de Interest Rate Swaps waarvoor geen hedge accounting wordt toegepast in de mate dat zij een negatieve reële waarde hebben. Financiële verplichtingen aan reële waarde via resultaat worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het resultaat opgenomen worden. Een financiële verplichting wordt in deze categorie ondergebracht als het voornamelijk aangeschaft werd om het op korte termijn te verkopen. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via resultaat, tenzij ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële verplichtingen aan reële waarde via eigen vermogen

Financiële verplichtingen worden geclassificeerd aan reële waarde via eigen vermogen als ze aangehouden worden voor hedge accounting. Financiële verplichtingen aan reële waarde via eigen vermogen worden gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij alle daaruit voortvloeiende baten of lasten in het eigen vermogen opgenomen worden. Derivaten behoren ook tot de categorie aan reële waarde via eigen vermogen als ze als afdekking aangemerkt werden en effectief zijn.

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

Financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van schulden, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, na aftrek van de transactiekosten. Ze worden, na initiële opname, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De financiële verplichtingen van de Groep gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs omvatten de langlopende financiële verplichtingen (bankschulden, leasing-schulden, obligatieleningen), overige langlopende verplichtingen, kortlopende financiële verplichtingen, handelsschulden en te betalen dividenden in de overige kortlopende verplichtingen.

Herwaarderingen ten gevolge van variaties in de vreemde valuta van financiële verplichtingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs in vreemde valuta, zijn een non-cash item en worden daarom beschouwd als onbeschikbaar.

Eigenvermogensinstrumenten

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de Groep, worden geclassificeerd op basis van de economische realiteit van de contractuele afspraken en de definities van een eigenvermogensinstrument. Een eigenvermogensinstrument is elk contract dat het overblijvende belang omvat in de activa van de Groep, na aftrek van alle verplichtingen. De grondslagen voor financiële verslaggeving met betrekking tot eigenvermogensinstrumenten worden hierna beschreven.

Eigenvermogensinstrumenten uitgegeven door de onderneming, worden opgenomen voor het bedrag van de ontvangen sommen (na aftrek van direct toewijsbare uitgiftekosten).

Derivaten

De Groep gebruikt derivaten teneinde risico's te beperken met betrekking tot ongunstige intrestvoeten die voortvloeien uit de operationele, financiële en investeringsactiviteiten in het kader van haar bedrijfsvoering. De Groep gebruikt deze instrumenten niet voor speculatieve doeleinden, houdt geen derivaten aan en geeft geen derivaten uit voor handelsdoeleinden (trading).

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

Opbrengsten

De huuropbrengsten bevatten huren en opbrengsten die hier direct verband mee houden, zoals vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten.

Opbrengsten worden gewaardeerd tegen de reële waarde van de vergoeding die is ontvangen of waarop recht is verkregen. Opbrengsten worden slechts opgenomen, wanneer het waarschijnlijk is dat de economische voordelen zullen toekomen aan de entiteit en met voldoende zekerheid kunnen worden bepaald.

De huuropbrengsten en de andere inkomsten en kosten, worden in de resultatenrekening opgenomen in de perioden waarop ze betrekking hebben.

De vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten worden onmiddellijk in het resultaat van het boekjaar opgenomen.

De opbrengsten van de verkoop van groene stroom aan de huurder, de verkoop van de groene stroom aan de verhuurder en groene stroomcertificaten worden erkend op het moment dat de groene stroom wordt opgewekt.

Kosten

De met verhuur verbonden kosten, betreffen waardeverminderingen en terugnemingen op handelsvorderingen die in het resultaat opgenomen worden als de boekwaarde hoger is dan de geschatte realisatiewaarde en de te betalen huur op gehuurde activa.

De huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen en de recuperatie van deze lasten, betreffen kosten die volgens de wet of volgens de gebruiken ten laste vallen van de huurder of lessee. De eigenaar zal deze kosten overeenkomstig de contractuele afspraken met de huurder wel of niet aan hem doorrekenen.

De *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*, omvatten de doorrekening van beheersvergoedingen aan de huurders, alsook de andere inkomsten die niet vallen onder de huurinkomsten (waaronder de inkomsten uit zonne-energie).

Algemene kosten van de Vennootschap zijn kosten die verband houden met het beheer en de algemene werking van WDP. Dit betreft onder meer algemene administratieve kosten, personeelskosten voor algemeen beheer en afschrijvingen voor activa die gebruikt worden voor het algemeen beheer.

Kosten met betrekking tot uitgevoerde werken in de gebouwen, worden op verschillende manieren geboekt, afhankelijk van het type werken:

- ◆ onderhoud en herstellingen: kosten voor onderhoud en herstellingen, worden geboekt als vastgoedkosten van de boekhoudperiode, gezien deze de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw niet verhogen en geen bijkomende functionaliteit verlenen of het niveau van comfort in het gebouw niet verbeteren;
- ◆ verbeterings- en renovatiewerken: dit zijn werken die op een occasionele basis worden uitgevoerd om functionaliteiten aan het pand toe te voegen en die de verwachte toekomstige economische voordelen van het gebouw aanzienlijk verhogen. De kosten van deze werken (materialen, vergoedingen van aannemers, technische studies, interne kosten, architectenvergoedingen en intresten gedurende de constructieperiode) worden gekapitaliseerd. Voorbeelden: installatie van een nieuw airconditioningsysteem, plaatsing van een nieuw dak, grondige renovatie van het geheel of een deel van het gebouw. De werven waarvoor kosten worden gekapitaliseerd, worden voorafgaandelijk geïdentificeerd in overeenstemming met de hierboven vermelde criteria.

Onder *Netto-intrestkosten* worden de netto-intresten van de toegelaten afdekkingsinstrumenten weergegeven. Ook in het kasstroomoverzicht worden deze netto getoond onder de rubriek *Betaalde interesten*.

Belastingen op het resultaat

Het statuut van GVV voorziet in een fiscaal transparant statuut, gezien de GVV enkel nog onderworpen is aan belastingen op specifieke bestanddelen uit het resultaat zoals verworpen uitgaven en abnormale en goedgunstige voordelen. Op de winst die voortkomt uit verhuringen en gerealiseerde meerwaarden, wordt geen vennootschapsbelasting betaald.

De belastingen op het resultaat van het boekjaar, omvatten de over de verslagperiode en vorige verslagperiodes verschuldigde en verrekenbare belastingen, de uitgestelde belastingen alsmede de verschuldigde exit taks. De belastinglast wordt in de resultatenrekening opgenomen, tenzij hij betrekking heeft op elementen die onmiddellijk in het eigen vermogen worden opgenomen. In dit laatste geval wordt ook de belasting ten laste van het eigen vermogen genomen.

Voor de berekening van de belasting op de fiscale winst van het jaar worden de op balansdatum geldende belastingtarieven gebruikt.

De exit taksen – de belasting op de meerwaarde als gevolg van een fusie van een GVV met een vennootschap die geen GVV is – komen in mindering van de vastgestelde herwaarderingsmeerwaarde bij fusie en worden desgevallend opgenomen als verplichting. In het algemeen worden uitgestelde belastingverplichtingen (belastingvorderingen) opgenomen voor alle belastbare (verrekenbare) tijdelijke verschillen. Dergelijke vorderingen en verplichtingen worden niet opgenomen indien de tijdelijke verschillen voortvloeien uit de eerste opname van goodwill of uit de eerste opname (andere dan in een bedrijfscombinatie) van andere activa of verplichtingen. Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor zoverre het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee het verrekenbare tijdelijke verschil kan worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen worden verminderd, wanneer het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal gerealiseerd worden.

IV. Significante boekhoudkundige beoordelingen en belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheden

Significante beoordelingen bij het opstellen van de financiële staten

- ◆ Bepalen of er controle, gezamenlijke controle of significante invloed wordt uitgeoefend op investeringen (zie toelichting *III. Waarderingsregels*). In 2023 werd er geen materiële controle uitgeoefend op nieuwe investeringen.
- ◆ Bepalen of een entiteit die vastgoedbeleggingen aanhoudt een business is en bijgevolg bepalen bij de verwerving van de controle over een dergelijke entiteit, of de acquisitie wordt beschouwd als een IFRS 3 *Business combination*, is een significante beoordeling. Vanaf juli 2022 is WVI GmbH een 100% dochteronderneming van WDP Invest NV, onder de naam van WDP Deutschland GmbH. WDP Deutschland GmbH wordt vanaf 1 juli 2022 volledig geconsolideerd binnen de WDP-groep. Rekening houdend met de huidige definitie van een business volgens IFRS 3 en de bijhorende richtsnoeren, werd door het management geconcludeerd dat WDP Deutschland geen business is gezien de volledige reële waarde van de verkregen activa vervat zit in één portefeuille van soortgelijke activa.

Bepaling van de fair value van de vastgoedbeleggingen

De fair value van de vastgoedbeleggingen wordt bepaald door onafhankelijke vastgoeddeskundigen conform de GVV-reglementering (zie toelichting *XII. Vastgoedbeleggingen*).

V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat

FY 2023

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Luxemburg ²	Overige joint ventures ²
I. Huurinkomsten	103.069	149.954	7.706	3.614	72.740	0	337.082	4.435	1.331
III. Met verhuur verbonden kosten	-278	586	-183	-15	-416	0	-306	0	16
Nettohuurresultaat	102.791	150.539	7.523	3.599	72.324	0	336.776	4.435	1.347
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.764	2.692	2.802	63	23.646	0	40.967	317	164
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.153	-7.292	-2.829	-56	-23.903	0	-46.233	-317	-164
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	14.544	10.322	140	66	819	0	25.891	319	1.326
Vastgoedresultaat	116.946	156.261	7.636	3.672	72.887	0	357.402	4.753	2.673
IX. Technische kosten	-3.006	-4.603	-83	-68	-1.654	0	-9.414	-72	230
X. Commerciële kosten	-1.726	99	34	-20	-305	0	-1.918	-8	-16
XII. Beheerskosten vastgoed	-3.124	-666	57	-8	-501	0	-4.242	-9	0
Vastgoedkosten	-7.857	-5.169	8	-95	-2.460	0	-15.573	-89	214
Operationeel vastgoedresultaat	109.089	151.092	7.644	3.576	70.427	0	341.829	4.664	2887
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-18.795	-18.795	-487	-357
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.718	-3.517	0	0	-7.331	0	-15.566	-125	-654
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	104.371	147.575	7.644	3.576	63.096	-18.795	307.467	4.052	1.876
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.941	-7	3	0	3.197	0	1.253	0	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-62.258	-119.775	-12.996	-2.549	-24.959	0	-222.537	27	-8.013
Operationeel resultaat	40.172	27.793	-5.348	1.028	41.334	-18.795	86.184	4.079	-6.137

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2023 24,056 miljoen euro en in 2022 22,902 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (10,813 miljoen euro), Nederland (10,055 miljoen euro) en Roemenië (3,187 miljoen euro). De joint-ventures WDP Luxemburg en WDP of Ghent Big Box genereerden in 2023 0,274 miljoen euro en 1,354 miljoen euro. Naast de opbrengsten van de zonne-energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/-kosten deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

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

FY 2022									
in euro (x 1.000)		België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Niet-toegewezen bedragen	Totaal IFRS	Overige joint ventures ²
I.	Huurinkomsten	91.133	131.749	7.131	1.716	61.522	0	293.251	462
III.	Met verhuur verbonden kosten	158	273	-207	-7	-528	0	-311	0
Nettohuurresultaat		91.292	132.023	6.924	1.709	60.994	0	292.940	462
IV.	Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0	0	0	0	0	0
V.	Recuperatie van huurlasten normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	11.372	2.324	1.726	39	21.942	0	37.403	0
VI.	Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0	0	0	0	0	0
VII.	Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-11.831	-5.954	-1.773	-39	-21.978	0	-41.575	0
VIII.	Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven ¹	21.245	5.026	135	0	4.449	0	30.856	-197
Vastgoedresultaat		112.077	133.419	7.011	1.709	65.408	0	319.624	265
IX.	Technische kosten	-2.365	-3.123	-185	37	-963	0	-6.600	44
X.	Commerciële kosten	-1.251	33	-56	-25	-268	0	-1.567	-108
XII.	Beheerskosten vastgoed	-2.734	-437	-11	0	-356	0	-3.539	0
Vastgoedkosten		-6.350	-3.527	-253	12	-1.587	0	-11.705	-65
Operationeel vastgoedresultaat		105.727	129.891	6.759	1.721	63.821	0	307.919	200
XIV.	Algemene kosten van de vennootschap	0	0	0	0	0	-16.078	-16.078	-122
XV.	Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.264	-2.476	0	0	-514	0	-7.255	0
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)		101.463	127.415	6.759	1.721	63.306	-16.078	284.586	78
XVI.	Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	250	-31	0	0	300	0	519	0
XVIII.	Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	36.898	-219.709	2.815	-16.857	39.100	0	-157.754	21.326
Operationeel resultaat		138.611	-92.325	9.573	-15.136	102.707	-16.078	127.351	21.405

1 De opbrengsten van de zonne-energie, bedroegen in 2023 24,056 miljoen euro en in 2022 22,902 miljoen euro. Deze opbrengsten werden gerealiseerd in België (10,813 miljoen euro), Nederland (10,055 miljoen euro) en Roemenië (3,187 miljoen euro). De joint-ventures WDP Luxemburg en WDP of Ghent Big Box genereerden in 2023 0,274 miljoen euro en 1,354 miljoen euro. Naast de opbrengsten van de zonne-energie maken de beheersvergoedingen van het onroerend goed en de andere bedrijfsopbrengsten/-kosten deel uit van de rubriek *Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven*.

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

De segmenteringsbasis voor de rapportering gebeurt binnen WDP per geografische regio. Deze segmenteringsbasis geeft de geografische markten in Europa weer waarin WDP actief is. De activiteit van WDP wordt onderverdeeld in zes regio's. Meer informatie welke dochterondernemingen zich bevinden binnen de geografische regio's is terug te vinden in de groepsstructuur, zie toelichting *VII. Gegevens over de dochterondernemingen*.

Deze segmentindeling is voor WDP belangrijk gezien de aard van de activiteit, klanten, etc. vergelijkbare economische eigenschappen vertonen binnen deze segmenten. Commerciële beslissingen worden genomen op dit niveau en verschillende key performance indicators (zoals huuropbrengsten, bezettingsgraad, etc.) worden op deze manier opgevolgd.

Een tweede segmenteringsbasis wordt door WDP als niet relevant beschouwd, aangezien de activiteit zich voornamelijk focust op de verhuur van logistieke sites.

VI. Gesegmenteerde informatie – Activa

31.12.2023

in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Vastgoedbeleggingen	2.179.794	2.847.664	166.436	75.882	1.169.688	6.439.464	94.931	62.036
Bestaande gebouwen	2.121.662	2.745.106	163.040	75.882	994.615	6.100.304	92.630	58.940
Projecten in ontwikkeling voor eigen rekening	33.761	51.581	3.103	0	61.675	150.120	2.301	3.096
Grondreserve	24.371	50.978	293	0	113.398	189.040	0	0
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	243
Andere materiële vaste activa	63.497	83.846	0	4	18.690	166.037	3.684	7.633
Materiële vaste activa bestemd voor eigen gebruik	4.524	96	0	4	2.235	6.859	0	536
Andere: zonnepanelen	58.973	83.750	0	0	16.454	159.177	3.684	7.096

31.12.2022

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

VII. Gegevens over de dochterondernemingen

	31.12.2023		31.12.2022
Naam	% Eigendom / Stemrecht	Consolidatiemethode	% Eigendom / Stemrecht
WDP NV	Moederonderneming		Moederonderneming
WDP France SARL	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Nederland N.V.	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Development NL N.V. ¹	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Services NL B.V. ²	100%	Volledige consolidatie	
Eurologistik 1 Freehold BVBA ³	100%	Volledige consolidatie	100%
WDP Invest NV ⁴	100%	Volledige consolidatie	100%
Sigmo NV ⁵			100%
WDP Romania SRL ⁴	85%	Volledige consolidatie	85%
I Love Hungaria NV ⁶	50%	Vermogensmutatiemethode	50%
WDPort of Ghent Big Box NV ⁷	50%	Vermogensmutatiemethode	29%
Gosselin-WDP NV ⁸	29%	Vermogensmutatiemethode	
nanoGrid BV ⁹	25%+1	Vermogensmutatiemethode	25%+1
WDP Luxembourg SA ¹⁰	55%	Vermogensmutatiemethode	55%
WDP Deutschland GmbH ¹¹	100%	Volledige consolidatie	100%
Catena AB ¹²	10%	Vermogensmutatiemethode	10%

- 1 WDP Development NL N.V. werd opgericht in augustus 2011 als permanente ontwikkelingsmaatschappij voor eigen rekening van WDP Nederland N.V.
- 2 WDP Services NL B.V. werd opgericht in juni 2023 en is een 100% dochter van WDP Nederland N.V.
- 3 Op 7 juni 2013 heeft WDP 100% van de aandelen van Eurologistik 1 Freehold, die de rechten heeft op een bestaande logistieke site te Vilvoorde, verworven.
- 4 In het kader van de stroomlijning van de Groep en haar buitenlandse non-REIT participaties, werden de aandelen van WDP Romania SRL en WDP Luxembourg SA aangehouden door WDP NV op 22 december 2020 middels een kapitaalverhoging door inbreng in natura ingebracht in WDP Invest NV. WDP Invest treedt vanaf voorvermelde datum op als autonoom investerings- en financieringsvehikel van de internationale activiteiten van de Groep.
- 5 Begin maart 2022, verwierf WDP via een inbreng in natura 100% van de aandelen in de vennootschap Sigmo NV, die eigenaar is drie sites in Dendermonde. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie. De vennootschap fuseerde met WDP NV op 28 april 2023.
- 6 Dit betreft een joint venture die werd opgericht in mei 2015 tussen WDP NV en projectontwikkelaar L.I.F.E. NV met het oog op de herontwikkeling van het Hungaria-gebouw te Leuven.
- 7 De joint venture werd in december 2020 opgericht tussen WDP NV en de mede-aandeelhouders Sakolaki en Vendis Capital (aandeelhouders van Exterioo, Juntoo en X²O Badkamers), met betrekking tot de realisatie van een site in de haven van Gent die wordt gehuurd door deze retailers.

- 8 De joint venture werd in juni 2023 opgericht tussen WDP NV en Warehousing & Warehouse Related Services Belgium NV in het kader van vastgoedtransacties.
- 9 WDP nam in het laatste kwartaal 2021 een 25%+1-participatie in de energy proptech company nanoGrid (opgericht door Joost Desmedt). Het geconsolideerd resultaat vóór belasting van nanoGrid BV bedraagt 0,19% van het geconsolideerd resultaat vóór belastingen van WDP NV. De geconsolideerde activa van nanoGrid BV bedraagt 0,03% van de geconsolideerde activa van WDP NV.
- 10 Dit betreft een joint venture, waarvan de Luxemburgse overheid 45% in handen heeft en waarvan WDP 55% van de aandelen verwierf op 13 oktober 2017.
- 11 Op 18 december 2019 heeft WDP, via zijn 100% dochteronderneming WDP Invest NV, een participatie verworven van 50% van de aandelen in WVI GmbH, een joint venture samen met VIB Vermögen. Vanaf juli 2022 is WVI GmbH een 100% dochteronderneming van WDP Invest NV, onder de naam WDP Deutschland GmbH. Deze transactie wordt niet beschouwd als een bedrijfscombinatie.
- 12 Begin april 2022 realiseerde WDP en Catena AB een strategische samenwerking. Joost Uwents werd bij de Algemene Vergadering van Catena AB benoemd als bestuurder in de Raad van Bestuur van Catena.

De groepsstructuur wordt visueel weergegeven onder 8. *Corporate Governance Verklaring*.

I love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP NV, nanoGrid BV en WDP Luxembourg SA zijn de joint ventures binnen de Groep en worden geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode. Ook de participatie in geassocieerde onderneming Catena AB wordt in de geconsolideerde accounts verwerkt via vermogensmutatiemethode.

In de gesegmenteerde informatie worden WDP Luxembourg SA en WDP Deutschland GmbH (tot 30 juni 2022) afzonderlijk weergegeven gezien de geografische spreiding. I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP en nanoGrid BV worden weergegeven onder *Overige joint ventures*.

VIII. Overzicht toekomstige huuropbrengsten

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Toekomstige huurinkomsten		
op minder dan één jaar	358.430	312.125
tussen één jaar en twee jaar	304.892	273.579
tussen twee jaar en drie jaar	256.691	236.425
tussen drie jaar en vier jaar	215.794	202.059
tussen vier jaar en vijf jaar	185.725	172.887
op meer dan vijf jaar	645.413	602.488
Totaal	1.966.945	1.799.562

Deze tabel bevat een overzicht van de toekomstige huurinkomsten overeenkomstig de lopende overeenkomsten (inclusief het proportioneel deel voor de joint ventures). Deze zijn gebaseerd op de niet-geïndexeerde huurprijzen die zullen worden ontvangen tot en met de eerste vervaldag, zoals vastgelegd in de huurovereenkomsten.

De impact van de toegepaste indexering van de huurprijzen, bedraagt gemiddeld voor het boekjaar 2023 en 2022 respectievelijk 6,5% en 4,2%.

De toekomstige huuropbrengsten zijn ten opzichte van vorig jaar gestegen met 9,3%. Dit komt voornamelijk door de sterke groei van de portefeuille (zie eveneens 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*) alsook de impact van de indexatie van 2023 en 2022 zoals hierboven toegelicht.

WDP kan rekenen op een inflatiebestendig cashflowprofiel dankzij de indexatieclausules in zijn huurcontracten, in combinatie met stijgende markthuren.

Type-huurovereenkomst

De huurprijzen worden meestal maandelijks vooruitbetaald (soms driemaandelijks). Ze worden jaarlijks op de verjaringsdatum van de huurovereenkomst geïndexeerd. In functie van de contractuele bepalingen, worden belastingen en taksen (onroerende voorheffing inbegrepen), de verzekeringspremie en de gemeenschappelijke onkosten, doorerekend aan de huurder. De huurder moet hiervoor maandelijks (of driemaandelijks) een provisie betalen. Jaarlijks wordt hem vervolgens een afrekening van de werkelijke uitgaven toegestuurd.

Om de naleving van de verplichtingen die de huurder worden opgelegd krachtens de overeenkomst te garanderen, dient de huurder een huurwaarborg te stellen, meestal in de vorm van een bankgarantie en ter waarde van zes maanden huur.

Bij aanvang van de overeenkomst, wordt tussen de partijen een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt door een onafhankelijk expert. Bij het verstrijken van de overeenkomst, moet de huurder de door hem gehuurde ruimten teruggeven in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving bij intrede, onder voorbehoud van normale slijtage. Een plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgemaakt. De huurder is verantwoordelijk voor de herstelling van de alsdan vastgestelde schade en voor de eventuele onbeschikbaarheid van deze ruimten tijdens de herstelling van deze schade.

De huurder mag in de door hem gehuurde ruimten geen risicoactiviteit uitoefenen, tenzij met de schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van WDP. In voorkomend geval, kan WDP eisen dat de huurder bepaalde voorzorgsmaatregelen neemt. Wanneer de huurder tijdens de duurtijd van de overeenkomst een risicoactiviteit heeft uitgeoefend, is hij gehouden voorafgaandelijk het beëindigen van de overeenkomst, een oriënterend bodemonderzoek te laten uitvoeren en in geval bodemverontreiniging komt vast te staan, in te staan voor alle eventuele saneringsverplichtingen en alle gevolgschade.

De huurder staat zelf in voor het bekomen van zijn exploitatie- en milieuvergunning. Weigering of intrekking van zijn vergunningen, kan geen aanleiding geven tot ontbinding of nietigverklaring van de overeenkomst.

De huurder mag zijn overeenkomst niet overdragen of de door hem gehuurde ruimten niet onderverhuren, zonder de voorafgaandelijke en schriftelijke toestemming van WDP.

Bij akkoord met de overdracht van een huurovereenkomst, blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk en ondeelbaar aansprakelijk ten aanzien van WDP. De huurder heeft de verplichting om op zijn kosten de overeenkomst te registreren.

IX. Resultaat verkoop van vastgoedbeleggingen

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
Nettoverkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	28.396	8.244
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-27.143	-7.724
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.253	519

Er werd een meerwaarde gerealiseerd van 1,3 miljoen euro. In 2023 werden de locaties te Rumst – Polder 5 (België), Echt - Fahrenheitweg 24 (Nederland), een gedeelte van een perceel grond in Stefanesti – T5 (Roemenië) en een gedeelte van de site te Leuven – Vaart 25-35 (België) verkocht.

