



PERSBERICHT

Gereguleerde informatie Voorwetenschap

(met betrekking tot punt 4 van dit persbericht)

Vrijdag 26 januari 2024



www.wdp.eu



Online persconferentie

Vrijdag 26 januari 2024
15u CET

WAREHOUSES
WITH BRAINS

Jaarlijkse resultaten over 2023

2023 | Sterke winstgroei en stevig fundament voor de toekomst

- **EPRA-winst per aandeel:** 1,40 euro, +12% j/j (1,35 euro of +8% j/j excl. one-off FBI).
- **Investeringsvolume:** 462 miljoen euro aan de beoogde hogere rendementen.
- **Ambitie 2025 binnen bereik:** verwachte EPRA-winst voor 2024 van 1,47 euro per aandeel – ambitie van 1,50 euro voor 2025 één jaar vroeger binnen bereik én met een sterkere balans.
- **Nieuw, ambitieus groeiplan: #BLEND2027.**

#BLEND2027

Introductie nieuw groeiplan 2024-27

- **#BLEND2027:** WDP ziet verdere rendabele groei door het combineren (“blenden”) van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten.
- **Vierjarig groeiplan 2024-27:** ambitie van een EPRA-winst per aandeel van 1,70 euro in 2027, een jaarlijkse onderliggende stijging met +6% (vs. 1,35 euro in 2023).
- **Verwacht investeringsvolume:** 1,5 miljard euro (met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027) in de breedte van onze activiteiten: ontwikkelingen, acquisities, interne groei, verduurzaming en energie-oplossingen in onze bestaande kernmarkten en verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland.
- **Groeiplan volledig gefinancierd:** sterke openingsbalans en liquiditeitspositie.

“Met de winstdoelstelling voor 2025 in het vizier, is de tijd rijp voor een nieuw hoofdstuk in ons groeiverhaal: #BLEND2027. In deze uitdagende omgeving, zal waardecreatie meer dan ooit steunen op het harmonieus blenden van verschillende drivers in meerdere regio's. De afgelopen twee jaar hebben we met #TeamWDP hiertoe de fundamenten gelegd. Om onze ambities waar te maken kunnen we bovendien rekenen op een van de mooiste balansen van de sector. Ons DNA dat entrepreneurship en client-centricity centraal stelt, zal ook nu het verschil maken.”

Joost Uwents – CEO WDP

- **Sterke winstgroei:** de EPRA-winst per aandeel over 2023 bedraagt 1,40 euro (een stijging met +12% j/j) of 1,35 euro (+8% j/j), aangepast voor de eenmalige positieve impact van +0,05 euro per aandeel gerelateerd aan het FBI-statuu¹. Deze evolutie is grotendeels gedreven door organische groei van +6,0% via huurindexatie en de voorverhuurde projecten/acquisities, ondersteund door een stabiele kost van de schulden, ondanks de groei van de portefeuille en de sterk oplopende rente. Op basis hiervan stelt WDP een dividend voorop van 1,12 euro per aandeel (eveneens +12% j/j).
- **Hoge bezettingsgraad en gezonde marktdynamiek:** met 98,5% op 31 december 2023 blijft de bezettingsgraad zeer hoog (99,1% per 31 december 2022), mede dankzij een aanhoudend gezonde dynamiek in de vraag en binnen een context van opwaartse druk op de markthuren. Bovendien werden in 2023 circa 436.000 m² aan voorverhuurde nieuwbouwprojecten opgeleverd.
- **Portefeuille:** waardering aan 5,3% EPRA Net Initial Yield (+26bps j/j), na een afwaardering van slechts -0,5% in Q4 2023 (-34,1 miljoen euro). De yield shift toegepast door de vastgoedschatters (2023: +54bps, waarvan +20bps in Q4 2023), werd deels gecompenseerd door een stijging van de geschatte markthuurwaarden (2023: +11%, waarvan +6% in Q4 2023). Momenteel is de contractuele huur circa 13% lager dan de markthuur.
- **Financiële slagkracht ongeacht het volatiele renteklimaat:** ingevolge de ABB in november 2023, is de loan-to-value met 33,7% per 31 december 2023 substantieel verbeterd in vergelijking met 38,1% in Q3 2023 (35,4% per 31 december 2022). De net debt / EBITDA (adj.) is historisch sterk met 6,4x (7,2x eind 2022). De balans blijft robuust en liquide (~1,8 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen) met schulden die volledig zijn ingedekt.
- **Doelstellingen groeiplan 2022-25 vroegtijdig binnen bereik:** met 462 miljoen euro in 2023 werd het beoogde jaarlijkse investeringsvolume van 250 miljoen euro ruimschoots overschreden. 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. Met een EPRA-winstverwachting voor 2024 van 1,47 euro per aandeel, is de beoogde doelstelling voor 2025 van 1,50 euro één jaar vroeger binnen bereik, bovendien met inbegrip van een gevoelig verstevigde balans.
- **#BLEND2027, het nieuwe groeiplan:** WDP wil met dit vierjarenplan 2024-27 zijn winstgroei verderzetten door het combineren van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten, met een focus op rendabiliteit en performante realisatie. WDP beoogt met dit plan een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027)² in de breedte van zijn activiteiten en in verschillende landen: ontwikkelingen, acquisities, interne groei en energie-oplossingen in onze bestaande kernmarkten en verdere ontplooiing van de activiteiten in Frankrijk en Duitsland. Op basis daarvan ambieert WDP voor 2027 een EPRA-winst per aandeel van 1,70 euro, een jaarlijkse onderliggende stijging van +6% (vs. 1,35 euro in 2023). De huidige sterke financiële positie, in combinatie met de verwachte gereserveerde winsten en

