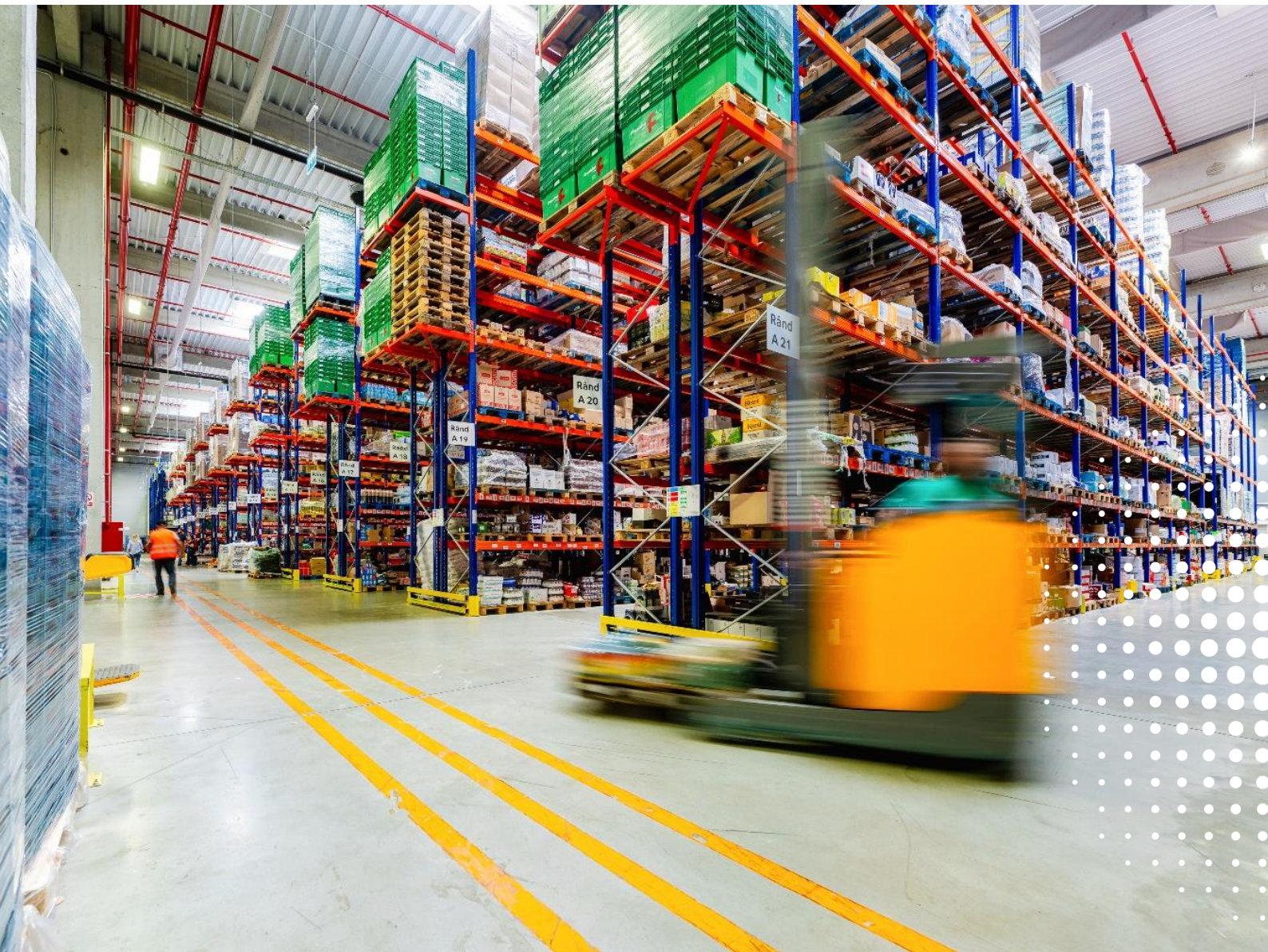




PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Vrijdag 19 april 2024



WAREHOUSES
WITH BRAINS

Analyst & Investor video call

Vrijdag 19 april 2024
10u CET



Resultaten over Q1 2024

#BLEND2027: nieuwe groeiambities met vertrouwen aangevat

- **Sterke winstgroei per aandeel:** EPRA-winst van 0,33 euro, +7% j/j.
- **Meerdere drivers genereren winstgroei:** dankzij inflatiebestendig cashflowprofiel, gezonde marktdynamiek met hoge bezettingsgraad en opwaartse druk op de huren, brede investeringsactiviteit en aanhoudend lage kost van de schulden.
- **Kapitaalverhoging van december 2023 na één kwartaal voor ruim de helft geïnvesteerd:** circa 200 miljoen euro aan direct renderende activa in de balans aan een rendement van 9,1%.
- **Sterke investeringspijplijn en verdere financiële slagkracht:** circa 500 miljoen euro aan investeringen in uitvoering (aankopen, projecten, energie), 1,8 miljoen m² GLA aan ontwikkelingspotentieel en substantiële financiële middelen voor verdere groei.
- **Vooruitzichten 2024:** bevestiging verwachte EPRA-winst voor 2024 van 1,47 euro per aandeel, een stijging met +5% ten opzichte van 1,40 euro per aandeel in 2023.



Het nieuwe groeiplan #BLEND2027 werd met vertrouwen aangevat. Onze investeringen kunnen niet alleen rekenen op sterke rendementen die onze winstambities voor 2027 ondersteunen. Ook weten we onze aanwezigheid in Frankrijk verder uit te bouwen. Bovendien brengen we onze strategie om gedisciplineerd kapitaal op te halen én efficiënt aan het werk te zetten wederom in de praktijk. Deze voorspoedige start is uiteraard enkel mogelijk dankzij onze sterke financieringsbasis.
Joost Uwents – CEO WDP

- **Sterke winstgroei:** de EPRA-winst over Q1 2024 stijgt met +15,3% j/j tot 72,3 miljoen euro en per aandeel met +7% j/j tot 0,33 euro. Deze stijging is grotendeels gedreven door organische huurgroei van +3,5% (met inbegrip van -0,5% omwille van een licht lagere bezetting) en de impact van de voorverhuurde projecten en acquisities, in combinatie met een scherpe financieringskost (1,7% over Q1 2024), ondanks de hoge rente.
- **Hoge bezettingsgraad en gezonde marktdynamiek:** met 98,4% op 31 maart 2024 blijft de bezettingsgraad op hoog niveau (98,5% per einde 2023). Binnen een context van opwaartse druk op de markthuren kon WDP 100.000 m² GLA aan contracten herzien aan een gemiddeld huurniveau van +15%. Momenteel is de contractuele huur van de totale portefeuille circa 13% lager dan de markthuurl.
- **Lichte herwaardering van de portefeuille:** +26 miljoen euro (+0,4% q/q), voornamelijk gebaseerd op stabiliteit in de bestaande portefeuille en latente meerwaarden op projecten en recente aankopen. De EPRA Net Initial Yield bedraagt 5,3%.
- **Financiële slagkracht ongeacht het volatiele renteklimaat:** de balans blijft historisch sterk met een loan-to-value van 34,4% per 31 maart 2024 (33,7% eind 2023) en een net debt / EBITDA (adj.) van 6,6x (6,4x eind 2023). De Interest Coverage Ratio stijgt naar 7,3x (6,6x eind 2023), met schulden die volledig zijn ingedekt. WDP kan blijvend rekenen op een ruime liquiditeitspositie met ~1,9 miljard euro aan onbenutte kredietlijnen.
- **Nieuwe groeiambities met vertrouwen aangevat:** in Q1 2024 groeit circa 200 miljoen euro aan direct renderende activa (aankopen, projectopleveringen) in de balans aan een rendement van 9,1% en is de investeringspijplijn goed voor 500 miljoen euro.
- **Het nieuwe groeiplan, #BLEND2027:** WDP wil met dit vierjarenplan 2024-27 zijn winstgroei verderzetten door het combineren van meerdere drivers in meerdere (geografische) markten en beoogt met dit plan een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027). Op basis daarvan ambieert WDP voor 2027 een EPRA-winst per aandeel van 1,70 euro, een jaarlijkse onderliggende stijging van +6%. De huidige sterke financiële positie, in combinatie met de verwachte gereserveerde winsten en keuzedividend, zorgen ervoor dat WDP beschikt over voldoende middelen ter financiering van dit plan.
- **Vooruitzichten 2024:** bevestiging van een verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2024 van 1,47 euro, een stijging van +5% tegenover 1,40 euro in 2023.