In lijn met art. 49 van de GVV-wetgeving, wordt meegedeeld dat er bij de realisatie van de verkoop van de site te Rumst - Polder 5 (België) de prijs van de overdracht meer dan 5% lager was dan de waardering ervan door de vastgoeddeskundige. Voor WDP betrof het namelijk een kleiner niet-strategisch gebouw dat niet langer kadert in de verdere ontwikkeling van het bedrijf.

X. Financieel resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
Financiële inkomsten	1.142	437
Geïnde intresten en dividenden	944	378
Andere financiële inkomsten	198	58
Netto-intrestkosten	-39.624	-42.042
Intrestlasten op leningen	-67.024	-30.076
Geactiveerde intercalaire intresten	6.616	5.754
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-30	-11.692
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	30.615	1.066
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	-3.135	-2.780
Andere intrestkosten	-6.665	-4.314
Andere financiële kosten	-2.916	-1.844
Bankkosten en andere commissies	-59	-161
Andere financiële kosten	-2.857	-1.683
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-75.966	220.091
Financieel resultaat	-117.364	176.642

De commentaren bij het financieel resultaat zijn te lezen onder 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75.

Ondanks de verstevigde liquiditeitspositie (met name door additionele kredietlijnen) en de fors toegenomen Euribor rentes (van 2,1% per 1 januari 2022 naar 3,9% per 31 december 2023 voor Euribor 3 maand) verbeterde het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) van -43,4 miljoen euro vorig jaar tot -41,4 miljoen euro. Door de hoge indekkingsgraad van de hedges kan WDP de komende jaren de impact van de stijgende rente op zijn bestaande schuldpositie beperken.

Het risicobeleid van WDP met betrekking tot het financieel beleid is uiteengezet in 9. *Risicofactoren* op blz. 156.

XI. Belastingen

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
Vennootschapsbelasting en exit taks	1.482	-13.067
Latente belastingen	59.152	34.389
Roerende voorheffing op verplicht uit te keren dividenden van dochtervennootschappen	0	-506
Totaal	60.634	20.815

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.¹

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

Als gevolg hiervan heeft WDP de provisie die werd geboekt in 2021 en 2022 en die werd vooropgesteld voor 2023 teruggedraaid. Dit heet een eenmalige positieve impact op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel) voor 2023. Daarna leidde dit tot een portefeuilleresultaat in de grootteorde van 50 miljoen euro (0,24 euro per aandeel) via de terugname van een latente belasting op het vastgoed. Voor de toekomst (vanaf 2025) zal dit leiden tot een geschatte extra jaarlijkse belastingdruk binnen de EPRA-winst van 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel).

¹ Zie [persbericht](#) van 29 januari 2021.

XII. Vastgoedbeleggingen

31.12.2023								
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	2.138.317	2.847.453	178.736	78.579	1.108.831	6.351.916	89.455	41.831
Investerings	88.254	133.397	696	-148	79.478	301.676	5.450	2.278
Nieuwe aankopen	9.173	0	0	0	10.257	19.430	0	27.341
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	6.308	0	0	0	0	6.308	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	-13.411	0	0	-3.919	-17.330	0	-1.401
Variatie in de reële waarde	-62.258	-119.775	-12.996	-2.549	-24.959	-222.537	27	-8.013
Reële waarde per 31.12.2023	2.179.794	2.847.664	166.436	75.882	1.169.688	6.439.464	94.931	62.036
Aanschaffingswaarde	1.393.001	2.320.590	108.917	47.562	1.064.530	4.934.600	67.075	53.142
Verzekerde waarde ¹	1.378.633	2.138.064	112.864	42.163	952.807	4.624.532	75.020	42.352
Huurinkomsten gedurende 2023	103.069	149.954	7.706	3.614	72.740	337.082	4.435	1.331

¹ De verzekerde waarde betreft de nieuwbouwwaarde waarvoor 100% van de vastgoedportefeuille verzekerd is. Dit is exclusief de grond.

31.12.2022									
in euro (x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Duitsland	Overige joint ventures
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3		3	3	3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	1.887.799	2.817.726	175.208	0	914.509	5.795.243	67.680	23.947	6.896
Investerings	35.792	236.645	713	5.106	115.758	394.014	12.637	6.658	20.394
Nieuwe aankopen	7.226	13.984	0	0	45.865	67.075	0	0	8.633
Verwervingen vastgoedbelegging via aandelentransacties	179.226	0	0	0	0	179.226	0	0	0
Vastgoedbeleggingen van geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	0	0	90.330	0	90.330	0	-45.165	0
Overdrachten naar vast actief bestemd voor verkoop	-8.624	0	0	0	0	-8.624	0	0	0
Vervreemdingen	0	-1.193	0	0	-6.401	-7.594	0	0	-858
Variatie in de reële waarde	36.898	-219.709	2.815	-16.857	39.100	-157.754	9.138	14.560	6.766
Reële waarde per 31.12.2022	2.138.317	2.847.453	178.736	78.579	1.108.831	6.351.916	89.455	0	41.831
Aanschaffingswaarde	1.300.456	2.198.901	108.222	47.710	978.736	4.634.025	58.312	0	23.930
Verzekerde waarde ¹	1.194.738	1.790.675	102.276	37.342	757.865	3.882.895	61.593	0	22.331
Huurinkomsten gedurende 2022	91.133	131.749	7.131	1.716	61.522	293.250	3.395	462	0

¹ Dit is exclusief de grond.

De kapitaaluitgaven hebben betrekking op de uitgevoerde investeringen in het kader van nieuwe aankopen, de eigen projectontwikkelingen en investeringen binnen de bestaande portefeuille (voor verdere details, zie 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75).

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan reële waarde. De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van niet-observeerbare inputs en bijgevolg behoren de activa binnen de vastgoedbeleggingen tot het niveau 3 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. Gedurende 2023 vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Ter informatie: niveau 1 van de fair value-hiërarchie bepaalt dat de reële waarde werd afgeleid op basis van genoteerde (niet-aangepaste) prijzen in een actieve markt voor identieke activa of passiva, terwijl niveau 2 gebaseerd is op andere gegevens dan voor niveau 1 welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva.

Er zijn geen activa die niet worden gewaardeerd volgens hun hoogste en beste gebruik, aangezien het gebruik voor geen enkel actief afwijkt van het hoogste en beste gebruik.

De negatieve variatie in de waardering van de vastgoedbeleggingen, is het gevolg van een opwaartse yield shift van +54bps in de bestaande portefeuille in de toegepaste verdisconteringsvoeten door de vastgoedschatters, deels gecompenseerd door de toename van de geschatte huurwaarden van +11% over 2023.

Voor Nederland werd eveneens in deze cijfers van 2022 rekening gehouden met een verhoging van het tarief van de registratierechten (overdrachtsbelasting) van 8 naar 10,4% vanaf 1 januari 2023 die in mindering wordt gebracht bij de totstandkoming van de fair value. De impact hiervan ten belope van -61 miljoen euro werd in het vierde kwartaal van 2022 reeds verwerkt.

Het brutohuurrendement, na toevoeging van de geschatte markthuurwaarde voor de niet-verhuurde gedeelten, bedraagt 6,1% per 31 december 2023 tegenover 5,7% per eind 2022.

Gedurende 2023 identificeerde WDP een netto-investeringsvolume van circa 462 miljoen euro (inclusief zonnepanelen). Het beoogde jaarlijkse investeringsvolume van 250 miljoen euro werd ruimschoots overschreven. Met een yield van 8,2% voor projecten en acquisities en een IRR van 8% voor investeringen in energie, werden de verwachte rendementen aangescherpt in functie van de toegenomen cost of capital. Voor een gedetailleerde beschrijving van de verschillende individuele aankopen en de (voorverhuurde) projecten die werden gerealiseerd en in uitvoering zijn, wordt verwezen naar 4. *Performance en trends* op blz. 20.

De volgende tabel toont de vergelijking tussen het jaarlijks huurinkomen voor de aangekochte panden en de effectief ontvangen huurgelden sinds de aankoop van deze panden in de loop van 2023 (met name het jaar van de aankoop van deze panden).

Aangekochte panden

in euro (x 1.000)	Land	Jaarlijkse huurinkomsten	Werkelijke huurinkomsten 2023
Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	BE	604	0
Wijnegem, Blikstraat	BE	370	104
Mioveni	RO	886	414
Totaal		1.860	518

In 2023 werd ook de beslissing genomen om enkele niet-strategische sites te Leuven (BE), Terhagen (BE), Echt (NL) en (een gedeelte) gronden (RO) te verkopen. Deze sites genereerden huurgelden ten bedrage van 742.477 euro in 2023.

1. Waarderingsmethodologie

De schatting van een site, bestaat uit het bepalen van haar waarde op een bepaalde datum, dit wil zeggen, de prijs waartegen de site waarschijnlijk zal verhandeld kunnen worden tussen kopers en verkopers die goed geïnformeerd zijn in afwezigheid van informatie-asymmetrieën en die een dergelijke verrichting wensen te realiseren, zonder dat er rekening wordt gehouden met enige bijzondere overeenkomst tussen hen. Deze waarde is de investeringswaarde, wanneer deze overeenkomt met de totale door de koper te betalen prijs, vermeerderd met de eventuele transactiekosten of btw als het om een aankoop gaat die aan de btw is onderworpen. De reële waarde, in de zin van het referentieschema IAS/IFRS, kan worden verkregen door van de investeringswaarde een aangepaste quotiteit van de transactiekosten en/of de btw af te trekken. Voor de berekening van de variatie in de reële waarde, worden de theoretische lokale transactiekosten afgetrokken van de investeringswaarde. Deze zijn gemiddeld per land als volgt: België: 2,5%, Nederland: 10,4%, Frankrijk: 6,9%, Duitsland: 7,8%, Luxemburg: 7% en Roemenië: 1,5%.

Niet-observeerbare inputs in de bepaling van de reële waarde¹

Niveau volgens IFRS	Classificatie volgens geografische indeling	Reële waarde 31.12.2023 in euro (x 1.000)	Waarderingstechniek	Input	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2023	Bandbreedte (min./max.) (gewogen gemiddelde) 31.12.2022
3	België	2.241.830	Discounted cash flow & Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	35 - 110 euro/m ² (59 euro/m ²)	27 - 108 euro/m ² (49 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,5% - 7,3% (5,3%)	3,8% - 7,2% (5,0%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	1 maand - 47 jaar (5,0 jaar)	1 maand - 49 jaar (5,2 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	3 maand - 47 jaar (7,6 jaar)	1 maand - 49 jaar (8,0 jaar)
3	Nederland	2.847.664	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	45 - 102 euro/m ² (67 euro/m ²)	27 - 100 euro/m ² (60 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,4% - 8,8% (5,6%)	3,7% - 8,3% (5,0%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	1 maand - 29 jaar (5,8 jaar)	1 maand - 18 jaar (5,6 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	3 maand - 29 jaar (6,1 jaar)	1 maand - 18 jaar (5,9 jaar)
3	Frankrijk	166.436	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	46 - 48 euro/m ² (47 euro/m ²)	42 - 46 euro/m ² (45 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,0% - 5,7% (5,3%)	4,3% - 5,0% (4,6%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	6 maand - 6 jaar (2,8 jaar)	3 maand - 7 jaar (2,9 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	6 maand - 9 jaar (4,6 jaar)	3 maand - 9 jaar (4,6 jaar)
3	Luxemburg	94.931	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	70 - 79 euro/m ² (75 euro/m ²)	65 - 74 euro/m ² (70 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	5,0% - 5,2% (5,0%)	4,3% - 4,5% (4,4%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	2 jaar - 15 jaar (6,6 jaar)	2 jaar - 11 jaar (7,4 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	2 jaar - 15 jaar (8,0 jaar)	2 jaar - 15 jaar (8,5 jaar)
3	Duitsland	75.882	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	48 - 71 euro/m ² (66 euro/m ²)	48 - 65 euro/m ² (61 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	4,5% - 6,4% (4,8%)	3,9% - 4,6% (4,0%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	2 jaar - 9 jaar (5,3 jaar)	3 jaar - 3 jaar (6,2 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	2 jaar - 9 jaar (5,3 jaar)	3 jaar - 9 jaar (6,2 jaar)
3	Roemenië	1.169.688	Inkomenskapitalisatie	GHW (euro/m ²) ²	24 - 96 euro/m ² (51 euro/m ²)	20 - 90 euro/m ² (50 euro/m ²)
				Kapitalisatiefactor (vereist rendement)	6,8% - 10,5% (7,2%)	6,8% - 8,3% (7,0%)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	1 maand - 19 jaar (6,0 jaar)	1 maand - 13 jaar (6,4 jaar)
				Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	1 maand - 28 jaar (7,9 jaar)	1 maand - 29 jaar (7,6 jaar)

¹ Voor andere niet-observeerbare inputs die niet weergegeven zijn in bovenstaande tabel verwijzen we naar 10. Rapportage volgens erkende standaarden op blz. 168 en 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag op blz. 75. Bovenstaand overzicht geeft de niet-observeerbare inputs weer voor het bepalen van de reële waarde van de bestaande vastgoedportefeuille en voor de projecten in uitvoering.

² Voor de GHW werd enkel rekening gehouden met de huurprijzen voor de beschikbare ruimtes. De grote bandbreedte (min./max.) wordt verklaard door de verschillende soorten opslagruimtes (van buitenopslag tot gekoelde magazijnen).

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare inputs

	Impact op reële waarde bij:	
	Daling	Stijging
GHW (in euro/m ²)	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Vereist rendement	positief	negatief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. eerste vervaldag)	negatief	positief
Resterende looptijd huurcontract (t.e.m. finale vervaldag)	negatief	positief
Bezettingsgraad (EPRA)	negatief	positief
Verwachte groei van de huur (inflatie)	negatief	positief

Daarnaast is het in het algemeen zo, dat een stijging (daling) in de resterende looptijd van het huurcontract een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) als gevolg heeft. Een stijging (daling) van de bezettingsgraad kan een daling (stijging) van de verdisconteringsvoet (en vereist rendement) tot gevolg hebben.

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de portefeuille als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van 5% van de huurinkomsten, geeft aanleiding tot een stijging (daling) van de reële waarde van de portefeuille van circa 319 miljoen euro (ceteris paribus), met een impact op de daling (stijging) van de schuldgraad van respectievelijk 1,7% en 1,5%. Het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 50 basispunten, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de portefeuille (en ook het eigen vermogen) van respectievelijk -515 miljoen euro en 613 miljoen euro met een impact op de schuldgraad van circa 2,8%

Bovenstaande sensitiviteit is een redelijke inschatting rekening houdend met alle parameters die op heden gekend zijn.

2. Waarderingsproces

Het waarderingsproces binnen WDP, volgt een gecentraliseerde aanpak, waarbij het beleid en de procedures wat betreft de vastgoedschattingen worden bepaald door de CEO en de CFO, na goedkeuring door het Auditcomité. Daarbij wordt tevens bepaald welke onafhankelijke vastgoeddeskundige zal worden aangesteld voor de respectievelijke delen van de vastgoedportefeuille. Typisch worden er contracten afgesloten voor een hernieuwbare termijn van drie jaar, waarbij een dubbele rotatieverplichting geldt volgens de Wet van 12 mei 2014 in het kader van de GVV. De selectiecriteria omvatten onder andere lokale marktkennis, reputatie, onafhankelijkheid en verzekering van de hoogste professionele standaarden. De honoraria van de vastgoeddeskundigen worden vastgelegd voor de termijn van hun mandaat en zijn niet gerelateerd aan de waarde van de geschatte objecten.

Er wordt gewerkt met onafhankelijke vastgoeddeskundigen per land, om ervoor te zorgen dat de specificiteiten van elke geografische regio en aldus het pan-Europese gediversifieerde karakter van de vastgoedportefeuille, correct weerspiegeld worden. De vastgoedportefeuille wordt op kwartaalbasis extern gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. De waarderingsmethoden worden bepaald door de externe deskundigen en zijn gebaseerd op een multicriteria-aanpak. De onafhankelijke vastgoeddeskundige bepaalt de reële marktwaarde op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Bovendien worden de aldus bekomen schattingen vergeleken met de initiële yield en beschikbare vergelijkingspunten via recente markttransacties voor vergelijkbare objecten (waaronder ook de objecten aangekocht door WDP zelf gedurende dat jaar). De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een bezoek aan de site, waarna een gedetailleerd schattingsverslag wordt opgesteld per individueel object en tevens drie desktop reviews, waarin de nieuwe gegevens aangeleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie worden gereflecteerd, alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

Vastgoeddeskundige	Land	Reële waarde in euro (x 1.000)	Deel van de portefeuille
Stadim	België ¹	1.207.086	18%
Jones Lang LaSalle Belgium	België ¹	1.034.986	16%
CBRE The Netherlands	Nederland	1.389.779	21%
Jones Lang LaSalle The Netherlands	Nederland	1.457.886	22%
BNP Paribas Real Estate	Frankrijk	166.436	3%
CBRE Romania	Roemenië	1.169.688	18%
CBRE Germany	Duitsland	75.882	1%
Jones Lang LaSalle Luxembourg	Luxemburg	94.931	1%
Totaal		6.596.674	100%

¹ Inclusief het proportionele deel van de portefeuille in I Love Hungaria NV, Gosselin-WDP NV en WDPot of Ghent Big Box NV.

De onafhankelijke vastgoeddeskundigen hebben volledige toegang tot alle kwantitatieve en kwalitatieve informatie met betrekking tot de vastgoedportefeuille. De Controllers staan in voor het permanente contact met en informatieaanlevering aan de respectievelijke vastgoeddeskundigen (zoals alle huurcontracten, informatie met betrekking tot bezettingsgraad, vervaldagen, investeringen, kosten onderhoud en herstelling). Tevens worden per object, de asset managementplannen in detail besproken met de vastgoeddeskundigen door de CEO en de country manager en dit tweemaal per jaar. Bij het aanleveren van de schattingsverslagen op kwartaalbasis, worden alle materiële verschillen (positief en negatief) in absolute en relatieve termen versus de laatste vier kwartalen vergeleken en geanalyseerd door de Controllers en de CFO. Op basis hiervan, volgt een uitgebreide bespreking door de CEO en CFO met de respectievelijke vastgoeddeskundigen, die tot doel heeft dat alle data met betrekking tot de sites accuraat en volledig gereflecteerd worden in de schattingen, met hierbij specifieke aandacht voor de vastgoedontwikkelingsprojecten. De vastgoeddeskundigen stellen een onafhankelijke inschatting op van het toekomstig cashflowprofiel en reflecteren het risico via een combinatie van de cashflowprojecties (huurgroei, leegstand, incentives, investeringen, etc.) en de toegepaste vereiste rendementen of verdisconteringsvoeten. Vervolgens worden de finale vastgoedschattingen voorgesteld aan het Auditcomité.

XIII. Andere materiële vaste activa

Bewegingen gedurende het boekjaar

in euro (x 1.000)	31.12.2023			31.12.2022		
	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS	Zonnepanelen	Andere ¹	Totaal IFRS
Niveau volgens IFRS	3	n.r.		3	n.r.	
Per einde van het vorige boekjaar	160.636	5.715	166.351	159.775	4.811	164.586
Investerings	21.616	2.073	23.688	6.399	1.647	8.047
Nieuwe aankopen	0	0	0	0	0	0
Verwervingen via aandelentransacties	0	0	0	0	0	0
Vervreemdingen	0	-80	-80	0	-7	-7
Herwaardering van zonnepanelen	-7.509	0	-7.509	1.717	0	1.717
Afschrijvingen en waardeverminderingen	-15.566	-849	-16.415	-7.255	-737	-7.992
Per einde van het boekjaar	159.177	6.859	166.037	160.636	5.715	166.351
Aanschaffingswaarde	153.079	12.024	165.103	134.540	10.492	145.032

1 Onder Andere wordt verstaan: Installaties, Machines en uitrusting, Meubilair en rollend materieel en Andere materiële vaste activa.

Zonnepanelen

Classificatie volgens geografische indeling	België	Nederland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg	Overige joint ventures
Niveau (IFRS)	3	3	3		3	3
Verzekerde waarde (in euro x 1.000)	34.410	54.209	25.133	113.751	1.915	8.734
Reële waarde per 31.12.2023 (in euro x 1.000)	58.973	83.750	16.454	159.177	3.684	7.096
Opbrengsten 2023 ¹ (in euro x 1.000)	10.813	10.055	3.187	24.056	274	1.354
waarvan groenestroomcertificaten	6.994	1.279	2.030	10.302	0	18
waarvan groene stroom (verminderd met gerelateerde kosten)	3.819	8.777	1.158	13.753	274	1.337

1 De opbrengsten bestaan uit de verkoop van groenestroomcertificaten en de verkoop van groene stroom aan de huurder en/of energieleverancier, verminderd met de kosten die ermee gepaard gaan.

Waarderingsmethodologie – Zonnepanelen

	België	Nederland	Luxemburg	Roemenië
Waarderingsmethode	Discounted cash flow	Discounted cash flow	Discounted cash flow	Discounted cash flow
Impliciete zonneshijnduur	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 950 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2023 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 58 MWp.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 900 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2023 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 73 MWp.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 900 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2023 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 6 MWp.	In het model wordt uitgegaan van een impliciete zonneshijnduur van 1.250 uur per jaar. Dit is gebaseerd op de meteorologische statistieken en de data voorhanden per jaareinde. Op 31 december 2023 bedraagt het geïnstalleerd vermogen 15 MWp.
Groenestroomcertificaten (GSC)	De groenestroomcertificaten (GSC) in Vlaanderen, worden door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) toegekend voor elk project met een vaste prijs per certificaat voor een periode van minimum tien en maximum twintig jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites varieert tussen 0-450 euro per MWh. De groenestroomcertificaten in Wallonië, worden door de CWaPE (Commission wallonne pour l'Énergie) toegekend voor elk project met een gegarandeerde prijs per certificaat voor een periode van tien jaar vast. Het niveau van de prijs van de certificaten voor de operationele sites bedraagt 65,5 euro per certificaat.	De subsidie wordt door de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. Het maximale subsidiebedrag toegekend per geproduceerde MWh is afhankelijk van het moment van aanvraag en is zo vastgesteld dat de maximale opbrengst inclusief subsidie 63-148 euro per MWh bedraagt.	De subsidie wordt door Creos toegekend voor ieder project voor een periode van vijftien jaar. Het subsidiebedrag toegekend per MWh is afhankelijk van de maandelijkse marktprijs. De subsidie voorziet in een minimum opbrengst van 105 euro per MWh.	Sinds 2022 worden voor nieuwe projecten in Roemenië geen groenestroomcertificaten (GSC) meer toegekend door de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority). De operationele installaties per eind 2023 van 15 MWp ontvangen 6 GSC per MWh geproduceerde groene energie en voor een periode van vijftien jaar vast waarvan reeds 10 jaar voorbij zijn. Deze certificaten kunnen vervolgens verkocht worden op de gereguleerde markt aan een prijs van 29 euro per certificaat. Gelet op de zeer beperkte liquiditeit op de markt gaat WDP er vandaag van uit dat deze GSC voor de resterende looptijd van 5 jaar niet meer verkocht kunnen worden.
Energieprijs	Voor de energieprijzen wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.	Voor de energieprijzen wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.	Voor de energieprijzen wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.	Voor de energieprijzen wordt gewerkt met verwachtingen op lange termijn op basis van researchmodellen en een inflatiefactor van 1,5% per jaar.
Verdisconteringsvoet	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.	De rendementsvereiste wordt berekend als een gewogen gemiddelde kost van het kapitaal in functie van de langetermijnrente, de marktrisicopremie en het landspecifieke risico.

	België	Nederland	Luxemburg	Roemenië
Rendementsdaling	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.	De PV-installatie kent een rendementsdaling van 0,6% per jaar en wordt na dertig jaar buiten dienst gesteld. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele restwaarde van de installatie, noch met de kost om de installatie te ontmantelen.
Onderhoud en capex	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.	Er wordt rekening gehouden met de verschillende operationele kosten gerelateerd aan de uitbating en met een tienjarige onderhoudskost teneinde de verwachte evolutie van de exploitatiestaat te handhaven.