¹ Gedreven door de terugname van provisies. Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023 en *1.5 Belastingen* in hoofdstuk 2. *Financiële resultaten*.

² Inclusief de cost to come voor de huidige projectontwikkelpijplijn en aangekondigde aankopen van 500 miljoen euro en exclusief herwaarderingen van de portefeuille. Dit investeringsvolume omvat ook investeringen voor onderhoud/upgrading/renovatie van de portefeuille en duurzaamheidsinvesteringen.

keuzedividend, zorgen ervoor dat WDP nu reeds beschikt over voldoende middelen ter financiering van dit plan.

- **Vooruitzichten 2024:** verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2024 van 1,47 euro, een stijging van +5% tegenover 1,40 euro in 2023.

Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,18 euro bruto vooropgesteld voor 2024 (uitbetaalbaar in 2025), een stijging van +5%, rekening houdende met een lage uitkeringsgraad van 80%.

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



1. Performance 2023

1. Operationele activiteiten


SUSTAINABLE GROWTH



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,5%



RENTED

HUURCONTRACTEN

12%
EINDIGEND IN 2023

- 99% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

10%
EINDIGEND IN 2024

- 55% verlengd

	AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
OPPERVLAKTE	436.000 m²	553.000 m²	~1.700.000 m² <small>verhuurbare oppervlakte</small>
INVESTERING	312 miljoen euro	402 miljoen euro	
INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT	6,3%	6,4%	
	5,9% in West-Europa 8,0% in Roemenië	6,1% in West-Europa 7,6% in Roemenië	
GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN	13 jaar	10 jaar	

ACQUISITIES

210 miljoen euro



1. Acquisities en desinvesteringen

1.1. Acquisities

In 2023 konden een aantal acquisities (zowel gebouwen als nieuwe gronden) worden geïdentificeerd voor een totaalbedrag van circa 210 miljoen euro.³ Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 9,5%.⁴

1.2. Acquisities die in de loop van het vierde kwartaal van 2023 werden geïdentificeerd

Frankrijk

Reims

WDP verwerft via een sale-and-lease-back een site in de regio Reims bestaande uit een warehouse dat is verhuurd aan een logistieke dienstverlener voor distributie van gevarengoed, een nieuw cross-dock warehouse in ontwikkeling voor een food retailer en bijkomend uitbreidingspotentieel van ruim 25.000 m².

Roemenië

Boekarest

High-yield urban logistics cluster – onderdeel van de belangrijkste groothandelszone in Roemenië – ter grootte van 100.000 m² op een perceel van 300.000 m². De cluster heeft directe toegang tot de bestaande en de nieuwe ringweg van Boekarest en is daardoor uitermate geschikt voor efficiënte bevoorrading van de retailers in de hoofdstad en in het zuidoosten van Roemenië.

Arad

Uitbreiding van het grondpotentieel met een strategische grondpositie van 27.000 m².



³ Waarvan per 31 december 2023 nog 173 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁴ Exclusief grondreserve.

1.3. Overzicht van alle acquisities in de loop van 2023

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	
BE	Londerzeel, Nijverheidsstraat 20	In commercialisation	9.132
BE	Wijnegem, Blikstraat	Power Solutions	3.734
FR	Reims	Fully let	56.216
FR	Reims	Fully let	25.452
RO	Bucharest	Multi-tenant	100.000
RO	Mioveni	SFC Solutions Automotive Romania	20.034

Locatie	Totale oppervlakte (in m ²)
RO Arad land reserve	27.183
RO Bucharest - Stefanestii de Jos land reserve	613.473

2. Projecten die in de loop van 2023 werden afgewerkt

WDP kon in de loop van 2023 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 436.000 m². Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 6,3%⁵, met een investeringsbedrag van circa 312 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 13 jaar.

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	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	

⁵ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,9% in West-Europa en 8,0% in Roemenië.

3. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 402 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 553.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,4%.⁶ De yield betreffende de nieuw geïdentificeerde projecten in de loop van 2023 (150 miljoen euro), bedraagt 7,1% in lijn met de verhoogde rendementseisen die WDP vooropstelt. Deze pipeline is voor 71% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 10 jaar. De graad van voorverhuring voor deze projecten in uitvoering toont een tijdelijke daling (Q3 2023: 90%). Dit betreft geen wijziging van het beleid waarin WDP er in principe naar streeft om het project te verhuren voor opstart van de ontwikkeling. Het is verklaarbaar omwille van een aantal specifieke factoren, zoals de uitbreiding van bestaande sites of clusters, projecten met een sanerings- en bouwverplichting, en inspeland op de vraag naar kleine(re) units op bepaalde locaties. WDP heeft vertrouwen in de succesvolle commercialisatie ervan binnen een markt van schaarste en dalende ontwikkelactiviteit.

3.1. Projecten die in de loop van het vierde kwartaal van 2023 werden geïdentificeerd

België

Grimbergen

Brownfieldontwikkeling in Grimbergen, waarbij een verouderde, vervuilde site wordt omgetuned naar een drieledig duurzaam logistiek distributiecentrum dat energie-efficiëntie, groene energie-infrastructuur en bevoorradingszekerheid faciliteert. De site is gelegen aan het zeekanaal Brussel-Schelde, in de directe nabijheid van de containerterminal in Vilvoorde. Deze herontwikkeling betreft in totaal 53.500 m², hetgeen een investering van circa 26 miljoen euro betreft.⁷ De oplevering zal gefaseerd gebeuren tot Q1 2026.



Nederland

Schiphol Logistics Parc

Uitbreiding van het bestaande high-end distributiecentrum in de schaduw van en met vlotte bereikbaarheid tot de luchthaven van Schiphol. Deze premium locatie is uiterst geschikt voor bedrijven in onder meer de luchtvaartsector, voedings-, fashion- of hightechindustrie. WDP realiseert hier een oppervlakte van circa 23.000 m², met voorziene oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2026.



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

⁷ Op basis van 50% van de investering. WDP is immers mede-eigenaar van deze site op basis van een 50-50 verdeling.

3.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering⁸

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

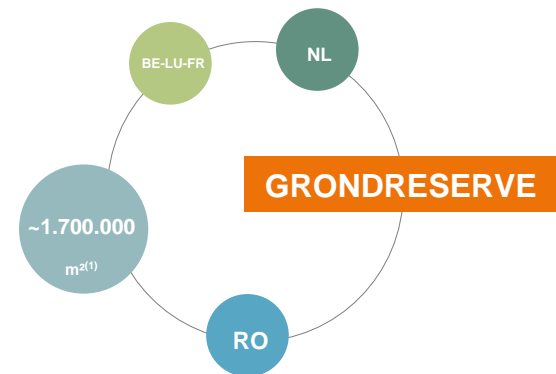
*Joint venture

waarvan per 31 december 2023 nog 287 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁸ 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. Verder potentieel

WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 1,7 miljoen m² aan bebouwde oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



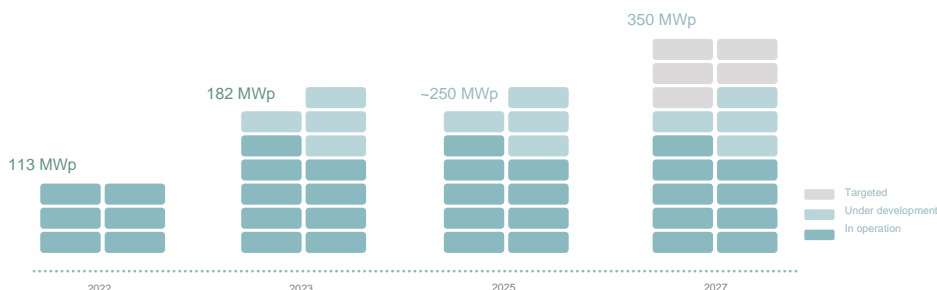
(1) Potentieel aan bebouwde oppervlakte

2. Investerings in energie

FUTURE LOGISTICS

1. Solar energy

Op het einde van 2023 beschikt WDP over een totale capaciteit aan zonne-energie van 182 MWp, een toename van 69 MWp. Dit is in lijn met de ambitie tot opschaling van het vermogen aan energie via zonnepanelen naar 250 MWp tegen 2025. Binnen de context van zijn nieuwe groeiplan #BLEND2027, wordt de beoogde capaciteit verhoogd naar 350 MWp tegen 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor oplopen tot 40 miljoen euro.⁹ 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. Per 31 december 2023 is de installatie van een vermogen van 82 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 65 miljoen euro vertegenwoordigt.¹⁰



⁹ 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.