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



#BLEND2027: Combining multiple drivers in multiple markets

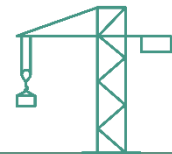
Met vertrouwen van start

 BUILD	 LOAD	 EXTRACT	 NEUTRALIZE	 DISCIPLINED
<p>Aanhoudende structurele positieve tendensen en gezonde marktdynamiek</p>	<p>200 miljoen euro aan direct renderende activa in Q1 2024 in de balans aan een rendement van 9,1%</p>	<p>Indexatie van de huurcontracten met >3%</p>	<p>Opschaling PV-vermogen naar 350 MWp in 2027, gekoppeld aan verdere uitbouw van energie-infrastructuur (40 miljoen euro aan omzetspotentieel)</p>	<p>Net debt / EBITDA (adj.) van 6,6x</p> <p>~1,9 miljard euro aan liquiditeit</p>
<p>Consistent hoge bezettingsgraad >98%</p>	<p>500 miljoen euro aan investeringspijplijn</p>	<p>Positieve huurherziening: +15% voor 100.000 m² GLA aan gebouwen</p>	<p>76 MWp vermogen aan zonne-energie in uitvoering met ~8% IRR</p>	<p>>50% van kapitaalverhoging van december 2023 reeds geïnvesteerd na één kwartaal</p>
	<p>Verdere uitbouw in Frankrijk richting 250 miljoen euro</p>	<p>Reversionary potential: 13% lager dan markthuur</p>		<p>Yield on cost ontwikkelingspijplijn: ~7%</p>

1. Performance 2024

1. Operationele activiteiten


SUSTAINABLE GROWTH



PROJECTEN

BEZETTINGSGRAAD

98,4%



RENTED

HUURCONTRACTEN

10%
EINDIGEND IN 2024

- 70% verlengd
- Bevestiging van vertrouwen

	AFGEWERKT	IN UITVOERING	POTENTIEEL
OPPERVLAKTE	38.000 m ²	529.000 m ²	~1.800.000 m ² verhuurbare oppervlakte
INVESTERING	36 miljoen euro	379 miljoen euro	
INITIEEL BRUTOHUURRENDEMENT	5,9%	6,7%	
	5,5% in West-Europa 6,9% in Roemenië	6,4% in West-Europa 7,8% in Roemenië	
GEMIDDELDE LOOPTIJD VAN DE HUURCONTRACTEN	9 jaar	11 jaar	

ACQUISITIES

40 miljoen euro



1. Kapitaalverhoging van december 2023 na één kwartaal voor ruim de helft geïnvesteerd

In de loop van het eerste kwartaal van 2024 groeiden voor circa 200 miljoen euro aan direct renderende investeringen (aankopen en projecten) in de balans aan een rendement van 9,1%. Dit wil zeggen dat, wat betreft de use of proceeds van de kapitaalverhoging via ABB eind vorig jaar, slechts na één kwartaal reeds ruim de helft van het opgehaalde kapitaal werd gerentabiliseerd.

Het betreft hoofdzakelijk volgende aankopen:

- een high-yield urban logistics cluster in Boekarest – onderdeel van de belangrijkste groothandelszone in Roemenië – ter grootte van 100.000 m² met een investeringsbedrag van circa 90 miljoen euro; alsook van
- de sale-and-lease-back van een site in de regio Reims bestaande uit een warehouse van ruim 56.000 m² voor distributie van gevarengood dat is verhuurd aan een logistieke dienstverlener, een nieuw cross-dock warehouse in ontwikkeling van ruim 24.000 m² voor een food retailer en bijkomend uitbreidingspotentieel van ruim 25.000 m² met een totaal investeringsvolume van circa 75 miljoen euro waarvan nog circa 30 miljoen euro in uitvoering is.¹

Het saldo van de opgehaalde gelden zal worden aangewend ter financiering van de projecten in uitvoering en verdere opportuniteiten qua gronden, projecten en aankopen.

2. Acquisities en desinvesteringen

2.1. Acquisities die in de loop van het eerste kwartaal van 2024 werden geïdentificeerd

In de loop van het eerste kwartaal van 2024 konden een aantal acquisities (zowel gebouwen als nieuwe gronden) worden geïdentificeerd voor een totaalbedrag van circa 40 miljoen euro. Al deze aankopen werden gerealiseerd tegen prijzen conform de reële waarde, zoals bepaald in de schattingsverslagen van de onafhankelijke vastgoeddeskundigen. WDP genereert hier een globaal initieel brutohuurrendement van circa 6,6%.²

België

Willebroek

Acquisitie van een cluster bestaande uit een te ontwikkelen brownfieldsite met een totale oppervlakte van circa 48.000 m² en drie voor lange termijn verhuurde gebouwen van samen ruim 10.600 m². Deze site maakt deel uit van de logistieke hotspot Willebroek-Noord met toegang tot en met uitstekende zichtlocatie langs de A12-autosnelweg Brussel-Antwerpen. Na sanering zal het braakliggende perceel worden omgevormd naar een high-end



¹ Zie ook het [persbericht](#) van 26 januari 2024.

² Exclusief grondreserve.

duurzame logistieke locatie, waarbij WDP's leadership inzake expertise, complexiteit van transacties, partnership met diverse stakeholders en client-centricity het verschil zullen maken.

Sint-Katelijne-Waver

Uitbreiding van de bestaande WDP-cluster met een gebouw van bijna 2.800 m² en grondreserve voor toekomstige ontwikkeling.

Roemenië

Aricestii Rahtivani

Sale-and-lease-back van de bestaande locatie van automobielspecialist Federal Mogul. De site heeft een bebouwde oppervlakte van ruim 19.000 m². Federal Mogul heeft een huurengagement van 20 jaar.

Optimalisatie van de bestaande clusters

Een aantal WDP-clusters in de regio's Boekarest, Craiova en Timisoara werden geoptimaliseerd met een oppervlakte van samen ruim 220.000 m².

2.2. Overzicht van alle acquisities in de loop van 2024

Locatie	Huurder	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	
BE	Sint-Katelijne-Waver	In commercialisation	2.750
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	Various	10.617
RO	Aricestii Rahtivani	Federal Mogul	19.319

Locatie	Totale oppervlakte (in m ²)		
BE	Willebroek, Brownfieldlaan	land reserve	49.384
RO	Timisoara	land reserve	46.010
RO	Craiova	land reserve	114.320
RO	Bucharest - Stefanestii de Jos	land reserve	58.289

waarvan per 31 maart 2024 nog 34 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

3. Projecten die in de loop van 2024 werden afgewerkt

WDP kon in de loop van het eerste kwartaal van 2024 volgende voorverhuurde projecten opleveren met een totale verhuurbare oppervlakte van circa 38.000 m². Het initieel brutohuurrendement voor het totaal van deze afgewerkte projecten bedraagt 5,9%³, met een investeringsbedrag van circa 36 miljoen euro. De gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 9 jaar.

Locatie	Huurder	Opleverdatum	Verhuurbare oppervlakte (in m ²)	Investeringsbudget (in miljoen euro)
BE Asse	Alfagomma	1Q24	6.566	7
BE			6.566	7
NL Veghel	Alliance Health Care	1Q24	16.000	19
NL			16.000	19
RO Almaj	Erkurt	1Q24	6.242	5
RO Sibiu	Siemens	1Q24	8.761	6
RO			15.003	11
Totaal			37.569	36

4. Projecten in uitvoering

WDP verwacht op het totaal van de projecten in uitvoering van circa 379 miljoen euro, met een verhuurbare oppervlakte van ongeveer 529.000 m², een initieel brutohuurrendement te genereren van ongeveer 6,7%.⁴ De yield betreffende de nieuw geïdentificeerde projecten in de loop van het eerste kwartaal van 2024 (10 miljoen euro), bedraagt 8,7%. Deze pipeline is voor 70% voorverhuurd en de gemiddelde looptijd van de huurcontracten bedraagt 11 jaar. De graad van voorverhuuring voor deze projecten in uitvoering toont sinds vorig kwartaal een tijdelijke daling. 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 inspelend 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.

4.1. Projecten die in de loop van het eerste kwartaal van 2024 werden geïdentificeerd

Roemenië

Baia Mare

De site te Baia Mare wordt uitgebreid met een build-to-suit temperature controlled warehouse voor Maravet, gespecialiseerd in health care producten voor dieren, dat hiervoor een 15-jarig huurengagement aangaat. Het nieuwe warehouse zal een oppervlakte hebben van ruim 11.000 m² met verwachte oplevering in de loop van het eerste kwartaal van 2025. Op deze locatie is bovendien nog ruimte voor toekomstige ontwikkeling.

³ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 5,5% in West-Europa en 6,9% in Roemenië.