Sensitiviteit van waarderingen

De sensitiviteit van de reële waarde in functie van wijzigingen in de significant niet-observeerbare inputs, gebruikt in de bepaling van de reële waarde van de objecten geclassificeerd in niveau 3 volgens de IFRS fair value-hiërarchie, is als volgt (ceteris paribus):

Niet-observeerbare inputs	Impact op reële waarde bij:	
	daling	stijging
Impliciete zonneshijnduur	negatief	positief
Groenestroomcertificaten (GSC)	negatief	positief
Energieprijs	negatief	positief
Verdisconteringsvoet	positief	negatief
Rendement zonnepanelen	negatief	positief
Onderhoud en capex	positief	negatief

Daarnaast kan de sensitiviteit van de fair value van de zonnepanelen als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging (daling) van het vereiste rendement van 25 bps, geeft aanleiding tot een daling (stijging) van de reële waarde van de zonnepanelen van circa 3 miljoen euro.

Waarderingsproces

Er bestaat geen gestandaardiseerd waarderingsmodel voor investeringen in zonnepanelen. De fair value van deze activa wordt door WDP berekend aan de hand van een discounted cashflow-model op basis van de toekomstige opbrengsten en kosten.

De waarderingscyclus binnen een boekjaar bestaat uit een volledige gedetailleerde update per jaareinde van alle assumpties en de verwachte kasstromen en drie desktop reviews waarbij een roll-forward van het model wordt gedaan, alsook de belangrijkste assumpties met betrekking tot de significant niet-observeerbare inputs worden gerationaliseerd.

De data en inputs met betrekking tot de verwachte toekomstige kasstromen, worden op continue basis geverifieerd met de beschikbare statistieken over de totaliteit van de PV-installaties, terwijl er een consistente, vergelijkbare analyse wordt gemaakt van de financiële rendementsvereisten van investeerders. De finale reële waardebepalingen worden op kwartaalbasis gevalideerd door het Auditcomité.

XIV. Financiële instrumenten

31.12.2023

in euro (x 1.000)	IFRS-balans- rubriek	Niveau (IFRS)	Financiële activa/ passiva gewaar- deerd tegen reële waarde	Financiële activa/ passiva aan geamortiseerde kostprijs	Boekwaarde	Reële waarde
Financiële vaste activa						
Activa aan reële waarde via resultaat Toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Interest Rate Swap	I. E.	2	79.731		79.731	79.731
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	I. E.	2		6.745	6.745	6.745
Langetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen en andere vaste activa	I. G.	2		1.764	1.764	1.764
Kortetermijnvorderingen						
Handelsvorderingen	II. D.	2		23.848	23.848	23.848
Pre-hedge Interest Rate Swap	II. E.	2	1.286		1.286	1.286
Kas en kasequivalenten	II. F.	2		13.029	13.029	13.029
Overlopende rekeningen van het actief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen	II. G.	2		299	299	299
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. G.	2	3.876		3.876	3.876
Totaal			84.893	45.685	130.578	130.578
Financiële verplichtingen						
Langlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	I. B.	2		807.222	807.222	735.479
Bankschuld	I. B.	2		1.423.916	1.423.916	1.374.993
Andere langlopende financiële schulden	I. B.	2		1.500	1.500	1.500
Andere langlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	I. C.	2	5.533		5.533	5.533
Overige langlopende financiële verplichtingen	I. C.	3		64.139	64.139	64.139
Kortlopende financiële schulden						
Obligatielening: private placement	II. B.			0	0	0
Commercial paper	II. B.	2		40.850	40.850	40.850
Bankschuld	II. B.	2		42.915	42.915	42.915
Andere kortlopende financiële schulden	II. B.	2		273	273	273
Andere kortlopende financiële verplichtingen						
Toegelaten afdekkingsinstrumenten: Interest Rate Swaps	II. C.	2	0		0	0
Overige kortlopende financiële verplichtingen	II. C.	3		189	189	189
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	II. D.	2		57.643	57.643	57.643
Overlopende rekeningen van het passief: intrestkosten op leningen en toegelaten afdekkingsinstrumenten						
Intrestkosten op leningen	II. F.	2		19.875	19.875	19.875
Intrestkosten op toegelaten afdekkingsinstrumenten	II. F.	2	0		0	0
Totaal			5.533	2.458.522	2.464.054	2.343.388

31.12.2022

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

Waardering van financiële instrumenten

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

In geval van falen van een van beide contracterende partijen, zal de nettopositie van de derivaten beschouwd worden voor die tegenpartij.

Niveau 1 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de geldbeleggingen, geldmiddelen en kasequivalenten waarvan de reële waarde gebaseerd is op de beurskoers.

Niveau 2 in de hiërarchie van de reële waarden, betreft de overige financiële activa en passiva waarvan de reële waarde gebaseerd is op observeerbare inputs en andere gegevens welke, direct of indirect, kunnen vastgesteld worden voor de betrokken activa of passiva. De waarderingstechnieken betreffende de reële waarde van de financiële instrumenten van niveau 2, zijn de volgende: de reële waarde van bovenstaande financiële activa en verplichtingen wordt gewaardeerd tegen de boekhoudkundige waarde, behalve voor de obligatielening en de leningen met vaste rentevoet, waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van een discounted cashflow-model gebaseerd op marktintrestvoeten op kwartaaleinde. Aangezien de andere financiële schulden zijn aangegaan aan een vlottende rente, leunt de reële waarde dicht aan bij de boekhoudkundige waarde.

Niveau 3 in de hiërarchie van de reële waarden, weerhoudt de vastgoedportefeuille en de financiële verplichtingen aangelegd conform IFRS 16 waarvan de reële waarde wordt bepaald aan de hand van niet-observeerbare inputs.

Bepaling van de financiële verplichting conform IFRS 16

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. Concreet werd hiervoor een financiële verplichting aangelegd conform IFRS 16. Deze financiële verplichting zit vervat in de rubrieken *Overige langlopende financiële verplichtingen* en *Overige kortlopende financiële verplichtingen*. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. De discount rate gehanteerd bij de bepaling van deze verplichting werd gebaseerd op een combinatie van de intrestcurve plus een spread in functie van het kredietrisico van WDP, beide in lijn met de resterende looptijd van het onderliggende gebruiksrecht.

De sensitiviteit van de bepaling van deze financiële verplichting kan als volgt worden ingeschat (op basis van een ceteris paribus-benadering): het effect van een stijging, respectievelijk een daling van de discount rate met 50 basispunten, zou aanleiding hebben gegeven tot een daling, respectievelijk stijging van de financiële verplichting van 4,3 miljoen euro, respectievelijk 5,1 miljoen euro, met een impact op de schuldgraad (conform GVV-KB) van circa 0,07%.

Liquiditeitsverplichting op vervalddata gekoppeld aan langlopende leningen (contractuele kasstromen en niet-geactualiseerde intresten)		
in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Tussen een en twee jaar	329.151	450.311
Tussen twee en vijf jaar	828.813	944.345
Meer dan vijf jaar	1.701.025	1.425.827
Totaal	2.858.989	2.820.483

Financiële instrumenten aan reële waarde conform IFRS 9

De Groep gebruikt afgeleide financiële instrumenten om het renterisico op haar financiële schulden in te dekken met als doel de volatiliteit van de EPRA-winst (die de basis vormt voor het dividend) te verlagen en tegelijk de kost van de schulden zo laag mogelijk te houden. Gezien de hoge indekkingsgraad per eind 2023 is het renterisico beperkt en aldus de volatiliteit van de EPRA-winst. Het beheer van deze indekkingen, gebeurt centraal via een macro-hedgingbeleid. De Groep gebruikt geen afgeleide financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden en houdt geen derivaten aan voor handelsdoeleinden (trading).

De 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 119% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,7 jaar. Deze ratio is tijdelijk hoger dan 100% omwille van de kapitaalsverhoging eind 2023 waarmee tijdelijk leningen aan vlottende rente werden afgelost. Naarmate de schulden ter financiering van de projecten in uitvoering en acquisities in de komende kwartalen worden opgenomen, wordt verwacht dat deze ratio tegen eind 2024 zal evolueren richting 100%.

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

In januari 2022 heeft de Groep twee pre-hedges (renteswaps) afgesloten voor een totaal nominaal bedrag van telkens 500 miljoen euro, die de groep in staat stellen om de variabele rentevoet voor haar verwachte toekomstige schuldemissies om te zetten in een vaste rentevoet. Bij de uitgifte van de schuld (de plaatsing van 500 miljoen euro aan green bonds via US private placement¹ en de syndicated loan van 440 miljoen euro²) werden de pre-hedges afgewikkeld, en hun reële waarde wordt op dat ogenblik in cash afgewikkeld.

De Groep heeft bepaald dat deze financiële instrumenten, voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting. Deze instrumenten werden initieel tegen reële waarde opgenomen op de datum waarop de derivaten ter dekking van het renterisico werden afgesloten, en vervolgens gewaardeerd tegen hun reële waarden op volgende afsluitdata. De pre-hedges werden aanschouwd als afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekkingsrelatie van een zeer waarschijnlijke verwachte toekomstige transactie (uitgifte van schuld), wijzigingen in de reële waarde van de pre-hedges werden opgenomen onder de rubriek *Andere elementen van het globaal resultaat* van de periode tot het moment van de afwikkeling van de pre-hedges. Deze positieve waarde zal gedurende de looptijd van de uitgegeven leningen gespreid in resultaat worden genomen. Aangezien de voorwaarden van deze pre-hedges consistent zijn met de kenmerken van de uitgegeven schuld en de pre-hedges zijn afgewikkeld op of rond de datum van uitgifte van de schuld, worden deze hedges als volledig efficiënt beschouwd. Bijgevolg is er per 31 december 2022 geen ineffectiviteit in de winst- en verliesrekening erkend.

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

De reële waardebepaling gebeurt aan de hand van observeerbare inputs en bijgevolg behoren de IRS-contracten tot het niveau 2 van de fair value-hiërarchie zoals bepaald volgens IFRS. De reële waardebepaling gebeurt op basis van een discounted cashflow-model op basis van de relevante marktrentevoeten zoals gereflecteerd in de forward interest curve op balansdatum. In het afgelopen jaar vonden er geen verschuivingen plaats in het niveau van de fair value-hiërarchie. Tijdens deze periode werden geen indekkingsinstrumenten afgesloten vóór de eindvervaldag. Er werden een aantal bestaande indekkingsinstrumenten verlengd, door deze op cashneutrale wijze uit te vlakken in de tijd.

31.12.2023				
Classificatie volgens IFRS	Niveau (IFRS)	Notioneel bedrag in euro (x 1.000)	Rentevoet (in %)	Looptijd (in jaren)
Interest Rate Swap	2	1.732.425	0,63	4,9
Totaal		1.732.425	0,63	4,9

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

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

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

De variaties in de reële waarde en de waardering aan reële waarde op balansdatum van de indekkingsinstrumenten zijn als volgt:

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Reële waarde op balansdatum	75.485	162.196
Financiële vaste activa	79.731	162.196
Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening	79.731	162.196
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	1.286	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.286	0
Andere langlopende financiële verplichtingen	5.533	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	5.533	0
Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	0	0
Variaties in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten	-86.712	228.833
Opbrengsten	0	228.833
Kosten	-81.179	0
Eigen vermogen	-5.533	0

Naast bovenstaande werd er ook -21 miljoen euro geboekt via *Andere elementen van het globaal resultaat* voor de pre-hedging instrumenten.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de impact van de fair value van de IRS'en, indien de rente zou stijgen of dalen met maximaal 2,00%

Wijziging van de rente	Impact op de wijziging in reële waarde van de IRS'en per 31.12.2023 (in euro x 1.000.000)
-2,00%	-144,1
-1,00%	-69,7
0,00%	0,0
1,00%	65,4
2,00%	126,9

Voor de impact van de rentewijzigingen op de EPRA-winst, wordt verwezen naar 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75.

Liquiditeitsverplichting op de vervaldagen verbonden aan de afgeleide producten

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Tussen één en twee jaar	61.637	46.560
Tussen twee en vijf jaar	70.920	69.873
Meer dan vijf jaar	23.396	29.713
Totaal	155.953	146.146

Voor een gedetailleerd overzicht van de financiële en andere risico's, hun beperkende factoren en beheersing, zie het hoofdstuk 9. *Risicofactoren* op blz. 156. Voor een bespreking van het beheer van de financiële risico's (waaronder kredietrisico, liquiditeitsrisico, intrestrisico, tegenpartijrisico), zie hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75. Tevens wordt verwezen naar de sensitiviteitsanalyse in hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75 alsook naar toelichting XX. *Staat van de schulden*.

XV. Activa bestemd voor verkoop

in euro (x 1.000)	31.12.2023						Totaal IFRS	Luxemburg
	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië			
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3			3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	8.624	0	0	0	0		8.624	0
Investeringen	0	0	0	0	0		0	0
Overdrachten van vastgoedbeleggingen	0	0	0	0	0		0	0
Vervreemdingen	-8.624	0	0	0	0		-8.624	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	0	0	0	0	0		0	0

in euro (x 1.000)	31.12.2022						Totaal IFRS	Luxemburg
	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië			
Niveau volgens IFRS	3	3	3	3	3			3
Reële waarde per einde van het vorige boekjaar	286	0	0	0	0		286	0
Investeringen	0	0	0	0	0		0	0
Overdrachten van vastgoedbeleggingen	8.781	0	0	0	0		8.781	0
Vervreemdingen	-443	0	0	0	0		-443	0
Reële waarde per einde van het boekjaar	8.624	0	0	0	0		8.624	0

Momenteel staat er geen *Activa bestemd voor verkoop* in de balans genoteerd.

XVI. Handelsvorderingen en dubieuze debiteuren

Handelsvorderingen

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Klanten	24.438	15.353
Geboekte waardeverminderingen op dubieuze debiteuren	-4.203	-3.275
Op te maken facturen/Te ontvangen creditnota's	3.613	2.735
Handelsvorderingen	23.848	14.814

Handelsvorderingen zijn vooraf aan de periodieke huurperiode betaalbaar. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervallen handelsvorderingen.

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Niet-vervallen en vervallen < 30 dagen	17.703	10.754
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 30-60 dagen	1.855	494
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen 60-90 dagen	80	86
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	0	0
Vervallen > 90 dagen	4.800	4.019
waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-4.203	-3.275
Totaal klanten	24.438	15.353
 waarvan voorzien als dubieuze debiteuren	-4.203	-3.275

Dubieuze debiteuren – mutatietablel

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Per einde van het vorige boekjaar	-3.275	-3.048
Toevoegingen	-2.071	-1.356
Terugnages	1.103	474
Andere	40	656
Per einde van het boekjaar	-4.203	-3.275

De provisie voor dubieuze debiteuren bedraagt 4,2 miljoen euro en is toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Voor het bepalen van de aan te leggen provisies voor dubieuze debiteuren, wordt een duidelijke procedure gehanteerd, waarbij op kwartaalbasis een inschatting gemaakt wordt van de verwachte verliezen op de openstaande handelsvorderingen en worden overeenkomstige waardeverminderingen aangelegd. Op deze manier benadert de boekwaarde van de handelsvorderingen de reële waarde ervan. Wat betreft het debiteurenbeleid, zorgt WDP voor een regelmatige screening van de kredietwaardigheid van zijn huurdersbestand. Daarnaast worden op maandelijkse basis de openstaande klantensaldos intern naar alle commerciële en technische medewerkers gerapporteerd. Zij kunnen via hun directe contacten met de klant zorgen voor de adequate opvolging van de huurachterstanden.

Meer algemeen, wordt het kredietrisico tevens beperkt doordat WDP een voldoende spreiding van zijn huurders garandeert. Naast de wettelijke norm van 20%, is er intern als doel gesteld dat maximaal 10% van de huurinkomsten afkomstig mogen zijn van eenzelfde klant (vandaag 4%). Voor de voornaamste huurders zie 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75. Daarnaast wordt het kredietrisico beperkt door het maximale risico per site van 5% (vandaag 2%).

XVII. Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Per einde van het vorige boekjaar	296.973	51.581
Oprichting van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	2.088	0
Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	4.388	246.800
Kapitaalverhogingen in geassocieerde ondernemingen en joint ventures	7.023	3.604
Geassocieerde ondernemingen en joint ventures die gedurende het boekjaar een 100% dochteronderneming werden	0	-24.276
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures ¹	-3.516	38.645
Ontvangen dividenden van geassocieerde ondernemingen en joint ventures	-3.667	-3.375
Aanpassing van valuta-omrekening van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	268	-17.177
Overige	193	1.171
Per einde van het boekjaar	303.750	296.973

¹ Het aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures komt voornamelijk voor uit WDP Port of Ghent Big Box (-5,9 miljoen euro) en WDP Luxembourg (1,8 miljoen euro). Daarnaast is 0,6 miljoen euro afkomstig van de geassocieerde vennootschap en de joint ventures.

Onder *Aankoop van geassocieerde ondernemingen en joint ventures* is het belang in de Zweedse beursgenoteerde logistieke vastgoedonderneming Catena AB opgenomen. De deelneming in geassocieerde partijen en joint ventures bedraagt 304 miljoen euro, dewelke voor circa 239 miljoen euro bestaat uit de deelneming in Catena AB. Meer informatie omtrent de financiële informatie van de geassocieerde onderneming is terug te vinden op <https://www.catena.se>.

XVIII. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Belastingvorderingen	6.135	8.385
Andere vlottende activa	16.672	14.272
Totaal	22.807	22.657

De belastingvorderingen in 2023 zijn voornamelijk gerelateerd aan de investeringen in Roemenië en Nederland voor de nieuwbouwprojecten. Hier geldt namelijk geen systeem van medecontractant, dus op elke investering is er respectievelijk 19% en 21% btw te recupereren.

De andere vlottende activa zijn voornamelijk gerelateerd aan de korte termijn vorderingen op joint ventures.

XIX. Kapitaal

		Evolutie geplaatst kapitaal per 31.12.2023 in euro (x 1.000)	Aantal aandelen ¹
	Oprichting Rederij De Pauw	50	0
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves	12	0
	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	69.558	0
	Kapitaalverhoging door fusie- en splitsingstransacties	53	0
	Kapitaalverhoging door incorporatie reserves teneinde af te ronden naar euro	327	0
	Kapitaalverhoging door aanzuivering van verliezen	-20.575	0
1999	Geplaatst kapitaal en aantal aandelen op moment van beursgang (juni 1999)	49.425	46.480.000
2001	Kapitaalverhoging ingevolge fusie door overname Caresta	2.429	1.817.151
2001	Kapitaalverhoging door incorporatie van reserves teneinde af te ronden naar euro	46	0
2003	Kapitaalverhoging door publieke uitgifte (inclusief uitgiftepremie)	27.598	6.899.592
2006	Kapitaalverhoging partiële splitsing Partners in Lighting International	29.415	4.952.304
2006	Kapitaalvermindering gepaard gaande met creatie van beschikbare reserves	-40.000	0
2009	Kapitaalverhoging DHL-transactie	6.478	5.654.131
2009	Kapitaalverhoging	25.130	21.934.388
2011	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	5.216	4.553.059
2011	Kapitaalverhoging Betafence-transactie	3.642	3.179.022
2012	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.988	4.354.091
2012	Kapitaalverhoging partiële splitsing Immo Weversstraat	675	589.582
2012	Kapitaalverhoging Lake Side bis-transactie	5.910	5.158.524
2013	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	4.600	4.015.172
2013	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de rechtstreekse fusie met drie vennootschappen te Geel	3.400	2.967.713
2014	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.693	3.222.219
2014	Kapitaalverhoging Tiel-transactie	7.213	6.293.560
2015	Kapitaalverhoging naar aanleiding van de MLB-transactie	5.468	4.772.796
2015	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.102	2.707.516
2016	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.603	3.144.561
2016	Kapitaalverhoging in geld met onherleidbaar toewijzingsrecht	19.004	16.586.920
2017	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.933	3.432.527
2017	Kapitaalverhoging via partiële splitsing en daarop volgende inbreng in natura	1.547	1.350.111
2018	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.989	3.481.275
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (1)	360	314.020
2018	Kapitaalverhoging transactie Asse-Zellik (2)	956	834.582
2018	Kapitaalverhoging transactie Tiel, Veghel en Bleiswijk	3.133	2.734.914
2019	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.646	2.309.475
2019	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	10.025	8.750.000
2020	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.549	2.224.662
2021	Kapitaalverhoging transactie Sip-Well	400	348.975
2021	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	7.834	6.837.607
2021	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	2.409	2.102.558
2021	Kapitaalverhoging transactie DPG Media Services	881	769.186

		Evolutie geplaatst kapitaal per 31.12.2023 in euro (x 1.000)	Aantal aandelen ¹
2022	Kapitaalverhoging transactie Sigo NV	1.328	1.159.074
2022	Kapitaalverhoging transactie Qualiphar	718	626.526
2022	Kapitaalverhoging transactie Sedimmo / Sedis	5.146	2.398.747
2022	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	14.816	15.023.823
2023	Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.595	3.137.703
2023	Kapitaalverhoging transactie Wijnegem	228	199.426
2023	Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	13.882	12.116.317
Totaal		251.409	219.433.809

¹ Met het oog op een verhoogde verhandelbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het aandeel WDP, werd het aandeel WDP op 2 januari 2020 gesplitst met een factor 7. De tabel werd in deze zin aangepast.

	31.12.2023	31.12.2022
Aantal aandelen in omloop bij aanvang van het boekjaar	203.980.363	184.772.193
Kapitaalverhoging door inbreng van schuldvordering naar aanleiding van het keuzedividend	3.137.703	0
Kapitaalverhoging door inbreng in natura	199.426	4.184.347
Kapitaalverhoging via ABB (accelerated bookbuild)	12.116.317	15.023.823
Aantal aandelen in omloop bij het einde van het boekjaar	219.433.809	203.980.363
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep in euro (x 1.000)	22.299	351.711
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep per aandeel in euro ¹	0,11	1,86

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

WDP heeft slechts één categorie van aandelen, namelijk gewone aandelen (zonder nominale waarde). Houders ervan hebben recht op het ontvangen van het gedeclareerde dividend en hebben recht op één stem per aandeel op de Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Alle aandelen zijn volstort en zijn op naam of gedematerialiseerd.

De Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen overeenkomstig de haar toegekende machtiging inzake toegestaan kapitaal. Op 31 december 2023 heeft de Raad van Bestuur reeds gebruik gemaakt van de haar op 2 februari 2023 toegekende machtiging voor de transacties kapitaalverhoging in kader van een uitkering van het

keuzedividend, Wijnegem (Blikstraat) en de ABB (accelerated bookbuild). Zie voor meer informatie omtrent de machtiging inzake toegestaan kapitaal hoofdstuk 12. *Bijlagen* op blz. 270.

Voor de aandeelhoudersstructuur per balansdatum en de voorgestelde uitkering van het dividend verwijzen we naar hoofdstuk 6. *Aandelen en obligaties*.

XX. Staat van de schulden

in euro (x 1.000)	Opgenomen per		< 1 jaar		1-5 jaar		> 5 jaar	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Commercial paper	40.850	168.850	40.850	168.850				
Straight loans	12.172	10.204	12.172	10.204				
Roll-over kredieten	30.743	719	30.743	719				
Obligatielening	0	0	0	0				
Overige	273	132	273	132				
Kortlopende financiële schulden	84.038	179.904	84.038	179.904				
Roll-over kredieten	1.423.916	1.414.793			693.414	937.130	730.502	477.663
Obligatielening	807.222	806.855			57.222	59.897	750.000	746.958
Overige	1.500	349			663	349	837	0
Langlopende financiële schulden	2.232.638	2.221.997			751.299	997.376	1.481.339	1.224.621
Totaal	2.316.676	2.401.901	84.038	179.904	751.299	997.376	1.481.339	1.224.621

Voor meer achtergrond betreffende de financiële schulden, verwijzen we naar hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75.

Voor verdere informatie betreffende de bankconvenanten die van toepassing zijn, zie toelichting XXIV. *Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen*. Voor een volledig overzicht van de sensitiviteit, verwijzen we naar de desbetreffende tabel in het hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75.

Voor de berekening van de schuldgraad volgens de GVV-wetgeving, verwijzen we naar 12. *Bijlagen* op blz. 270.