¹⁰ Waarvan een bedrag van 40 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

2. Meer dan een warehouse: het logistieke powerhouse

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 energiprofiel 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.



- 1 Green electricity through PV for warehouse
- 2 EV charging infrastructure
- 3 Batteries supporting EV charging
- 4 Intelligent energy management system
- 5 Low carbon exploitation of warehouse site with heat pump



 [Download de presentatie voor meer details.](#)

In de loop van 2023 werd een pilotproject gerealiseerd voor VPD in Zellik. Deze Green Mobility Hub zorgt voor de energieproductie en de infrastructuur die nodig zijn voor de decarbonisatie van het transport en de activiteiten on-site door de klant en ondersteunt ook de bredere community.

- Zonne-energie-installatie: 1,5 MWp
- Batterij
- Snelladers voor bestel- en vrachtwagens: 10
- Laadpunten voor personenwagens: 17



3. Climate Action Plan

FUTURE LOGISTICS

		Target	2021	2023
WDP Energy	WDP electricity procurement green ¹¹	100% tegen 2023	56%	100%
	Renewable energy capacity	250 MWp tegen 2025	95 MWp	182 MWp
	Energy monitoring system ¹²	100% tegen 2025	73%	85%
	LED coverage ⁹	100% tegen 2030	40%	69%
			2020 base year	2023
WDP Decarb+	Scope 1 & 2 corporate offices ¹³	Net-zero tegen 2025	25 kgCO ₂ e/m ²	1 kgCO ₂ e/m ²
	Scope 1 & 2 car park	Net-zero tegen 2030	1,150 kgCO ₂ e/FTE	3.964 kgCO ₂ e/FTE
	Scope 3 leased assets (downstream) ¹⁰	Net-zero tegen 2040	17 kgCO ₂ e/m ²	On track
	Scope 3 capital goods (upstream)	Net-zero tegen 2050	270 kgCO ₂ e/m ²	On track
			2021	2023
WDP Green	Adoption of recommendations	TCFD tegen 2024	Incorporated in CSRD track	
	Green certified assets	>75% tegen 2025	29%	49%
	Green financing	>75% tegen 2025	36%	83%

4. ESG-benchmark performance

SUSTAINABLE GROWTH

	Gold
	AA
	Prime C
	B
	Inclusie DJSI Europe en DJSI World

¹¹ Voor wat betreft de contracten die WDP in eigen beheer heeft.

¹² Voor relevante gebouwen.

¹³ Market-based.



2. Financiële resultaten

289,0 ^{+22%} miljoen euro
EPRA-winst

6,8 miljard euro
Reële waarde van de
portefeuille

90,4%
Operationele
marge

1,40 ^{+12%} euro
EPRA-winst
per aandeel

98,5%
Bezettingsgraad

6,0%
Like-for-like huurgroei

5,3 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

20,1 euro
EPRA NTA per aandeel

EPRA-kernprestatie-indicatoren

	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
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	10,6	9,7

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

Geconsolideerde kerncijfers

	31.12.2023	31.12.2022
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	6.766,6	6.656,0
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,1	5,7
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,3	5,0
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,3	5,5
Bezettingsgraad ² (in %)	98,5	99,1
Like-for-like huurgroei (in %)♦	6,0	4,0
Operationele marge (in %)♦	90,4	91,3
Financieel	31.12.2023	31.12.2022
Loan-to-value (in %)♦	33,7	35,4
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	35,8	37,6
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	6,4	7,1
Interest Coverage Ratio ³ (in x)	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
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,3	5,6
Hedge ratio (in %)♦	119	97
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁴ (in jaren)	5,7	6,6
Resultaat (in miljoen euro)	31.12.2023	31.12.2022
Vastgoedresultaat	357,4	319,6
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	323,0	291,8
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-41,4	-43,4
EPRA-winst♦	289,0	236,3
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	-175,5	-101,9
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-76,0	224,6
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-15,2	-7,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	22,3	351,7
Gegevens per aandeel (in euro)	31.12.2023	31.12.2022
EPRA-winst♦	1,40	1,25
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	-0,85	-0,54
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-0,37	1,19
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,07	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,11	1,86
IFRS NAV ⁵	20,2	20,9
EPRA NTA♦	20,1	20,7
EPRA NRV♦	22,0	22,6
EPRA NDV♦	20,8	21,8

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

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

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

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

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

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

1. Toelichting bij de resultatenrekening van 31 december 2023 (analytisch schema)

1. 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.

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Overige joint ventures ¹
I. Huurinkomsten	103.069	149.954	7.706	3.614	72.740	337.082	4.435	1.331
III. Met verhuur verbonden kosten ²	-278	586	-183	-15	-416	-306	0	16
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	102.791	150.539	7.523	3.599	72.324	336.776	4.435	1.347

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

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

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.