⁴ Dit betreft een initieel brutohuurrendement van ongeveer 6,4% in West-Europa en 7,8% in Roemenië.

4.2. Overzicht van alle projecten in uitvoering⁵

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	Genk	Martin Mathys	1Q25	33.288	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				254.600	135
FR	Vendin-le-Vieil	In commercialisation	4Q24	14.779	10
FR				14.779	10
LU	Contern*	Kuehne + Nagel	2Q24	15.000	10
LU				15.000	10
NL	Breda	Elka Pieterman/PHC/CCT	2Q24	25.768	20
NL	Kerkrade	Parkstad/Wall!Supply/in commercialisation	3Q24	29.500	29
NL	Zwolle	Abbott	2Q24	18.000	25
NL	Schiphol	In commercialisation	1Q26	22.507	21
NL	Schiphol	Fully let	1Q25	10.400	14
NL				106.175	109
RO	Slatina	Pirelli	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	Baia Mare	Maravet	1Q25	11.300	11
RO				119.346	95
DE	Twist	In commercialisation	1Q25	19.500	20
DE				19.500	20
Totaal				529.400	379

*Joint venture

waarvan per 31 maart 2024 nog 234 miljoen euro dient te worden geïnvesteerd.

⁵ 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.

5. Verder potentieel

WDP beschikt op dit ogenblik over een grondreserve voor toekomstige ontwikkeling van circa 1,8 miljoen m² aan bebouwde oppervlakte, gespreid over de regio's waarin de vennootschap actief is.



6. Interesse in de logistieke vastgoedsector blijft hoog

De logistieke vastgoedmarkt kan rekenen op aanhoudende structurele positieve tendensen die de vraag naar toekomstige projectontwikkelingen en de interesse in deze asset class blijvend ondersteunen. Ondanks de impact van de bewegingen op de wereldwijde kapitaalmarkten en de daaraan gekoppelde tijdelijke afkoeling van de investeringsmarkt, wisten de rendementen zich te kalibreren in de richting van de toegenomen cost of capital, hetgeen kan leiden tot opportuniteiten voor WDP binnen de investeringsmarkt. De prijsniveaus tussen koper en verkoper vertonen echter nog steeds een discrepantie in een investeringsmarkt die voorzichtig ontluikt. De opwaartse druk op de markthuren wordt verder ondersteund door de beperkte beschikbaarheid en de schaarste aan nieuwe gronden.

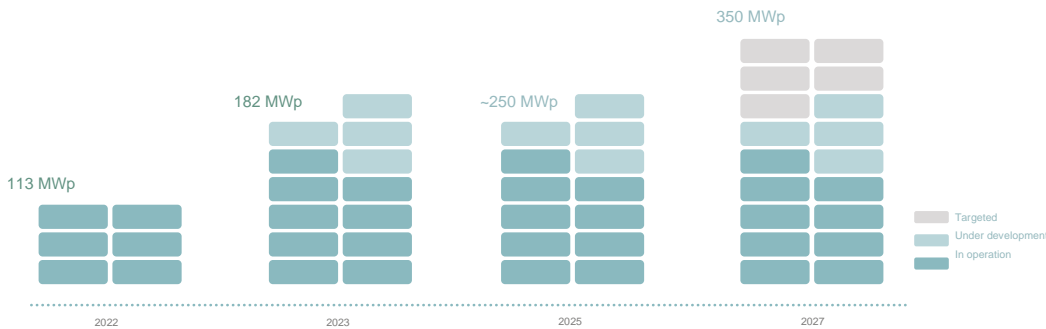


2. Investerings in energie

FUTURE LOGISTICS

1. Solar energy

WDP beschikt vandaag over een totale capaciteit aan zonne-energie van 187 MWp. Dit is in lijn met de ambitie tot opschaling van het vermogen aan energie via zonnepanelen naar 350 MWp tegen 2027. De verwachte jaarlijkse opbrengsten uit zonne-energie kunnen hierdoor oplopen tot 40 miljoen euro.⁶ 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 maart 2024 is de installatie van een vermogen van 76 MWp in uitvoering, hetgeen een investeringsbudget van 60 miljoen euro vertegenwoordigt.⁷



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 energieprofiel van de klant optimaliseren. E-transport zal dat profiel immers significant wijzigen. Een uitgekende combinatie van on-site energy generation door zonnepanelen, gecombineerd met smart charging faciliteiten en batterijen, zal hierop een antwoord bieden.



⁶ 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.

⁷ Waarvan een bedrag van 35 miljoen euro nog dient te worden geïnvesteerd.

Het logistieke powerhouse



- 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

2. Financiële resultaten

72,3 miljoen euro
EPRA-winst

+15%

7,0 miljard euro
Reële waarde van de
portefeuille

88,6%
Operationele
marge

0,33 euro
EPRA-winst
per aandeel

+7%

98,4%
Bezettingsgraad

3,5%
Like-for-like huurgroei

5,5 jaar
Gemiddelde looptijd
van de huurcontracten

20,5 euro
EPRA NTA per aandeel

EPRA-kernprestatie-indicatoren

31.03.2024 31.12.2023

	31.03.2024	31.12.2023
EPRA NTA (in euro per aandeel)	20,5	20,1
EPRA NRV (in euro per aandeel)	22,4	22,0
EPRA NDV (in euro per aandeel)	21,2	20,8
EPRA LTV (in %)	35,7	34,6
EPRA Net Initial Yield (in %)	5,3	5,3
EPRA Topped-up Net Initial Yield (in %)	5,3	5,3
EPRA-leegstand (in %)	1,6	1,5
EPRA-kostratio (incl. directe leegstandskosten) (in %)	11,2	10,9
EPRA-kostratio (excl. directe leegstandskosten) (in %)	11,0	10,6

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

	31.03.2024	31.12.2023
Operationeel		
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen (inclusief zonnepanelen) (in miljoen euro)	7.019,2	6.766,6
Brutohuurrendement (inclusief leegstand) ¹ (in %)	6,2	6,1
Nettohuurrendement (EPRA) (in %)	5,3	5,3
Gemiddelde looptijd huurcontracten (tot en met eerste vervaldag) (in jaren)	5,5	5,3
Bezettingsgraad ² (in %)	98,4	98,5
Like-for-like huurgroei (in %)♦	3,5	6,0
Operationele marge ³ (in %)♦	88,6	91,5
Financieel	31.03.2024	31.12.2023
Loan-to-value (in %)♦	34,4	33,7
Schuldgraad (proportioneel) (conform GVV-KB) (in %)	37,2	35,8
Net debt / EBITDA (adjusted) (in x)♦	6,6	6,4
Interest Coverage Ratio ⁴ (in x)	7,3	6,6
Gemiddelde kost van de schulden (in %)♦	1,7	1,9
Gemiddelde resterende looptijd uitstaande kredieten (in jaren)	5,7	5,9
Gemiddelde resterende looptijd kredietfaciliteiten (opgenomen en niet-opgenomen)	5,2	5,3
Hedge ratio (in %)♦	112	119
Gemiddelde resterende looptijd indekkingen ⁵ (in jaren)	5,5	5,7
Resultaat (in miljoen euro)	31.03.2024	31.03.2023
Vastgoedresultaat	89,5	81,6
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	79,2	74,7
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)♦	-6,9	-10,0
EPRA-winst♦	72,3	62,7
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	26,9	-76,8
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	5,9	-29,5
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1,7	-2,2
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	103,4	-46,0
Gegevens per aandeel (in euro)	31.03.2024	31.03.2023
EPRA-winst♦	0,33	0,31
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep♦	0,12	-0,38
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	0,03	-0,14
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-0,01	-0,01
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	0,47	-0,23
IFRS NAV ⁶	20,7	20,7
EPRA NTA♦	20,5	20,6
EPRA NRV♦	22,4	22,5
EPRA NDV♦	21,2	21,5

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 Op basis van een vergelijking Q1 2024 tegenover Q1 2023.

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

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

6 IFRS NAV: Net Asset Value of intrinsieke waarde vóór winstuitering 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 maart 2024 (analytisch schema)

1. Vastgoedresultaat

Het vastgoedresultaat bedraagt 89,5 miljoen euro over Q1 2024, een stijging met +9,6% tegenover vorig jaar (81,6 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 +3,5% (met inbegrip van -0,5% omwille van een licht lagere bezetting).