XXI. Overige langlopende en kortlopende financiële verplichtingen

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Langlopende financiële verplichtingen	64.139	52.333
Financiële verplichting conform IFRS 16	64.139	52.333
Kortlopende financiële verplichtingen	189	183
Financiële verplichting conform IFRS 16	189	183
Totaal	64.328	52.516

Voor sommige van zijn investeringen houdt WDP niet de volle eigendom aan, maar enkel het vruchtgebruik via een concessie of erfpacht of soortgelijke. De financiële verplichting betreft de huidige waarde van alle toekomstige leasebetalingen. Onderstaande tabel geeft inzicht in de vervaldagen van deze verplichting.

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
op minder dan één jaar	189	183
tussen één jaar en twee jaar	248	174
tussen twee jaar en drie jaar	264	248
tussen drie jaar en vier jaar	281	264
tussen vier jaar en vijf jaar	299	281
op meer dan vijf jaar	63.047	51.366
Totaal	64.328	52.516

XXII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Bij de volledig geconsolideerde ondernemingen		
Gemiddeld personeelsbestand (in VTE¹)	98,8	90,1
a) Administratief personeel	51,8	50,4
b) Technisch personeel	47,0	39,7
Geografische locaties personeelsbestand (in VTE¹)	98,8	90,1
West-Europa	74,5	68,6
Centraal- en Oost-Europa	24,3	21,5
Personeelskosten (in euro x 1.000)	14.780	11.422
a) Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	12.209	9.181
b) Patronale bijdragen voor sociale verzekeringen	1.619	1.281
c) Patronale premies voor buitenwettelijke verzekeringen	605	512
d) Andere personeelskosten	348	448

1 VTE staat voor Voltijdse Equivalenten.

WDP heeft voor zijn personeelsleden in vast dienstverband, een groepsverzekering-contract van het type toegezegde bijdrage (defined contribution plan) bij een externe verzekeringmaatschappij afgesloten. De Vennootschap doet bijdragen aan dit fonds dat onafhankelijk is van de Vennootschap. De bijdragen van het verzekeringsplan worden gefinancierd door de onderneming. Dit groepsverzekeringcontract volgt de Wet Vandenbroucke op de pensioenen. De verzekeringmaatschappij heeft op 31 december 2023 bevestigd dat het tekort om het wettelijke minimumrendement te garanderen, niet materieel is.

XXIII. Transacties met verbonden partijen

De vergoedingen in 2023 van de niet-uitvoerende bestuurders (ten belope van 275.000 euro en ten opzichte van 265.000 euro vorig jaar), de vergoeding van Tony De Pauw (ten belope van 1.114.917 euro en ten opzichte van 763.816 euro vorig jaar), de vergoeding van Joost Uwents (ten belope van 2.220.916 euro en ten opzichte van 1.440.539 euro vorig jaar) alsook de vergoedingen van de leden van het Managementcomité (ten belope van 3.671.778 euro exclusief de vergoedingen van de twee CEO's en ten opzichte van 2.643.959 euro vorig jaar) worden toegelicht in het remuneratieverslag van hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring* op blz. 114.

In november 2023 werd een kapitaalverhoging gerealiseerd door middel van een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek. Er werden voor 21.766.070 euro (zijnde 879.082 aandelen) toegekend aan de maatschap RTKA.

WDP verwierf 100% van de aandelen van WVI, na de uitkoop van partner VIB Vermögen AG, en deze entiteit werd vanaf 1 juli 2022 volledig geconsolideerd. De aankoop gebeurde onder normale marktvoorwaarden en conform de bepalingen en voorwaarden vastgelegd in de oorspronkelijke joint venture-overeenkomst dd. 18 december 2019.

In 2023 vonden er ook transacties plaats tussen WDP en zijn joint ventures I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP NV, nanoGrid BV, WDP Luxembourg SA en zijn geassocieerde onderneming Catena AB. Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de openstaande vorderingen die WDP heeft uitstaan op de joint ventures. Het betreft hoofdzakelijk de langetermijnvorderingen, de kortetermijnvorderingen, de aangerekende managementfee en de financiële opbrengsten die geboekt zijn in WDP en ontvangen zijn van I Love Hungaria NV, WDPort of Ghent Big Box NV, Gosselin-WDP NV, nanoGrid BV en WDP Luxembourg SA.

De transacties vonden plaats aan marktconforme voorwaarden.

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Vorderingen	16.391	11.397
Op meer dan een jaar	6.745	7.112
Op hoogstens een jaar (intresten en openstaand klantensaldo)	9.646	4.284
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	801	717
Managementfee en andere	801	717
Financieel resultaat	855	324
Opbrengsten uit financiële vaste activa	855	324

XXIV. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WDP NV en zijn dochtervennootschappen hebben op 31 december 2023 voor een totaalbedrag van 4.535.009 euro aan bankgaranties gevestigd, waarvan de begunstigen onder de volgende categorieën en voor de volgende bedragen kunnen worden ingedeeld:

in euro	31.12.2023	31.12.2022
Milieu	1.355.831	1.355.831
Huur en concessie	3.171.199	2.941.199
Services	7.979	7.979
Uitvoering van werken	0	890.000

WDP heeft verschillende engagements genomen in het kader van zijn lopend investeringsprogramma gerelateerd aan projecten en acquisities, zoals vermeld in 4. *Performance en trends* op blz. 20.

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

- ◆ Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Nederland N.V. ten belope van 25 miljoen euro ten gunste van ABN AMRO (voor de bedragen op korte termijn gefinancierd via een straight loan van maximaal 25 miljoen euro, waarvan 3,9 miljoen euro werd opgenomen).

- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van WDP Luxembourg SA ten belope van maximaal 27,8 miljoen euro ten gunste van Banque et Caisse d'Épargne de l'État.
- Een borgstelling tot zekerheid van de verbintenissen van Gosselin-WDP NV ten belope van 10 miljoen euro ten gunste van KBC Bank NV.

WDP heeft in zijn financieringsovereenkomsten volgende covenanten:

- Een Interest Coverage Ratio¹ van minstens 1,5x. Voor 2023 bedraagt deze 6,6x.
- Een enkelvoudige en geconsolideerde schuldgraad lager dan 65% in lijn met de GVV-wet. Per 31 december 2023 bedragen deze respectievelijk 35,2% en 35,8%.
- Een beperking van projecten die nog niet zijn voorverhuurd (ontwikkelingen op risico) tot 15% van de boekwaarde van de portefeuille (exclusief grondreserves). Per 31 december 2023 bedraagt deze ratio 0,1%.
- Een maximum van 30% van de financiële schulden bij de dochterondernemingen t.o.v. de financiële schulden van de groep. Per 31 december 2023 bedraagt deze ratio 2,2%.

WDP is de volgende verbintenissen aangegaan met financiers²:

- Verbintenis om de activa niet te belasten met zakelijke zekerheden zoals hypotheeken (negative pledge). WDP bevestigt dat er per 31 december 2023 geen enkele hypotheek of andere zakelijke zekerheden uitstaan op de vastgoedportefeuille of andere activa.
- Verbintenis om gekwalificeerd te blijven als GVV. De voorwaarden hiertoe zijn terug te vinden in de Wet van 12 mei 2014 en het KB van 13 juli 2014. Voor meer informatie zie 12. Bijlagen op blz. 284.
- Bij sommige financiers verbindt WDP zich ertoe het krediet terug te betalen indien er zich een controlewijziging zou voordoen en de financier naar aanleiding daarvan terugbetaling zou vragen.

Per 31 december 2023 wordt door WDP aan alle gestelde convenanten en verbintenissen voldaan naar alle financiers toe.

XXV. Financiële betrekkingen met derden

in euro	31.12.2023	31.12.2022
Commissaris		
De commissaris(sen) en de personen met wie hij (zij) verbonden is (zijn)		
Bezoldiging van de commissaris	228.571	228.750
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	112.183	55.403
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	125.027	89.491
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Belastingadviesopdrachten	24.011	140.779

In toepassing van artikel 3:64, §1-5 WVV: onverminderd de verbodsbepalingen die voortvloeien uit artikel 3:63 WVV, mag de commissaris geen andere diensten verrichten dan de opdrachten die door de wet of door de wetgeving van de Europese Unie werden toevertrouwd aan de commissaris, voor zover het totale bedrag van de honoraria voor deze diensten meer dan zeventig procent bedraagt van het totaalbedrag van de in artikel 3:65, § 2 WVV bedoelde honoraria. De 70% regel moet berekend worden als een gemiddelde over de looptijd van het huidige mandaat. Voor deze berekening worden de honoraria voor diensten gefactureerd door Deloitte Bedrijfsrevisoren BV beschouwd, met uitzondering van honoraria voor wettelijke opdrachten toevertrouwd aan de commissaris van de vennootschap. WDP NV heeft de 70%-regel per 31 december 2023 niet overschreden.

¹ 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.

² Onder financiers wordt verstaan: de kredietinstellingen, alsook kapitaalverschaffers via de debt capital markets, zoals obligatiehouders of investeerders in het commercial paper programma.

in euro	31.12.2023	31.12.2022
Erelonen inzake financiële dienst	94.206	90.618
in euro	31.12.2023	31.12.2022
Erelonen van de vastgoeddeskundigen	573.902	559.905
Stadim - België	125.515	110.333
Jones Lang LaSalle - België	53.300	77.320
Cushman & Wakefield - Nederland	101.868	138.279
CBRE - Nederland	102.023	89.913
Jones Lang LaSalle - Nederland	42.600	0
BNP Paribas Real Estate - Frankrijk	14.000	13.300
CBRE - Duitsland	8.000	10.500
Jones Lang LaSalle - Luxemburg	5.925	8.060
CBRE - Roemenië	120.671	112.200
in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Verzekeringspremies	4.086	3.258
België	1.161	966
Nederland	1.785	1.428
Frankrijk	99	89
Duitsland	33	14
Luxemburg	88	67
Roemenië	602	474
Zonnepanelen België	117	79
Zonnepanelen Nederland	144	105
Zonnepanelen Luxemburg	9	3
Zonnepanelen Roemenië	49	32

XXVI. Klimaattransitie

Overal ter wereld zien we dat het klimaatbeleid en de klimaatregelgeving worden aangescherpt om de economie minder afhankelijk te maken van fossiele brandstoffen en om over te schakelen naar een koolstofarmere economie. Dit kan ertoe leiden dat beperkingen worden opgelegd met betrekking tot de verhuur of verkoop van gebouwen die niet aan minimumnormen voldoen. Hetzelfde geldt voor technologisch verouderde gebouwen, die mogelijk hogere onderhoudskosten of investeringsuitgaven vergen om te voldoen aan minimale efficiëntienormen en om moderne werktrends mogelijk te maken. Dit kan mogelijk een impact hebben op de manier waarop de markt dergelijke risico's bekijkt en hoe deze gereflecteerd worden in de verkoop en verhuur van vastgoed. De onafhankelijke vastgoeddeskundigen nemen duurzaamheidsfactoren en de klimaatregelgeving mee als factor bij het bepalen van de input parameters van de vastgoedwaarderingen.

Het beheer van deze klimaatgerelateerde risico's maakt integraal deel uit van het risicobeheer van de WDP Groep, zie hoofdstuk 9. *Risicofactoren* op blz. 156. Zo lanceerde de WDP in januari 2022 een ambitieus klimaatactieplan, het WDP Climate Action Plan. Het WDP Climate Action Plan is een duidelijk en transparant kader met oog voor zowel klimaatrisico's als business opportuniteiten (zie 4. *Performance en trends* op blz. 20). WDP bereidt zich verder voor op de implementatie van CSRD en zal via die weg eveneens de aanbevelingen van de TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) te implementeren tegen 2024, zie hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden* op blz. 168.

XXVII. Feiten na balansdatum

WDP en IFC, onderdeel van de World Bank Group, hebben een nieuw financieringspakket van circa 300 miljoen euro afgesloten. Deze financiering betreft een sustainability-linked en groene lening met een looptijd tot acht jaar en zal exclusief worden aangewend ter financiering van de logistieke nieuwbouwprojecten in Roemenië. Meer informatie hieromtrent zie 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*.

3. VERKORTE VERSIE VAN STATUTAIRE FINANCIËLE STATEN OVER BOEKJAAR 2023

De commissaris heeft een verslag zonder voorbehoud uitgebracht over de statutaire jaarrekening van WDP NV. Deze wordt opgesteld in overeenstemming met IFRS zoals aan-

vaard binnen de Europese Unie en volgens het KB van 7 december 2010. De statutaire jaarrekening wordt bij publicatie van dit jaarverslag nog niet neergelegd.

Resultatenrekening

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
I. Huurinkomsten	103.054	89.974
Huur	102.895	89.974
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	159	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-372	158
Te betalen huur op gehuurde activa	191	176
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-1.225	-108
Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen	662	89
Nettohuurresultaat	102.682	90.131
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	12.068	11.393
Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.783	4.169
Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	8.285	7.224
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-12.479	-11.818
Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.832	-4.240
Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-8.647	-7.579
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	14.549	20.932
Beheersvergoeding van het onroerend goed	1.163	1.043
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	2.591	6.612
Opbrengsten van zonne-energie	10.795	13.277
Vastgoedresultaat	116.820	110.638

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
IX. Technische kosten	-3.035	-2.376
Recurrente technische kosten	-3.133	-2.409
- Herstellingen	-2.869	-2.115
- Verzekeringspremies	-264	-294
Niet-recurrente technische kosten	98	32
- Schadegevallen	98	32
X. Commerciële kosten	-1.716	-1.270
Makelaarscommissies	-103	-137
Publiciteit	-1.451	-940
Erelonen van advocaten en juridische kosten	-162	-193
XII. Beheerskosten vastgoed	-3.128	-2.680
(Interne) beheerskosten van het patrimonium	-3.128	-2.680
Vastgoedkosten	-7.879	-6.326
Operationeel vastgoedresultaat	108.942	104.375
XIV. Algemene kosten van de vennootschap	11.357	15.686
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-4.718	-4.264
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	115.580	115.734
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-1.941	250
Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten)	8.000	250
Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen	-9.941	0
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-62.240	36.412
Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	77.379	83.389
Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-139.619	-46.977
Operationeel resultaat	51.399	152.396

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
XX. Financiële inkomsten	79.592	61.488
Geïnde intresten en dividenden	79.533	61.450
Andere financiële inkomsten	60	37
XXI. Netto-intrestkosten	-44.304	-45.790
Intrestlasten op leningen	-66.662	-29.632
Geactiveerde intercalaire intresten	604	681
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-30	-11.692
Opbrengsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten	30.615	1.066
Andere intrestkosten	-8.831	-6.213
XXII. Andere financiële kosten	-2.777	-1.738
Bankkosten en andere commissies	-40	-137
Andere financiële kosten	-2.737	-1.601
XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-75.966	220.091
Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-75.966	220.091
Financieel resultaat	-43.455	234.051
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	17.848	-33.267
Resultaat vóór belastingen	25.793	353.180
XXIV. Vennootschapsbelasting	-3.494	-1.469
XXV. Exit taks	0	0
Belastingen	-3.494	-1.469
Nettoresultaat	22.299	351.711

Staat van het globaal resultaat

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
I. Nettoresultaat	22.299	351.711
II. Andere elementen van het globaal resultaat (recupereerbaar via resultatenrekening)	-25.552	100.485
G. Andere elementen van het globaal resultaat, na belasting	-25.552	100.485
Herwaardering van zonnepanelen	-5.534	-5.490
Herwaardering van zonnepanelen van deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode	607	1.160
Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit	268	-17.288
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-20.893	122.103
Globaal resultaat	-3.253	452.197

Componenten van het nettoresultaat

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
EPRA-winst	149.315	132.490
Resultaat op de portefeuille	-64.180	36.662
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	17.848	-33.267
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-75.966	220.091
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-4.718	-4.264
Nettoresultaat (IFRS)	22.299	351.711

in euro (per aandeel) ¹	31.12.2023	31.12.2022
EPRA-winst	0,72	0,70
Resultaat op de portefeuille	-0,31	0,19
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	0,09	-0,18
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-0,37	1,16
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS)	0,11	1,86

in euro (per aandeel) (verwaterd) ¹	31.12.2023	31.12.2022
EPRA-winst	0,72	0,70
Resultaat op de portefeuille	-0,31	0,19
Aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van dochterondernemingen, geassocieerde vennootschappen en joint ventures die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	0,09	-0,18
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-0,37	1,16
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-0,02	-0,02
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,11	1,86

¹ Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Balans – Activa

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Vaste activa	6.814.720	6.690.976
B. Immateriële vaste activa	1.175	848
C. Vastgoedbeleggingen	2.193.864	2.112.775
Vastgoed beschikbaar voor verhuur	2.135.439	2.050.694
Projectontwikkelingen	33.761	30.332
Andere: grondreserve	24.665	31.749
D. Andere materiële vaste activa	63.607	68.295
Materiële vaste activa voor eigen gebruik	4.634	2.852
Zonnepanelen	58.973	65.443
E. Financiële vaste activa	2.188.444	2.160.555
Activa aan reële waarde via resultaat	79.731	162.196
Toegelaten afdekkingsinstrumenten	79.731	162.196
Financiële activa aan geamortiseerde kostprijs	2.108.713	1.998.359
Andere	2.108.713	1.998.359
H. Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.039	1.011
I. Uitgestelde belastingen	0	0
J. Investerings die administratief verwerkt worden via de 'equity'-methode	2.366.590	2.347.493
Vlottende activa	57.777	64.846
A. Activa bestemd voor verkoop	0	8.624
Vastgoedbeleggingen	0	8.624
D. Handelsvorderingen	33.191	22.684
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	11.315	26.850
Belastingvorderingen	138	35
Andere vlottende activa	11.177	26.815
F. Kas en kasequivalenten	5.467	3.360
G. Overlopende rekeningen	7.804	3.328
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	961	481
Voorafbetaalde vastgoedkosten	1.767	1.219
Voorafbetaalde intresten en andere financiële kosten	299	402
Andere	4.777	1.226
Totaal activa	6.872.497	6.755.822

Balans - Passiva

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Eigen vermogen	4.442.924	4.273.375
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	4.442.924	4.273.375
A. Kapitaal	226.860	215.006
B. Uitgiftepremies	2.023.908	1.660.132
C. Reserves	2.169.857	2.046.525
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.299	351.711
Verplichtingen	2.429.573	2.482.448
I. Langlopende verplichtingen	2.285.142	2.258.568
A. Voorzieningen	160	160
B. Langlopende financiële schulden	2.232.638	2.221.997
Kredietinstellingen	1.425.416	1.415.142
Andere	807.222	806.855
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	52.164	36.207
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	180	204
II. Kortlopende verplichtingen	144.431	223.880
B. Kortlopende financiële schulden	80.116	176.354
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	143	138
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	26.045	21.526
E. Andere kortlopende verplichtingen	2.296	245
F. Overlopende rekeningen	35.830	25.617
Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	8.471	12.272
Gelopen, niet vervallen intresten en andere kosten	19.834	7.792
Andere	7.525	5.552
Totaal passiva	6.872.497	6.755.822

Statutaire resultaatverwerking

in euro (x 1.000)

	31.12.2023	31.12.2022
A. Nettoresultaat	22.299	351.711
B. Toevoeging / onttrekking reserves	-256.439	128.420
1. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ¹	-197.577	-196.854
boekjaar	-197.577	-196.854
2. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
3. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
4. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	0	0
boekjaar	0	0
5. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-81.179	228.833
boekjaar	-81.179	228.833
6. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva	0	0
7. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland	0	0
8. Toevoeging aan / onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden	0	0
9. Toevoeging aan / onttrekking van andere reserves ²	22.317	96.441
boekjaar	22.317	96.441
10. Toevoeging aan / onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren	0	0
C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 13, §1, lid 1 GVV-KB	146.265	114.114
D. Vergoeding voor het kapitaal, andere dan C	99.501	89.866
E. Over te dragen resultaat	32.972	19.311

¹ Deze post bevat variatie in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de 100%-deelnemingen. Latente belastingen met betrekking tot het vastgoed worden niet in rekening genomen.

² Deze post bevat het aandeel in de winst of verlies van de deelnemingen waarbij WDP minder dan 100% aanhoudt.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden. In die context wordt het aandeel in de resultaten van deze 100%-dochterondernemingen niet in zijn geheel toegewezen aan de onbeschikbare reserverubrieken. Er wordt gekeken

naar de samenstellende elementen van dit resultaat. Het aandeel in het resultaat van deze 100%-deelnemingen wordt aan de onbeschikbare en beschikbare reserverubrieken toegewezen alsof het zou gaan om de resultaten van de moederonderneming-GVV zelf (er is als het ware een consolidatiebenadering in de enkelvoudige jaarrekening op het niveau van de resultaatverwerking). Het resultaat van de niet 100%-dochterondernemingen wordt volledig toegewezen aan niet-beschikbare reserverubrieken.

Uitkeringsplicht volgens het GVV-KB van 13 juli 2014

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
Nettoresultaat	22.299	351.711
Afschrijvingen (+)	4.725	4.810
Waardeverminderingen (+)	2.520	640
Terugnemingen van waardeverminderingen (-)	-662	-89
Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (-)	0	0
Andere niet-monetaire bestanddelen (+/-)	86.156	-181.143
Resultaat verkoop vastgoed (+/-)	1.941	-250
Variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)	62.240	-36.412
Dividenden ontvangen van de niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	3.612	3.375
Gecorrigeerd resultaat (A)	182.831	142.642
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minwaarden op vastgoed (+/-)	7.860	1.955
Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar (-)	-7.860	-1.955
Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar (+)	0	0
Netto meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet-vrijgesteld van verplichte uitkering (B)	0	0
Totaal (A+B) x 80%	146.265	114.114
Schuldvermindering (-)	0	0
Uitkeringsplicht	146.265	114.114

De verplichting tot uitkering in de GVV-wetgeving heeft enkel betrekking op het gecorrigeerde nettoresultaat zoals dit blijkt uit de enkelvoudige jaarrekening van de GVV (opgesteld in overeenstemming met IFRS). In de circulaire van de FSMA van 2 juli 2020 wordt aanbevolen om in functie van de doorkijkbenadering, wanneer gekozen werd om deze toe te passen, voor de bepaling van het verplicht uit te keren bedrag eveneens rekening te houden met de doorkijkbenadering. WDP heeft dit in bovenstaande tabel toegepast voor de 100%-dochterondernemingen, wat concreet inhoudt dat de EPRA-winst van deze dochters wordt meegenomen in de berekening van de uitkeringsplicht (evenwel rekening houdend met de vennootschapsrechtelijke regels van toepassing op de betrokken dochteronderneming, met andere woorden resultaten die door de dochteronderneming niet kunnen worden uitgekeerd, vooral gedreven door verschillen tussen IFRS en lokale boekhoudregels, zijn voor de moederonderneming GVV ook niet verplicht uitkeerbaar).

Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022
Gestort kapitaal of, als dit hoger ligt, opgevraagd kapitaal	251.408	233.702
Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies ¹	686.874	686.874
Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed ²	1.351.610	1.556.926
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	101.211	122.103
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	81.017	162.196
Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)	-17.020	-17.288
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van de niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	252.493	239.002
Andere door de Algemene Vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves ³	57.680	55.843
Niet-uitkeerbaar eigen vermogen volgens artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen	2.765.272	3.039.358
Nettoactief	4.442.924	4.273.375
Voorgestelde dividenduitkering	-245.766	-203.980
Nettoactief na uitkering	4.197.158	4.069.394
Resterende marge na uitkering	1.431.887	1.030.036

1 De uitgiftepremies uitgegeven in 2023 en 2022 werden hier niet opgenomen gezien deze op een beschikbare rekening werden geboekt.

2 Deze omvat het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed van de moederonderneming en in de reële waarde van de 100%-dochterondernemingen.

3 Voornamelijk op basis van de herwaarderingsreserves van de zonnepanelen en uitgestelde belastingen hierop (inclusief de variaties in reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot de zonnepanelen en de uitgestelde belasting hierop) en de impact van IFRS 16 op het eigen vermogen (inclusief de variatie in de reële waarde van de dochterondernemingen met betrekking tot IFRS 16), aangezien het telkens een niet-uitkeerbaar reserve is. Het betreft hier namelijk een non-cashitem.

WDP past in haar statutaire jaarrekening de doorkijkbenadering toe. Dit houdt in dat voor wat betreft de 100%-dochterondernemingen de EPRA-winsten (zijnde de onderliggende cash winsten van de kernactiviteit) als beschikbaar en uitkeerbaar worden aanschouwd op niveau van de moedermaatschappij ongeacht of deze zijn opgestroomd als dividenden.