2. 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%.

3. 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.

4. 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.

5. Belastingen

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

Aangezien een fiscale ruling geen absolute vereiste is om het FBI-regime te kunnen toepassen en WDP van mening is dat het aan alle voorwaarden voldoet en dat de omstandigheden en feiten ongewijzigd zijn, is de vennootschap zijn belastingaangifte als FBI blijven indienen. Begin juli 2023¹⁴ ontving WDP Nederland zijn aanslag vennootschapsbelasting voor boekjaar 2021 als FBI. Hiermee werd bevestigd dat voor 2021 aan alle voorwaarden als FBI voldaan is. Op die basis en met feiten en omstandigheden die vooralsnog ongewijzigd blijven, oordeelt WDP dat de vennootschap binnen 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 wetswijziging 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).

6. 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

¹⁴ Zie [persbericht](#) van 3 juli 2023.

(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 dekking 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-statuuut.

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

Het resultaat op de portefeuille (inclusief aandeel joint ventures en na belastingen) – aandeel Groep over 2023 bedraagt -175,5 miljoen euro of -0,85 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -0,54 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 portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop 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).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep¹⁵ 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.

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

De zonnepanelen worden in de balans gewaardeerd aan reële waarde op basis van het herwaarderingsmodel in overeenstemming met IAS 16 *Materiële vaste activa*. Conform IAS 16, dient WDP in zijn IFRS-rekeningen een afschrijvingscomponent op te nemen volgens de resterende levensduur van de PV-installaties. De afschrijving wordt berekend op basis van de fair value op de vorige balansdatum. Daarna wordt deze nieuw bekomen nettoboekwaarde opnieuw geherwaardeerd naar de fair value. Deze herwaardering wordt rechtstreeks in het eigen vermogen geboekt, voor zover zij nog steeds boven de historische kostprijs is, plus gecumuleerde afschrijvingen. Indien dat niet het geval is, wordt deze via de resultatenrekening geboekt. De afschrijvingscomponent en waardevermindering bedraagt -15,2 miljoen euro. Omdat de impact van de afschrijvingen en

¹⁵ 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.

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.

10. Nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep

De EPRA-winst samen met het resultaat op de portefeuille, de variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten en de afschrijving en waardevermindering van de zonnepanelen, leiden tot het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep 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.

2. Toelichting bij de balans per 31 december 2023

1. Vastgoedportefeuille¹⁶

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁷) 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 zonnepanelen¹⁸, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 6.766,6 miljoen euro in vergelijking met 6.656,0 miljoen euro eind 2022.

Deze waarde van 6.766,6 miljoen euro omvat voor 6.252,1 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).¹⁹ 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 tegen een fair value van 170,0 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,1%²⁰. 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 yield²¹ 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

¹⁶ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in WDPort of Ghent Big Box (50%), Luxembourg (55%) en Gosselin-WDP (29%) weergegeven.

¹⁷ Voor de precieze waarderingsmethodologie verwijzen we naar het [BE-REIT-persbericht](#) van 10 november 2016.

¹⁸ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

¹⁹ Inclusief een gebruiksrecht van 81 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

²⁰ 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).

²¹ 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.

door een periode van herkalibratie gegaan, waarna de eerste tekenen van stabilisatie worden opgemerkt, met yields rond 5% (rekening houdende met het huurherzieningspotentieel).

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).

2. 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 aandeel²² bedraagt 20,2 euro op 31 december 2023 tegenover 20,9 euro per 31 december 2022.

²² 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.

3. Beheer van financiële middelen

LOAN-TO-VALUE

33,7%



100%
FINANCIERINGS-
BEHOEFTE
GECOVERED

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

SCHULDGRAAD

6,4x
Net debt / EBITDA (adjusted)

6,6x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

~ 1,8 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,9%
Kost van de schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

5,9 jaar

Looptijd van de schulden

119%

Hedge ratio

5,7 jaar

Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

2,0 miljard euro

83%
uitstaande schulden



CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn afgenomen tot 2.316,7 miljoen euro per 31 december 2023, ten opzichte van 2.401,9 miljoen euro op het einde van 2022. De 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).

Het balanstotaal evolueert van 7.053,8 miljoen euro per 31 december 2022 naar 7.072,3 miljoen euro per 31 december 2023. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille²³, bedraagt 33,7% per 31 december 2023, ten opzichte van 35,4% per 31 december 2022.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP bedraagt per 31 december 2023 5,9 jaar²⁴, ten opzichte van 5,6 jaar per eind 2022.