Brutohuurinkomsten per land

(in euro x 1.000)	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Roemenië	Totaal IFRS	Luxemburg ¹	Overige joint ventures ¹
I. Huurinkomsten	26.328	41.540	2.113	908	19.111	90.000	1.237	785
III. Met verhuur verbonden kosten ²	30	443	-24	0	6	455	0	5
Huurinkomsten, min de met verhuur verbonden kosten	26.358	41.983	2.089	908	19.117	90.455	1.237	790

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 3,6 miljoen euro aan inkomsten uit zonnepanelen, tegenover 3,7 miljoen euro vorig jaar. Ondanks een hogere capaciteit is dit een beperkte afname 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 79,2 miljoen euro over Q1 2024, een stijging met +6,1% tegenover dezelfde periode vorig jaar (74,7 miljoen euro). De vastgoed- en andere algemene kosten bedragen 10,2 miljoen euro over het eerste kwartaal van 2024 (6,9 miljoen euro in Q1 2023). Deze stijging met 3,3 miljoen euro is onderliggend in lijn met de groei van de portefeuille, maar biedt een ongunstige vergelijkingsbasis gelet op enkele one-offs in Q1 2023 voor een bedrag van ongeveer 2 miljoen euro. WDP weet de operationele marge hoog te houden, met name 88,6% (ter herinnering: de operationele marge is altijd iets lager in het eerste kwartaal omwille van IFRIC 21).

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

Het financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten) verbeterde van -10,0 miljoen euro vorig jaar tot -6,9 miljoen euro eerste kwartaal van 2024. Het financieel resultaat wordt binnen de context van stijgende rentes (Euribor rentes van 2,2% begin

januari 2023 naar 3,9% per 31 maart 2024 voor Euribor 3 maand) onder controle gehouden door WDP's proactieve financiële beheer waarbij de schulden volledig ingedekt zijn tegen stijgende rente en de financiering van de investeringen over het laatste jaar hoofdzakelijk gebeurde via nieuw kapitaal. De gemiddelde intrestkost blijft zeer laag met 1,7% over Q1 2024.

Dit resultaat houdt rekening met 3,4 miljoen euro aan geactiveerde rente op projectontwikkelingen, vanaf 2024 berekend op basis van de werkelijke (i.e. de marginale) kost van de specifieke flexibele leningen aan vlottende rente die daarvoor worden aangewend (vroeger op basis van de gemiddelde kost van de schulden), i.e. jaar-op-jaar een beperkt verschil van 1,4 miljoen euro omwille van deze wijziging. Het financieel resultaat omvat tevens de recurrente intrestkost voor gronden in concessie van -1,1 miljoen euro, die conform IFRS 16 verwerkt worden via het *Financieel resultaat*.

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 7,3x (6,6x per 31 december 2023).

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

Het resultaat van 3,3 miljoen euro over Q1 2024 betreft voornamelijk de bijdrage naar aanleiding van de participatie in Catena.

5. Belastingen

Voor 2024 stelt WDP zijn rekeningen nog steeds op met toepassing van het FBI-regime voor de Nederlandse activiteiten. Nadien zal het statuut komen te vervallen, gelet op de recente wetwijziging die werd geïmplementeerd door de Nederlandse regering en die beleggingen in vastgoed uitsluit van het Nederlandse FBI-regime vanaf 1 januari 2025. 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).

Noteer dat de provisies die werden voorzien voor 2021-22-23 (toen werd verondersteld dat het FBI-regime in gevaar was voor deze boekjaren) in 2023 werden teruggedraaid, hetgeen in Q2 2023 een eenmalige positieve impact had op de EPRA-winst van circa 11 miljoen euro (0,05 euro per aandeel).

6. EPRA-winst

De EPRA-winst van WDP over Q1 2024 bedraagt 72,3 miljoen euro. Dit resultaat betekent een stijging van +15,3% tegenover het resultaat van 62,7 miljoen euro in 2023. De EPRA-winst per aandeel is jaar-op-jaar met +7,2% gestegen tot 0,33 euro, dit met inbegrip van een stijging van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen met +7,6%, hoofdzakelijk door de versterking van het kapitaal (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).

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 Q1 2024 bedraagt 26,9 miljoen euro of 0,12 euro per aandeel. Voor dezelfde periode vorig jaar bedroeg dit resultaat -76,8 miljoen euro of -0,38 euro per aandeel. Per land geeft dit de volgende

resultaten: België (-4,6 miljoen euro), Nederland (+8,4 miljoen euro), Frankrijk (+13,5 miljoen euro), Roemenië (+2,8 miljoen euro), Duitsland (+0,0 miljoen euro), Luxemburg (-1,0 miljoen euro) en Zweden (+7,8 miljoen euro).

De herwaardering van de portefeuille (exclusief latente belastingen op het portefeuilleresultaat en het resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen) bedraagt +25,8 miljoen euro, een stijging met +0,4% year-to-date. Dit is voornamelijk het gevolg van latente meerwaarden op projecten en recente aankopen in combinatie met stabiliteit in de bestaande portefeuille (opwaartse yield shift van +10bps gecompenseerd door de toename van de geschatte markthuurwaarden van +0,5% over Q1 2024). Momenteel is de portefeuille gewaardeerd aan een EPRA NIY van 5,3% (+4bps q/q).

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

De variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva – aandeel Groep⁸ bedragen 5,9 miljoen euro of 0,03 euro per aandeel over Q1 2024 (tegenover -29,5 miljoen euro of -0,14 euro per aandeel in 2023).

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

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

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 voor Q1 2024 van 103,4 miljoen euro (in vergelijking met dezelfde periode vorig jaar wanneer dit -46,0 miljoen euro bedroeg).

Het verschil tussen het nettoresultaat (IFRS) – aandeel Groep van 103,4 miljoen euro en de EPRA-winst van 72,3 miljoen euro, is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de lichte waardestijging van de portefeuille en de positieve variatie van de rente-indekkingsinstrumenten.

⁸ 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-indekkingsinstrumenten.

2. Toelichting bij de balans per 31 maart 2024

1. Vastgoedportefeuille⁹

Volgens de onafhankelijke vastgoeddeskundigen Stadim, JLL, CBRE en BNP Paribas Real Estate bedraagt de reële waarde (fair value¹⁰) van de vastgoedportefeuille van WDP conform IAS 40, op 31 maart 2024 6.845,0 miljoen euro tegenover 6.596,7 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 zonnepanelen¹¹, evolueert de totale portefeuillewaarde tot 7.019,2 miljoen euro in vergelijking met 6.766,6 miljoen euro eind 2023.

Deze waarde van 7.019,2 miljoen euro omvat voor 6.470,1 miljoen euro aan afgewerkte panden (standing portfolio).¹² De projecten in uitvoering vertegenwoordigen een waarde van 182,2 miljoen euro. Daarnaast beschikt WDP over grondreserves met een reële waarde van 192,6 miljoen euro.

De uitgevoerde investeringen in zonnepanelen worden per 31 maart 2024 gewaardeerd tegen een fair value van 174,2 miljoen euro.

Globaal wordt de portefeuille gewaardeerd tegen een brutohuurrendement (yield) van 6,2%¹³. 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 markthuur. Op basis van volledige verhuring aan markthuur, bedraagt de net reversionary yield¹⁴ 6,2%.

⁹ Onder IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, worden de joint ventures verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode. Wat de statistieken van de rapportering inzake de portefeuille betreft, wordt het proportionele deel van WDP in de portefeuille in WDP of Ghent Big Box (50%), Luxembourg (55%) en Gosselin-WDP (29%) weergegeven.

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

¹¹ De investeringen in zonnepanelen worden gewaardeerd conform IAS 16 onder toepassing van het herwaarderingsmodel.

¹² Inclusief een gebruiksrecht van 80 miljoen euro, gerelateerd aan de gronden aangehouden via een concessie conform IFRS 16.

¹³ 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).

¹⁴ De reversionary yield wordt berekend door de geschatte markthuurwaarde, 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.