Immers, de dochters van de WDP-moedermaatschappij stellen hun enkelvoudige rekeningen over het algemeen op volgens lokale boekhoudnormen en die wijken vaak af van de IFRS-regels die van toepassing zijn op de geconsolideerde (en enkelvoudige) rekeningen van de moedermaatschappij als GVV. Hierdoor verschilt het nettoresultaat van de dochter in haar enkelvoudige jaarrekening (en waarop haar dividenduitkering is gebaseerd) vaak van de bijdrage van die dochter tot het geconsolideerd nettoresultaat; daarnaast zijn er op basis van lokale wetgeving beperkingen waardoor niet de volledige cash winsten van de dochterondernemingen kunnen opgestroomd worden als dividenden, waarbij deze laatste tevens met een jaar vertraging effectief uitgekeerd worden. Op basis van de doorkijkbenadering worden deze winsten dus wel als uitkeerbaar aanschouwd op niveau van de moeder ondanks het feit dat deze nog niet effectief op statutair vlak in de moedermaatschappij gerealiseerd zijn.

Gelet op het internationale karakter van de WDP-groep acht de vennootschap het belangrijk om de doorkijkbenadering te kunnen toepassen in het kader van zijn dividendbeleid. In dat kader keert WDP op geconsolideerd niveau meer uit als dividend dan wat het zelf op statutair niveau als cash winsten genereert (maar weliswaar realiseert op geconsolideerd groepsniveau, waarbij het een lage uitkeringsgraad heeft op geconsolideerd niveau), door via de doorkijkbenadering de cash winsten (ook de nog niet uitgekeerde winsten) van de 100%-dochterondernemingen als uitkeerbaar te aanschouwen op niveau van de groep. WDP meent dat dit geen probleem vormt noch voor de moedermaatschappij noch voor de dochtermaatschappijen aangezien zij fundamenteel gezond zijn en deze cash effectief is gerealiseerd in de dochters en ook volledig beschikbaar is in de moedermaatschappij (onder andere door opstrooming via intresten, dividenden, terugbetaling van leningen etc).

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen FY 2023

	01.01.2023	Toewijzing resultaat boekjaar 2022						Componenten van het totaalresultaat		Overige					31.12.2023
		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Netto-resultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen²	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Impact van pre-hedging instrumenten	Overige	
in euro (x 1.000)															
A. Kapitaal	215.006	0	0	0	0	0	0	0	0	8.649	3.206	0	0	0	226.860
Geplaatst kapitaal	233.702									14.110	3.595				251.408
Kosten kapitaalverhoging	-18.697									-5.461	-389				-24.547
B. Uitgiftepremies	1.660.132	0	0	0	0	0	0	0	0	290.497	73.279	0	0	0	2.023.908
C. Reserves	2.046.525	351.711	0	0	0	0	0	0	-4.927	0	-203.980	0	-20.893	1.420	2.169.857
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.734.431		-196.854				19.348					-7.860			1.549.065
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	151.756			105.182	-3.375		-14.561								239.002
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-66.636					228.833									162.196
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	122.103												-20.893		101.211
Andere reserves	46.727						-8.171		-4.927					1.818	35.446
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	58.145	351.711	196.854	-105.182	3.375	-228.833	3.385				-203.980	7.860		-398	82.936
D. Nettoresultaat van het boekjaar	351.711	-351.711	0	0	0	0	0	22.299	0	0	0	0	0	0	22.299
Totaal eigen vermogen	4.273.375	0	0	0	0	0	0	22.299	-4.927	299.146	-127.496	0	-20.893	1.420	4.442.924

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

2 Inclusief de latente belasting op variaties in de reële waarde van de zonnepanelen.

Staat van het eigen vermogen vóór dividenduitkering maar na resultaatsverwerking

in euro (x 1.000)	31.12.2023	Toewijzing resultaat boekjaar 2023							31.12.2023
		Winst van het boekjaar	Overboeking van resultaat op porte- feuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deel- nemingen	Dividend- uitkeringen van niet 100%-deel- nemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Voorgestelde vergoeding van het resultaat	Overige	Eigen vermogen vóór dividend- uitkering maar na resultaats- verwerking
A. Kapitaal	226.860	0	0	0	0	0	0	0	226.860
Geplaatst kapitaal	251.408								251.408
Kosten kapitaalverhoging	-24.547								-24.547
B. Uitgiftepremies	2.023.908	0	0	0	0	0	0	0	2.023.908
C. Reserves	2.169.857	22.299	0	0	0	0	-245.766	1	1.946.391
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	1.549.065		-197.577					122	1.351.610
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	239.002			17.104	-3.612				252.493
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	162.196					-81.179			81.017
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	101.211								101.211
Andere reserves	35.446							5.214	40.660
Voorgestelde vergoeding van het kapitaal	0						-245.766		-245.766
Over te dragen resultaat van vorig boekjaar	82.936	22.299	197.577	-17.104	3.612	81.179		-5.335	365.165
D. Nettoresultaat van het boekjaar	22.299	-22.299	0	0	0	0	0	0	0
Totaal eigen vermogen	4.442.924	0	0	0	0	0	-245.766	1	4.197.159

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

Mutatieoverzicht van het niet-geconsolideerd eigen vermogen FY 2022

	01.01.2022	Toewijzing resultaat boekjaar 2021						Componenten van het totaalresultaat		Overige					31.12.2022
in euro (x 1.000)		Winst van vorig boekjaar	Overboeking van resultaat op portefeuille ¹	Overboeking van het resultaat van de niet 100%-deelnemingen	Dividend-uitkeringen van niet 100%-deelnemingen	Overboeking variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	Andere	Nettoresultaat van het huidige boekjaar	Variaties in de reële waarde van zonnepanelen ²	Kapitaalverhogingen	Uitgekeerde dividenden en kapitaalverhoging naar aanleiding van keuze-dividend	Herclassificatie met betrekking tot verkopen van vastgoedbeleggingen	Impact van pre-hedging instrumenten	Overige	
A. Kapitaal	196.378	0	0	0	0	0	0	0	0	18.628	0	0	0	0	215.006
Geplaatst kapitaal	211.695									22.007	0				233.702
Kosten kapitaalverhoging	-15.317									-3.379	0				-18.697
B. Uitgiftepremies	1.206.266	0	0	0	0	0	0	0	0	453.866	0	0	0	0	1.660.132
C. Reserves	1.125.420	982.266	0	0	0	0	0	0	-4.330	0	-163.620	0	122.103	-15.314	2.046.525
Reserves voor het saldo van de variaties in de reële waarde van het vastgoed (+/-)	959.891		776.679				-184					-1.955			1.734.431
Reserve voor het aandeel in de winst of het verlies en in de niet-gerealiseerde resultaten van niet 100%-deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de 'equity'-methode	66.318			85.437											151.756
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	-129.904					63.268									-66.636
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)	0												122.103		122.103
Andere reserves	77.738						-10.879		-4.330					-15.802	46.727
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	151.376	982.266	-776.679	-85.437		-63.268	11.063				-163.620	1.955		487	58.145
D. Nettoresultaat van het boekjaar	982.266	-982.266	0	0	0	0	0	351.711	0	0	0	0	0	0	351.711
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	3.510.330	0	0	0	0	0	0	351.711	-4.330	472.494	-163.620	0	122.103	-15.315	4.273.375

1 Het betreft hier de variaties in de reële waarde van het vastgoed van WDP NV en van het vastgoed van de deelnemingen die voor 100% worden aangehouden.

2 Inclusief de latente belasting op variaties in de reële waarde van de zonnepanelen.



12

BIJLAGEN

EXTERNE VERIFICATIE

Conclusies van de vastgoeddeskundige

WDP NV heeft acht verschillende onafhankelijke vastgoeddeskundigen aangesteld (zoals gedefinieerd in artikel 26 van de GVV-wet) om de reële waarde (fair value) van de verschillende eigendommen van zijn vastgoedportefeuille te bepalen. De schattingen werden gemaakt rekening houdend met zowel de assumpties, observaties en de definities vermeld in de verslagen als met de richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC.

De reële waarde of fair value wordt door de International Accounting Standards Board (IASB) in IFRS 13 gedefinieerd als de prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum. IVSC acht deze voorwaarden vervuld indien men de hierboven vermelde definitie van reële waarde (fair value) respecteert. De reële waarde (fair value) moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en van de verwachte kosten.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige bevestigt dat hij of zij voor de panden die hem of haar worden toegewezen beschikt over relevante en erkende referenties en tevens ook beschikt over actuele ervaring met panden van een type en ligging gelijkaardig aan deze van de panden uit de vastgoedportefeuille van WDP.

Bij de schatting van de eigendommen werd rekening gehouden met zowel de lopende huurovereenkomsten als met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit deze overeenkomsten. Elk eigendom werd afzonderlijk geschat, waarbij gebruik werd gemaakt van vergelijkbare recente markttransacties aan marktconforme voorwaarden. De schattingen houden geen rekening met een potentiële meer- of minwaarde die verwezenlijkt zou kunnen worden door de portefeuille in zijn geheel op de markt aan te bieden. Onze schattingen houden geen rekening met marketingkosten eigen aan een transactie, zoals makelaarslonen of publiciteitskosten. Naast een jaarlijkse inspectie van de betreffende onroerende goederen zijn onze schattingen ook gebaseerd op de inlichtingen geleverd door WDP met betrekking tot de huursituatie, de oppervlaktes, de schetsen of plannen, de huurlasten en de belastingen in verband met het betrokken eigendom, de conformiteit en de milieuvervuiling. De verstrekte gegevens werden juist en volledig geacht. Onze

schattingen gaan ervan uit dat er geen niet-meegedeelde elementen zijn die de waarde van het onroerend goed zouden kunnen beïnvloeden.

Elke onafhankelijke vastgoeddeskundige waardeert een deel van de vastgoedportefeuille van WDP en is dus enkel verantwoordelijk voor het waarden van dat onderdeel van de portefeuille dat contractueel aan hem of haar is toegewezen. De vastgoeddeskundige bevestigt dus alleen de juistheid van de cijfers van de panden die hij of zij waardeert. Er wordt geen verdere aansprakelijkheid aanvaard voor andere waarderings.

Op basis van bovenstaande verklaringen en de schattingen van elke individuele vastgoeddeskundige kunnen we bevestigen dat de reële waarde (fair value) van het vastgoedpatrimonium van WDP (exclusief zonnepanelen en inclusief *activa bestemd voor verkoop*), zoals weergegeven in onderstaande tabel, op 31 december 2023 6.596.674.500 euro (zes miljard vijfhonderd zesennegentig miljoen zeshonderdvierenzeventig duizend vijfhonderd euro) bedraagt.

Land	Vastgoeddeskundige (vertegenwoordigd door)	Reële waarde van de portefeuille per 31 December 2023 (x 1.000)	Datum van het rapport
België	Stadim (Nicolas Janssens)	1.207.086	16-1-2024
België	Jones Lang LaSalle Belgium (Greet Hex)	1.034.986	17-1-2024
Nederland	Jones Lang LaSalle Netherlands (Kjell van den Heuvel)	1.457.886	19-1-2024
Nederland	CBRE Netherlands (Walter de Geus)	1.389.779	19-1-2024
Frankrijk	BNP Paribas Real Estate (Jean-Claude Dubois)	166.436	12-1-2024
Roemenië	CBRE Romania (Ovidiu Ion)	1.169.688	19-1-2024
Duitsland	CBRE Germany (Kristine Kühn)	75.882	9-1-2024
Luxemburg	Jones Lang LaSalle Luxembourg (Greet Hex)	94.931	15-1-2024
Totaal		6.596.674	

EXTERNE VERIFICATIE

272

Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Warehouses De Pauw NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 26 april 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Warehouses De Pauw NV uitgevoerd gedurende 17 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde balans op 31 december 2023 omvat, alsook de geconsolideerde resultatenrekening, de geconsolideerde staat van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichtingen, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd balanstotaal 7 072 286 (000) EUR bedraagt en waarvan de geconsolideerde resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 25 938 (000) EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2023 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

EXTERNE VERIFICATIE

273

Kernpunten van de controle

Waardering van vastgoedbeleggingen

- ◆ Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde (6 439 464 (000) EUR) vertegenwoordigen meer dan 91 procent van het geconsolideerde balanstotaal op 31 december 2023. Wijzigingen in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen hebben een significante impact op het geconsolideerde nettoresultaat van de periode en het eigen vermogen.
- ◆ De vastgoedportefeuille omvat vastgoed beschikbaar voor verhuur en vastgoed in aanbouw. Verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen zijn afzonderlijk significante transacties.
- ◆ De Groep gebruikt professioneel gekwalificeerde onafhankelijke vastgoeddeskundigen om de vastgoedportefeuille elk kwartaal te waarderen aan reële waarde. De vastgoeddeskundigen worden door de bestuurders aangesteld en voeren hun werk uit in overeenstemming met de verslagen en richtlijnen van de International Valuation Standards, uitgegeven door IVSC. De vastgoeddeskundigen die door de Groep worden aangesteld, hebben aanzienlijke ervaring in de vastgoedmarkten waarin de Groep actief is.
- ◆ De portefeuille wordt gewaardeerd op basis van een discounted cashflow-model, inkomenskapitalisatiemethodologie en/of op basis van vergelijkbare markttransacties. Projectontwikkelingen worden gewaardeerd volgens dezelfde methode, met aftrek van alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling af te werken, samen met een voorziening voor resterende risico's. De belangrijkste inputs in de bepaling van de reële waarde zijn de vereiste rendementen en de huidige markthuur, die worden beïnvloed door de evolutie van de markt, vergelijkbare transacties en de specifieke kenmerken van elk onroerend goed in de portefeuille.
- ◆ Het auditrisico vloeit daarom voort uit de assumpties en belangrijke inschattingen gekoppeld aan deze sleutelinputs.

Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde

- ◆ We hebben de interne beheersmaatregelen van het management beoordeeld en het ontwerp en de implementatie van interne controles in het domein van vastgoedbeleggingen getest.
- ◆ We hebben de competentie, onafhankelijkheid en integriteit van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen beoordeeld.
- ◆ We analyseerden en beoordeelden het waarderingsproces, de resultaten van de vastgoedportefeuille en de belangrijke assumpties en inschattingen, waaronder de vereiste rendementen en verwachte verhuurwaardes.
- ◆ We hebben de belangrijkste aannames die bij de waardering werden gebruikt vergeleken met externe industriegegevens en vergelijkbare vastgoedtransacties, met specifieke aandacht voor het vereiste rendement.
- ◆ Wij hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd om de integriteit en volledigheid te beoordelen van de informatie die aan de onafhankelijke vastgoeddeskundigen werd verstrekt met betrekking tot huurinkomsten, voornaamste kenmerken van het huurcontract en bezettingsgraad.
- ◆ We hebben de bedragen zoals vermeld in de waarderingsverslagen afgestemd met de boekhoudkundige administratie en van daaruit hebben we de gerelateerde saldi met de jaarrekening aangesloten.
- ◆ Als onderdeel van onze controlewerkzaamheden die werden uitgevoerd op verwervingen en vervreemdingen van vastgoedbeleggingen, onderzochten we de belangrijkste contracten en documentatie met het oog op de toegepaste boekhoudkundige verwerking van deze transacties.
- ◆ Voor projectontwikkelingen controleerden we ook dat de onderliggende informatie met betrekking tot aannemingscontracten en gebudgetteerde kosten consistent was met de afwerkingskosten die afgehouden worden van de reële waarde van projectontwikkelingen. Geactiveerde kosten werden steekproefsgewijs getest en de afwerkingskosten voor projectontwikkelingen werden vergeleken met ondersteunend bewijsmateriaal (bijvoorbeeld door het inspecteren van onderliggende aannemingsovereenkomsten).
- ◆ Verder hebben we de geschiktheid van de toelichtingen met betrekking tot de waardering aan reële waarde van vastgoedbeleggingen beoordeeld.

Verwijzing naar toelichtingen

We verwijzen naar de geconsolideerde jaarrekening, inclusief de toelichtingen:
III. Waarderingsregels en XXII. Vastgoedbeleggingen.

EXTERNE VERIFICATIE

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het

bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ◆ het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ◆ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- ◆ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ◆ het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;

EXTERNE VERIFICATIE

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijnde:

- de vereiste onderdelen van het jaarverslag van Warehouses De Pauw NV overeenkomstig artikel 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zoals weergegeven in de volgende hoofdstukken van het jaarverslag: 3. *Strategie en waardecreatie*, 4. *Performance en trends*, 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag*, 8. *Corporate governance Verklaring*, 9. *Risicofactoren* en 11. *Jaarrekening*.

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

EXTERNE VERIFICATIE**Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig de ontwerpnorm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat en de markeertaal met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten in alle van materieel belang zijnde opzichten voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële taal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Warehouse De Pauw NV per 31 december 2023 in alle van materieel belang zijnde opzichten in overeenstemming zijn met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris**Deloitte Bedrijfsrevisoren BV**

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris inzake de Prognose

Aan de raad van bestuur van
Warehouses De Pauw NV
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Geachte dames en heren

Wij brengen verslag uit over de prognose van de EPRA winst (zoals gedefinieerd in augustus 2011 (en voor het laatst aangepast in november 2016) in “Best Practices Recommendations Guidelines” van de European Public Real Estate Association) van Warehouses De Pauw NV (de “Vennootschap”) en haar dochterondernemingen (samen de “Groep”), voor de periode van 12 maanden eindigend op 31 december 2024 (de “Prognose”). De Prognose en de belangrijkste hypothesen waarop deze gebaseerd is, worden vermeld in hoofdstuk 7 *Financiële resultaten en vastgoedportefeuille bij Vooruitzichten* van het 2023 jaarverslag van de Groep, (het “Jaarverslag”). Wij brengen echter geen verslag uit over de overige elementen van het nettoresultaat, noch over de dividendverwachtingen of de prognose van de geconsolideerde balans.

Dit verslag is vrijwillig opgesteld op vraag van de raad van bestuur van de Vennootschap met als doel te bevestigen dat de Prognose is opgesteld en samengesteld overeenkomstig elementen (a) en (b) zoals gedefinieerd onder item 11.2 van Annex 1 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2019/980 van de Commissie, tot aanvulling van de Verordening (EU) 2017/1129 van het Europese parlement en de Raad wat betreft de vorm, de inhoud, de controle en de goedkeuring van het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten, en tot intrekking van Verordening (EG) nr. 809/2004 van de Europese Commissie (de “Prospectus Verordening”) en kan voor geen enkel ander doel worden gebruikt.

Verantwoordelijkheden

Het is de verantwoordelijkheid van de bestuurders van de Vennootschap (samen de “Bestuurders”) om de Prognose voor te bereiden, in overeenstemming met Annex 1, sectie 11 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Het is onze verantwoordelijkheid om een oordeel te vormen, omtrent het naar behoren opstellen van de Prognose en om dit oordeel aan u te melden.

Behoudens voor enige verantwoordelijkheid die ontstaat onder artikel 26 van de Wet van 11 juli 2018 met betrekking tot enige persoon en in de mate daar opgenomen, in de mate toegestaan door de wet, nemen wij geen verantwoordelijkheid en accepteren wij geen aansprakelijkheid ten opzichte van enig persoon noch voor enig geleden verlies door enig zulk persoon als een gevolg van, of overeenkomstig dit verslag of onze verklaring, vereist door en uitsluitend gegeven met als doel het naleven van Annex 1 item 1.3 van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie, instemmend met de opname in het Universeel Registratiedocument.

Basis van de voorbereiding van de Prognose

De Prognose werd samengesteld op de basis van de grondslagen vermeld in hoofdstuk 7 *Financiële resultaten en vastgoedportefeuille bij Vooruitzichten* van het jaarverslag en is gebaseerd op een projectie voor de 12 maanden tot 31 december 2024. De basis voor de voorstelling van de Prognose dient in overeenstemming te zijn met de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep.

Basis voor onze verklaring

Onze werkzaamheden werden verricht overeenkomstig ISAE 3400 “The Examination of Prospective Financial Information” zoals uitgegeven door de IAASB (International Auditing and Assurance Standards Board). Onze werkzaamheden waren erop gericht om de basis voor de historische financiële informatie te evalueren en te oordelen of de Prognose accuraat werd samengesteld op basis van de toegelichte veronderstellingen en de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Hoewel het bepalen van de

EXTERNE VERIFICATIE

hypothese(n) waarop de Prognose is gebaseerd uitsluitend tot de verantwoordelijkheden van de Bestuurders behoort, hebben wij beschouwd of wij op de hoogte waren van enige elementen die aangaven dat enige hypothese zoals aangenomen door de Bestuurders en die, naar onze mening, noodzakelijk is voor een goed begrip van de Prognose, niet werd toegelicht of dat enige belangrijke hypothese van de Bestuurders ons onrealistisch lijkt.

De werkzaamheden werden zodanig gepland en uitgevoerd teneinde de informatie en verklaringen te verkrijgen die we noodzakelijk achtten om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de Prognose naar behoren werd samengesteld op basis van de vermelde grondslagen.

Aangezien de Prognose en de onderliggende hypothesen betrekking hebben op de toekomst en bijgevolg door onvoorziene gebeurtenissen beïnvloed kan worden, kunnen wij geen verklaring geven over het feit of de werkelijke te rapporteren resultaten zullen overeenstemmen met diegene, zoals vermeld in de Prognose. Eventuele verschillen kunnen materieel zijn.

Onze werkzaamheden werden niet verricht overeenkomstig enige audit- of andere normen en praktijken algemeen aanvaard in rechtsgebieden buiten België, waaronder de Verenigde Staten van Amerika. Derhalve mag er dus niet op vertrouwd worden alsof onze werkzaamheden wel volgens deze normen en praktijken werden uitgevoerd.

Oordeel

Naar onze mening, is de Prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen, die vergelijkbaar is met de historische financiële informatie en is de gebruikte boekhoudkundige grondslag in overeenstemming met de grondslagen voor de financiële verslaggeving van de Groep.

Verklaring

Voor de doeleinden van art. 26 van de Wet van 11 juli 2018 zijn we verantwoordelijk voor dit verslag als onderdeel van een Universeel Registratiedocument en verklaren wij dat wij alle mogelijke voorzorgsmaatregelen genomen hebben om ervoor te zorgen dat de informatie zoals opgenomen in dit verslag, voor zover wij weten, in overeenstemming is met de feiten en geen weglatingen bevat die haar opname zouden kunnen beïnvloeden. Deze verklaring werd opgenomen in het Universeel Registratiedocument in overeenstemming met Annex 1 item 1.2 van de regelgeving van de Gedelegeerde Verordening van de Commissie.

Getekend te Antwerpen.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander

EXTERNE VERIFICATIE

Verslag van de commissaris milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren

Onafhankelijk Assurance-rapport over geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren gepubliceerd in het Jaarverslag van Warehouses De Pauw NV voor het jaar afgesloten op 31 december 2023.

Aan de raad van bestuur

We hebben de opdracht gekregen om een beperkte assurance-opdracht uit te voeren op geselecteerde milieu-, sociale en bestuurlijke prestatie-indicatoren ("Geselecteerde Informatie") gepubliceerd in het Jaarverslag van Warehouses De Pauw NV (de "Vennootschap") voor het jaar eindigend op 31 december 2023. Bij het opstellen van de Geselecteerde Informatie, heeft Warehouses De Pauw NV gebruik gemaakt van de richtlijnen van de European Public Real Estate Association met betrekking tot duurzaamheidsrapportering (*EPRA sBPR*), de Green Bond Principles 2021 van de International Capital Market Association (ICMA) en de Green Loan Principles 2021 door de Loan Market Association (LMA) zoals vastgelegd in het Green Financing Framework van WDP van april 2022 en van eigen indicatoren ("Toepasselijke Criteria") zoals opgenomen in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden van het jaarverslag*. De Geselecteerde Informatie dient gelezen en begrepen te worden samen met de Toepasselijke Criteria. De Geselecteerde Informatie in het kader van onze opdracht wordt geïdentificeerd met het symbool ✓ in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden van het jaarverslag*.

Op basis van ons werk zoals beschreven in dit verslag, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons doet geloven dat de Geselecteerde Informatie, geïdentificeerd met het symbool ✓ in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden van het jaarverslag* van Warehouses De Pauw NV per 31 december 2023, niet is opgesteld, in alle materiële opzichten, in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur

De raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV is verantwoordelijk voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en de verwijzingen ernaar in het jaarverslag per 31 december 2023, even als voor de verklaring dat de rapportering voldoet aan de vereisten van de Toepasselijke Criteria.