Het totaal aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn bedraagt circa 1,8 miljard euro²⁵. 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 vervalddag in de komende 24 maanden (320 miljoen euro), inclusief een buffer om in te spelen op marktopportunities. Dit is exclusief de gereserveerde winsten en keuzedividend (naar verwachting 165 miljoen euro in 2024) en de herfinanciering van kredieten.

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. 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).

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 kapitaalverhoging 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%.

2. Uitvoering financieringsstrategie

1. Keuzedividend ten belope van circa 77 miljoen euro

De aandeelhouders van WDP opteerden voor circa 54% van hun aandelen voor een inbreng van dividendrechten in ruil voor nieuwe aandelen in plaats van de uitbetaling van het dividend in cash. Dit resultaat heeft geleid tot een kapitaalverhoging voor WDP van ongeveer 77 miljoen euro door middel

²³ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

²⁴ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

²⁵ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering is gebracht.

van de creatie van 3.137.703 nieuwe aandelen, rekening houdende met een emissieprijs van 24,50 euro per aandeel.

2. 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.

3. Kapitaalverhoging via versnelde private plaatsing voor 300 miljoen euro²⁶

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.

4. Kapitaalverhoging via inbreng in natura van 4,6 miljoen euro²⁷

De sale-and-lease-back-transactie van de multimodale site in Antwerpen (Wijnegem) werd op 20 september 2023 aangekocht 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.

²⁶ Zie [persbericht](#) van 29 november 2023.

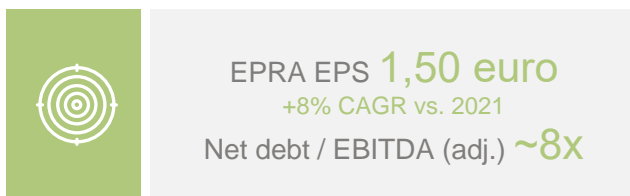
²⁷ Zie 2.1.1 Performance – Operationele activiteiten – Acquisities en desinvesteringen.

4. Vooruitzichten

1. 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 (zie infra), is deze beoogde winstdoelstelling voor 2025 één jaar vroeger binnen bereik, bovendien met inbegrip van een gevoelig versterkte balans.

GROEIPLAN DOELSTELLING 2025



2024 GUIDANCE



2. 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 langetermijn 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 euro DPS
1,36 euro

+6% CAGR⁽²⁸⁾

CAPEX

1,5 mia euro⁽²⁹⁾

KOST VAN DE SCHULDEN

<2,5%

NET DEBT / EBITDA (ADJ.)

~8x

Een multi-driver aanpak in meerdere (geografische) markten

Langtermijndoelstelling

WDP ambieert een gemiddelde jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel met +6% tot 1,70 euro in 2027 (tegenover 2023)²⁸ op basis van een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027).²⁹ Op basis van deze targets wordt een dividend per aandeel voor 2027 van 1,36 euro op basis van een vergelijkbare stijging vooropgesteld.

²⁸ 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).

²⁹ Inclusief cost to come voor de huidige projectontwikkelingspijplijn en aangekondigde aankopen van 500 miljoen euro en exclusief herwaarderingen van de portefeuille. Het investeringsvolume omvat ook investeringen voor onderhoud/upgrading/renovatie van de portefeuille en duurzaamheidsinvesteringen.

De drivers voor dit plan

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 | Investeringen 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 | Investeringen 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-infrastructureur 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.

3. Vooruitzichten 2024

WDP verwacht een EPRA-winst per aandeel voor 2024 van 1,47 euro, een stijging van +5% tegenover 1,40 euro in 2023.

Op basis van deze vooruitzichten wordt een dividend per aandeel van 1,18 euro bruto vooropgesteld voor 2024 (uitbetaalbaar in 2025), een stijging van +5%, rekening houdende met een lage uitkeringsgraad van 80%.

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

Onderliggende assumpties

- Groei van de portefeuille in 2023-24, hoofdzakelijk via voorverhuurde nieuwbouwprojecten en acquisities.
- Een organische groei van 3%, hoofdzakelijk op basis van de indexatie van de huurcontracten.
- Een minimale gemiddelde bezettingsgraad van 98% en stabiel betalingsgedrag van de klanten.
- Laatste jaar FBI-statuut voor de Nederlandse activiteiten. Dit impliceert een jaarlijkse impact op de EPRA-winst per aandeel van -0,05 euro vanaf 2025.
- Een loan-to-value – op basis van de huidige waardering van de portefeuille – lager dan 40% en een gemiddelde kost van de schulden <2%.
- Activatie van intresten op projectontwikkelingen op basis van de werkelijke (i.e. de marginale) kost van de specifieke flexibele leningen aan vlottende rente die daarvoor worden aangewend (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 vergelijking met 2023 heeft dit een impact van +0,03 euro in EPRA-winst per aandeel.