Statistieken portefeuille per land

	België	Nederland	Frankrijk	Duitsland	Luxemburg	Roemenië	Totaal
Aantal verhuurbare sites	103	112	8	2	5	72	302
Bruto verhuurbare oppervlakte (in m ²)	2.366.474	2.852.161	248.716	60.590	72.425	1.710.565	7.310.931
Grond (in m ²)	4.722.828	4.941.109	712.227	105.776	116.797	7.449.244	18.047.981
Fair value (in miljoen euro)	2.273	2.883	226	76	95	1.291	6.845
% van de totale fair value	33%	42%	3%	1%	1%	19%	100%
% variatie in de fair value (YTD)	-0,2%	0,3%	6,0%	0,1%	-1,0%	0,7%	0,4%
Leegstand (EPRA) ^{1,2}	2,0%	0,9%	1,4%	0,0%	1,3%	2,4%	1,6%
Gemiddelde looptijd t.e.m. de eerste vervaldag (in j) ²	4,8	5,8	3,5	5,1	6,3	5,9	5,5
WDP brutohuurrendement ³	5,4%	6,1%	5,3%	4,7%	5,6%	8,5%	6,2%
Effect leegstand	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,1%
Aanpassingen bruto- naar nettohuurinkomsten (EPRA)	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,1%	-0,3%	-0,5%	-0,4%
Aanpassingen voor overdrachtskosten	-0,1%	-0,5%	-0,3%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,3%
EPRA netto initieel huurrendement ¹	4,8%	5,0%	4,6%	4,3%	4,9%	7,6%	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 20,5 euro per 31 maart 2024. Dit betekent een stijging van +0,4 euro (2,0%) tegenover een EPRA NTA per aandeel van 20,1 euro op 31 december 2023 als gevolg van de EPRA-winstgeneratie (+0,33 euro), de herwaardering van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) (+0,15 euro) en overige (-0,08 euro). De IFRS NAV per aandeel¹⁵ bedraagt 20,7 euro op 31 maart 2024 tegenover 20,2 euro per 31 december 2023.

¹⁵ 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

34,4%



100%
FINANCIERINGS-
BEHOEFTE
GECOVERED

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

SCHULDGRAAD

6,6x
Net debt / EBITDA (adj.)

7,3x
Interest Coverage Ratio

LIQUIDITEIT

~ 1,9 miljard euro
Onbenutte kredietfaciliteiten

1,7%
Kost van de schulden

LOOPTIJD UITSTAANDE SCHULDEN

5,7 jaar
Looptijd schulden

112%
Hedge ratio

5,5 jaar
Looptijd indekkingen

GREEN FINANCING

2,1 miljard euro

82%
uitstaande schulden



CREDIT RATINGS – STABLE OUTLOOK

Baa1
Moody's

BBB+
Fitch

1. Financiële positie

De totale financiële schulden (conform IFRS) zijn toegenomen tot 2.466,6 miljoen euro per 31 maart 2024, ten opzichte van 2.316,7 miljoen euro op het einde van 2023, door de uitvoering van de geplande investeringen in de loop van het eerste kwartaal van 2024. De kortlopende financiële schulden van 107,9 miljoen euro omvatten het commercial paper programma (26,3 miljoen euro), kortetermijn straight loans (20,6 miljoen euro) en de langetermijn financieringen die binnen het jaar vervallen (61,0 miljoen euro).

Het balanstotaal evolueert van 7.072,3 miljoen euro per 31 december 2023 naar 7.368,0 miljoen euro per 31 maart 2024. De loan-to-value, die de netto financiële schulden afzet tegenover de waarde van de portefeuille¹⁶, blijft historisch sterk op 34,4% per 31 maart 2024, ten opzichte van 33,7% per 31 december 2023.

De gewogen gemiddelde looptijd van de uitstaande financiële schulden van WDP bedraagt per 31 maart 2024 5,7 jaar¹⁷, ten opzichte van 5,9 jaar per eind 2023.

WDP kan blijvend rekenen op een ruime liquiditeitspositie met circa 1,9 miljard euro aan niet-opgenomen en bevestigde kredietlijnen op lange termijn¹⁸. Hiermee heeft de vennootschap ruim voldoende middelen voor de financiering van de projecten in uitvoering en acquisities (297 miljoen euro), de geplande energieprojecten (35 miljoen euro) en financieringen op vervaldag tot eind 2025 (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 2,2% per 1 januari 2023 naar 3,9% per 31 maart 2023 voor Euribor 3 maand), weet WDP door zijn proactieve financiële beheer waarbij de schulden volledig ingedekt zijn tegen stijgende rente en de tijdelijk lagere schuldpositie tijdens het eerste kwartaal van 2024 ten gevolge van de ABB, de intrestkost bijzonder scherp te houden op 1,7% over Q1 2024. 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 7,3x (6,6x per 31 december 2023).

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 112% met een gewogen gemiddelde looptijd van de indekkingen van 5,5 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 zullen worden opgenomen, wordt verwacht dat deze ratio tegen eind 2024 zal evolueren richting 100%.

¹⁶ Op basis van de IFRS-rekeningen, inclusief zonnepanelen en vorderingen aan en participaties in joint ventures.

¹⁷ Inclusief de kortetermijnschulden: deze omvatten voornamelijk het commercial paper programma dat volledig gedekt is door back-upfaciliteiten.

¹⁸ Exclusief de kredietfaciliteiten ter afdekking van het commercial paper-programma die in dit bedrag reeds in mindering zijn gebracht.

2. Uitvoering financieringsstrategie

1. Nieuwe financieringspakket bij IFC

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

4. Vooruitzichten

1. Vooruitzichten 2024

WDP bevestigt een verwachte EPRA-winst per aandeel voor 2024 van 1,47 euro, een stijging met +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 en geopolitieke 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.

2. Groeiplan 2024-27: #BLEND2027

Gedreven door aanhoudende structurele positieve tendensen binnen de logistieke vastgoedsector, en ondanks de onzekere macro-economische en geopolitieke context, heeft WDP vertrouwen in verdere interne en externe groeimogelijkheden. Daarbij zal waardecreatie 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.

Bij de start van 2024 was onze financiële slagkracht in die mate verhoogd waardoor WDP 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
+6% CAGR⁽¹⁹⁾ **1,36** euro

CAPEX

1,5 mia euro⁽²⁰⁾

KOST VAN DE SCHULDEN

<2,5%

NET DEBT / EBITDA (ADJ.)

~8x

Een multi-driver aanpak in meerdere (geografische) markten

Langetermijndoelstelling

WDP ambieert een gemiddelde jaarlijkse stijging van de EPRA-winst per aandeel met +6% tot 1,70 euro in 2027 (tegenover 2023)¹⁹ op basis van een totaal investeringsvolume van 1,5 miljard euro (met name 500 miljoen euro per jaar met volledige bijdrage in 2027).²⁰ Op basis van deze targets wordt een dividend per aandeel voor 2027 van 1,36 euro op basis van een vergelijkbare stijging vooropgesteld.

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: 350 MWp aan geambieerde capaciteit aan zonne-energie 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).

¹⁹ 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).

²⁰ Inclusief cost to come per 31 december 2023 voor de huidige projectontwikkelingspijplijn en aangekondigde aankopen van 500 miljoen euro en exclusief herwaarderings van de portefeuille. Het investeringsvolume omvat ook investeringen voor onderhoud/upgrading/renovatie van de portefeuille en duurzaamheidsinvesteringen.

- 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.

5. Financieel overzicht

Resultatenrekening (analytisch)

(in euro x 1.000)	Q1 2024	Q1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
Huurinkomsten, min de met huur verbonden kosten	90.455	80.894	9.561	11,8%
Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	0	n.r.
Opbrengsten van zonne-energie	3.619	3.677	-58	-1,6%
Andere bedrijfsopbrengsten/-kosten	-4.605	-2.944	-1.661	n.r.
Vastgoedresultaat	89.469	81.627	7.842	9,6%
Vastgoedkosten	-4.504	-3.641	-864	23,7%
Algemene kosten van de vennootschap	-5.718	-3.275	-2.443	74,6%
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	79.246	74.711	4.535	6,1%
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-6.940	-10.014	3.074	-30,7%
Belastingen op EPRA-winst	-787	-2.937	2.150	n.r.
Latente belastingen op EPRA-winst	-500	0	-500	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	3.335	2.934	401	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.089	-2.016	-72	3,6%
EPRA-winst	72.266	62.679	9.587	15,3%
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen (+/-)	26.609	-81.456	108.065	n.r.
Resultaat op verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	-46	197	-243	n.r.
Latente belastingen op portefeuilleresultaat (+/-)	-5.933	8.968	-14.900	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.751	-7.633	14.384	n.r.
Resultaat op de portefeuille	27.381	-79.925	107.306	n.r.
Minderheidsbelangen	-488	3.077	-3.564	n.r.
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	26.894	-76.848	103.742	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	8.560	-29.385	37.944	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-2.701	-159	-2.541	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	5.859	-29.544	37.944	n.r.
Minderheidsbelangen	0	0	0	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep	5.859	-29.544	35.403	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.634	-2.314	680	n.r.
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-29	-36	8	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	-1.663	-2.350	687	n.r.
Minderheidsbelangen	12	113	-101	n.r.
Afschrijving en waardervermindering zonnepanelen - aandeel Groep	-1.651	-2.238	586	n.r.
Nettoresultaat (IFRS)	105.932	-47.124	153.056	n.r.
Minderheidsbelangen	-2.564	1.173	-3.738	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep	103.367	-45.951	149.318	n.r.