De raad van bestuur is ook verantwoordelijk voor:

- ◆ Het selecteren en opzetten van de Toepasselijke Criteria.
- ◆ Het opstellen, berekenen, presenteren en rapporteren van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.
- ◆ Het ontwerpen, implementeren en onderhouden van de interne processen en controles over informatie die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie en die vrij is van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.
- ◆ Het verstrekken van voldoende toegang en het beschikbaar stellen van alle benodigde verslagen, correspondentie, informatie en uitleg om de succesvolle voltooiing van de diensten mogelijk te maken.
- ◆ Door middel van schriftelijke verklaringen aan ons te bevestigen dat alle verstrekte informatie, die relevant is voor onze diensten waarvan u op de hoogte bent, en dat de beoordeling of evaluatie van de onderliggende informatie aan de hand van de Toepasselijke Criteria, inclusief dat alle relevante zaken, worden weerspiegeld in de Geselecteerde Informatie.

Onze verantwoordelijkheid

Het is onze verantwoordelijkheid om op basis van onze procedures een conclusie te formuleren over de Geselecteerde Informatie. Wij hebben onze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met ISAE 3000 (herzien) met betrekking tot assurance-opdrachten anders dan opdrachten tot controle of beoordeling van historische financiële informatie, uitgegeven door de *International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB)*, om aan te geven of iets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet vermoeden dat de Geselecteerde Informatie, in alle materiële opzichten, niet opgesteld zou zijn in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria.

EXTERNE VERIFICATIE

Door deze standaarden toe te passen, zijn onze werkzaamheden gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid dat de Geselecteerde Informatie in het jaarverslag geen afwijkingen van materieel belang bevat. De werkzaamheden die worden uitgevoerd bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid variëren qua aard en timing van, en zijn minder omvangrijk dan bij een opdracht met een redelijke mate van zekerheid, en als gevolg daarvan is het niveau van zekerheid dat wordt verkregen bij een opdracht met een beperkte mate van zekerheid substantieel lager dan de zekerheid die zou zijn verkregen als een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons werk werd uitgevoerd op basis van de gegevens die door Warehouses De Pauw NV werden verzameld en behouden in de rapporteringsscope zoals hierboven vermeld. Onze conclusie heeft daarom alleen betrekking op de Geselecteerde Informatie, geïdentificeerd met het symbool ✓ in hoofdstuk 10. *Rapportage volgens erkende standaarden van het jaarverslag* en niet op alle informatie die in het jaarverslag is opgenomen. De beperkte assurance op de Geselecteerde Informatie is enkel uitgevoerd op de Geselecteerde Informatie gerelateerd aan het boekjaar eindigend per 31 december 2023.

We zijn verplicht om ons werk te plannen en uit te voeren om de gebieden aan te pakken waar we hebben vastgesteld dat er waarschijnlijk een materiële afwijking van de beschrijving van activiteiten met betrekking tot de Geselecteerde informatie zal ontstaan. De procedures die we uitvoerden waren gebaseerd op ons professioneel oordeel. Bij het uitvoeren van onze beperkte assurance-opdracht over de beschrijving van activiteiten die zijn ondernomen met betrekking tot de Geselecteerde Informatie, bestonden onze werkzaamheden voornamelijk uit volgende elementen:

- Het uitvoeren van analytische procedures en in overweging nemen van het risico van materiële afwijkingen van de Geselecteerde Informatie.
- Door middel van besprekingen met leidinggevendenden, een goed begrip verkrijgen van de Vennootschap, haar omgeving, processen en informatiesystemen die relevant zijn voor het opstellen van de Geselecteerde Informatie, voldoende om de risico's van een afwijking van materieel belang in de Geselecteerde Informatie te identificeren en te beoordelen, en een basis te bieden voor het ontwerpen en uitvoeren van procedures om beperkte mate van zekerheid te verkrijgen om een conclusie te ondersteunen.
- Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie, die betrekking hebben op de herberekening van relevante formules gebruikt in manuele berekeningen en beoordeling of de gegevens op de juiste manier zijn geconsolideerd.

- Procedures uitvoeren op onderliggende gegevens op basis van een statistische steekproef om te beoordelen of de gegevens zijn verzameld en gerapporteerd in overeenstemming met de toepasselijke criteria, inclusief het verifiëren aan de hand van brondocumentatie.
- Procedures uitvoeren over de Geselecteerde Informatie inclusief het beoordelen van de assumpties en schattingen van het management.
- Onjuistheden en tekortkomingen in de controle verzamelen en beoordelen of ze van materieel belang zijn.
- Lezen van de bijhorende toelichting gerelateerd aan de Geselecteerde Informatie en de Toepasselijke Criteria voor consistentie met onze bevindingen.

We passen de International Standard on Quality Management 1 toe en onderhouden dienovereenkomstig een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole inclusief gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot naleving van ethische vereisten, professionele standaarden en toepasselijke wettelijke en regelgevende vereisten.

Bij het uitvoeren van onze opdracht hebben wij de onafhankelijkheid en andere ethische vereisten nageleefd van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgegeven door de International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA), die gebaseerd is op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en zorgvuldigheid, vertrouwelijkheid en professioneel gedrag, en met het Belgische wettelijke en reglementaire kader. Dit omvat de verificatie dat er geen belangenverstrengeling is met deze assurance-opdracht.

Inherente beperkingen van de Geselecteerde Informatie

We hebben een beperkte mate van zekerheid verkregen over het opstellen van de Geselecteerde Informatie in overeenstemming met de Toepasselijke Criteria. Inherente beperkingen bestaan in alle assurance opdrachten.

Elke interne controlestructuur, hoe effectief ook, kan de mogelijkheid niet uitsluiten dat fraude, fouten of onregelmatigheden kunnen optreden en onopgemerkt blijven en omdat we selectieve testen gebruiken bij onze opdracht, kunnen we niet garanderen dat fouten of onregelmatigheden, indien aanwezig, zullen worden gedetecteerd.

EXTERNE VERIFICATIE

De zelf gedefinieerde Toepasselijke Criteria, de aard van de geselecteerde informatie en het ontbreken van consistente externe normen maken het mogelijk om verschillende, maar aanvaardbare meetmethoden te hanteren die kunnen leiden tot verschillen tussen vennootschappen. De aangenomen meetmethoden kunnen ook van invloed zijn op de vergelijkbaarheid van de Geselecteerde Informatie die door verschillende organisaties en van jaar tot jaar binnen een organisatie wordt gerapporteerd naarmate de methodologieën zich ontwikkelen.

Gebruik van ons rapport

Dit verslag is uitsluitend gericht aan de raad van bestuur van Warehouses De Pauw NV in overeenstemming met ISAE 3000 (Revised) en met onze opdrachtbrief. Ons werk is ondernomen zodat we aan de raad van bestuur de zaken kunnen melden die we in dit rapport aan hen moeten melden en voor geen ander doel.

Zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid met betrekking tot dit rapport op zich te nemen of te aanvaarden aan een andere partij dan de Vennootschap en haar raad van bestuur, erkennen wij dat de raad van bestuur ervoor kan kiezen om dit rapport openbaar beschikbaar te maken voor anderen die er toegang toe willen hebben, wat geen invloed heeft en zal hebben op of zal uitbreiden voor welk doel of op welke basis dan ook onze verantwoordelijkheden. Voor zover toegestaan door de wet, accepteren of aanvaarden wij geen verantwoordelijkheid jegens iemand anders dan het bedrijf en de bestuurders van het bedrijf als orgaan voor ons werk, dit rapport of voor de conclusies die we hebben getrokken.

Getekend te Zaventem.

Deloitte Bedrijfsrevisoren BV

Vertegenwoordigd door Sofian Milad

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)	FY 2023	FY 2022
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-222.537	-157.754
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	1.253	519
Latente belasting op portefeuilleresultaat	59.152	34.389
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-16.400	25.469
Resultaat op de portefeuille	-178.532	-97.376
Minderheidsbelangen	3.051	-4.569
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-175.480	-101.945

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)	FY 2023	FY 2022	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	288.675	272.213	6,0%
Projecten	39.883	17.023	n.r.
Aankopen	13.547	6.370	n.r.
Verkopen	742	1.500	n.r.
Totaal	342.847	297.106	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-5.765	-3.857	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	337.082	293.250	n.r.

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

283

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)	FY 2023	FY 2022
Vastgoedresultaat (IFRS)	357.402	319.624
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	323.034	291.841
Operationele marge	90,4%	91,3%

Gemiddelde kost van de schulden

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)	FY 2023	FY 2022
Financieel resultaat (IFRS)	-117.364	176.642
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	75.966	-220.091
Geactiveerde intercalaire intresten	-6.616	-5.754
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	3.135	2.780
Overige financiële kosten en opbrengsten	-1.064	-1.437
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-1.716	-339
Effectieve financiële lasten A	-47.659	-48.200
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.501.551	2.475.410
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	54.388	40.979
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel) B	2.555.939	2.516.390
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld A/B	1,9%	1,9%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

284

Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de 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)	FY 2023	FY 2022
Financieel resultaat	-117.364	176.642
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	75.966	-220.091
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-41.398	-43.449

Hedge ratio

De hedge ratio wijst op het percentage van schulden aan vaste rente en aan vlottende rente en vervolgens ingedeekt 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)	31.12.2023	31.12.2022
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps	1.732.425	1.317.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet	1.105.571	1.071.328
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten A	2.837.996	2.388.753
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.316.676	2.401.901
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures	63.940	49.959
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente B	2.380.617	2.451.859
Hedge ratio A/B	119,2%	97,4%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

Schuldgraad

in euro (x 1.000)	31.12.2023 IFRS	31.12.2023 Proportioneel	31.12.2022 IFRS	31.12.2022 Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.551.715	2.653.711	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	5.533	5.533	0	0
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	45.948	60.493	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	49.077	49.864	40.877	41.493
Totale schuldenlast A	2.450.997	2.537.661	2.557.315	2.624.785
Totale activa van de balans	7.072.286	7.174.283	7.053.848	7.135.786
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	81.017	81.017	162.196	162.196
Totaal activa B	6.991.269	7.093.266	6.891.651	6.973.590
Schuldratio A/B	35,1%	35,8%	37,1%	37,6%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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)	31.12.2023 IFRS	31.12.2022 IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden	2.316.676	2.401.901
Kas en kasequivalenten	-13.029	-8.040
Netto financiële schulden A	2.303.647	2.393.860
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)	6.373.665	6.299.386
Reële waarde van de zonnepanelen	159.177	160.636
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	310.494	304.085
Totale portefeuille B	6.843.337	6.764.107
Loan-to-value A/B	33,7%	35,4%

ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES

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)	31.12.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)	2.316.676	2.401.901
- Kas en kasequivalenten (IFRS)	-13.029	-8.040
Net debt (IFRS) A	2.303.647	2.393.860
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ B	308.567	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	14.467	7.255
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures	4.240	1.918
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen	3.767	3.375
EBITDA (IFRS) C	331.041	297.134
Net debt / EBITDA A/C	7,0x	8,1x

in euro (x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)	2.380.617	2.451.859
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)	-13.063	-8.424
Net debt (proportioneel) A	2.367.553	2.443.435
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value	-53.140	-106.501
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value	-1.215	-1.503
Net debt (proportioneel) (adjusted) B	2.313.198	2.335.431
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹ C	308.567	284.586
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	14.467	7.255
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹	6.707	3.259
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹	3.767	3.375
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹ D	333.508	298.474
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²	26.994	29.235
EBITDA (proportioneel) (adjusted) E	360.502	327.709
Net debt / EBITDA (adjusted) B/E	6,4x	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).

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE VIA VERWIJZING

Informatie opgenomen door verwijzing	Document ¹	
Bedrijfsactiviteiten	Jaarverslag 2022	2. Dit is WDP (blz. 4-10)
		3. Strategie en waardecreatie (blz. 11-19)
		4. Performance (blz. 20-56)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 89-96)
	Jaarverslag 2021	2. Dit is WDP (blz. 4-11)
		3. Strategie en waardecreatie (blz. 12-28)
		4. Performance (blz. 29-60)
		6. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 84-94)
Belangrijkste markten	Jaarverslag 2022	2. Dit is WDP – Onze positie in Europa (blz. 68)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 89-96)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 97-98)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 219-220)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – VI. Gesegmenteerde informatie – Activa (blz. 222)
		11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XII. Vastgoedbeleggingen (blz. 227-232)
	Jaarverslag 2021	2. Dit is WDP – Ons profiel (blz. 8)
		6. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de geconsolideerde vastgoedportefeuille (blz. 84-94)
		6. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vastgoedverslag – Bespreking van de logistieke vastgoedmarkt (blz. 95-96)
		10. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – V. Gesegmenteerde informatie – Operationeel resultaat (blz. 215-217)
Investerings	Jaarverslag 2022	4. Performance – Sustainable growth (blz. 21-30)
	Jaarverslag 2021	4. Performance – Sustainable growth (blz. 40-45)
Financiële toestand	Jaarverslag 2022	4. Performance – Sustainable growth (blz. 21-30)
		7. Financiële resultaten en vastgoedverslag (blz. 70-104)
		12. Bijlagen – Externe verificatie – Conclusies van de vastgoeddeskundige (blz. 263)
		9. Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA kernprestatie-indicatoren (blz. 160-169)
		11. Jaarrekening (blz. 201-261)
		12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 264-268)
		12. Bijlagen – Alternative Performance Measures (blz. 274-279)

¹ Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via www.wdp.eu/nl/publicaties.

HISTORISCHE FINANCIËLE INFORMATIE VIA VERWIJZING

Informatie opgenomen door verwijzing	Document ¹	
	Jaarverslag 2021	4. Performance – Sustainable growth (blz. 40-45) 6. Financiële resultaten en vastgoedverslag (blz. 66-101) 12. Bijlagen – Externe verificatie – Conclusies van de vastgoeddeskundigen (blz. 269) 9. Rapportage volgens erkende standaarden – EPRA kernprestatie-indicatoren (blz. 160-168) 10. Jaarrekening (blz. 195-254) 12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 270-274) 12. Bijlagen – Alternative Performance Measures (blz. 279-284)
Historische financiële informatie	Jaarverslag 2022	11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021 – Resultatenrekening (blz. 203-204) 11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021 – Balans (blz. 206) 11. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021 – Kasstroomoverzicht (blz. 207) 11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen (blz. 210-251)
	Jaarverslag 2021	10. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021 – Resultatenrekening (blz. 198-199) 10. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021 – Balans (blz. 201) 10. Jaarrekening – 1. Geconsolideerde jaarrekening over het boekjaar 2021 – Kasstroomoverzicht (blz. 202) 10. Jaarrekening – 2. Toelichtingen (blz. 205-244)
Verklaring van de commissaris	Jaarverslag 2022	12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 264-268)
	Jaarverslag 2021	12. Bijlagen – Externe verificatie – Verslag van de commissaris inzake de jaarrekening (blz. 270-274)
Dividend	Jaarverslag 2022	7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vooruitzichten – Prognose van de geconsolideerde resultaten (blz. 100-101) 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vooruitzichten – Groeiplan 2022-25 (blz. 102-103)
	Jaarverslag 2021	6. Aandelen en obligaties – Het aandeel (blz. 66-67) 6. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vooruitzichten – Prognose van de geconsolideerde resultaten (blz. 98-99) 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag – Vooruitzichten – Groeiplan 2022-25 (blz. 100-101) 5. Aandelen en obligaties – Het aandeel (blz. 62-63)
Transacties met verbonden partijen	Jaarverslag 2022	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXIII. Transacties tussen verbonden partijen (blz. 248)
	Jaarverslag 2021	10. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXIV. Transacties tussen verbonden partijen (blz. 242)
Informatie over het personeelsbestand	Jaarverslag 2022	11. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 248)
	Jaarverslag 2021	10. Jaarrekening – 2. Toelichtingen – XXIII. Gemiddeld personeelsbestand en uitsplitsing van de personeelskosten (blz. 242)

¹ Er wordt steeds verwezen naar de online versies van de documenten, zoals beschikbaar via www.wdp.eu/nl/publicaties.

VERKLARINGEN

Het jaarverslag is verkrijgbaar op de zetel van de Vennootschap en kan worden geraadpleegd op de website www.wdp.eu in drie taalversies (Nederlands, Frans en Engels). De Nederlandse taalversie van het jaarverslag werd opgesteld in overeenstemming met de ESEF-rapporteringsvereisten (European Single Electronic Format) en is dan ook de officiële versie van het jaarverslag. Deze versie in ESEF kan tevens geraadpleegd worden op de website www.wdp.eu. De elektronische versie van de jaarverslagen mag niet worden gekopieerd of waar dan ook ter beschikking worden gesteld. Evenmin mag de tekst worden afgedrukt voor verdere verspreiding.

Contactpersonen en bijkomende inlichtingen:

Joost Uwents, CEO

joost.uwents@wdp.eu

Mickaël Van den Hauwe, CFO

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

Joke Cordeels, Investor relations

investorrelations@wdp.eu

Universeel Registratiedocument

WDP verklaart dat:

- ♦ het jaarverslag 2023 als Universeel Registratiedocument is gedeponeerd bij de FSMA op datum van 25 maart 2024, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 zonder voorafgaande goedkeuring overeenkomstig artikel 9 van Verordening (EU) 2017/1129;
- ♦ het Universeel Registratiedocument mag worden gebruikt met het oog op een aanbieding van effecten aan het publiek of de toelating van effecten tot de handel op een gereguleerde markt, mits het, in voorkomend geval, samen met eventuele wijzigingen en een overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129 goedgekeurde verrichtingsnota en samenvatting door de FSMA is goedgekeurd.

De informatie die beschikbaar wordt gesteld via de website, maakt geen deel uit van dit Universeel Registratiedocument tenzij die informatie per verwijzing werd opgenomen.

Verantwoordelijken voor de inhoud van het jaarverslag

De leden van de Raad van Bestuur van WDP NV, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring*, zijn verantwoordelijk voor de informatie die in dit jaarverslag verstrekt wordt.

Verklaringen

Tony De Pauw en Joost Uwents, beiden gedelegeerd bestuurder en co-CEO, verklaren in naam van de Raad van Bestuur, waarvan de samenstelling beschreven is onder hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring*, na het treffen van alle maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hen bekend, dat de gegevens in dit jaarverslag in overeenstemming zijn met de werkelijkheid, en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit jaarverslag zou wijzigen en dat, voor zover hen bekend:

- ♦ de jaarrekeningen, die zijn opgesteld overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen;
- ♦ het jaarverslag een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de emittent en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden;
- ♦ er zich geen wijziging van betekenis heeft voorgedaan in de financiële positie en financiële prestaties van de Groep na 31 december 2023; en
- ♦ behoudens hetgeen werd bekendgemaakt met betrekking tot het Nederlandse REIT-statuuut, er geen overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages bestaan die een invloed van betekenis kunnen hebben – of in een recent verleden hebben plaats gehad – op de financiële positie of de rentabiliteit van WDP. Zij verklaren ook dat er, voor zover zij weten, geen omstandigheden of feiten zijn die aanleiding kunnen geven tot dergelijke overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages.

VERKLARINGEN

Beschikbare documenten

WDP verklaart dat, minstens tijdens de geldigheidsduur van het Universeel Registratie-document, inzage mogelijk is van de volgende documenten op haar website www.wdp.eu:

- de geactualiseerde akte van oprichting en statuten van WDP;
- de jaarverslagen;
- de verslagen respectievelijk de conclusies van de commissaris en de vastgoeddeskundigen;
- de persberichten en de verplichte financiële informatie. De financiële berichtgeving wordt gepubliceerd in de financiële pers voor zover wettelijk verplicht;
- het Corporate Governance Charter;
- de verplichtingen van de Vennootschap en de rechten van de aandeelhouders voor wat betreft de Algemene Vergadering, staan vanaf de oproeping tot en met de deelname en de stemming in extenso vermeld op het investor relationsgedeelte van de website van WDP. Deze informatie blijft toegankelijk op de website van de Vennootschap gedurende een periode van minstens vijf jaar te rekenen vanaf de datum van de Algemene Vergadering waarop zij betrekking heeft.

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake worden de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van de Vennootschap neergelegd bij de Nationale Bank van België.

De besluiten met betrekking tot de benoeming en het ontslag van de leden van de Raad van Bestuur worden bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

Informatie afkomstig van derden

WDP verklaart dat de inlichtingen, verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris, getrouw werden overgenomen. Voor zover WDP weet en heeft kunnen opmaken uit de door de vastgoeddeskundigen en de commissaris gepubliceerde informatie, werd geen feit weggelaten waardoor de weergegeven informatie verstrekt door de vastgoeddeskundigen en de commissaris onjuist of misleidend zou worden. WDP vermeldt tevens dat de commissaris en de vastgoeddeskundigen hun goedkeuring hebben gegeven dat de inhoud van respectievelijk hun verslag en van hun conclusies worden opgenomen in het jaarverslag.

Om confidentialiteitsredenen is niet het volledige verslag van de vastgoeddeskundigen opgenomen en kan dit verslag niet worden geconsulteerd.

Vereiste onderdelen van het jaarverslag

Overeenkomstig de artikels 3:6 en 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, worden de vereiste onderdelen van het jaarverslag van WDP weergegeven in de volgende hoofdstukken:

- 7. Financiële resultaten en vastgoedverslag;
- 8. Corporate Governance Verklaring;
- 9. Risicofactoren; en
- 11. Jaarrekening.

Dit jaarverslag geeft een overzicht van de activiteiten en financiële staten voor het boekjaar eindigend op 31 december 2023.

PERMANENT DOCUMENT

Basisinlichtingen

Maatschappelijke naam (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Warehouses De Pauw, in het kort WDP.

Plaats van registratie, ondernemingsnummer, identificatiecode voor juridische entiteiten

De Vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, rechtsgebied Brussel, Nederlandstalige afdeling, onder het rechtspersonenregisternummer 0417.199.869. Haar identificatiecode voor juridische entiteiten (LEI – legal entity identifier) is 549300HWDYC5JXC85138.

Rechtsvorm, oprichting¹

De Vennootschap werd opgericht als naamloze vennootschap onder de naam Rederij De Pauw bij akte verleden voor notaris Paul De Ruyver te Liedekerke op 27 mei 1977, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1977 onder nummer 2249-1. Deze NV werd de dragende vennootschap waarbinnen, door middel van een globale fusie- en splitsingsverrichting, het vastgoedpatrimonium van negen vennootschappen werd verzameld. Tegelijkertijd werd de naam van de Vennootschap gewijzigd in Warehousing & Distribution De Pauw en werd zij omgezet in een commanditaire vennootschap op aandelen (Comm. VA). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden voorwaardelijk doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Siegfried Defrancq te Asse-Zellik, vervangende notaris Jean-Jacques Boel te Asse, wettelijk belet, op 20 mei 1999, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 juni daarna onder nummer 990616-21, en bekrachtigd bij twee akten met datum van 28 juni 1999 voor diezelfde notaris, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 20 juli daarna onder nummers 990720-757 en 758.

De maatschappelijke naam werd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 25 april 2001 gewijzigd in Warehouses De Pauw, zoals vastgelegd bij akte verleden

voor voornoemde notaris Siegfried Defrancq, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 18 mei 2001 daarna onder nummer 20010518-652.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd de rechtsvorm van WDP gewijzigd in een naamloze vennootschap met inwerkingtreding per 1 oktober 2019, zoals vastgelegd bij akte verleden voor notaris Tim Carnewal, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 september 2019 daarna, onder nummer 19127672.

Op de Buitengewone Algemene Vergadering van 11 september 2019 werd besloten tot splitsing van het aandeel met een factor 7. Deze vaststellingsakte werd verleden voor notaris Eric Spruyt te Brussel en werd bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 5 februari 2020 onder nummer 20020249.

De statuten van WDP werden een laatste maal gewijzigd op 4 december 2023 via een akte voor notaris Tim Carnewal te Brussel, ingevolge de beslissing tot statutenwijziging. Deze akte is bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 14 december 2023 onder nummer 23458223.