5. Financiële agenda

25 maart 2024	Publicatie jaarverslag over het boekjaar 2023
19 april 2024	Bekendmaking resultaten Q1 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
26 juli 2024	Bekendmaking resultaten HY 2024 en publicatie van het Halfjaarverslag
18 oktober 2024	Bekendmaking resultaten Q3 2024
31 januari 2025	Bekendmaking resultaten 2024

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

6. Financieel overzicht

Resultatenrekening (analytisch)

(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 waardevermindering 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.

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.

Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	80.894	82.343	85.756	87.625
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	103	55	0
Opbrengsten van zonne-energie	3.677	8.670	6.876	4.833
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-2.944	592	-376	-702
Vastgoedresultaat	81.627	91.708	92.312	91.755
Vastgoedkosten	-3.641	-3.613	-3.298	-5.022
Algemene kosten van de vennootschap	-3.275	-5.083	-4.987	-5.450
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	74.711	83.012	84.028	81.283
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-10.014	-10.475	-10.947	-9.962
Belastingen op EPRA-winst	-2.937	9.473	-1.170	-854
Latente belastingen op EPRA-winst	0	-1.890	-380	-760
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	2.934	3.557	3.754	3.455
Minderheidsbelangen	-2.016	-1.957	-1.984	-1.833
EPRA-winst	62.679	81.721	73.300	71.328
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	-81.456	-55.717	-53.490	-31.873
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	197	-1.702	-137	2.895
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	8.968	49.583	-1.144	1.744
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7.633	-4.714	-1.955	-2.097
Resultaat op de portefeuille	-79.925	-12.550	-56.727	-29.331
Minderheidsbelangen	3.077	-204	524	-346
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	-76.848	-12.754	-56.202	-29.677
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.385	9.030	4.014	-59.625
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-159	-282	4	401
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-29.544	8.748	4.018	-59.224
Minderheidsbelangen	0	0	0	0
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	-29.544	8.748	4.018	-59.224
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.314	-2.219	-1.938	-9.095
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-36	-25	-25	-693
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-2.350	-2.244	-1.963	-9.788
Minderheidsbelangen	113	30	30	927
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-2.238	-2.214	-1.933	-8.861
Nettoresultaat (IFRS)	-47.124	77.632	20.613	-25.183
Minderheidsbelangen	1.173	-2.131	-1.430	-1.251
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	-45.951	75.501	19.183	-26.434



Kernratio's

(in euro per aandeel)

	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
EPRA-winst ¹	0,31	0,40	0,35	0,34
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	-0,38	-0,06	-0,27	-0,14
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	-0,14	0,04	0,02	-0,28
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	-0,01	-0,04
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	-0,23	0,37	0,09	-0,13
EPRA-winst ²	0,31	0,39	0,35	0,33
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	203.980.363	205.497.494	207.139.743	210.873.368
Aantal dividendgerechtigde aandelen	203.980.363	207.118.066	207.317.492	219.433.809

1 Berekening op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

2 Berekening op basis van het aantal dividendgerechtigde aandelen.

Geconsolideerde balans (analytisch)

(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%

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)	31.12.2023	31.12.2022	Δ (abs.)	Δ (%)
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.

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

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

Resultatenrekening (IFRS)

in euro (x 1.000)	FY 2023	FY 2022	FY 2021
Huurinkomsten	337.082	293.250	255.098
Met verhuur verbonden kosten	-306	-310	862
Nettohuurresultaat	336.776	292.940	255.960
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	40.967	37.403	23.557
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-46.233	-41.575	-27.900
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	25.891	30.856	26.828
Vastgoedresultaat	357.402	319.624	278.445
Technische kosten	-9.414	-6.600	-5.807
Commerciële kosten	-1.918	-1.567	-896
Beheerskosten vastgoed	-4.242	-3.428	-2.396
Vastgoedkosten	-15.573	-11.594	-9.099
Operationeel vastgoedresultaat	341.829	308.029	269.347
Algemene kosten van de vennootschap	-18.795	-16.189	-16.734
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-15.566	-7.255	-1.423
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	307.467	284.586	251.189
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	1.253	519	6.410
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-222.537	-157.754	825.957
Operationeel resultaat	86.184	127.351	1.083.557
Financiële inkomsten	1.142	437	467
Netto-intrestkosten	-39.624	-42.042	-38.513
Andere financiële kosten	-2.916	-1.844	-1.827
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-75.966	220.091	52.388
Financieel resultaat	-117.364	176.642	12.516
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-3.516	38.645	18.623
Resultaat vóór belastingen	-34.696	342.638	1.114.695
Belastingen	60.634	20.815	-120.639
Nettoresultaat	25.938	363.453	994.056
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	3.639	11.742	11.791
Aandeelhouders van de Groep	22.299	351.711	982.266
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	206.892.358	189.421.171	182.624.126
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,11	1,86	5,38
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,11	1,86	5,38

De commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Kathleen De Brabander, heeft bevestigd dat haar controlewerkzaamheden ten gronde zijn afgewerkt. De controlewerkzaamheden hebben geen betekenisvolle correcties aan het licht gebracht die toegepast zouden moeten worden op de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, de geconsolideerde balans, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht zoals opgenomen in dit persbericht.