Kernratio's

(in euro per aandeel)	Q1 2024	Q1 2023	Δ y/y (abs.)	Δ y/y (%)
EPRA-winst ¹	0,33	0,31	0,02	7,2%
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep ¹	0,12	-0,38	0,50	n.r.
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten - aandeel Groep ¹	0,03	-0,14	0,17	n.r.
Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen - aandeel Groep ¹	-0,01	-0,01	0,00	n.r.
Nettoresultaat (IFRS) - aandeel Groep ¹	0,47	-0,23	0,70	n.r.
EPRA-winst ²	0,33	0,31	0,02	7,2%
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	219.433.809	203.980.363	15.453.446	7,6%
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.

Geconsolideerde balans (analytisch)

(in euro x 1.000)	31.03.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Immateriële vaste activa	1.314	1.198	116	n.r.
Vastgoedbeleggingen	6.684.919	6.439.464	245.455	3,8%
Andere materiële vaste activa (inclusief zonnepanelen)	170.377	166.037	4.341	2,6%
Financiële vaste activa	98.609	86.476	12.133	14,0%
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.688	1.764	-76	-4,3%
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	320.148	303.750	16.399	5,4%
Vaste activa	7.277.055	6.998.688	278.367	4,0%
Activa bestemd voor verkoop	0	0	0	n.r.
Handelsvorderingen	36.914	23.848	13.066	n.r.
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.872	22.807	-9.935	n.r.
Kas en kasequivalenten	18.703	13.029	5.674	n.r.
Overlopende rekeningen	22.477	13.914	8.563	n.r.
Vlottende activa	90.966	73.598	17.367	n.r.
Totaal activa	7.368.021	7.072.286	295.734	4,2%
(in euro x 1.000)	31.03.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
Kapitaal	226.644	226.860	-216	-0,1%
Uitgiftepremies	2.023.908	2.023.908	0	0,0%
Reserves	2.184.110	2.169.857	14.253	0,7%
Nettoresultaat van het boekjaar	103.367	22.299	81.069	363,6%
Eigen vermogen toerekenbaar aan aandeelhouders van de Groep	4.538.030	4.442.924	95.106	2,1%
Minderheidsbelangen	80.170	77.647	2.523	3,2%
Eigen vermogen	4.618.200	4.520.571	97.629	2,2%
Langlopende financiële schulden	2.358.671	2.232.638	126.033	5,6%
Andere langlopende verplichtingen	128.153	122.418	5.735	4,7%
Langlopende verplichtingen	2.486.824	2.355.056	131.768	5,6%
Kortlopende financiële schulden	107.908	84.038	23.870	28,4%
Andere kortlopende verplichtingen	155.089	112.621	42.468	37,7%
Kortlopende verplichtingen	262.997	196.659	66.338	33,7%
Verplichtingen	2.749.821	2.551.715	198.106	7,8%
Totaal passiva	7.368.021	7.072.286	295.734	4,2%

Kernratio's

(in euro per aandeel)	31.03.2024	31.12.2023	Δ (abs.)	Δ (%)
IFRS NAV	20,7	20,2	0,4	2,1%
EPRA NTA♦	20,5	20,1	0,4	2,0%
Koers van het aandeel	26,5	28,5	-2,0	-7,2%
Agio/Disagio van de koers t.o.v. EPRA NTA	28,8%	41,5%	n.r.	n.r.

(in euro x miljoen)

Reële waarde van de portefeuille (inclusief zonnepanelen) ¹	7.019,2	6.766,6	252,6	3,7%
Loan-to-value♦	34,4%	33,7%	0,7%	n.r.
Schuldgraad (proportioneel) ² ♦	37,2%	35,8%	1,4%	n.r.
Net debt / EBITDA (adjusted)♦	6,6x	6,4x	0,2x	n.r.

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

1 Op basis van 100% van de fair value voor de volledig geconsolideerde entiteiten (waaronder WDP Romania) en het proportionele deel voor de joint ventures (met name 55% voor Luxemburg, 50% voor 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)	Q1 2024	FY 2023	Q1 2023
Huurinkomsten	90.000	337.082	81.148
Met verhuur verbonden kosten	455	-306	-254
Nettohuurresultaat	90.455	336.776	80.894
Recuperatie van vastgoedkosten	0	0	0
Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	21.843	40.967	21.210
Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0	0
Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-26.880	-46.233	-25.755
Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	4.051	25.891	5.278
Vastgoedresultaat	89.469	357.402	81.627
Technische kosten	-2.841	-9.414	-2.002
Commerciële kosten	-395	-1.918	-500
Beheerskosten vastgoed	-1.268	-4.242	-1.138
Vastgoedkosten	-4.504	-15.573	-3.641
Operationeel vastgoedresultaat	84.964	341.829	77.986
Algemene kosten van de vennootschap	-5.718	-18.795	-3.275
Andere operationele opbrengsten en kosten (afschrijving en waardevermindering zonnepanelen)	-1.634	-15.566	-2.314
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille)	77.612	307.467	72.397
Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	-46	1.253	197
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.609	-222.537	-81.456
Operationeel resultaat	104.175	86.184	-8.862
Financiële inkomsten	236	1.142	245
Netto-intrestkosten	-6.443	-39.624	-9.594
Andere financiële kosten	-733	-2.916	-665
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	8.560	-75.966	-29.385
Financieel resultaat	1.619	-117.364	-39.399
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	7.357	-3.516	-4.895
Resultaat vóór belastingen	113.151	-34.696	-53.155
Belastingen	-7.220	60.634	6.031
Nettoresultaat	105.932	25.938	-47.124
Toerekenbaar aan:			
Minderheidsbelangen	2.564	3.639	-1.173
Aandeelhouders van de Groep	103.367	22.299	-45.951
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen	219.433.809	206.892.358	203.980.363
Nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,47	0,11	-0,23
Verwaterd nettoresultaat per aandeel (in euro)	0,47	0,11	-0,23

Balans (IFRS)

(in euro x 1.000)	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Vaste activa	7.277.055	6.998.688	6.943.830
Immateriële vaste activa	1.314	1.198	960
Vastgoedbeleggingen	6.684.919	6.439.464	6.337.121
Andere materiële vaste activa	170.377	166.037	168.167
Financiële vaste activa	98.609	86.476	143.758
Handelsvorderingen en andere vaste activa	1.688	1.764	4.897
Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures	320.148	303.750	288.926
Vlottende activa	90.966	73.598	96.302
Activa bestemd voor verkoop	0	0	9.038
Handelsvorderingen	36.914	23.848	35.831
Belastingvorderingen en andere vlottende activa	12.872	22.807	29.567
Kas en kasequivalenten	18.703	13.029	7.036
Overlopende rekeningen	22.477	13.914	14.829
Totaal activa	7.368.021	7.072.286	7.040.132

(in euro x 1.000)	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Eigen vermogen	4.618.200	4.520.571	4.301.434
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de Groep	4.538.030	4.442.924	4.227.975
Kapitaal	226.644	226.860	214.999
Uitgiftepremies	2.023.908	2.023.908	1.660.132
Reserves	2.184.110	2.169.857	2.398.794
Nettoresultaat van het boekjaar	103.367	22.299	-45.951
II. Minderheidsbelangen	80.170	77.647	73.460
Verplichtingen	2.749.821	2.551.715	2.738.698
I. Langlopende verplichtingen	2.486.824	2.355.056	2.397.303
Voorzieningen	160	160	160
Langlopende financiële schulden	2.358.671	2.232.638	2.240.483
Andere langlopende financiële verplichtingen	64.794	69.698	52.297
Handelsschulden en andere langlopende schulden	7.599	6.611	5.786
Uitgestelde belastingen - verplichtingen	55.600	45.948	98.576
II. Kortlopende verplichtingen	262.997	196.659	341.395
Kortlopende financiële schulden	107.908	84.038	205.612
Andere kortlopende financiële verplichtingen	189	189	183
Handelsschulden en andere kortlopende schulden	106.624	57.643	83.944
Andere kortlopende verplichtingen	7.269	5.713	8.235
Overlopende rekeningen	41.007	49.077	43.421
Totaal passiva	7.368.021	7.072.286	7.040.132