REIT-statuut

BELGIË: GVV-Statuut (artikel 1 van de gecoördineerde statuten)

Sinds 28 juni 1999 was WDP ingeschreven bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten of Financial Services and Markets Authority, afgekort FSMA, als vastgoed-beleggingsvennootschap met vast kapitaal naar Belgisch recht, afgekort vastgoed-bevak. Om beter afgestemd te zijn op de economische realiteit en omwille van het aangepaste juridische kader dat aansluit bij de hoedanigheid van WDP als operationeel en commercieel vastgoedbedrijf, veranderde WDP op 16 oktober 2014 van statuut en verwierf de Vennootschap dat van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (openbare GVV). De daarmee gepaard gaande statutenwijzigingen werden doorgevoerd bij akte verleden voor notaris Yves De Ruyver, vervangende voornoemde notaris Jean-Jacques Boel, wettelijk belet, zoals bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2014 onder nummer 14199666. WDP is bijgevolg onderworpen aan het wettelijk stelsel zoals bepaald in de GVV-wetgeving.

¹ Zie in dit verband ook hoofdstuk 2. *Dit is WDP* op blz. 4.

PERMANENT DOCUMENT

Algemeen beschouwd, dient een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, en dus ook WDP sedert 16 oktober 2014, te voldoen aan enkele cruciale voorwaarden teneinde gebruik te kunnen maken van het gunstregime en tegelijkertijd meer transparantie en een beperking van het risico te garanderen voor de belegger.

Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap:

- is een vastgoedvennootschap die (i) in hoofdzaak onroerende goederen ter beschikking stelt van gebruikers, (ii) binnen de wettelijke grenzen andere types van vastgoed mag bezitten (rechten van deelneming in openbare en institutionele vastgoedbevals, rechten van deelneming in bepaalde buitenlandse ICB's, aandelen uitgegeven door andere REIT's, vastgoedcertificaten en rechten van deelneming in een GVBV), (iii) in het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen alle activiteiten kan uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling (voor eigen portefeuille), de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen, (iv) binnen de wettelijke grenzen tevens mag investeren in de infrastructuursector (o.a. via PPS) en de energiesector (o.a. hernieuwbare energie);
- heeft een wettelijke vastgelegde maximale schuldgraad van 65% van haar activa;
- dient ten minste 80% van haar resultaat uit te keren aan haar aandeelhouders;
- heeft de verplichting tot periodieke en occasionele waardering van de reële waarde van het vastgoed door een onafhankelijk vastgoeddeskundige;
- diversifieert haar vastgoed op een zodanige manier dat de risico's op een passende wijze zijn gespreid, per type vastgoed, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder en één verrichting mag niet tot gevolg hebben dat meer dan 20% van haar geconsolideerde activa één enkel vastgoed geheel vormt;
- is onderworpen aan de vennootschapsbelasting tegen het normale tarief, zij het slechts op een beperkte belastbare grondslag (m.n. op de niet-afrekbare beroepskosten, abnormale of goedgunstige voordelen en de bijzondere aanslag op geheime commissielonen). Wanneer een GVV deelneemt aan een fusie, een splitsing of een gelijkgestelde verrichting, zal deze verrichting niet van het regime van fiscale neutraliteit kunnen genieten maar zal deze aanleiding geven tot de toepassing van de exit taks aan het tarief van 15% sedert 1 januari 2020. De door een GVV aan een aandeelhouder uitgekeerde dividenden, geven in de regel aanleiding tot de inning van de roerende voorheffing aan het tarief van 30%;

- volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden;
- stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen;
- beschikt tot uitoefening van voormelde activiteiten over een eigen beheerstructuur, een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie alsook over een passende interne controle;
- is onderworpen aan de bepalingen van de GVV-Wet en het GVV-KB;
- moet worden opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap;
- is beursgenoteerd, waarbij minstens 30% van de aandelen in de markt dient verspreid te zijn;
- kan niet (direct of indirect) optreden als bouwpromotor (anders dan occasioneel);
- kan vennootschappen aanhouden waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van de aandelen aanhoudt (zogenaamde perimervennootschappen) die al dan niet het statuut van een institutionele GVV aannemen;
- dient strikte regels inzake belangenconflicten en interne controlestructuren na te leven.

Openbare en institutionele GVV's staan onder toezicht van de FSMA. Voor meer informatie omtrent het GVV-statuuut, verwijzen wij naar onze [website](#).

Naast artikel 7:96 (belangenconflicten bestuurders) en artikel 7:97 (belangenconflicten verbonden vennootschappen) van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen die voor alle genoteerde vennootschappen gelden, bestaan voor GVV's bijzondere regels inzake functionele belangenconflicten (op grond van artikel 37 van de GVV-Wet).

Voor meer informatie met betrekking tot elk van deze procedures, wordt verwezen naar hoofdstuk 8. *Corporate Governance Verklaring* op blz. 144.

PERMANENT DOCUMENT

NEDERLAND: Fiscale beleggingsinstelling (FBI)

Vanaf 1 november 2010 is voor WDP Nederland N.V. het FBI-regime (Fiscale Beleggingsinstelling) van toepassing, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- WDP Nederland dient een B.V., N.V. of een fonds voor gemene rekening te zijn.
- De statutaire doelstelling en de feitelijke werkzaamheden van WDP Nederland N.V. mogen enkel het beleggen van vermogen zijn.
- De financiering van de te beleggen middelen mag voor slechts 60% (van de fiscale boekwaarden) bestaan uit vreemd vermogen indien het onroerende zaken betreft. Overige beleggingen (niet betreffende onroerende zaken) mogen slechts voor 20% van hun fiscale boekwaarde gefinancierd zijn met vreemd vermogen.
- De operationele winsten van WDP Nederland N.V. dienen vanaf de toepassing van het FBI-regime binnen acht maanden na afloop van het boekjaar ter beschikking te worden gesteld van de aandeelhouder van WDP Nederland N.V.
- De uitgekeerde winsten dienen gelijkmatig over alle aandelen te worden verdeeld.
- De aandelen in WDP Nederland N.V. dienen voor 75% of meer te worden gehouden door een lichaam dat niet is onderworpen aan een belasting naar de winst.
- De aandelen mogen niet voor 5% of meer (in)direct gehouden worden door natuurlijke personen.
- De aandelen mogen niet voor 25% of meer via in het buitenland gevestigde fondsen voor in Nederland wonende personen of gevestigde rechtspersonen worden gehouden.

Voor meer toelichting omtrent de evolutie van het FBI-statuuut, verwijzen we naar hoofdstuk 7. *Financiële resultaten en vastgoedverslag* op blz. 75.

FRANKRIJK: Société d'investissement immobilier cotée (SIIC)

Sinds 2005 is voor WDP via zijn vaste inrichting in Frankrijk en haar dochteronderneming WDP France SARL het SIIC-regime (Société d'Investissement Immobilier Cotée) van toepassing, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. De vennootschap dient hiervoor aan de volgende voorwaarden te voldoen om van dit regime te kunnen genieten:

- De moedermaatschappij moet de structuur hebben van een NV of elke andere vorm van vennootschap op aandelen die kan toegelaten worden om genoteerd te worden op de beurs. Deze moedermaatschappij dient genoteerd te zijn op een beurs naar EU-recht.

- De hoofdzakelijke activiteit van de SIIC dient beperkt te worden tot de verhuring van onroerend goed. Het is vastgoedontwikkelingen niet toegelaten de 20%-grens van de brutoboekwaarde van de portefeuille te overschrijden.
- De aandelen in WDP mogen voor niet meer dan 60% aangehouden worden door een enkele investeerder of een groep van investeerders die in onderling overleg handelen.
- De winst afkomstig uit de verhuur van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van gebouwen, de gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van effecten in de personenvennootschappen of dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuuut hebben geopteerd, opbrengsten die uitgekeerd worden door hun dochterondernemingen die geopteerd hebben voor het SIIC-statuuut en de aandelen in de winst in personenvennootschappen, zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting.
- Als uitkeringsplicht van het resultaat geldt 95% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de huurinkomsten, 60% van de vrijgestelde winst afkomstig uit de verkoop van gebouwen en van effecten van personenvennootschappen en dochterondernemingen die onderworpen zijn aan het SIIC-statuuut, en 100% van de dividenden die aan hen worden uitgekeerd door hun dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die voor het SIIC-statuuut gekozen hebben.
- Betaling van een exit taks tegen een aanslagvoet van 19% op de latente meerwaarden op gebouwen die eigendom zijn van de SIIC of van haar dochterondernemingen die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting en die gekozen hebben voor het SIIC-statuuut, en op de effecten van personenvennootschappen die niet onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting.

Website en e-mailadres van de Vennootschap (artikel 4 van de gecoördineerde statuten)

De website van de Vennootschap is: www.wdp.eu.

De vennootschap kan op het volgende e-mailadres worden gecontacteerd: shareholdersmeetings@wdp.eu.

Zetel van de Vennootschap (artikel 3 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap is gevestigd in het Vlaamse Gewest. De zetel kan verplaatst worden in België bij besluit van de Raad van Bestuur, voor zover die verplaatsing overeenkomstig de toepasselijke taalwetgeving niet verplicht tot een wijziging van de taal van de statuten.

Duur (artikel 2 van de gecoördineerde statuten)

De duur van de Vennootschap is onbeperkt.

Voorwerp van de Vennootschap (artikel 5 van de gecoördineerde statuten)

Artikel 5 van de statuten bepaalt dat de Vennootschap tot uitsluitend voorwerp heeft:

- a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en
- b) binnen de grenzen van de GVV-wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot xi van de GVV-Wet.

Onder vastgoed wordt begrepen:

- i) onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
- ii) aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt;
- iii) optierechten op vastgoed;
- iv) aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25% van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de vennootschap;
- v) rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
- vi) rechten van deelneming in openbare vastgoedbevaks en institutionele vastgoedbevaks;
- vii) rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;

- viii) rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
- ix) aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen ("Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);
- x) vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006;
- xi) rechten van deelneming in een GVBF;
- xii) alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV-wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

Het vastgoed bedoeld in (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europese Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europese Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europese Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden.

PERMANENT DOCUMENT

296

- c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:
- i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance” overeenkomsten;
 - ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, (Finance) and Maintain” overeenkomsten;
 - iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde “Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate” overeenkomsten; en/of
 - iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:
 - i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst toe te laten; en
 - ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag- en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken.
- d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-wetgeving, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:
- i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;
 - ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;
 - iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of
 - iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed zoals hierboven beschreven, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijke of persoonlijke rechten op vastgoed zoals hierboven beschreven, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

De Vennootschap mag tevens in overeenstemming met de GVV-wetgeving:

- ◆ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing nemen;
- ◆ onroerende goederen, met of zonder koopoptie, in leasing geven, met dien verstande dat het in leasing geven van onroerende goederen met aankoopoptie slechts als bijkomende activiteit kan worden uitgeoefend;
- ◆ ten bijkomende of tijdelijke titel, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-wetgeving. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten. De liquide middelen kunnen in alle munten gehouden worden onder de vorm van deposito's op zicht, of op termijn of door elk instrument van de geldmarkt, vatbaar voor gemakkelijke mobilisatie;
- ◆ hypotheeken of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar Groep;
- ◆ kredieten verstrekken;
- ◆ verrichtingen op toegelaten afdekkingsinstrumenten (zoals gedefinieerd in de GVV-wetgeving) uitvoeren, voor zover deze verrichtingen deel uitmaken van een door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's, en met uitzondering van speculatieve verrichtingen.

De Vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle

commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.

Met inachtneming van de GVV-wetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het voorwerp gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken.

Voor elke statutenwijziging van de vennootschap is de voorafgaande goedkeuring van de FSMA vereist.

Kapitaal van de Vennootschap

Kapitaal (artikel 7 van de gecoördineerde statuten)

Het kapitaal van WDP NV bedraagt 251.407.552,69 euro en wordt vertegenwoordigd door 219.433.809 gewone aandelen, die elk 1/219.433.809ste deel van het kapitaal vertegenwoordigen. Geen van deze aandelen geeft recht op enig bijzonder stemrecht of ander recht.

Toegestaan kapitaal (artikel 8 van de gecoördineerde statuten)

De Raad van Bestuur is gemachtigd om, binnen de perken van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, het kapitaal te verhogen op de data en tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, in één of meerdere keren, ten belope van een maximumbedrag van:

- i) 116.851.191,00 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft; en

- ii) 116.851.191,00 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- iii) 23.370.238,20 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van deze machtiging niet verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan het bedrag van het kapitaal op datum van de Buitengewone Algemene Vergadering die de machtiging goedkeurt, zijnde 2 februari 2023.

Deze machtiging is geldig voor een periode van vijf jaar die aanvang nam op 16 februari 2023 (zijnde de datum van de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het besluit betreffende de machtiging inzake het toegestaan kapitaal). Deze machtiging is hernieuwbaar.

Op datum van dit jaarverslag heeft de Raad van Bestuur driemaal gebruikgemaakt van de hem verleende machtiging om het kapitaal te verhogen en dus bedraagt het beschikbare saldo van het toegestaan kapitaal op datum van dit jaarverslag:

- i) 116.851.191,00 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging door inbreng in geld met de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving) betreft; en
- ii) 113.256.292,67 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging een kapitaalverhoging in het kader van de uitkering van een keuzedividend betreft; en
- iii) 9.259.965,84 euro, indien de te verwezenlijken kapitaalverhoging (a) een kapitaalverhoging door inbreng in natura, of (b) een kapitaalverhoging door inbreng in geld zonder de mogelijkheid tot de uitoefening door de aandeelhouders van de Vennootschap van het voorkeurrecht of van het onherleidbaar toewijzingsrecht (zoals bedoeld in de GVV-wetgeving), of (c) enige andere vorm van kapitaalverhoging betreft;

PERMANENT DOCUMENT

met dien verstande dat het kapitaal in het kader van het toegestaan kapitaal gedurende de vijfjarige periode van de machtiging, in totaal nooit verhoogd zal kunnen worden met een bedrag hoger dan 233.702.382,00 euro.

Deze kapitaalverhoging(en) kan (kunnen) uitgevoerd worden door inbreng in geld, door inbreng in natura of door de omzetting van reserves, met inbegrip van overgedragen winsten en uitgiftepremies evenals alle eigen vermogensbestanddelen onder de enkelvoudige IFRS-jaarrekening van de Vennootschap (opgesteld uit hoofde van de GVV-wetgeving) die voor conversie in kapitaal vatbaar zijn, en al dan niet met uitgifte of creatie van aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort), overeenkomstig de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en de GVV-wetgeving.

De eventuele uitgiftepremies zullen op één of meer afzonderlijke rekeningen onder het eigen vermogen op het passief van de balans worden vermeld. De Raad van Bestuur kan vrij beslissen om de eventuele uitgiftepremies, eventueel na aftrek van een bedrag maximaal gelijk aan de kosten van de kapitaalverhoging in de zin van de toepasselijke IFRS-regels, op een onbeschikbare rekening te plaatsen die op dezelfde voet als het kapitaal de waarborg der derden zal uitmaken en die in geen geval zal kunnen vermindert of afgeschaft worden dan met een beslissing van de Algemene Vergadering beslissend zoals inzake statutenwijziging, behoudens de omzetting in kapitaal.

Onder de voorwaarden en binnen de grenzen bepaald in het eerste tot en met het vijfde lid van dit artikel, kan de Raad van Bestuur niet alleen aandelen maar tevens inschrijvingsrechten (al dan niet aan een ander effect gehecht), converteerbare obligaties, obligaties terugbetaalbaar in aandelen of andere effecten (van enige dan bestaande soort) creëren of uitgeven, en dit steeds met naleving van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving en GVV-wetgeving.

Onverminderd de toepassing van dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan de Raad van Bestuur daarbij het voorkeurrecht beperken of opheffen, ook wanneer dit gebeurt ten gunste van één of meer bepaalde personen, andere dan leden van het personeel.

De Raad van Bestuur heeft de bevoegdheid om de statuten van de Vennootschap te wijzigen in overeenstemming met de kapitaalverhoging(en) die binnen het kader van het toegestaan kapitaal werd(en) gerealiseerd.

Inkoop van eigen aandelen (artikel 11 van de gecoördineerde statuten)

De Vennootschap kan haar eigen aandelen en certificaten die erop betrekking hebben verkrijgen, in pand nemen en vervreemden overeenkomstig de toepasselijke vennootschapswetgeving.

Daarenboven is de Raad van Bestuur gemachtigd om, gedurende vijf jaar vanaf 16 februari 2023:

- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te verkrijgen en in pand te nemen, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 0,01 euro en aan een maximumprijs of tegenwaarde gelijk aan 125% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie zonder dat de Vennootschap aandelen van de Vennootschap of certificaten die erop betrekking hebben, mag bezitten die meer dan 10% van het totale aantal aandelen vertegenwoordigen;
- ◆ aandelen van de Vennootschap en certificaten die erop betrekking hebben, te vervreemden, onder meer aan één of meer bepaalde personen andere dan personeel, aan een minimumprijs of tegenwaarde gelijk aan 75% van de slotnotering van de handelsdag vóór de datum van de transactie.

Op 31 december 2023, noch op de datum van het jaarverslag had WDP NV eigen aandelen in bezit.

Wijziging van het kapitaal (artikel 12 van de gecoördineerde statuten)

Behoudens de mogelijkheid tot aanwending van het toegestaan kapitaal door besluit van de Raad van Bestuur, en mits inachtnaam van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps- en GVV-wetgeving, kan tot kapitaalverhoging of kapitaalvermindering slechts worden besloten door een Buitengewone Algemene Vergadering ten overstaan van notaris.

PERMANENT DOCUMENT

◆ Kapitaalverhoging in geld

In geval van een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, kan het voorkeurrecht worden beperkt of opgeheven.

Indien in dat geval, overeenkomstig de dwingende bepalingen van de GVV-wetgeving, een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders moet worden verleend bij de toekenning van nieuwe effecten, dan zal dit onherleidbaar toewijzingsrecht tenminste aan de volgende voorwaarden voldoen:

- 1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;
- 2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigt op het moment van de verrichting;
- 3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en
- 4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Een kapitaalverhoging in geld kan evenwel ook plaatsvinden met opheffing van het wettelijk voorkeurrecht en zonder toekenning van een onherleidbaar toewijzingsrecht, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1° de kapitaalverhoging gebeurt met gebruik van het toegestaan kapitaal;
- 2° het gecumuleerde bedrag van de kapitaalverhogingen die overeenkomstig hiermee zijn uitgevoerd over een periode van twaalf maanden, bedraagt niet meer dan 10% van het bedrag van het kapitaal op het ogenblik van de beslissing tot kapitaalverhoging.

Dit geeft een GVV de mogelijkheid om onder meer een vrijgestelde private aanbieding van nieuwe aandelen te realiseren door middel van een versnelde private plaatsing met samenstelling van een orderboek (zgn. accelerated bookbuilding of ABB).

◆ Kapitaalverhoging in natura

Bij uitgifte van effecten tegen inbreng in natura moeten, onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschapswetgeving, volgende voorwaarden nageleefd worden:

- 1) de identiteit van degene die de inbreng doet, moet vermeld worden in het bijzonder verslag van de Raad van Bestuur m.b.t. de kapitaalverhoging bij wijze van inbreng in natura, evenals, in voorkomend geval, in de oproepingen tot de algemene vergadering waar over de inbreng in natura zal worden besloten;
- 2) de uitgifteprijs kan niet lager zijn dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de vennootschap, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum;
- 3) behalve indien de uitgifteprijs alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en
- 4) het verslag voorzien onder punt 1 hierboven moet eveneens de weerslag toelichten van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders en meer bepaald wat betreft hun aandeel in de winst, in de nettowaarde per aandeel en in het kapitaal, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

Voor de toepassing van punt 2 hierboven is het toegestaan om van het in punt (b) van punt 2 bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. De Raad van Bestuur zal in voorkomend geval het aldus afgetrokken dividendbedrag specifiek verantwoorden in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelichten in zijn jaarlijks financieel verslag.

PERMANENT DOCUMENT

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hiervoor uiteengezet zijn niet van toepassing bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

► Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen

De bijzondere regels inzake de kapitaalverhoging in natura hierboven uiteengezet zijn mutatis mutandis van toepassing op de fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waarnaar de GVV-wetgeving in deze specifieke context verwijst. In dit geval verwijst “datum van de inbrengovereenkomst” naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

Zeggenschap in de Vennootschap

Er zijn geen speciale controlerechten toegekend aan bepaalde categorieën van aandeelhouders. WDP heeft vandaag slechts één Referentieaandeelhouder, die één vertegenwoordiger heeft in de Raad van Bestuur met toepassing van het bindend voordrachtsrecht zoals voorzien in artikel 15 van de gecoördineerde statuten waarvan hierna een uittreksel is opgenomen:

“Onverminderd de dwingende bepalingen van de toepasselijke vennootschaps-wetgeving en onverminderd de GVV-wetgeving, en onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, heeft elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt (een “**Referentieaandeelhouder**”), het recht dat op de jaarvergadering één bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd. Een Referentieaandeelhouder heeft, onder de voorwaarden en modaliteiten van dit artikel, het recht dat op de jaarvergadering één bijkomende bestuurder op zijn bindende voordracht wordt benoemd per bijkomende schijf van 10% van de aandelen in de vennootschap die hij individueel en rechtstreeks aanhoudt (...)”

Commissaris (artikel 23 van de gecoördineerde statuten)

Op 25 april 2007 werd Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, lid van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren, met kantoor te Gateway building Luchthaven Brussel Nationaal 1 J, 1930 Zaventem, aangesteld als commissaris van WDP.

Op 27 april 2016 werd de commissaris, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander, herbenoemd tot de jaarvergadering van 2019.

WDP lanceerde op 6 december 2016 een procedure van openbare aanbesteding gelanceerd voor dit mandaat van commissaris in overeenstemming met de Europese Auditverordening 537/2014/EU. Ingevolge deze regelgeving kwam het mandaat van Deloitte Bedrijfsrevisoren reeds ten einde op de jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2017. Deze vergadering ging over tot herbenoeming van Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Kathleen De Brabander en dit tot de jaarvergadering van 2020.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering van 24 april 2019 vond een interne rotatie plaats bij de vaste vertegenwoordiger van de commissaris in het kader van artikel 22, §3 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. Hierbij werd Kathleen De Brabander opgevolgd door Rik Neckebroeck voor de resterende looptijd van het mandaat, zijnde tot de jaarvergadering van 2020.

Ter gelegenheid van de jaarlijkse Algemene Vergadering van 26 april 2023 vond een interne rotatie plaats bij de vaste vertegenwoordiger van de commissaris in het kader van artikel 22, §3 van de Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren. Hierbij werd Rik Neckebroeck opgevolgd door Kathleen de Brabander, dit voor een bijkomende periode van 2 jaar, zijnde tot de jaarvergadering van 2025.

Het mandaat van de commissaris bestaat uit de controle van de geconsolideerde en van de enkelvoudige jaarrekening van WDP NV, alsook van de overige Belgische dochter-vennootschappen.

PERMANENT DOCUMENT

In Frankrijk werd Deloitte & Associés, vertegenwoordigd door Pierre-Marie Martin, met kantoor te 6, Place de la Pyramide, 92908 Paris La Défense Cedex, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP France SARL.

In Nederland werd Deloitte Accountants BV, vertegenwoordigd door Viona Borreman, met kantoor te Gustav Mahlerplein 2970, 1081 LA Amsterdam, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschappen WDP Nederland N.V. en WDP Development NL N.V.

In Luxemburg werd Deloitte Audit SARL, vertegenwoordigd door Ronan Richard, met kantoor te Boulevard de Kockelscheuer 20, 1821 Luxembourg, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap WDP Luxembourg S.A.

In Roemenië werd Deloitte Audit SRL, vertegenwoordigd door Claudiu Ghiur-luc, met kantoor te 82-98 Calea Grivitei, The Mark Tower, 14th floor, District 1, 010735 Boekarest, aangesteld als commissaris van de dochtervennootschap Warehouses De Pauw Romania SRL.

De honoraria van de commissaris worden bepaald op basis van marktconforme tarieven en onafhankelijk van WDP conform de deontologie en de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren en in overeenstemming met de toepasselijke bepalingen met betrekking tot de onafhankelijkheid van de commissaris omschreven in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de commissaris verwijzen we naar het hoofdstuk 11. *Jaarrekening* op blz. 258.

Financiële dienst (paying agent)

ABN AMRO Bank N.V.

Richard van Etten en Julie Nollet

Gustav Mahlerlaan 10, P.O. Box 283 (HQ 7212), 1000 EA AMSTERDAM

+31 20 628 0647

richard.van.etten@nl.abnamro.com en julie.nollet@nl.abnamro.com

De honoraria voor de financiële dienst worden bepaald op basis van marktconforme voorwaarden, als een percentage op het volume van de betrokken transacties (zoals dividenduitkeringen, keuzedividend, etc.) en zijn onafhankelijk van de Vennootschap.