Balans (IFRS)

(in euro x 1.000)	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Vaste activa	6.998.688	6.990.506	6.025.568
Immateriële vaste activa	1.198	860	1.101
Vastgoedbeleggingen	6.439.464	6.351.916	5.795.243
Andere materiële vaste activa	166.037	166.351	164.586
Financiële vaste activa	86.476	169.308	7.126
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.764	5.098	5.931
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	303.750	296.973	51.581
Vlottende activa	73.598	63.342	80.657
Activa bestemd voor verkoop	0	8.624	286
Handelsvorderingen	23.848	14.814	14.840
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	22.807	22.657	50.292
Kas en kasequivalenten	13.029	8.040	9.230
Overlopende rekeningen	13.914	9.206	6.008
Totaal activa	7.072.286	7.053.848	6.106.225
Eigen vermogen	4.520.571	4.347.951	3.573.992
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.442.924	4.273.375	3.510.330
Kapitaal	226.860	215.006	196.378
Uitgiftepremies	2.023.908	1.660.132	1.206.266
Reserves	2.169.857	2.046.525	1.125.420
Nettoresultaat van het boekjaar	22.299	351.711	982.266
II. Minderheidsbelangen	77.647	74.576	63.662
Verplichtingen	2.551.715	2.705.896	2.532.233
I. Langlopende verplichtingen	2.355.056	2.387.202	2.143.942
Voorzieningen	160	160	160
Langlopende financiële schulden	2.232.638	2.221.997	1.886.788
Andere langlopende financiële verplichtingen	69.698	52.359	118.103
Handelsschulden en andere langlopende schulden	6.611	5.143	4.785
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	45.948	107.544	134.105
II. Kortlopende verplichtingen	196.659	318.694	388.292
Kortlopende financiële schulden	84.038	179.904	306.891
Andere kortlopende financiële verplichtingen	189	183	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	57.643	88.572	46.945
Andere kortlopende verplichtingen	5.713	9.158	6.927
Overlopende rekeningen	49.077	40.877	27.346
Totaal passiva	7.072.286	7.053.848	6.106.225

Kasstroomoverzicht (IFRS)

in euro (x 1.000)	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	-60.634	-20.815
Netto-interestkosten	39.624	42.042
Financiële inkomsten	-1.142	-437
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	-1.253	-519
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde interesten	2.533	383.725
Variaties reële waarde financiële derivaten	75.966	-220.091
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	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	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
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-334.087	-732.620
Investeringsen	-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
Investeringsen in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-17.627	-251.368
Investeringsen in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-25.180	-252.587
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	7.553	1.219
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	52.129	380.928
Opname van leningen	611.412	1.090.568
Terugbetaling van leningen	-691.424	-926.088
Betaalde dividenden²	-127.496	-163.620
Kapitaalverhoging	294.539	297.119
Betaalde interesten³	-37.973	80.080
Ontvangen dividenden	3.071	2.869
Nettotoename (+)/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.

7. Bijlagen

1. EPRA Performance measures

EPRA-winst

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

in euro (x 1.000)	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 NAV-indicatoren

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

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

in euro (x 1.000)

	31.12.2023			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-kostratio

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

in euro (x 1.000)		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 wederinstandstelling 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%

EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

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

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

in euro (x 1.000)		31.12.2023	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 LTV

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

in euro (x 1.000)	31.12.2023 Proportionele consolidatie					31.12.2022 Proportionele consolidatie				
	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheids- belangen	Gecombineerd
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%

2. Alternative Performance Measures

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

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

in euro (x 1.000)	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.

Gemiddelde kost van de schuld

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

in euro (x 1.000)	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%

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

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

in euro (x 1.000)	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

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%

Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)		31.12.2023	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%

Schuldgraad

in euro (x 1.000)

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
	IFRS	Proportioneel	IFRS	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
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
Schuldratio	A/B	35,1%	35,8%	37,1%

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	31.12.2022
		IFRS	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%

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).



Meer informatie



WDP NV
Blakebergen 15
B-1861 Wolvertem

Joost Uwents
CEO

Mickael Van den Hauwe
CFO

www.wdp.eu

investorrelations@wdp.eu

joost.uwents@wdp.eu

mickael.vandenhauwe@wdp.eu

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

WDP NV – BE-REIT (openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht)
Ondernemingsnummer 0417.199.869 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling)

BEL20



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

8. Disclaimer

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

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

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