Kasstroomoverzicht (IFRS)

in euro (x 1.000)	Q1 2024	FY 2023
Geldmiddelen en kasequivalenten, openingsbalans	13.029	8.040
Nettokasstromen met betrekking tot operationele activiteiten	31.298	286.948
Nettoresultaat	105.932	25.938
Belastingen ¹	7.220	-60.634
Netto-intrestkosten	6.443	39.624
Financiële inkomsten	-236	-1.142
Meerwaarde (-)/minderwaarde (+) op verkopen	46	-1.253
Kasstromen van operationele activiteiten voor aanpassing van niet-geldelijke posten, werkkapitaal en betaalde intresten	119.404	2.533
Variaties reële waarde financiële derivaten	-8.560	75.966
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-26.609	222.537
Afschrijvingen en waardeverminderingen (toevoeging/terugnname) op vaste activa	2.011	17.441
Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	-7.357	3.516
Overige aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-10.908	-3.547
Aanpassingen voor niet-geldelijke posten	-51.423	315.913
Toename (-)/afname (+) in werkkapitaal	-36.683	-31.498
Nettokasstromen met betrekking tot investeringsactiviteiten	-161.542	-334.087
Investeringsen	-148.593	-343.572
Betalen verwervingen van vastgoedinvesteringen	-110.955	-319.153
Betalen verwervingen van aandelen in vastgoedvennootschappen	-31.679	0
Aankoop overige materiële en immateriële vaste activa	-5.959	-24.419
Verkopen	5.951	27.112
Ontvangsten uit verkoop van vastgoedbeleggingen	5.951	27.112
Investeringsen in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-18.900	-17.627
Investeringsen in en financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	-18.900	-25.180
Terugbetaling van financieringen van niet-volledig gecontroleerde entiteiten	0	7.553
Nettokasstromen met betrekking tot financieringsactiviteiten	135.917	52.129
Opname van leningen	186.131	611.412
Terugbetaling van leningen	-39.429	-691.424
Betaalde dividenden²	0	-127.496
Kapitaalverhoging	0	294.539
Betaalde intresten³	-10.785	-37.973
Ontvangen dividenden	0	3.071
Nettotoename (+)/afname (-) in geldmiddelen en kasequivalenten	5.674	4.989
Geldmiddelen kasequivalenten, slotbalans	18.703	13.029

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 Het betreft hier de netto-betaalde intresten met andere woorden de intresten ontvangen uit toegelaten afdekkingsinstrumenten werden hiermee gecompenseerd.

6. 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)	Q1 2024	Q1 2023
Winst per IFRS-resultatenrekening	103.367	-45.951
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	-24.975	83.770
- Wijzigingen in de waarde van de vastgoedportefeuille	-26.609	81.456
- Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen	1.634	2.314
II. Winst of verlies op de verkoop van vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen die worden aangehouden als belegging en overige belangen	46	-197
VI. Wijzigingen in de reële waarde van financiële instrumenten en verbonden verbrekingskosten	-5.859	29.544
VIII. Uitgestelde belastingen met betrekking tot EPRA-aanpassingen	5.933	-8.968
IX. Aanpassingen aan bovenstaande (I.) tot (VIII.) betreffende de joint ventures	-6.722	7.670
X. Minderheidsbelangen met betrekking tot het bovenstaande	476	-3.190
EPRA-winst	72.266	62.679
Gewogen gemiddeld aantal aandelen	219.433.809	203.980.363
EPRA-winst per aandeel (WPA) (in euro)	0,33	0,31

EPRA NAV-indicatoren

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

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

- EPRA NDV: de EPRA Net Disposal Value voorziet de lezer in een scenario van verkoop van de activa van de vennootschap, wat leidt tot de realisatie van uitgestelde belastingen en de liquidatie van de schulden en financiële instrumenten.

in euro (x 1.000)	31.03.2024			31.12.2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS NAV	4.538.030	4.538.030	4.538.030	4.442.924	4.442.924	4.442.924
IFRS NAV/aandeel (in euro)	20,7	20,7	20,7	20,2	20,2	20,2
Verwaterde NAV aan fair value (na de uitoefening van opties, converteerbare obligaties en andere aandelenparticipaties)	4.538.030	4.538.030	4.538.030	4.442.924	4.442.924	4.442.924
Uit te sluiten:						
(V) Uitgestelde belastingen gerelateerd aan de herwaardering van vastgoedbeleggingen	62.260	62.260		53.376	53.376	
(VI) Reële waarde van de financiële instrumenten	-92.143	-92.143		-75.485	-75.485	
(VIII.b) Immateriële vaste activa volgens de IFRS-balans		-1.314			-1.198	
Subtotaal	4.508.147	4.506.834	4.538.030	4.420.816	4.419.618	4.442.924
Omvat:						
(IX) Reële waarde van vastrentende financiële schulden			117.374			119.853
(XI) Real estate transfer tax	408.523			398.137		
NAV	4.916.671	4.506.834	4.655.404	4.818.953	4.419.618	4.562.777
Aantal aandelen	219.433.809	219.433.809	219.433.809	219.433.809	219.433.809	219.433.809
NAV/aandeel (in euro)	22,4	20,5	21,2	22,0	20,1	20,8

EPRA-kostratio

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

in euro (x 1.000)		Q1 2024	FY 2023
Inclusief:			
I.	Operationele kosten (IFRS)	-11.241	-40.601
	I-1. Waardeverminderingen op handelsvorderingen	285	-967
	I-2. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
	I-3. Niet gerecupereerde huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-1.304	-5.265
	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	-4.504	-15.573
	I-6. Algemene kosten van de vennootschap	-5.718	-18.795
III.	Beheersvergoeding exclusief werkelijk/ingeschat winstelement	353	1.397
V.	Operationele kosten van joint ventures	-135	-644
Exclusief (indien vervat in bovenstaande):			
VI.	Afschrijvingen	66	303
	Operationele kosten van zonnepanelen	741	2.427
	EPRA-kosten (inclusief directe leegstandskosten)	A -10.216	-37.118
IX.	Directe leegstandskosten	204	962
	EPRA kosten (exclusief directe leegstandskosten)	B -10.012	-36.156
X.	Brutohuurinkomsten (IFRS)	90.000	336.923
	Min nettohuur concessiegronden	-588	-2.233
XII.	Brutohuurinkomsten van joint ventures	2.021	5.765
	Min nettohuur concessiegronden	-227	-388
	Brutohuurinkomsten	C 91.207	340.067
	EPRA-kostratio (inclusief directe leegstandskosten)	A/C 11,2%	10,9%
	EPRA-kostratio (exclusief directe leegstandskosten)	B/C 11,0%	10,6%

EPRA NIY en EPRA Topped-up NIY

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

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

in euro (x 1.000)		31.03.2024	31.12.2023
Vastgoedbeleggingen - volle eigendom		6.684.919	6.439.464
Vastgoedbeleggingen - aandeel van joint ventures		159.797	156.967
Verminderd met projectontwikkelingen, grondreserves en gebruiksrecht concessies		-504.729	-482.142
Afgewerkte vastgoedportefeuille		6.339.987	6.114.290
Toelage voor geraamde aankoopkosten		389.169	378.705
Investeringswaarde van de afgewerkte vastgoedportefeuille	A	6.729.157	6.492.995
Geannualiseerde contante geïnde huurinkomsten		384.843	364.028
Vastgoedkosten		-25.670	-19.745
Geannualiseerde nettohuurgelden	B	359.173	344.283
Notioneel bedrag bij aflopen van huurvrije periode of andere leasestimuli		0	0
Aangepaste geannualiseerde nettohuur	C	359.173	344.283
EPRA NIY	B/A	5,3%	5,3%
EPRA TOPPED-UP NIY	C/A	5,3%	5,3%

EPRA LTV

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

in euro (x 1.000)	31.03.2024					31.12.2023				
	Proportionele consolidatie					Proportionele consolidatie				
	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd	Groep Gerapporteerd	Aandeel in joint ventures	Aandeel in materiële geassocieerde vennootschappen	Minderheidsbelangen	Gecombineerd
Inclusief:										
Leningen van financiële instellingen	1.633.013	70.237		-110.516	1.592.734	1.468.604	63.940		-95.185	1.437.359
Commercial paper	26.250	0		0	26.250	40.850				40.850
Hybride schuldinstrumenten (inclusief convertibles, preferente aandelen, opties, perpetuals)	0				0	0				0
Obligaties	807.316	0		0	807.316	807.222				807.222
Derivaten voor vreemde valuta	-573				-573	2.628				2.628
Netto (handels)schulden	89.626	3.993		-182	93.436	57.997	5.266		-120	63.142
Vastgoed voor eigen gebruik (schuld)	0				0	0				0
Rekeningen courant (eigenvermogenskenmerken)	0				0	0				0
Exclusief:										
Kas en kasequivalenten	-18.703	-2.229		2.470	-18.461	-13.029	-34		929	-12.134
Investerings in niet-materiële geassocieerde vennootschappen x Loan-to-value	-92.393				-92.393	-83.558				-83.558
Netto schulden	A 2.444.537	72.002	0	-108.228	2.408.310	2.280.714	69.172	0	-94.376	2.255.510
Inclusief:										
Vastgoed voor eigen gebruik	0				0	0				0
Vastgoedbeleggingen aan fair value	6.446.205	136.203		-181.556	6.400.852	6.223.545	136.596		-166.091	6.194.051
Vastgoedbeleggingen bestemd voor verkoop	0	255		0	255	0	243			243
Vastgoedbeleggingen in uitvoering	173.546	8.697		-12.007	170.236	150.120	5.397		-9.251	146.266
Immateriële activa	1.314	3.166		-5	4.475	1.198	3.168		-3	4.363
Netto (handels)vorderingen	0	0		0	0	0				0
Financiële activa	3.639				3.639	3.557				3.557
Zonnepanelen	163.465	10.776		-2.749	171.492	159.177	10.780		-2.468	167.489
Totale portefeuille	B 6.788.168	159.097	0	-196.317	6.750.949	6.537.597	156.185	0	-177.814	6.515.968
Loan-to-value	A/B	36,0%			35,7%	34,9%				34,6%