Voor meer toelichting bij de erelonen van de financiële dienst verwijzen we naar het hoofdstuk 11. *Jaarrekening* op blz. 259.

Vastgoeddeskundige

Overeenkomstig de GVV-wetgeving waardeert de deskundige op het einde van elk boekjaar alle gebouwen van de GVV en haar dochters. De boekwaarde van de op de balans voorkomende gebouwen wordt aan deze waarden aangepast.

Bovendien actualiseert de onafhankelijke vastgoeddeskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering die op het einde van het jaar voordien werd opgesteld op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken goederen. De deskundige waardeert het vastgoed van de GVV en haar dochters eveneens wanneer de GVV wenst over te gaan tot een verrichting zoals de uitgifte van aandelen of een fusie.

Elk door de GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen onroerend goed, wordt gewaardeerd door de onafhankelijke vastgoeddeskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige geldt als minimumprijs (in geval van vervreemding), respectievelijk maximumprijs (in geval van verwerving) voor de GVV, wanneer de tegenpartij een nauw bij de GVV betrokken persoon is (zoals bepaald door de toepasselijke regelgeving op GVV's) of wanneer bij de bedoelde verrichting enig voordeel wordt verkregen door dergelijke personen.

De GVV-wetgeving formuleert wettelijke verplichtingen in verband met de werkwijze door de vastgoeddeskundigen om de nodige onafhankelijkheid van de vastgoedschatters te vrijwaren bij de waardering van het vastgoed. Er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen.

PERMANENT DOCUMENT

302

Tevens is voor de GVV de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een vervanging van de deskundige(n) die zij aanstelt via een dubbele rotatievereiste. Zo mag de GVV de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemen. Bovendien mag de deskundige gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast, waarna een cooling off-periode van eveneens drie jaar moet volgen. Een deskundige die al een termijn van drie jaar achter de rug heeft, zal dus slechts voor een nieuwe termijn van drie jaar mogen worden aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

De door WDP NV aangewezen vastgoeddeskundigen zijn op 31 december 2023:

- ◆ Stadim BV, Mechelsesteenweg 180, te 2018 Antwerpen – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Céline Janssens;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV, Marnixlaan 23, 1000 Brussel – België, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Rod Scrivener;
- ◆ Jones Lang LaSalle BV, Parnassusweg 727, 1077DG Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Set) door Justin Stortelers;
- ◆ CBRE Valuation & Advisory Services B.V., Anthony Fokkerweg 15, 1059 CM Amsterdam – Nederland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Walter de Geus;
- ◆ BNP Paribas Real Estate, 50 cours de l'Île Seguin, te 921009 Boulogne Billancourt – France, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Caroline Hussenot;
- ◆ CBRE Romania | Valuation Department, One Tower, 165 Calea Floreasca, 14th Floor, Boekarest – Roemenië vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Ovidiu Ion;
- ◆ Jones Lang LaSalle Luxembourg SECS, rue du Puits Romain 37, L-8070 Bertrange – Luxembourg, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Greet Hex;
- ◆ CBRE GmbH, Hausvogteiplatz 10, 10117 Berlin – Duitsland, vertegenwoordigd (in de zin van artikel 24 van de GVV-Wet) door Kristine Kühn.

De remuneratie van de vastgoeddeskundigen staat los van de waarde van het vastgoed en is gebaseerd op een vast ereloon per te waarderen pand en/of een variabel ereloon in functie van de te waarderen oppervlakte. De contracten met de vastgoeddeskundigen voldoen aan de regelgeving ter zake.

Voor meer toelichting bij de verdeling van de vastgoedportefeuille respectievelijk de erelonen van de vastgoeddeskundigen verwijzen we naar het hoofdstuk 11. *Jaarrekening* op blz. 241 en op blz. 260.

Verzekeringsdekking

WDP en zijn dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen. De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

Alle gebouwen van WDP zijn verzekerd aan nieuwbouwwaarde.

Voor meer toelichting bij de verzekerde waarde respectievelijk de premies betaald voor de verzekeringsdekking verwijzen we naar het hoofdstuk 11. *Jaarrekening* op blz. 236 en op blz. 260.

Structuren in het buitenland

Om het beheer van het vastgoedpatrimonium in het buitenland optimaal te kunnen verzorgen, heeft WDP NV (klein-)dochtervennootschappen in verschillende Europese landen (deze vennootschappen hebben niet het statuut van institutionele GVV).

- ◆ De vennootschappen van de Groep hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken.
- ◆ De vennootschapsstructuur is telkens het lokale equivalent van een besloten vennootschap (BV) of van een naamloze vennootschap (NV).
- ◆ WDP participeert voor 100% in alle buitenlandse (klein-)dochtervennootschappen, behalve in WDP Romania (85%) en in WDP Luxembourg (55%).

PERMANENT DOCUMENT

303

- WDP NV is in Frankrijk vertegenwoordigd door haar vaste inrichting (établissement stable) te rue Cantrelle 28, 36000 Châteauroux.
- WDP Nederland N.V. heeft zelf nog een 100% dochtervennootschap, WDP Development NL N.V., Hoge Mosten 2, 4822 NH Breda.

De resultaten van de dochtervennootschappen zijn onderworpen aan de lokale vennootschapsbelasting, met uitzondering van WDP Nederland dat het FBI-statuuut (Fiscale Beleggingsinstelling) heeft en WDP France dat het SIIC-statuuut (Société d'Investissement Immobilier Cotée) heeft, met de bijhorende fiscale transparantie.

Meer informatie over het FBI-statuuut en het SIIC-statuuut is beschikbaar onder *REIT-statuuut* eerder in dit hoofdstuk.

De nettowinsten kunnen worden uitgekeerd aan WDP, waarbij de bronheffing of de vrijstelling afhangt van de Europese moeder-dochterrichtlijn, de implementatie ervan in de lokale wetgeving van de respectievelijke landen en de toepasselijke dubbelbelastingverdragen tussen België en de verschillende landen waar WDP actief is. De resultaten van de buitenlandse dochtervennootschappen worden mee opgenomen in de consolidatie, na eliminatie van de afschrijvingen op de onroerende goederen en onder verrekening van een belastinglatentie op de fiscale meerwaarden.

Bij de keuze van de financieringsmethodes (groepsleningen versus bankleningen) wordt steeds rekening gehouden met het effect van deze financieringen op de geconsolideerde schuldgraad van WDP (de maximale schuldgraad die op geconsolideerd niveau dient te worden gerespecteerd, bedraagt 65% met toepassing van de GVV-wetgeving. Dezelfde maximale schuldgraad geldt tevens op enkelvoudig niveau voor de GVV). Op geconsolideerd niveau hebben achtergestelde groepsleningen geen invloed op de schuldgraad van de Groep. Bankleningen daarentegen wel.

Bij deze financieringsstrategie dient (naast de schuldgraad) vooral rekening te worden gehouden met twee belangrijke belastingprincipes die van land tot land verschillen:

- de regels met betrekking tot de thin capitalisation-verplichting van vennootschappen;
- het af te houden percentage roerende voorheffing op intresten van uitstaande groepsleningen die worden uitbetaald naar het land van herkomst.

LEXICON

Financiële en operationele resultaten

Aanschaffingswaarde

Hiermee wordt de waarde van het vastgoed bij aankoop bedoeld. Indien er overdrachtskosten betaald werden, zijn deze inbegrepen in de aanschaffingswaarde. Zie ook *Overdrachtskosten*.

Aanvangsrendement

De verhouding tussen de (initiële) contractuele huur van een aangekocht onroerend goed en de aanschaffingswaarde. Zie ook *Aanschaffingswaarde*.

Accelerated bookbuild (ABB)

Een vrijgestelde versnelde private plaatsing bij internationale institutionele beleggers met samenstelling van een orderboek.

APM (Alternative Performance Measure)

Financiële maatstaf betreffende de historische of toekomstige financiële performantie, financiële positie of cashflow van een onderneming die niet werd gedefinieerd in de gebruikelijke richtlijnen inzake rapportering. De door WDP gehanteerde Alternative Performance Measures (APM) – waaronder de EPRA kernprestatie-indicatoren – worden steeds vergezeld van een symbool (♦) en zijn in de bijlagen van dit verslag van hun definitie en reconciliatie voorzien.

CAGR

Compounded annual growth rate.

Contractuele huurprijzen/ -gelden

De brutohuurprijzen zoals contractueel voorzien in de huurovereenkomsten op de datum van afsluiting.

Derivaten

Als kredietnemer wenst WDP zich in te dekken tegen een eventuele stijging van de rentevoeten. Dit renterisico kan deels worden ingedekt door het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten), zoals IRS-contracten.

Discounted cash flow

Dit is een waarderingsmethode die uitgaat van een gedetailleerde geprojecteerde inkomstenstroom die wordt verdisconteerd naar een huidige nettowaarde aan een bepaalde verdisconteringsvoet in functie van het risico van het te waarderen actief.

Due diligence

Extensief onderzoek dat wordt gevoerd in het kader van elke acquisitie en/of financieringsoperatie op vastgoedtechnisch, economisch, fiscaal, juridisch, boekhoudkundig en administratief vlak – eventueel samen met gespecialiseerde externe adviseurs.

Fair value

De reële waarde of fair value wordt door IAS 40 gedefinieerd als het bedrag waarvoor de activa zouden worden overgedragen tussen twee goed geïnformeerde partijen, op vrijwillige basis en zonder al dan niet wederzijdse bijzondere belangen. De marktwaarde moet daarenboven een weerspiegeling zijn van de lopende huurovereenkomsten, de huidige brutomarge van zelffinanciering (of cashflow), de redelijke veronderstellingen aangaande de potentiële huuropbrengsten en de verwachte kosten.

Geschatte huurwaarde (GHW)

De geschatte huurwaarde is de huurwaarde die wordt bepaald door de onafhankelijke vastgoeddeskundigen.

IAS/IFRS

De internationale boekhoudnormen IAS (International Accounting Standards) en IFRS (International Financial Reporting Standards) zijn bedoeld voor het opmaken van de jaarrekeningen en opgesteld door de International Accounting Standards Board (IASB).

IAS 16 Materiële vaste activa

IAS 16 is een IAS/IFRS die de administratieve verwerking van materiële vaste activa toepast, tenzij een andere standaard een andere verwerking vereist of toelaat. De voornaamste kwesties die zich voordoen bij de administratieve verwerking van materiële vaste activa betreffen de opname van activa, de bepaling van hun boekwaarde en de afschrijvingskosten en bijzondere waardevermindervingsverliezen die in verband met de activa moeten worden opgenomen.

IAS 40 Vastgoedbeleggingen

IAS 40 is een IAS/IFRS die van toepassing is bij de opname en waardering van en de informatievervalsing over vastgoedbeleggingen. Deze norm voorziet dus in de verwerkingswijze voor vastgoedbeleggingen en de desbetreffende informatievervalsing.

IFRS 9 Financiële instrumenten: opname en waardering

IFRS 9 is een standaard die bepaalt hoe een onderneming de financiële instrumenten in haar balans moet indelen en waarderen. Deze standaard voorziet onder meer de verplichting dat alle afgeleide instrumenten tegen hun reële waarde in de balans moeten worden geboekt.

Inbreng in natura

De bij de oprichting van een vennootschap of bij een verhoging van haar kapitaal anders dan door storting van geld ingebrachte vermogensbestanddelen.

Indexatie

Jaarlijks wordt contractueel op de verjaardatum van de inwerkingtreding van het contract de huurprijs aangepast aan de inflatie volgens een referentie-index voor elk specifiek land.

Inkomenskapitalisatie

Dit is een waarderingsstechniek die wordt gehanteerd voor de waardebeoordeling van vastgoed waarbij de inkomstenstroom verdisconteerd wordt in een perpetuïteit aan een bepaald vereist rendement. Vervolgens worden er bepaalde correcties aangebracht om afwijkingen van een volledige bezetting aan marktconforme voorwaarden te reflecteren (onder- of oververhuur, incentives, leegstand, etc.).

Interest Rate Swap (forward)

Een IRS waarbij de startdatum plaatsvindt in de toekomst.

Interest Rate Swap (IRS)

Een Interest Rate Swap is een renteswap waarbij de partijen rentebetalingen gedurende een bepaalde looptijd tegen elkaar inruilen. WDP gebruikt Interest Rate Swaps om vlottende interestbetalingen om te zetten in vaste interestbetalingen, om zich in te dekken tegen een stijging van de rentevoeten.

IVSC (International Valuation Standards Council)

Een onafhankelijk orgaan dat globale standaarden ontwikkelt betreffende waarderungen, waarop vertrouwd dient te worden door investeerders en andere derde partijen of belanghebbenden.

LEXICON

Kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille

De kwaliteitsopdeling van de panden binnen de vastgoedportefeuille gebeurt op basis van een classificatie volgens Class A green certified warehouse, Class A warehouse, Class B warehouse en Class C warehouse. Deze classificatie is gebaseerd op de volgende parameters: ouderdom en locatie van het pand, vrije hoogte, vooruitzichten inzake uitbreiding en/of ontwikkeling, uitrusting en parking.

Overdrachtskosten

De overdracht van de eigendom van een onroerend goed is in principe onderworpen aan de inning door de staat van mutatierechten die het grootste deel van de transactiekosten uitmaken. Het bedrag van deze rechten hangt af van de overdrachtswijze, de hoedanigheid van de koper en de geografische ligging van het onroerend goed.

Partiële splitsing

De partiële splitsing is de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op een bestaande of nieuwe vennootschap overgaat tegen uitreiking aan de vennoten van de overdragende vennootschap, van aandelen van de verkrijgende vennootschap.

Portefeuillewaarde

De portefeuillewaarde is samengesteld uit de vastgoedbeleggingen, vastgoedbeleggingen in ontwikkeling voor eigen rekening met het oog op verhuring, activa bestemd voor verkoop en de fair value van de zonnepanelen.

Project development team

Beheer van bouw- of renovatieprojecten. WDP heeft een intern team van projectmanagers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Property management team

Dagelijks beheer van de vastgoedportefeuille, meer bepaald het uitstippelen van het beleid voor het beheer van de bestaande gebouwen (onderhouds-, aanpassings- en verbeteringswerken). WDP heeft een intern team van property managers dat uitsluitend voor rekening van de onderneming werkt.

Reële waarde

Zie *Fair value*.

Rente-indekking

Het gebruik van afgeleide financiële instrumenten om bestaande schuldposities te beschermen tegen een stijging van de rentevoeten.

Het aandeel

Brutodividend

Het brutodividend per aandeel is het dividend vóór aftrek van de *roerende voorheffing*. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Dividendrendement

Brutodividend gedeeld door de beurskoers.

Ex-Date

Datum vanaf wanneer het aandeel verhandeld wordt op de beurs zonder recht op de komende dividenduitkering, met andere woorden de dag van het knippen van de coupon.

Free float

Percentage van de aandelen in het bezit van het publiek. Volgens de definitie van EPRA en Euronext gaat het om alle aandeelhouders die individueel minder dan 5% van het totaal aantal aandelen bezitten.

Keuzedividend

Bij een keuzedividend zal de dividendvordering die gekoppeld is aan een welbepaald aantal bestaande aandelen, recht geven op een nieuw aandeel, tegen een uitgifteprijs per aandeel die desgevallend een korting ten opzichte van de beurskoers (al dan niet een gemiddelde beurskoers over een bepaalde periode) kan inhouden. De uitgifte van aandelen in het kader van het keuzedividend is onderworpen aan het gemeen vennootschapsrecht inzake kapitaalverhogingen. Indien, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, een inbreng in geld plaatsvindt, kunnen de bijzondere bepalingen van artikel 26, §1 van de GVV-Wet inzake kapitaalverhogingen in geld, statutair niet van toepassing worden verklaard, voor zover dit keuzedividend effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld. De bijzondere regels inzake inbreng in natura in een GVV, zoals voorzien door artikel 26, §2 van de GVV-Wet, zijn eveneens niet van toepassing, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Liquiditeit

Dit is het gemiddelde aantal verhandelde aandelen per beursdag gemeten over een bepaalde periode.

Marktkapitalisatie

Slotkoers op de beurs vermenigvuldigd met het aantal in omloop zijnde aandelen op die datum.

Nettodividend

Dit is gelijk aan het brutodividend na inhouding van 30% roerende voorheffing. Zie ook *Roerende voorheffing*.

Record Date

Datum waarop de posities worden afgesloten om de dividendgerechtigde aandeelhouders te identificeren, kort na de Ex-Date.

Roerende voorheffing

Voorheffing die een bank of een financiële tussenpersoon bij de betaling van een dividend inhoudt. Het standaardtarief van de roerende voorheffing op de dividenden in België ligt vast op 30%.

LEXICON

Environmental resultaten

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

BREEAM is een duurzaamheidscertificaat dat betrekking heeft op de prestaties van een gebouw tijdens zijn volledige levenscyclus. BREEAM is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen in Europa. In tegenstelling tot andere normen volgt BREEAM een multicriteria-aanpak. In het certificeringstraject wordt niet alleen gekeken naar het energieverbruik van een pand, maar ook naar landgebruik, ecologie, bouwproces, watergebruik, afval, vervuiling, transport, materialen, gezondheid en comfort. Als totaalscore krijgt een gebouw de waardering Acceptable (enkel van toepassing bij BREEAM In-Use), Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

Broeikasgassen (BKG)

Broeikasgassen zijn een verzameling gassen uitgedrukt in CO₂-equivalenten die warmte van de zon absorberen en vasthouden in de atmosfeer van de aarde.

Carbon removal

Carbon removal betreft een proces waarbij restemissies (CO₂) uit de atmosfeer worden verwijderd en voor lange tijd worden opgeslagen. In het geval van broeikasgasverwijdering wordt hiermee de verwijdering van broeikasgassen (BKG's) uit de atmosfeer door doelbewuste menselijke activiteiten bedoeld, d.w.z. bovenop de verwijdering die zou plaatsvinden via natuurlijke koolstofcyclus of atmosferische chemieprocessen. Carbon removal is geïntegreerd als een onderdeel van de strategie om – na maximale vermindering van de emissie van broeikasgassen – te komen tot net-zero emissies.

Cradle-to-Grave

Betreft een volledige levenscyclusinventaris, met inbegrip van alle emissies en verwijderingen van een bepaald product of materiaal vanaf de verwerving ervan tot het einde van de levensduur.

Cradle-to-Gate

Betreft een gedeeltelijke levenscyclusinventaris, met inbegrip van alle emissies en verwijderingen vanaf de aankoop van het materiaal tot het moment waarop het materiaal de werf van WDP bereikt (en dus exclusief het gebruik van het eindproduct en het einde van de levensduur).

EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies)

Certificeringsprogramma voor groene gebouwen, dat voornamelijk focust op een efficiënt gebruik van hulpbronnen. EDGE ondersteunt ontwikkelaars en bouwheren om snel en kostenefficiënt het energie- en waterverbruik of de opgenomen energie in materialen te verminderen. De EDGE-certificaten worden wereldwijd uitgevaardigd en zijn een initiatief van IFC, onderdeel van de World Bank Group.

Embodied carbon

Broeikasgassen die vrijkomen bij de productie, transport en constructie van bouwmaterialen alsook bij de afbraak van gebouwen.

Groenestroomcertificaten (GSC)

Deze worden toegekend voor alternatieve energieprojecten, waaronder zonne-energie, door de VREG (Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt) in Vlaanderen, de CWaPE (de Commission wallonne pour l'Énergie) in Wallonië en de ANRE (Romanian Energy Regulatory Authority) in Roemenië met een minimumprijs per certificaat.

Koolstofdioxide (CO₂)

Een broeikasgas dat ontstaat bij de afbraak van plantaardig of dierlijk materiaal.

PV-installatie

Fotovoltaïsche of zonnepaneleninstallatie.

Scope 1

Directe uitstoot van broeikasgassen veroorzaakt door bronnen in eigendom of onder directe controle van de Groep zoals activiteiten in de kantoren van de Groep en vervoergerelateerde activiteiten.

Scope 2

Indirecte uitstoot van broeikasgassen door de opwekking van aangekochte elektriciteit of warmte. Deze opwekking van energie gebeurt buiten de controle van de Groep maar resulteert in de uitstoot van broeikasgassen.

Scope 3

Indirecte uitstoot van broeikasgassen, veroorzaakt door bedrijfsactiviteiten van een andere organisatie in de waardeketen, zowel bij leveranciers als klanten van de Groep.

TCFD

De Task Force on Climate related Financial Disclosures is een rapporteringstandaard aan de hand waarvan ondernemingen kunnen rapporteren over de financiële gevolgen van klimaatfactoren op de bedrijfsuitvoering.

Governance en reglementering

Corporate Governance Code 2020

Belgische code die werd opgesteld door de Corporate Governance Commissie met handelwijzen en bepalingen rond deugdelijk bestuur die moeten nageleefd worden door ondernemingen naar Belgisch recht waarvan de aandelen op een gereguleerde markt worden verhandeld.

EPRA (European Public Real Estate Association)

EPRA is een pan-Europese vereniging van beursgenoteerde vastgoedondernemingen met als doel de sector te promoten, het invoeren van best practices inzake boekhouding, rapportering en corporate governance, het aanleveren van kwalitatieve informatie aan beleggers en een denktank aangaande belangrijke vraagstukken waarmee de sector geconfronteerd wordt.

FBI (Fiscale Beleggingsinstelling)

Bijzonder fiscaal statuut in Nederland waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook 12. *Bijlagen – Permanent document*.

FSMA (Financial Services and Markets Authority)

De FSMA houdt, naast de Nationale Bank van België (NBB), toezicht op de Belgische financiële sector. De bevoegdheden van de FSMA situeren zich binnen de volgende zes domeinen: toezicht op de financiële markten en genoteerde vennootschappen, gedragstoezicht, producttoezicht, toezicht op financiële dienstverleners en tussenpersonen, toezicht op de aanvullende pensioenen en bijdragen tot een betere financiële vorming.

LEXICON

307

GVV (Gereguleerde vastgoedvennootschap)

Een gereguleerde vastgoedvennootschap is een beursgenoteerde operationele vastgoedvennootschap die gespecialiseerd is in de terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan gebruikers en beantwoordt aan de wettelijke kenmerken zoals bepaald in de GVV-wetgeving. Zij positioneert zich in een internationale context als REIT, gekarakteriseerd door een regime van fiscale transparantie. De GVV staat onder het prudentieel toezicht van de FSMA. Zie ook *GVV-wetgeving*.

GVV-KB

Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 met betrekking tot de gereguleerde vastgoedvennootschappen en samen met de GVV-Wet de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-Wet*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

GVV-Wet

Wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, en samen met het GVV-KB de zogenaamde GVV-wetgeving. Zie ook *GVV-KB*, *GVV-wetgeving* en *REIT*.

GVV-wetgeving

De Wet van 12 mei 2014 (GVV-Wet) en het Koninklijk Besluit van 13 juli 2014 (GVV-KB).

Referentieaandeelhouder

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of vennootschap (al dan niet met rechtspersoonlijkheid) die individueel en rechtstreeks minstens 10% van de aandelen in de vennootschap aanhoudt overeenkomstig artikel 15 van de statuten van de vennootschap.

REIT (Real Estate Investment Trust)

Internationale benaming voor genoteerde vastgoedbeleggingsfondsen met speciaal fiscaal statuut (zoals onder andere in België (zie ook *GVV*), Nederland (zie ook *FBI*) en Frankrijk (zie ook *SIIC*)).

SIIC (Société d'Investissement Immobiliers Cotée)

Bijzonder fiscaal statuut in Frankrijk voor beursgenoteerde vastgoedvennootschappen waarvoor kan geopteerd worden indien aan bepaalde vereisten voldaan wordt. Zie ook *12. Bijlagen – Permanent document*.



WDP

WAREHOUSES WITH BRAINS

WDP NV

Blakebergen 15, B-1861 Wolvertem

T. +32 (0)52 338 400

info@wdp.eu | www.wdp.eu

 www.facebook.com/WDPwarehouses

 [@WDP_EU](https://twitter.com/WDP_EU)

 linkedin.com/company/wdp

ondernemingsnummer: BE 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

Design en realisatie: CF Report | Tekst en fotografie: WDP | Vertaling: ElaN Translations
Dit verslag is geproduceerd met FSC gecertificeerd papier.

www.wdp.eu