2. Alternative Performance Measures

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

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

in euro (x 1.000)	Q1 2024	Q1 2023
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	26.609	-81.456
Resultaat op verkoop van vastgoedbeleggingen	-46	197
Latente belasting op portefeuilleresultaat	-5.933	8.968
Aandeel in het resultaat op portefeuille van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	6.751	-7.633
Resultaat op de portefeuille	27.381	-79.925
Minderheidsbelangen	-488	3.077
Resultaat op de portefeuille - aandeel Groep	26.894	-76.848

Variaties in brutohuurinkomsten bij ongewijzigde portefeuille

Dit is de organische groei van de brutohuurinkomsten jaar-op-jaar op basis van een ongewijzigde portefeuille en dus met uitsluiting van projectontwikkelingen, acquisities en verkopen tijdens deze beide periodes die worden vergeleken.

in euro (x 1.000)	Q1 2024	Q1 2023	Δ y/y (%)
Vastgoed dat gedurende twee jaar werd aangehouden	79.723	77.051	3,5%
Projecten	11.161	4.043	n.r.
Aankopen	1.084	590	n.r.
Verkopen	54	456	n.r.
Totaal	92.021	82.140	n.r.
Uit te sluiten:			
Huurinkomsten van joint ventures	-2.021	-993	n.r.
Vergoeding voor vroegtijdig verbroken huurcontracten	0	0	n.r.
Huurinkomsten (IFRS)	90.000	81.148	n.r.

Gemiddelde kost van de schuld

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

in euro (x 1.000)	Q1 2024	FY 2023
Financieel resultaat (IFRS)	1.619	-117.364
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.560	75.966
Geactiveerde intercalaire intresten	-3.349	-6.616
Intrestkosten gerelateerd aan leasingschulden geboekt conform IFRS 16	849	3.135
Overige financiële kosten en opbrengsten	-205	-1.064
Toe te voegen:		
Intrestkosten van joint ventures	-550	-1.716
Effectieve financiële lasten	A -10.195	-47.659
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (IFRS)	2.391.628	2.501.551
Gemiddelde uitstaande financiële schulden van joint ventures	67.089	54.388
Gemiddelde uitstaande financiële schulden (proportioneel)	B 2.458.717	2.555.939
Geannualiseerde gemiddelde kost van de schuld	A/B 1,7%	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)	Q1 2024	Q1 2023
Financieel resultaat	1.619	-39.399
Uit te sluiten:		
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-8.560	29.385
Financieel resultaat (exclusief variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten)	-6.940	-10.014

Operationele marge

De operationele marge of bedrijfsmarge bekomt men door het operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) te delen door het vastgoedresultaat. Dit is een maatstaf voor de winstgevendheid en geeft aan hoe goed de vennootschap haar operationele vastgoedactiviteiten beheert.

in euro (x 1.000)	Q1 2024	Q1 2023
Vastgoedresultaat (IFRS)	89.469	81.627
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) en exclusief afschrijvingen en waardeverminderingen op zonnepanelen	79.246	74.711
Operationele marge	88,6%	91,5%

Hedge ratio

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

in euro (x 1.000)		31.03.2024	31.12.2023
Notioneel bedrag van de Interest Rate Swaps		1.732.425	1.732.425
Financiële schulden aan vaste rentevoet		1.105.445	1.105.571
Financiële schulden op balansdatum aan vaste rente en hedginginstrumenten	A	2.837.869	2.837.996
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.466.579	2.316.676
Proportioneel aandeel van de langlopende en kortlopende financiële schulden in joint ventures		70.237	63.940
Financiële schulden op balansdatum aan vaste en vlottende rente	B	2.536.817	2.380.617
Hedge ratio	A/B	111,9%	119,2%

Schuldgraad

in euro (x 1.000)

	31.03.2024	31.03.2024	31.12.2023	31.12.2023
	IFRS	Proportioneel	IFRS	Proportioneel
Langlopende en kortlopende verplichtingen	2.749.821	2.860.553	2.551.715	2.653.711
Uit te sluiten:				
- I. Langlopende verplichtingen A. Voorzieningen	160	160	160	160
- I. Langlopende verplichtingen C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	635	635	5.533	5.533
- I. Langlopende verplichtingen F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen	55.600	70.260	45.948	60.493
- 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	41.007	42.645	49.077	49.864
Totale schuldenlast	A	2.652.418	2.746.852	2.450.997
Totale activa van de balans	7.368.021	7.478.753	7.072.286	7.174.283
Uit te sluiten:				
- E. Financiële vaste activa - Financiële instrumenten aan reële waarde via de resultatenrekening - Toegelaten afdekkingsinstrumenten	92.778	92.778	81.017	81.017
Totaal activa	B	7.275.243	7.385.975	6.991.269
Schuldratio	A/B	36,5%	37,2%	35,1%
			35,8%	

Loan-to-value

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

in euro (x 1.000)		31.03.2024	31.12.2023
		IFRS	IFRS
Langlopende en kortlopende financiële schulden		2.466.579	2.316.676
Kas en kasequivalenten		-18.703	-13.029
Netto financiële schulden	A	2.447.876	2.303.647
Reële waarde van de vastgoedportefeuille (exclusief gebruiksrecht concessies)		6.619.751	6.373.665
Reële waarde van de zonnepanelen		163.465	159.177
Financiering aan en deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures		327.056	310.494
Totale portefeuille	B	7.110.272	6.843.337
Loan-to-value	A/B	34,4%	33,7%

Net debt / EBITDA (adjusted)

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

in euro (x 1.000)		31.03.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (IFRS)		2.466.579	2.316.676
- Kas en kasequivalenten (IFRS)		-18.703	-13.029
Net debt (IFRS)	A	2.447.876	2.303.647
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	B	313.681	308.567
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		13.888	14.467
+ Aandeel in de EPRA-winst van joint ventures		4.738	4.240
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen		3.767	3.767
EBITDA (IFRS)	C	336.074	331.041
Net debt / EBITDA	A/C	7,3x	7,0x

in euro (x 1.000)		31.03.2024	31.12.2023
Langlopende en kortlopende financiële schulden (proportioneel)		2.536.817	2.380.617
- Kas en kasequivalenten (proportioneel)		-20.931	-13.063
Net debt (proportioneel)	A	2.515.885	2.367.553
- Projecten in uitvoering x Loan-to-value		-63.694	-53.140
- Financiering aan joint ventures x Loan-to-value		-1.272	-1.215
Net debt (proportioneel) (adjusted)	B	2.450.919	2.313.198
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (IFRS) (TTM)¹	C	313.681	308.567
+ Afschrijving en waardevermindering zonnepanelen		13.888	14.467
+ Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) van joint ventures (TTM) ¹		7.576	6.707
+ Dividenden ontvangen van geassocieerde vennootschappen (TTM) ¹		3.767	3.767
Operationeel resultaat (vóór het resultaat op de portefeuille) (proportioneel) (TTM)¹	D	338.912	333.508
Brug naar genormaliseerde EBITDA ²		33.992	26.994
EBITDA (proportioneel) (adjusted)	E	372.904	360.502
Net debt / EBITDA (adjusted)	B/E	6,6x	6,4x

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).

3. 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
15 mei 2024	Payment date dividend 2023
26 juli 2024	Bekendmaking resultaten HY 2024 en publicatie van het Halfjaarverslag
18 oktober 2024	Bekendmaking resultaten Q3 2024
30 januari 2025	Bekendmaking resultaten 2024

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

4. ESG-benchmark performance

	Gold
	AA
	Prime C
	C
	Inclusie DJSI Europe en DJSI World

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

7. 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.